

VILLAGES VIVANTS SCIC SARL À CAPITAL VARIABLE

RAPPORT D'ACTIVITÉS & FINANCIER DE LA GÉRANCE

SUR LES OPÉRATIONS
DE JUIN 2018 À JUIN 2019



VILLAGES VIVANTS
(SCIC & ASSOCIATION)
EN QUELQUES
CHIFFRES

15



vitrines embellies

3



boutiques

45



artistes locaux

278



investisseurs

8



cœurs de villes
et villages

5



salariés
(SCIC et Association)



Lettre de la gérance

Chers Coopérateurs,

Nous sommes heureux de vous présenter les activités et finances de la toute récente SCIC SARL Villages Vivants.

Un an après notre constitution, nous confirmons notre volonté de mettre notre énergie au service du développement de la SCIC, pour que les villes et villages des zones rurales retrouvent leur fonction créatrice de lien social et de bien vivre ensemble.

Nous vous précisons que les comptes ont été clôturés de manière provisoire au 31.12.2018 soit une période de 6 mois. La première clôture définitive d'exercice aura lieu fin 2019, reprenant ainsi les activités depuis juin 2018 (soit un premier exercice de 18 mois).

Ces comptes ne font pas l'objet d'une approbation lors de l'Assemblée Générale 2019 mais nous souhaitons tout de même vous présenter le compte de résultat de l'année 2018, ainsi que les perspectives financières pour 2019 - 2020.

Avec le présent rapport, vous trouverez tous les documents prescrits par la loi¹, ainsi que :

- L'annexe ;
- Le texte des résolutions soumises à votre approbation.

Nous remercions l'ensemble des associés pour leur confiance et leurs encouragements et renouvelons notre engagement à mobiliser toutes nos compétences et notre dynamisme au service de la mission sociale de Villages Vivants. Pour faire éclore toujours plus de villages vivants partout en France !

Valérie Dumesny, Sylvain Dumas, Raphaël Boutin
Cogérants de la SCIC SARL Villages Vivants

Sommaire

L'INTÉRÊT COLLECTIF DE LA SCIC
SUR L'EXERCICE EN COURS p.3

RAPPORT D'ACTIVITÉS p.4

L'année 2018 p.5

L'année 2019 en cours p.6

PERSPECTIVES POUR
L'EXERCICE ACTUEL :
RAPPORT D'ORIENTATION p.8

RAPPORT FINANCIER p.10

PRÉSENTATION
DES COMPTES 2018
(CLÔTURE PROVISoire) p.11

Compte de résultat p.11

Bilan p.12

Prévisionnel p.13

¹ Cadre législatif des SCIC : article L 232-1 du Code du Commerce

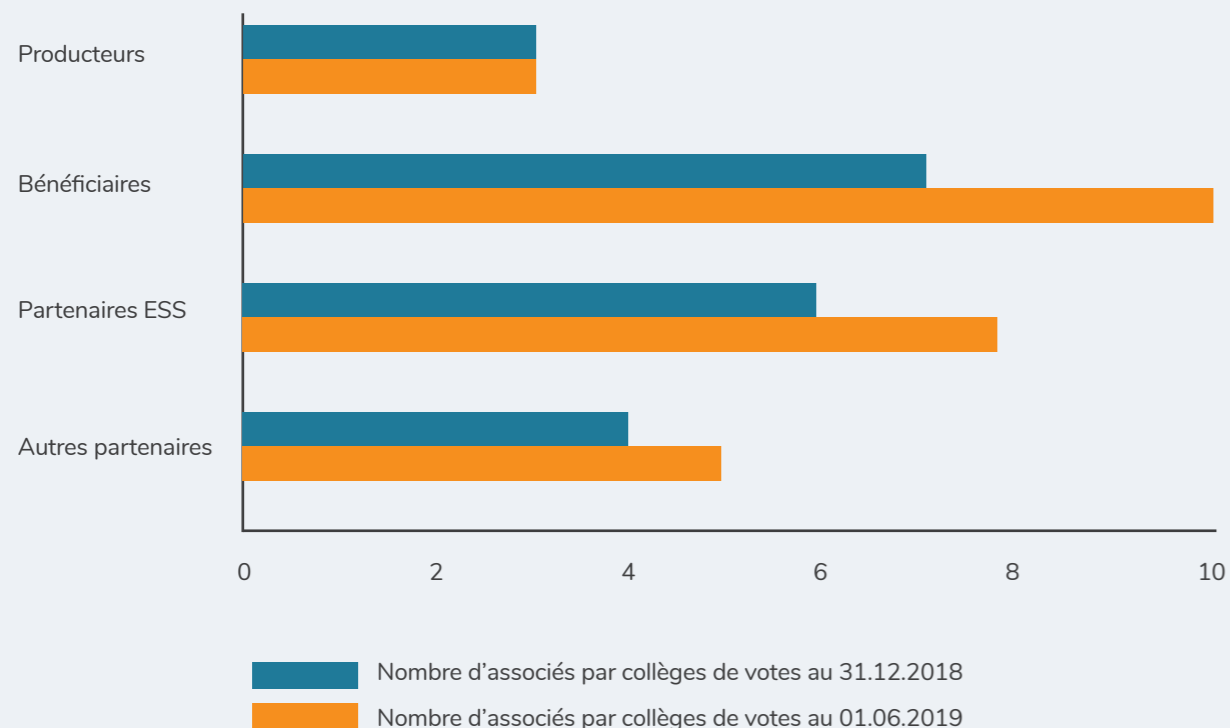
L'INTÉRÊT COLLECTIF DE LA SCIC SUR L'EXERCICE EN COURS

Depuis l'Assemblée constitutive de juin 2018, l'intérêt collectif de la SCIC s'est manifesté par différentes actions :

- Mobilisation des sociétaires autour de la campagne de levée de fonds citoyenne. Ambassadeurs de la SCIC, les associés ont été invités à télécharger un kit de communication leur permettant de relayer la campagne.
- Réunions du comité d'engagement pour la validation des opérations immobilières.
- Entrée de 6 nouveaux sociétaires dans le collège des bénéficiaires et partenaires ESS.
- Organisation de l'Assemblée Générale de juin 2019 et mise à disposition de la documentation légale des SCOP.
- Création d'un pôle Vie Coopérative pour structurer le parcours « membres » et donner une place opérationnelle au sociétariat.
- 4 lettres d'informations envoyées aux sociétaires afin de les informer des projets en cours et incarner la notion de transparence.

ÉVOLUTION DU SOCIÉTARIAT PAR COLLÈGE DE VOTE

Collèges



RAPPORT D'ACTIVITÉS

UNE ANNÉE DE STRUCTURATION ET DE RECHERCHE

Création de la matrice financière

permettant de configurer le modèle économique de Villages Vivants et réaliser des projections financières sur 20 ans.

Clarification et encadrement des liens entre la SCIC et l'association

(mission du cabinet d'avocats Bignon Lebray) aboutissant à la validation d'une convention réglementée entre la SCIC et l'association Villages Vivants.

Formations sur la gestion patrimoniale commerciale et les règles de gestion administratives des SCIC.

Mise en place des outils propres à la foncière :

Animation des premiers comités d'engagement pour la validation des opérations d'achats immobiliers et l'installation de porteurs de projets.

Création d'un outil de **modélisation économique** pour les acquisitions.
CEP : compte d'exploitation prévisionnel.

Création et **diffusion d'une plaquette** à destination des investisseurs.

Accompagnement juridique par l'URSCOP.

Lancement de l'appel à projets pour le local du 28 rue Archinard.

Préparation, animation et finalisation de la **première levée de fonds**.

Consolidation des moyens matériels :

Achat d'un parc informatique complet pour l'ensemble des membres de la SCIC et d'un véhicule.

L'ANNÉE 2018

Rappel de la date de l'**Assemblée Générale**
constitutive : 19 juin 2018

Date d'**immatriculation de la SCIC** SARL Villages Vivants :
7 août 2018

3 rencontres du comité d'engagement :

Validation de l'achat du local de l'ancienne pharmacie de Trévoux (01)
via la SCI du Livre et l'installation de la librairie coopérative :
04/09/2018 (participation à la SCI du Livre de 20 000€)

Validation de l'achat du bâtiment de l'ancienne auberge à Boffres (07)
et l'installation d'une auberge coopérative soutenue par GRENADE,
groupement d'entreprises alternatives et coopératives.
15/01/2019 (montant de l'opération : 201 750€)

Validation de l'achat du local ex. Rotary à Crest (26)
(montant de l'opération : 136 500€) et à Die (26) (montant de l'opération : 71 320€)
ainsi que du lancement d'un appel à porteurs de projets - 12/11/2018

Crémaillère Villages Vivants
au 10 rue Archinard : 25/10/2018

Comité des partenaires financeurs
réunis le 20/11/2018 au siège du Crédit Coopératif à Paris

Création de la SCI
pour la librairie de Trévoux

**Préparation de la première campagne
de levée de fonds citoyenne :**
Choix de la plateforme Tudigo
Formations sur les levées de fonds citoyennes
Production d'un film pour la levée de fonds (Pix'N'grain)

**Premières missions rémunérées et transfert
de compétences de l'association
vers la SCIC**

Mission d'accueil et d'accompagnement
des entrepreneurs de la SA SCOP SOLSTICE
réalisée par Sylvain Dumas

Mission d'accueil et d'accompagnement
des entrepreneurs pour la Communauté de Communes du Diois

L'ANNÉE 2019

Campagne de financement participatif : levée de fonds citoyenne en Titres Participatifs
sur Tudigo : 236 700 €, du 23 janvier au 23 mars 2019, auprès de 252 personnes.

Démarrage de la mission "Redonner le sourire à Joyeuse" (07) :
étude de la vacance commerciale et mobilisation citoyenne cofinancée
par la Communauté de communes Beaume Drobie et la Caisse des dépôts
et des Consignations. Février-décembre 2019. Budget 25 000 €.

Consolidation des partenariats avec des acteurs locaux
de l'accompagnement et de l'entrepreneuriat social afin de renforcer
l'accompagnement des porteurs de projets dans les boutiques Villages Vivants :
l'incubateur Ronalpia et la plateforme Initiative2607.

Structuration du pôle Richesses Humaines : rédaction des fiches de poste
des mandataires sociaux, recrutement d'un chargé de mission urbanisme participatif
(démarrage en septembre).

Diffusion du reportage de John-Paul Lepers sur France 2
et ses retombées : plus de 200 contacts (citoyens, porteurs de projets, investisseurs
et collectivités) via les réseaux sociaux, emails, téléphones.

Poursuite des accueils des porteurs de projet à Die (CCD), pour Solstice (fin de mission en
mai 2019) et démarrage des visio-conférences pour les porteurs de projet.

Création de la SCI pour l'auberge de Boffres

Création de la SCI de Crest pour le testeur de commerce.

Concours et appels à projets :
Lauréat Concours Fondation La France s'Engage (3 ans d'accompagnement, 150 000 € de sub-
vention, accélérateur)
Finaliste de PIN'S
Victoire pour les trophées RSE de la Banque Populaire AURA - 2 000 €
Labellisation « Initiative Remarquable » par le Réseau France Initiative en janvier 2019

Visite des élus de la ville de Belley dans le cadre d'une négociation
de contrat avec la commune. L'occasion de parcourir la rue Archinard
et les actions d'embellissement de vitrines vacantes.

Création d'un livret d'accueil des porteurs de projets.

Structuration du modèle SCI pour l'acquisition des biens immobiliers.

Programmation des Assemblées Générales
de détenteurs de Titres Participatifs.

Démarrage du salariat de Sylvain Dumas à partir du 1^{er} février 2019.

BILAN RÉSEAU ET RENFORCEMENT DES PARTENARIATS

Afin de consolider le modèle économique mais aussi d'intégrer les réseaux référents en matière de renforcement des territoires et des finances solidaires, plusieurs partenariats ont été signés ou sont en cours de négociation.

- Etude d'un investissement de la **Caisse des Dépôts et des Consignations - Banque des Territoires**.
- Etude d'un partenariat avec la **Fondation Raoul Follereau**.
- Etude de partenariats bancaires pour des **emprunts longs-termes** :
 - Crédit Coopératif
 - Banque Populaire
 - Caisse d'Épargne
- Adhésion à l'**association Finansol**.
- Validation d'un **prêt participatif** de 200 000 € par France Active Investissement (réalisé en 2019 donc non comptabilisé au 31/12/2019).
- Validation de **prêts d'honneur** par France Initiative, au niveau local avec IVDD et au niveau national avec Initiative Remarquable pour un total de 15 000 €.
- Validation de **prêts immobilier et véhicule** auprès du Crédit Coopératif pour un total de 98 000 €.

- Rencontre et négociation avec des **fonds d'investissement à but social** :
 - Garrigues
 - Ecofi
 - Esfin
 - Inco
 - Mandarine gestion
 - Amundi
 - Mirova
 - Business Angels Drôme
 - Phil Club Invest
 - Caisse d'Épargne
 - Investir et Plus



Remise du chèque Initiative France

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE ACTUEL : RAPPORT D'ORIENTATION

MOYENS HUMAINS

Réorganisation des pôles

Suite aux expérimentations des actions de terrain menées dans le cadre de l'association Villages Vivants, la SCIC affirme aujourd'hui son positionnement sur la réouverture de boutiques et le soutien aux projets relevant de l'innovation sociale.

Les différents outils proposés aux collectivités dans le cadre des contrats de revitalisation viennent ainsi abonder cette position.

Par ailleurs, suite à la levée de fonds et à l'importance des partenariats financiers, est apparue la nécessité de renforcer l'organisation en créant un pôle finances solidaires.

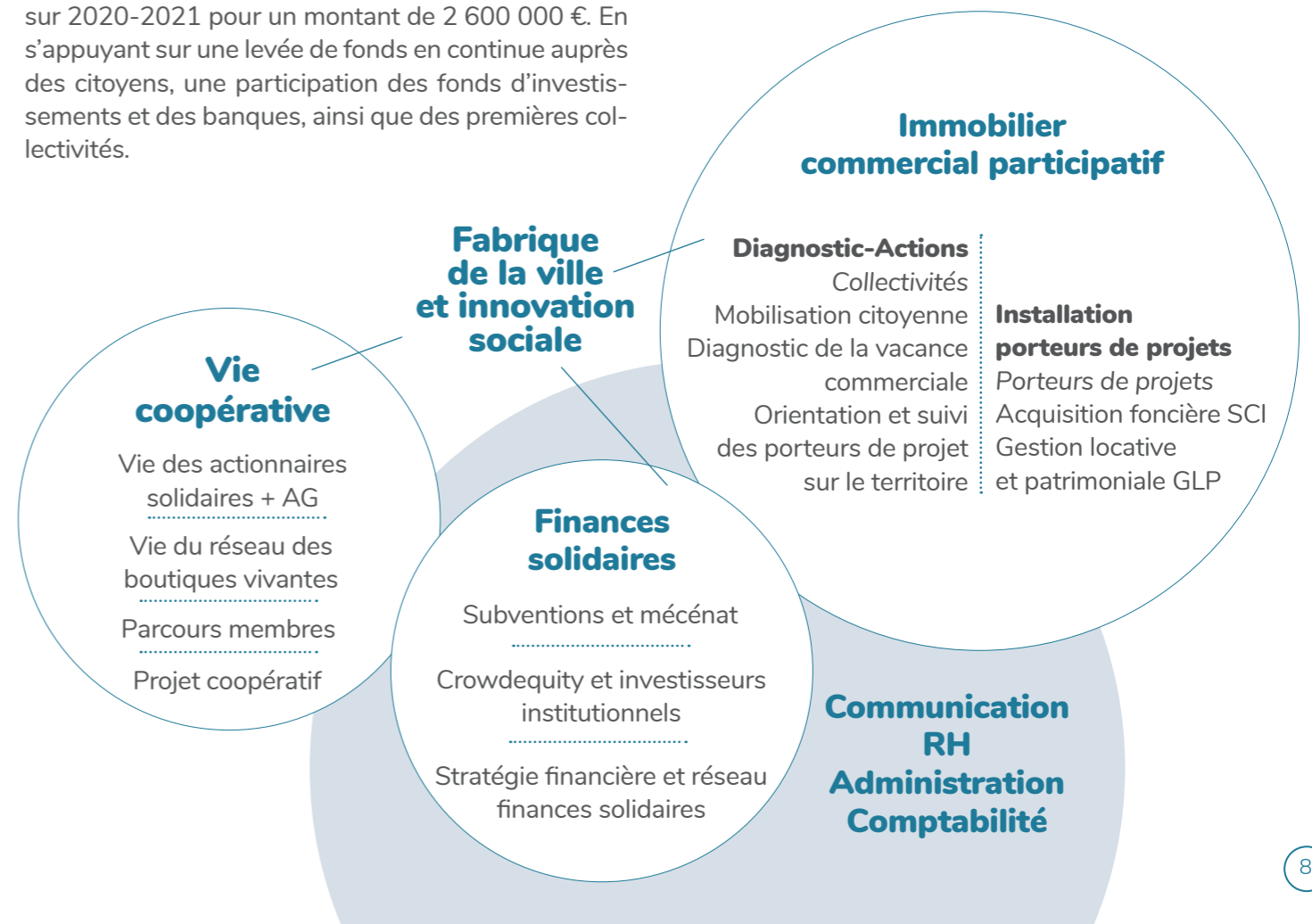
Enfin, la vocation de la SCIC étant de mener les projets de manière collective, à l'image de la création des comités de gouvernance lors des actions terrain, l'outillage en terme de vie coopérative locale et nationale devient également une mission à part entière.

LES CHANTIERS À VENIR

Deuxième levée de fonds pour financer les activités sur 2020-2021 pour un montant de 2 600 000 €. En s'appuyant sur une levée de fonds en continue auprès des citoyens, une participation des fonds d'investissements et des banques, ainsi que des premières collectivités.

Vers l'obtention du rescrit fiscal d'intérêt général pour accéder durablement au mécénat. En effet le modèle économique de Villages Vivants nécessite la mobilisation de subventions et de mécénat sur les premiers exercices. Pour permettre aux fondations d'entreprises actuellement partenaires (Crédit coopératif, Macif), en discussion (RTE) et à venir, de financer la SCIC, il est indispensable de modifier certains articles des statuts. Il s'agit notamment de valider la non rémunération des sociétaires afin d'affirmer la gouvernance non lucrative et la prévalence de la mission sociale dans le pilotage stratégique.

Vers la création d'un fonds de dotation, préfiguration d'une fondation, sur le modèle d'Habitat et Humanisme ou de Terre de Liens. La création d'un fonds de dotation permet la réception de legs et la consolidation du modèle économique à but social de la foncière.



L'ÉCO-SYSTÈME DE VILLAGES VIVANTS

PARTENAIRES FINANCIERS



ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE PROJETS



SCIC GRAP

Groupement régional d'alimentation de proximité
Groupement coopératif d'entrepreneurs au service de l'alimentation partenaire dans le cadre d'ouverture d'épicerie ou magasins de producteurs.



RÉSEAU INITIATIVE IVDD

Initiative Vallée de la Drôme Diois, antenne local du premier réseau associatif de financement des créateurs d'entreprise.



SOLSTICE

Coopérative d'activités et d'entrepreneurs. Villages Vivants est prestataire de SOLSTICE pour l'accompagnement des coopérateurs dans la création de leur activité.



LET'S CO

Solutions collaboratives de mobilisation de communautés au service de projets d'utilité sociale.



URSCOP



PARTENAIRES TECHNIQUES

FINAC⁰⁰P

FINACOOP
Première SCIC d'expertise comptable, dédiée à l'ESS.



TUDIGO

Plateforme de financement participatif local



URSCOP

L'Union Régionale des SCOP en Auvergne Rhône-Alpes accompagne Village Vivants dans sa structuration, notamment via l'incubateur d'entreprise AlterIncub au sein duquel le projet a été retenu.

STRUCTURES INSPIRANTES



FONCIÈRE TERRE DE LIENS

Acquisition de fermes et terres agricoles et mise à bail rural environnemental.



ETIC

Filiale française de Ethical Property, ETIC crée, finance et gère des espaces de bureaux et de commerces dédiés aux acteurs du changement sociétal.



L'USINE VIVANTE

Tiers-Lieu à Crest dont Raphaël et Sylvain sont co-fondateurs. Ancienne usine réhabilitée où travaillent plus de 50 résidents.



ADIE

Association pour le Droit à l'Initiative Economique spécialisée dans le micro-crédit.

RAPPORT FINANCIER

PRÉSENTATION DES COMPTES 2018 (CLÔTURE PROVISOIRE)

Compte de résultat

Le compte de résultat fait apparaître un chiffre d'affaires de 16 075 € et un résultat net de 11 590 € pour la période juin à décembre 2018.

En effet, jusqu'à fin 2018, une grande majorité des recettes et des charges étaient portées par l'association, dans le cadre du programme de financement de la phase « Recherche et Expérimentation ».

En 2018, le chiffre d'affaires s'élève donc à 16 075€, qui se compose de 2 prestations de services concernant l'accompagnement d'entrepreneurs locaux.

Les charges s'élèvent à 4 485€, dont 2 823€ d'honoraires comptables et financiers relevant de missions confiées à notre expert-comptable, Finacoop.

Sarl SCIC - Villages Vivants

Arrêté provisoire - clôture à établir au 31.12.2019

Compte de résultat du 1.08.2018 au 31.12.2018			
Charges	HT	Produits	HT
Achats	157 €	Vente de services	16 075 €
Fournitures de bureau	157 €	Prestations de services	
Autres achats et charges externes	4178 €	+ acc. porteurs de projets	16 075 €
Honoraires comptables et juridiques	2823 €		
Assurances et frais de cautionnement	337 €		
Prestation production graphique et film	775 €		
Adhésions (CG SCOP...)	80 €		
Frais séminaires, événements	100 €		
Frais bancaires	64 €		
Charges de personnel	0 €		
Charges financières	150 €		
TOTAL CHARGES	4 485 €	TOTAL PRODUITS	16 075 €
		RÉSULTAT	11 590 €

Bilan au 31.12.2018

A l'actif :

- Les immobilisations, 685 €, correspondent à l'achat de deux postes informatiques et à la participation de 20 000 € dans la SCl du Livre.
- 16 075 € de créances clients du fait d'une facturation émise en fin d'exercice, de prestations de services à l'association au titre de la sous-traitance de missions conseil en création d'entreprise pour Solstice et la Communauté de Communes du Diois.
- 4 000 € d'acomptes versés : 3 000 € à TUDIGO pour la préparation de la levée de fonds et 1 000 € de dépôt de garantie pour la réservation du véhicule.
- La trésorerie disponible sur le compte courant et les livrets d'épargne au Crédit Coopératif s'élève à 138 545 € au 31.12.2018.

Au passif :

- Le capital social s'élève à 100 600 € : capital social initial de 95 600 € auquel viennent s'ajouter les nouvelles participations à hauteur de 1 000 € pour la Carline et 4 000 € de l'Association Villages Vivants.
- Résultat de l'exercice : voir compte de résultat (p.11)
- Deux prêts d'honneur Initiative France de 2 500 € chacun (prêts à taux zéro d'une durée de 4 ans),

attribués à Sylvain et Raphaël, et apportés par ces derniers en comptes courants d'associés.

- Une avance en comptes courants d'associés de 26 000 € provenant de l'Association Villages Vivants à rembourser avant le 31/12/2021 contractualisée dans une convention d'avance en comptes courants d'associés.
- Un emprunt bancaire (durée de 4 ans) de 15 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif pour l'acquisition d'un véhicule de société (investissement finalisé en février 2019).
- Les dettes fournisseurs -1 626 € - correspondent aux factures non réglées à Finacoop au 31/12/2018.
- 20 000 € correspondent à la participation au capital de la SCl du livre à Trévoux, non encaissée au 31/12/2018.

Les fonds propres représentent 63% du passif.

Constatation du montant du capital social :

Compte tenu de sa variabilité, il conviendra de constater que le montant du capital s'élevait au 31/12/2018 à la somme de 100 600 €.

Sarl SCIC - Villages Vivants

Arrêté provisoire - clôture à établir au 31.12.2019

Bilan au 31.12.2018			
Actif	TTC	Passif	TTC
Immobilisations corporelles	20 685 €	Fonds propres	112 190 €
Equipement bureau immobilisé	685 €	Capital social	100 600 €
Participation SCl du Livre	20 000 €	Résultat de l'exercice	11 590 €
		Dettes moyen terme	46 000 €
Actifs circulants	20 075 €	Apports en comptes courants (prêts d'honneur)	5 000 €
Créances clients	16 075 €	Apports en comptes courants d'associés (asso)	26 000 €
Accomptes versés	4 000 €	Emprunt bancaire	15 000 €
		Dettes court terme	21 115 €
Trésorerie actif	138 545 €	Dettes fournisseurs	1 626 €
Compte courant	8 535 €	Dettes sociales et fiscales	0 €
Livret	130 010 €	Participation SCl non encaissée	20 000 €
		TVA à décaisser	-511 €
TOTAL	179 305 €	TOTAL	179 305 €

Prévisionnel financier Villages Vivants									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Produits d'exploitation									
Ingénierie immobilière par nouveau bien	21 000 €	65 000 €	117 000 €	195 000 €	299 000 €	390 000 €	608 400 €	686 400 €	811 200 €
Gestion locative et accompagnement	- €	15 000 €	29 070 €	53 060 €	87 550 €	128 268 €	177 205 €	226 359 €	280 854 €
Fonds solidaire	1 260 €	3 210 €	6 720 €	12 570 €	21 510 €	35 739 €	51 183 €	67 742 €	85 546 €
Prestations collectivités	48 000 €	74 250 €	147 015 €	269 528 €	415 072 €	463 827 €	487 695 €	415 187 €	459 320 €
Subvention FFE	25 000 €	50 000 €	50 000 €	25 000 €					
Subvention d'exploitation	52 500 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	- €	- €
Quote-part de subventions d'investissement	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Autres prestations	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
Total produits d'exploitation	167 760 €	277 460 €	419 805 €	625 158 €	893 132 €	1 087 834 €	1 394 483 €	1 415 688 €	1 656 920 €
Total charges externes siège social	52 052 €	74 211 €	92 759 €	123 681 €	160 579 €	184 474 €	209 747 €	223 251 €	251 842 €
Nombre d'antennes	1	2	2	4	4	5	5	5	5
Total charges externes direction territoriale	4 060 €	50 055 €	57 043 €	116 162 €	118 345 €	150 806 €	153 838 €	157 042 €	160 434 €
Total charges externes	56 112 €	124 266 €	149 802 €	239 843 €	278 924 €	335 280 €	363 585 €	380 292 €	412 276 €
Total impôts et taxes	1 137 €	3 172 €	4 169 €	5 065 €	5 948 €	6 838 €	7 730 €	7 933 €	8 509 €
Total charges de personnel	83 846 €	288 228 €	407 599 €	501 814 €	594 744 €	688 005 €	781 579 €	802 475 €	862 762 €
EBE	26 664 €	-138 206 €	-141 765 €	-121 564 €	13 516 €	57 711 €	241 589 €	224 988 €	373 372 €
Total dotations aux amortissements et provisions	43 490 €	47 946 €	11 896 €	16 745 €	14 072 €	14 186 €	18 704 €	18 825 €	16 350 €
Total des charges d'exploitation	184 586 €	463 611 €	573 466 €	763 467 €	893 688 €	1 044 310 €	1 171 598 €	1 209 525 €	1 299 898 €
Résultat d'exploitation	-16 826 €	-186 151 €	-153 661 €	-138 309 €	-556 €	43 525 €	222 885 €	206 163 €	357 022 €
Total produits financiers	6 055 €	20 336 €	41 240 €	85 054 €	138 048 €	211 830 €	296 042 €	384 436 €	860 244 €
Total charges financières	11 753 €	64 840 €	99 405 €	150 832 €	193 075 €	256 514 €	330 188 €	407 114 €	556 621 €
Résultat financier	-5 698 €	-44 505 €	-58 165 €	-65 778 €	-55 028 €	-44 684 €	-34 146 €	-22 678 €	303 623 €
RESULTAT NET	-22 524 €	-230 656 €	-211 827 €	-204 087 €	-55 584 €	-1 160 €	188 738 €	183 485 €	660 645 €
Résultat net cumulé	-11 283 €	-241 939 €	-453 766 €	-657 853 €	-713 437 €	-714 596 €	-525 858 €	-342 373 €	318 272 €

“ C’est la vision même de l’immobilier commercial qui doit être repensée. L’immobilier ne doit pas se résumer à sa dimension spéculative, il doit être un outil, un moyen pour installer des activités, et ramener de la vie dans les cœurs de ville. ”



SCIC Sarl à capital variable
29 rue Sadi Carnot
26400 Crest



villagesvivants.com

