

**VILLAGES  
VIVANTS**

# DOSSIER DE PRESSE

## 2025



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

Objectif 2025 : 1,5 M€ pour faire vivre nos villages



Contacts presse

Laetitia Bernardi - 06 17 83 41 87  
communication@villagesvivants.com

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.

L'objectif de la nouvelle levée de fonds pour 2025 : réunir 1,5 million d'euros.

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

|   |    |
|---|----|
| <b>VILLAGES VIVANTS : UNE COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE ET SOLIDAIRE</b>   | 4  |
| <b>UN NOUVEAU MODÈLE IMMOBILIER POUR DES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ EN MILIEU RURAL</b>                                       | 4  |
| <b>28 LIEUX OUVERTS</b>   | 5  |
| Carte interactive   | 5  |
| Panorama des activités créées   | 6  |
| <b>VILLAGES VIVANTS EN UN CLIN D'ŒIL</b>  | 7  |
| Son histoire en quelques dates  | 7  |
| Démocratie, transparence, bien commun : valeurs essentielles de notre coopérative   | 8  |
| <b>CAMPAGNE DE LEVÉE DE FONDS : OUVRIR DES CAFÉS, ÉPICERIES, BOULANGERIES, AUBERGES, GUINGUETTES, LIBRAIRIES... DANS LES VILLAGES</b> | 9  |
| <b>L'ENJEU DE LA LEVÉE DE FONDS</b>   | 9  |
| Objectifs financiers  | 9  |
| Objectifs stratégiques  | 9  |
| <b>POURQUOI INVESTIR DANS LA COOPÉRATIVE ?</b>  | 10 |
| <b>DEVENIR SOCIÉTAIRE EN SOUSCRIVANT DES PARTS SOCIALES</b>   | 10 |
| 3 raisons de passer à l'acte !  | 11 |
| <b>SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES EN 5 MINUTES !</b>  | 12 |
| <b>ANNEXES</b>  | 12 |

---

## ÉDITORIAL

Villages Vivants croit avec enthousiasme en la puissance du collectif pour dynamiser la vie des villages. Depuis sept 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 30 lieux dans 13 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 1,5 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 17 salarié.es professionnel.les du bâtiment, de l'entrepreneuriat ou encore de l'urbanisme. La coopérative s'appuie sur des centaines de citoyen.nes, entreprises et collectivités (plus de 1 000 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, tiers-lieux, bureaux partagés,... 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

# 30 LIEUX OUVERTS

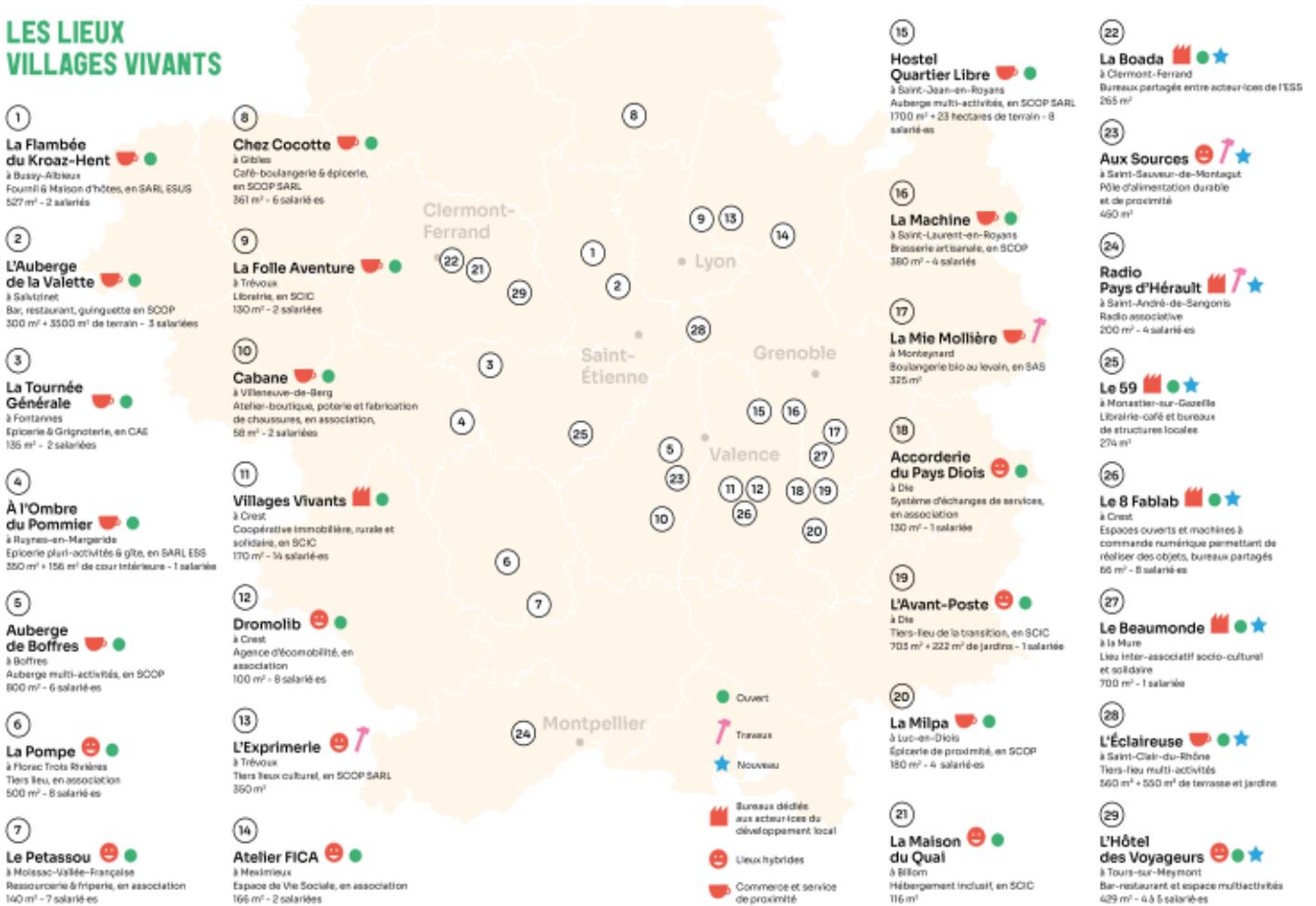
Depuis sa création en 2018, la coopérative Villages Vivants ne cesse d'ouvrir de nouveaux lieux, illustrant ainsi :

- Une dynamisation de la vie économique locale : 190 emplois abrités sur les lieux ;
- 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 : plus de 10 000 m<sup>2</sup> 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 1 000 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.



Auberge de Boffres, café-épicerie-restaurant, Boffres, Ardèche

## Données de 2024



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><b>CREST (26)</b><br/>8 FABLAB</p> <p><b>OUVERT</b><br/>LABORATOIRE DE FABRICATION NUMÉRIQUE</p>                | <p><b>RUYNES-EN-MARGERIDE (15)</b><br/>A L'OMBRE DU POMMIER</p> <p><b>EN TRAVAUX</b><br/>ÉPICERIE PLURIACTIVITÉS ET LOCATION DE CHAMBRES</p> | <p><b>DIE (26)</b><br/>ACCORDÉE DU PAYS DIOIS</p> <p><b>OUVERT</b><br/>ÉCHANGES DE SERVICES SOLIDAIRES</p>                            | <p><b>TOURS-SUR-MEYMONT (63)</b><br/>HÔTEL DES VOYAGEURS</p> <p><b>OUVERT</b><br/>TIERS-LIEU ET ESPACE DE VIE SOCIALE</p> |
| <p><b>MONTENARD (38)</b><br/>APPEL À PROJETS</p> <p><b>EN TRAVAUX</b><br/>LOCAL À LOUER POUR ACTIVITÉ DE L'ESS</p> | <p><b>MEXIMIEUX (01)</b><br/>ATELIER PICA</p> <p><b>OUVERT</b><br/>ESPACE DE VIE SOCIALE</p>   | <p><b>BOFFRES (07)</b><br/>AUBERGE DE BOFFRES</p> <p><b>OUVERT</b><br/>AUBERGE MULTI-ACTIVITÉS</p>                                    | <p><b>SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE (38)</b><br/>L'ÉCLAINEUSE</p> <p><b>OUVERT</b><br/>TIERS-LIEU MULTI-ACTIVITÉS</p>              |
| <p><b>TREVOUX (01)</b><br/>LA FOLLE AVENTURE</p> <p><b>OUVERT</b><br/>LIBRAIRIE COOPÉRATIVE</p>                    | <p><b>SAINT-LAURENT-EN-ROYANS (26)</b><br/>LA MACHINE</p> <p><b>OUVERT</b><br/>BRASSERIE ARTISANALE</p>                                      | <p><b>LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE (43)</b><br/>LE 99</p> <p><b>EN TRAVAUX</b><br/>LIEU MULTI-ACTIVITÉS</p>                              | <p><b>LA MURE (38)</b><br/>LE BEAUMONDE</p> <p><b>EN TRAVAUX</b><br/>LIEU COLLECTIF</p>                                   |
| <p><b>LUC-EN-DIOIS (26)</b><br/>LA MILPA</p> <p><b>OUVERT</b><br/>ÉPICERIE DE PROXIMITÉ</p>                        | <p><b>FLORAC-TROIS-RIVIÈRES (48)</b><br/>LA POMPE</p> <p><b>EN TRAVAUX</b><br/>TIERS-LIEU CULTUREL ET D'ARTISANAT</p>                        | <p><b>VENON</b><br/>LE PETIT BISTRO - VENON (38)</p> <p><b>EN TRAVAUX</b><br/>CAFÉ, BAR-RESTAURANT &amp; PROGRAMMATION CULTURELLE</p> | <p><b>SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS (34)</b><br/>RADIO PAYS D'HÉHAULT</p> <p><b>OUVERT</b><br/>RADIO ASSOCIATIVE</p>            |

# VILLAGES VIVANTS EN CHIFFRES

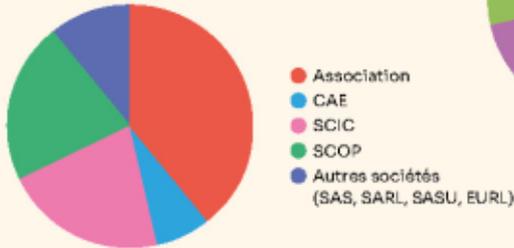
## Issue du Rapport d'activité 2024

### DONNÉES SUR NOS RÉSIDENT·ES

**4,9 millions d'euros HT**

CA consolidé 2024

#### Répartition des structures par statut



#### Nombre de structures par secteur d'activité\*



\* 20 lieux + 1 lieu en attente de projet

**190**

emplois abrités sur les lieux

**63%**

des salariées sont des femmes

**44 198**

nombre estimé de bénéficiaires uniques

**3 748**

nombre d'adhérent·es ou sociétaires

**URSCOP, France Active, GRAP, CAAP, Grenade<sup>1</sup>**

Partenaires clés des lieux

<sup>1</sup> URSCOP : Union Régionale des SCOP et SCIC, GRAP : Groupement Régional Alimentaire de Proximité, CAAP : Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité



La Pompe, tiers-lieu à Florac

### LIEUX PAR TYPE D'ACTIVITÉ INSTALLÉE

Les activités installées par Villages Vivants sont toutes des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire qui participent au développement rural, par le biais de différentes typologies d'activités :



#### Commerces et services de proximité

**39%**

L'activité prépondérante est une offre de commerce ou un service de proximité type épicerie, boulangerie, librairie, restaurant. Ces opérations interviennent dans des villages avec l'enjeu de sauver le dernier commerce, ou dans des centres bourgs avec celui de diversifier les services présents.



#### Lieux hybrides

**50%**

L'activité est soit une agrégation d'activités, type tiers lieu, soit une activité socialement innovante, comme une agence de mobilité, un espace dédié au lien social et à la solidarité entre habitant·es... Ces projets se situent dans des centres bourgs ou des petites villes.



#### Bureaux dédiés aux acteur·ices du développement local

**11%**

Lieux qui accueillent des structures dont la finalité est le soutien aux acteur·ices du développement rural. Ces projets se situent dans des villes de toute taille en lien avec nos territoires d'interventions.



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.



Chez Cocotte, café-boulangerie, Gibles (71) ©Reporterre

# 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-partenariale, 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 1,5 million d'euros.

Depuis 2018, plus de 1 000 personnes (particuliers, entreprises, fondations, associations ou collectivités) ont placé leur argent dans la coopérative. Cet investissement 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”.**

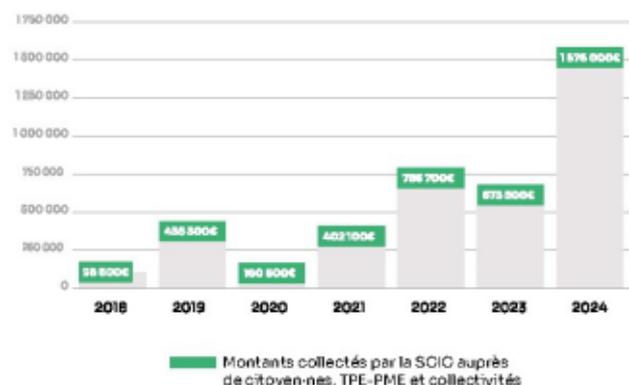
Marion, ingénieure en thermique du bâtiment et sociétaire de la coopérative (Haute-Savoie)

### 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 2025** : réunir 250 à 1000 citoyens, TPE-PME, collectivités locales, et usagers des lieux et lever au moins 1,5 million d'euros en épargne pour financer l'achat et la rénovation des locaux.

**Evolution des campagnes de collecte d'épargne citoyenne :**



### 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 4,1 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, citoyen·nes 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.”**

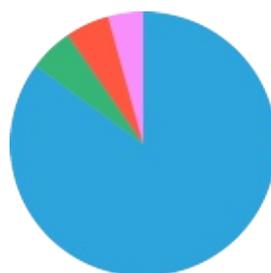


Raphaëlle Vital-Durand, sociétaire et membre bénévole du Collectif Collecte 2023

## 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 et titres participatifs sont labellisées Finansol.**

Gage de confiance, crédible et légitime, ce label 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 1 000€, 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 ESUS<sup>1</sup>, 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.

En savoir +

<sup>1</sup>Le 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.

# INVESTIR EN 5 MINUTES !

Pour investir chez Villages Vivants, il suffit de créer un compte sur Coophub la **plateforme sécurisée** puis de choisir le nombre de parts sociales et/ou de titres participatifs souhaités (au besoin, le **manuel pour souscrire en moins de 5 minutes**).

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



13 rue de l'Hôtel de Ville - 26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt Collectif - Société Anonyme

