



**VILLAGES
VIVANTS**

DOSSIER DE PRESSE

2024



**LA COOPÉRATIVE VILLAGES VIVANTS LANCE
UNE LEVÉE DE FONDS CITOYENNE**

Objectif 2024 : 1,8 M€ pour faire vivre nos villages



Contacts presse : l'agence RUP

Pascale Hayter - 06 83 55 97 91
pascale.hayter@lagencerup.fr

Marlyn Dufetrelle - 06 70 13 16 91
marlyn.dufetrelle@lagencerup.fr

Coopérative immobilière, rurale et solidaire, Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux vacants pour ouvrir des commerces et services de proximité (cafés, boulangeries, épicerie...) dans les territoires ruraux. Elle réunit des citoyens, entreprises et collectivités qui choisissent d'investir pour créer du lien dans nos villages.

Aujourd'hui, la coopérative lance une levée de fonds pour poursuivre sa mission sociale. L'objectif : réunir 1,8 million d'euros d'ici le 31 décembre 2024.

Mais ce n'est que le début. D'ici 2027, la coopérative ambitionne de collecter 5,4 millions d'euros en parts sociales, tout juste labellisées Finansol, et d'augmenter son nombre de sociétaires de 272 à plus de 2000.

SOMMAIRE

VILLAGES VIVANTS : UNE COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE ET SOLIDAIRE	4
UN NOUVEAU MODÈLE IMMOBILIER POUR DES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ EN MILIEU RURAL	4
24 LIEUX OUVERTS ET 7 EN COURS D'ACQUISITION	5
Carte interactive	5
Panorama des activités créées	6
VILLAGES VIVANTS EN UN CLIN D'ŒIL	7
Son histoire en quelques dates	7
Démocratie, transparence, bien commun : valeurs essentielles de notre coopérative	8
CAMPAGNE DE LEVÉE DE FONDS : OUVRIR DES CAFÉS, ÉPICERIES, BOULANGERIES, AUBERGES, GUINGUETTES, LIBRAIRIES... DANS LES VILLAGES	9
L'ENJEU DE LA LEVÉE DE FONDS	9
Objectifs financiers	9
Objectifs stratégiques	9
POURQUOI INVESTIR DANS LA COOPÉRATIVE ?	10
DEVENIR SOCIÉTAIRE EN SOUSCRIVANT DES PARTS SOCIALES	10
3 raisons de passer à l'acte !	11
SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES EN 5 MINUTES !	12
ANNEXES	12

ÉDITORIAL

Villages Vivants croit avec enthousiasme en la puissance du collectif pour dynamiser la vie des villages. Depuis six ans, la coopérative œuvre pour créer ou maintenir des activités dans les territoires ruraux. Car un village sans commerce ou sans lieu convivial, c'est un village triste et divisé. Depuis 2018, elle a ainsi ouvert 24 lieux (8000 m²) dans 11 départements du quart sud-est de la France. Cette année, pour aller encore et toujours plus loin, Villages Vivants lance une campagne de levée de fonds avec pour objectif de collecter au moins 1,8 million d'euros en parts sociales. Ces fonds financent l'achat et la rénovation des locaux qui permettront d'ouvrir de nouveaux commerces essentiels tels que des épiceries, des boulangeries, des cafés et bien plus encore.

Basée dans la Drôme et le Puy-de-Dôme, Villages Vivants rassemble une équipe de 15 salariés professionnels du bâtiment, de l'entrepreneuriat ou encore de l'urbanisme. La coopérative s'appuie sur des centaines de citoyens, entreprises et collectivités (810 sociétaires et porteurs de titres participatifs) qui choisissent d'investir leur épargne pour soutenir des projets collectifs, créateurs de liens sociaux et de proximité pour dynamiser nos territoires.

La souscription de parts sociales (100€ la part) permet de renforcer le capital social de la coopérative et donne un droit de vote au sein des instances de la gouvernance. Une part sociale peut être récupérée après une période de 5 ans. Elle donne accès à un avantage fiscal de 25% pour les particuliers.

En devenant sociétaire de Villages Vivants, les citoyens contribuent directement avec leur épargne à la vitalité de nos villages et au bien-être de leurs habitants. Ensemble, redonnons vie à nos villages !

Raphaël Boutin-Kuhlmann et Sylvain Dumas,
co-fondateurs et co-directeurs de Villages Vivants



VILLAGES VIVANTS : UNE COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE ET SOLIDAIRE

UN NOUVEAU MODÈLE IMMOBILIER POUR DES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ EN MILIEU RURAL

Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux à des porteurs de projet qui souhaitent lancer une activité, un commerce ou un service, utile au territoire et créateur de lien social. Ces entrepreneurs, ayant identifié un bien vacant en milieu rural, se retrouvent souvent bloqués par l'accès au local. Ils sollicitent Villages Vivants qui intervient alors pour les soulager de cette contrainte foncière et les accompagner dans le montage de leur activité. Cette intervention permet à des projets collectifs (associations, SCOP, SCIC) tels que cafés, épiceries, commerces, lieux de convivialité ou de solidarité, de voir le jour. Chaque mois, Villages Vivants reçoit plusieurs dizaines de sollicitations.

Villages Vivants lutte contre la spéculation immobilière et remet l'immobilier au service de l'intérêt général, pour créer des lieux de convivialité, d'échange ou de proximité dans les villages.

“Les entrepreneurs en collectifs qui ont un projet d'utilité sociale en milieu rural peuvent faire appel à Villages Vivants pour acheter un local qu'ils ont identifié. Ainsi, ils deviennent locataires de Villages Vivants, dans un rapport équilibré et solidaire : Villages Vivants accompagne les projets tout au long de la vie de l'activité, jusqu'au possible rachat du local par les entrepreneurs. Les locataires participent à la vie de la coopérative et font vivre le partenariat.”



Anne-Sophie Daudon, Responsable du parcours immobilier - Chargée d'accompagnement et d'installation chez Villages Vivants



Former et accompagner les porteurs de projet

Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projet : entrepreneurs, collectifs, associations, coopératives, collectivités, mairies, élus...

La coopérative peut accompagner des tiers-lieux ou commerces de proximité dans leur installation ou leur structuration (modèle économique, immobilier, gouvernance), ou des collectivités locales sur l'étude de faisabilité pour réinvestir des friches ou développer des outils de développement local et d'aide à l'installation.

La formation permet à Villages Vivants de partager son expérience concrète dans les villages et valoriser les particularités de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).



Chez Cocotte, épicerie-boulangerie, Gibles, Saône-et-Loire
© ChezCocotte

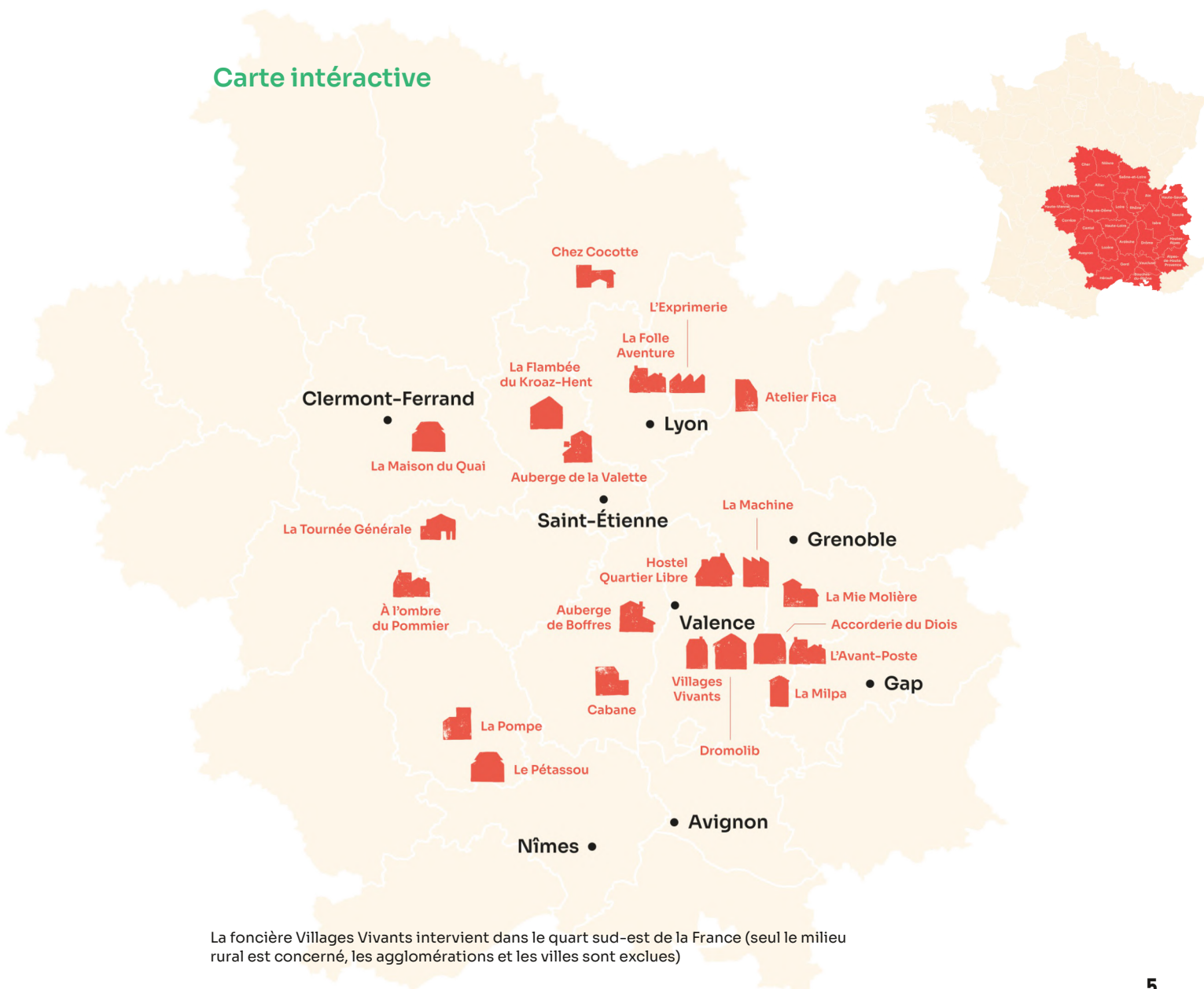
24 LIEUX OUVERTS ET 7 EN COURS D' ACQUISITION

Depuis sa création en 2018, la coopérative Villages Vivants ne cesse d'ouvrir de nouveaux lieux, illustrant ainsi :

- Une dynamisation de la vie économique locale : 63 emplois créés ou consolidés grâce à ces ouvertures ;
- Du lien social retrouvé ;
- Un accès à des commerces et services de proximité ;
- La diminution du recours à la voiture ;
- La préservation du patrimoine bâti : près de 8000 m² de patrimoine rural réhabilité ;
- Le développement de modèles coopératifs et des initiatives engagées pour l'environnement, l'humain et le changement sociétal favorisées ;
- Des citoyens engagés : plus de 800 personnes ont placé de l'épargne au sein de Villages Vivants pour contribuer au mieux-vivre ensemble et à la qualité de vie dans nos campagnes.























Carte interactive



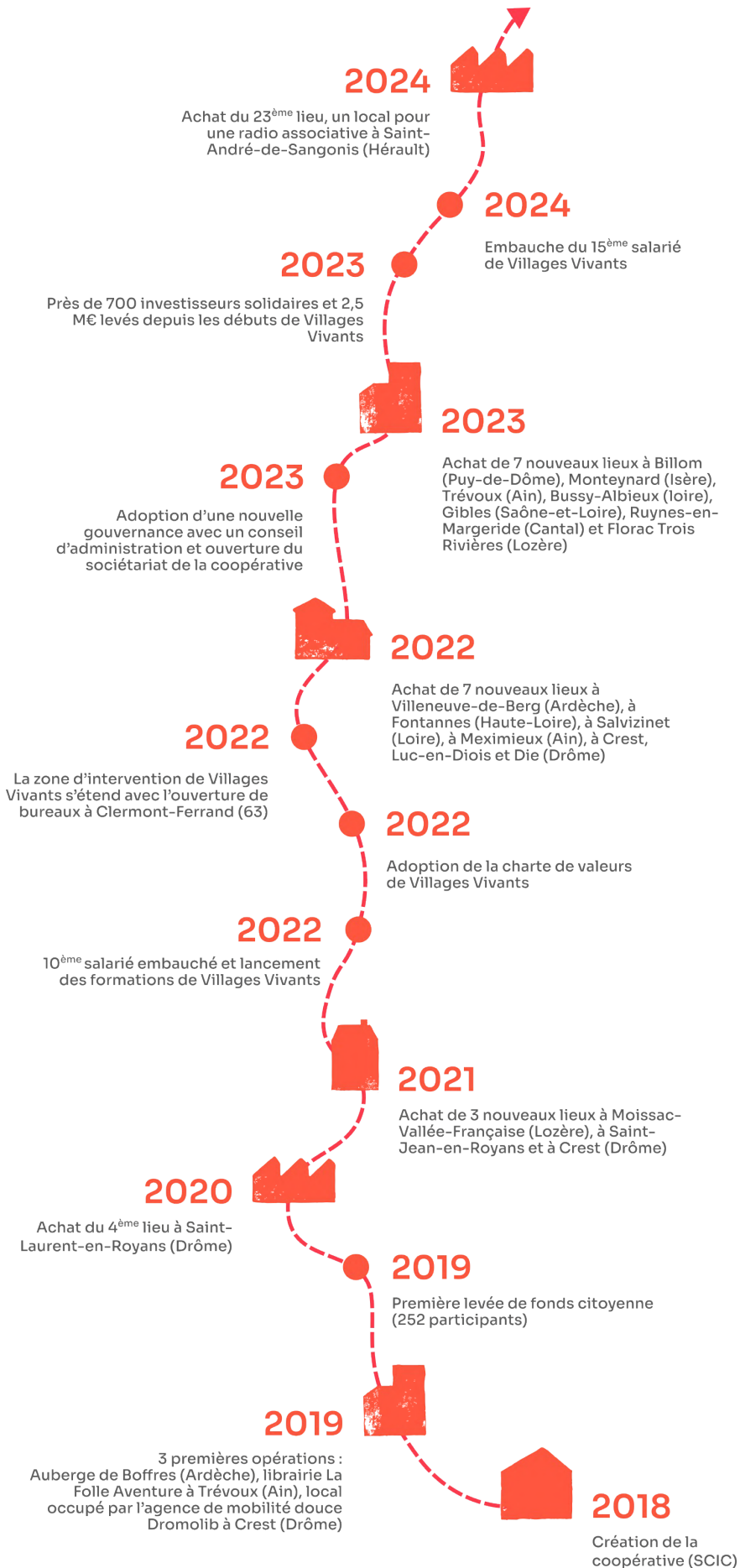
La foncière Villages Vivants intervient dans le quart sud-est de la France (seul le milieu rural est concerné, les agglomérations et les villes sont exclues)

Panorama des activités créées

 <p>SAINT-JEAN-EN-ROYANS (26) HOSTEL QUARTIER LIBRE</p> <p>OUVERT AUBERGE ET ÉCO-TOURISME</p>	 <p>DIE (26) L'AVANT-POSTE</p> <p>OUVERT TIERS-LIEU DE LA TRANSITION</p>	 <p>TREVOUX (01) L'EXPRIMERIE</p> <p>EN TRAVAUX TIERS-LIEU CULTUREL</p>	 <p>BOFFRES (07) AUBERGE DE BOFFRES</p> <p>OUVERT AUBERGE MULTI-ACTIVITÉS</p>
 <p>BUSSY-ALBIEUX (42) LA FLAMBÉE DU KROAZ-HEINT</p> <p>EN TRAVAUX FOURNIL ET MAISON D'HÔTE</p>	 <p>TREVOUX (01) LA FOLLE AVENTURE</p> <p>OUVERT LIBRAIRIE COOPÉRATIVE</p>	 <p>SAINT-LAURENT-EN-ROYANS (26) LA MACHINE</p> <p>OUVERT BRASSERIE ARTISANALE</p>	 <p>GIBLES (71) CHEZ COCOTTE</p> <p>OUVERT BOULANGERIE - ÉPICERIE</p>
 <p>MEXIMIEUX (01) ATELIER FICA</p> <p>OUVERT ESPACE DE VIE SOCIALE</p>	 <p>FLORAC-TROIS-RIVIÈRES (48) LA POMPE</p> <p>EN TRAVAUX TIERS-LIEU CULTUREL ET D'ARTISANAT</p>	 <p>BILLOM (63) LA MAISON DU QUAI</p> <p>EN TRAVAUX HÉBERGEMENT INCLUSIF</p>	 <p>LUC-EN-DIOIS (26) LA MILPA</p> <p>OUVERT ÉPICERIE DE PROXIMITÉ</p>
 <p>VILLENEUVE-DE-BERG (07) CABANE</p> <p>OUVERT ATELIER-BOUTIQUE</p>	 <p>SALVIZINET (42) AUBERGE DE LA VALETTE</p> <p>OUVERT RESTAURANT-BAR-GUINETTE</p>	 <p>FONTANNES (43) LA TOURNÉE GÉNÉRALE</p> <p>OUVERT ÉPICERIE DE PROXIMITÉ</p>	 <p>MOISSAC-VALLÉE-FRANÇAISE (48) LE PETASSOU</p> <p>OUVERT RECYCLERIE (PRIX LIBRE)</p>
 <p>DIE (26) ACCORDEURIE DU PAYS DIOIS</p> <p>OUVERT ÉCHANGES DE SERVICES SOLIDAIRES</p>	 <p>RUYNES-EN-MARGERIDE (15) À L'OMBRE DU POMMIER</p> <p>EN TRAVAUX ÉPICERIE PLURIACTIVITÉS ET LOCATION DE CHAMBRES</p>	 <p>CREST (26) DROMOLIB</p> <p>OUVERT ASSOCIATION D'ÉCONOMILITÉ</p>	 <p>CREST (26) VILLAGES VIVANTS</p> <p>OUVERT COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE, RURALE ET SOLIDAIRE</p>

VILLAGES VIVANTS EN UN CLIN D'OEIL

Son histoire en quelques dates



Hostel Quartier Libre, auberge multi-activités, Saint-Jean-en-Royans, Drôme
© Alextarinpictures



Construction multi-acteurs du projet de tiers-lieux à Pélussin



Visite de projet de l'ESS



La Machine, brasserie artisanale, Saint-Laurent-en-Royans, Drôme

Démocratie, transparence, bien commun : valeurs essentielles de la coopérative

En optant pour un modèle coopératif, Villages Vivants a fait le choix d'une **organisation démocratique**. Ce mode de fonctionnement favorise la propriété collective et l'exercice démocratique du pouvoir, basé sur le principe "une personne = une voix" et sur le multisociétariat. Grâce à l'implication de plusieurs parties prenantes, incluant les salariés, les usagers, les collectivités locales et les investisseurs, Villages Vivants construit une gouvernance innovante dédiée à sa mission d'utilité sociale : créer des lieux collectifs au service des habitants.

Les statuts de la coopérative

Chez Villages Vivants, la **transparence** est primordiale : toutes les informations légales, juridiques et financières sont partagées (notamment via Pappers) et les rapports d'activité offrent un contenu complet sur chaque aspect de la coopérative. Plusieurs ressources de Villages Vivants sont également disponibles en Creative Commons sur leur site internet. Un des principes fondamentaux de l'éthique de la coopérative est de pratiquer une transparence totale et de fournir des efforts

pédagogiques pour permettre aux parties prenantes de jouer pleinement leur rôle.

Les rapports d'activités

Bien commun : l'immobilier est principalement dominé par des logiques de propriété individuelle, souvent à des fins patrimoniales ou spéculatives. Pourtant, il joue un rôle crucial dans la formation du paysage d'une société, avec des impacts économiques, sociaux et environnementaux significatifs. En tant qu'élément clé de l'urbanisme et de l'organisation de la cité et des territoires, il est essentiel de mettre l'immobilier au service des usagers et de le penser sur le long terme, avec une ambition et une exigence élevées. Villages Vivants sort des biens immobiliers du marché et de la propriété privés, pour les acheter, les gérer et les utiliser collectivement, avec un objectif de bénéfice collectif et d'intérêt général.

Villages Vivants en tant que coopérative ne peut par essence être détruite. Elle peut en revanche être transmise, garantissant sa pérennité et son appartenance collective.



La Pompe, tiers-lieux, Florac Trois Rivières, Lozère

CAMPAGNE DE LEVÉE DE FONDS

OUVRIR DES CAFÉS, ÉPICERIES, BOULANGERIES, AUBERGES, GINGUETTES, LIBRAIRIES... DANS LES VILLAGES

L'ENJEU DE LA LEVÉE DE FONDS

Villages Vivants est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). C'est une société commerciale organisée autour des principes coopératifs et d'une gouvernance multi-partenaire, qui permet d'impliquer, notamment par ce type de sociétariat, les salariés, les usagers, les collectivités, les partenaires et les investisseurs. Pour rendre possible les projets d'ouverture de lieux, la coopérative lance une campagne de levée de fonds avec l'objectif d'atteindre 1,8 million d'euros.

Depuis 2018, plus de 800 personnes (particuliers, entreprises, fondations, associations ou collectivités) ont placé leur argent dans la coopérative. Cette épargne citoyenne permet un portage collectif de la propriété immobilière et la création de communs. Elle permet de sortir l'immobilier des logiques spéculatives et de garantir un usage au service des habitants. Investir dans Villages Vivants permet de donner du sens à son épargne tout en dynamisant campagnes.

“J’ai investi chez Villages Vivants pour participer à la redynamisation de nos campagnes tout en sachant à quoi sert mon argent plutôt que de le laisser sur un compte en banque sans savoir ce qui est réellement fait avec”.

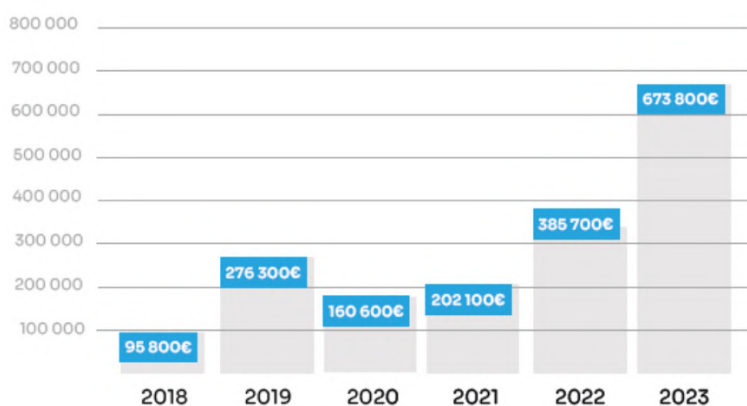
Marion, ingénieure en thermique du bâtiment et sociétaire de la coopérative (Haute-Savoie)

Objectifs financiers

Objectif pour 2027 : collecter 5,4 millions d'euros en parts sociales et atteindre 2000 sociétaires au sein de la coopérative.

Objectif pour 2024 : réunir 250 à 1000 citoyens, TPE-PME, collectivités locales, et usagers des lieux et lever au moins 1,8 million d'euros en épargne pour financer l'achat et la rénovation des locaux.

Evolution des campagnes de collecte d'épargne citoyenne :



Montants collectés par la SCIC auprès de citoyens, TPE-PME et collectivités

Objectifs stratégiques

Revitaliser la vie économique locale : installation et pérennisation des entreprises sociales, création d'emplois, valorisation des commerçants alentours, augmentation de la consommation locale ;

Retrouver du lien social : réponse aux besoins d'un territoire et de ses habitants, augmentation de la qualité de vie, création de lien social, diminution du recours à la voiture, des mobilités subies et lutte contre l'isolement ;

Préserver le patrimoine : réhabilitation, remise sur le marché locatif, préservation du bâtiment.



Au total, la coopérative a collecté plus de 2,5 millions d'euros depuis sa création, auprès des citoyens, des fondations, des banques coopératives, des collectivités locales, des TPE-PME, des salariés et des usagers des lieux.

POURQUOI INVESTIR DANS LA COOPÉRATIVE ?

Pour participer à un nouveau modèle d'immobilier et soutenir ces ouvertures et réouvertures de lieux, citoyens et personnes morales peuvent placer une partie de leur épargne dans la coopérative Villages Vivants en investissant en parts sociales et/ou en titres participatifs.

DEVENIR SOCIÉTAIRE EN SOUSCRIVANT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales constituent l'intégralité du capital de Villages Vivants. Contrairement au don, le souscripteur peut demander le remboursement de son investissement après 5 ans.

- À partir de 100 €
- Souscription en ligne
- Réduction fiscale de 25% du montant investi
- Pas de revalorisation, pas de dividende
- Prendre part aux grandes décisions et au développement de la coopérative
- Permettre à la coopérative d'augmenter sa capacité d'achat de nouveaux lieux pour installer des activités dans nos campagnes.

“Au 31/12/2023, Villages Vivants compte 271 sociétaires, 809 avec les titres participatifs, ces derniers ne pouvant cependant pas participer à la gouvernance de la coopérative. L'objectif de la levée de fonds est de renforcer le capital de notre coopérative par l'achat de parts sociales par un maximum de citoyens.”

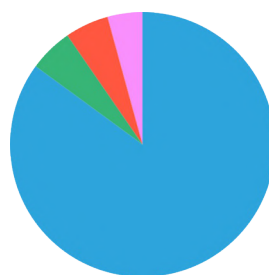


Raphaëlle Vital-Durand, sociétaire et membre bénévole du Collectif Collecte 2023

Une Scic, c'est quoi ?

Une SCIC est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif. Une coopérative est une entreprise (SA, SARL ou SAS) dont les règles de fonctionnement sont différentes de celles d'une entreprise classique. Les principes ne sont pas basés sur le modèle économique dominant, la recherche du profit, la confiscation du pouvoir de décision ou encore sur le fait que l'essentiel de la richesse est captée par une minorité d'acteurs. Une coopérative est régie par des règles démocratiques - une personne est égale à une voix, peu importe le capital détenu - et la lucrativité y est limitée. Ce dernier point est renforcé chez Villages Vivants avec la mise en réserve de 100% du bénéfice chaque année.

Répartition du sociétariat de la coopérative



- Collège des projets et collectivités
- Collège des salariés
- Collège des partenaires
- Collège des soutiens : toutes personnes physiques ou morales souhaitant investir dans la SCIC



La Tournée Générale, épicerie-grignoterie, Haute-Loire

3 raisons de passer à l'acte !

1

Investir dans le patrimoine immobilier rural : les fonds levés sont fléchés à 100% vers des opérations immobilières solidaires sélectionnées et accompagnées par Villages Vivants.

2

Donner du sens à son épargne, qui sert une économie réelle, génératrice d'emplois, d'activités et de liens sociaux en zone rurale.

3

Bénéficier d'une réduction d'impôt pour les particuliers : 25% du montant investi.

Les parts sociales de Villages Vivants viennent tout juste d'être labellisées Finansol ! Ce label permet de distinguer les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne. Il est un gage de confiance, en tant qu'unique référence, crédible et légitime, qui atteste véritablement du caractère solidaire d'un produit financier.



Atelier-boutique Cabane, poterie et fabrication de chaussures, Villeneuve-de-Berg, Ardèche
© Tim.futurorg

Devenir épargnant solidaire avec des titres participatifs

Les titres participatifs sont des valeurs mobilières, c'est-à-dire des titres financiers émis par la structure. Leur valeur unitaire est de 100€, rémunérée 1% par an, remboursée et payée au terme de 7 ans. Si les titres participatifs permettent aux particuliers de bénéficier de la réduction fiscale IR-PME ESUS¹, ils ne donnent pas de droit de vote. Prendre des titres participatifs permet de diversifier son portefeuille d'investissement dans un secteur essentiel, avec un potentiel de rendement financier (pas de taux d'intérêts mirobolants mais la certitude de combiner impact sociétal réel et retour sur investissement).

Il est par ailleurs possible de souscrire des parts sociales de la coopérative Villages Vivants en plus de l'achat de titres participatifs afin de participer aux grandes décisions stratégiques et voter chaque année à l'assemblée générale.



¹Le dispositif « IR PME » (Madelin), est une incitation fiscale à l'investissement dans les petites et moyennes entreprises françaises (PME). L'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale », dit ESUS, s'inscrit dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire (ESS) de 2014 ayant pour objectif de créer un écosystème favorable au développement des entreprises de l'ESS.

SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES EN 5 MINUTES !

Pour souscrire des parts sociales, il suffit de créer un compte sur la **plateforme sécurisée** de Villages Vivants puis de choisir le nombre de parts sociales souhaitées (au besoin, le **manuel pour souscrire en moins de 5 minutes**). Au moment de la souscription, choisir les "PARTS SOCIALES". Chaque personne peut procéder au paiement directement en ligne, par virement bancaire ou par chèque. La souscription est validée une fois téléchargée la photocopie de la pièce d'identité et un justificatif de domicile.



ANNEXES



L'Accorderie du pays du diois, Die, Drôme



13 rue de l'Hôtel de Ville - 26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt Collectif - Société Anonyme

