



Coopérative immobilière, rurale et solidaire

Guide à destination des locataires et futurs locataires



Version printemps 2025

Ce document reflète les évolutions, la croissance et la maturité de notre coopérative. Il est donc susceptible d'être modifié régulièrement en fonction des retours d'expériences, des orientations politiques, des évolutions de notre doctrine financière. La version à jour est disponible en ligne sur notre site internet, villagesvivants.com.

Préambule et intention(s)

Ce guide a pour ambition de présenter en détail comment la foncière Villages Vivants intervient à vos côtés sur un immobilier solidaire, pour favoriser votre installation et garantir une relation de réciprocité dans la durée.

Comment se prennent les décisions ? Qui prend en charge les travaux ? Comment sont calculés les loyers ? Où va l'argent ? Est-ce que je peux racheter ? ... Tant de questions que vous vous posez et auxquelles ce guide a pour ambition de répondre.

Il est la déclinaison pédagogique et concrète de notre politique d'intervention (contrat moral et social entre les associés de Villages Vivants), sur les points qui vous concernent. Il reflète aussi nos ambitions coopératives et notre objet social à travers trois grands principes :

La solidarité : un partage équilibré et juste de la création de valeur et des risques. Chaque partie prenante (associés, locataires, collectivités, tiers-validant...) doit une partie de la réussite de son projet à l'engagement de l'autre. Inversement, en cas de problème, les parties prenantes se doivent de trouver une solution commune, dans l'intérêt des deux parties et en fonction des capacités de chacun.

La transparence : Villages Vivants rend accessible les documents, procédures, critères, comptes. Vous saurez¹ d'où vient l'argent, où il va, et comment il est géré.

La coopération : le rapport propriétaire-locataire se conçoit dans un cadre de confiance et de coopération. Cela implique une réciprocité dans les échanges en communiquant mutuellement ses comptes annuels, en concevant et décidant ensemble du programme et de la répartition des travaux au-delà du cadre légal. Ce modèle se veut être en rupture avec le rapport de force classique et déséquilibré entre propriétaire possédant d'un côté et locataire usager de l'autre.

Si vous souhaitez que la foncière Villages Vivants intervienne dans votre projet, ce guide exhaustif permettra une relation solide et durable.

Une équipe engagée et aux compétences variées est à votre disposition pour répondre à vos interrogations. Les contacts référents sont indiqués à la fin du guide.

Bonne lecture !

L'équipe de Villages Vivants

¹ Dans ce guide: présentation de nos modalités d'intervention, de financement et de nos outils de travail, présentation du calcul d'élaboration des loyers, co-construction du programme de travaux, etc). Nous partageons également notre rapport d'activités ainsi que les comptes des SCI avec les locataires...

Sommaire

Préambule et intention(s)	2
Sommaire	3
Glossaire	5
Valeurs et critères d'intervention	7
Pourquoi une foncière ?	7
Les projets éligibles	7
Comment la foncière intervient à vos côtés ?	12
Le bien est acquis par Villages Vivants pour y installer votre projet	12
Le bien est sous contrat long terme	12
Le bien est acquis par un tiers avec la participation minoritaire de Villages Vivants	13
L'instruction	16
Se rencontrer	16
Déposer une demande d'intervention de la foncière	16
La phase de pré-instruction	17
La phase d'instruction	18
Passage en Comité d'Expertise (dit "CE")	20
FAQ sur le processus d'instruction	20
Les travaux initiaux : du programme à la réalisation	22
Programmation des travaux et chiffrage	22
Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre, maîtrise d'usage : un trio gagnant	24
Comment réduire mon loyer en réduisant les travaux ?	27
Les loyers	29
Calculs de loyers	29
Conditions de viabilité financière d'une opération	29
Où va mon loyer ?	30
Franchise de loyer	31
Indexation des loyers	31
La phase d'engagement	33
L'offre d'acquisition	33
L'acquisition du bien	34
La mise à bail	34
Synthèse des étapes jusqu'à l'installation	37
La Vie coopérative	39
Qu'est ce qu'une coopérative ?	39
Participer au sociétariat de Villages Vivants	39
Valorisation mutuelle de nos actions	40
Participation à l'animation de la vie coopérative	40
La Vie du bail	41
Lancement du bail	42
Etat des lieux	42

Modalités d'appels de loyers	42
Modifications du bail	43
Impayés	43
Fin de bail	43
La Vie du bâtiment	45
Entretien du bâtiment	45
Nouveaux travaux	45
Gestion des dégâts	46
La Vie de votre activité	47
Le pilotage d'activités	47
Le soutien sur la communication	48
Mesurer les réalisations	48
La Revente	50
La logique déployée par Villages Vivants	51
Les temps de la revente	52
Le montage de Villages Vivants	53
Zoom sur les SCI	53
Les mécanismes de non lucrativité	54

Glossaire

CAE : Coopérative d'Activité et d'Emploi

CCA : Comptes Courants d'Associés

CE : Comité d'Expertise

CEP : Compte d'Exploitation Prévisionnel des opérations immobilières

ESS : Economie Sociale et Solidaire

ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

ETP : Equivalent Temps Plein

ERP : Etablissement Recevant du Public

MOA : maîtrise d'ouvrage

MOE : maîtrise d'oeuvre

MUE : maîtrise d'usage

PP : porteur de projet

PS : Part Sociale

SCA : Société en Commandite par Actions

SCI : Société Civile Immobilière

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SCOP : Société Coopérative et Participative

TP : Titre Participatif

Premier volet :

Installer votre activité avec Villages Vivants

Valeurs et critères d'intervention

“Villages Vivants est une coopérative immobilière rurale et solidaire. Immobilière, car nous levons des fonds afin d’acheter, rénover et louer des biens immobiliers. Rurale, car nous intervenons dans les territoires de campagnes, villages, bourgs et petites villes. Solidaire, car nos choix d’investissement ne sont pas dictés par les seules logiques de rentabilité économique” – Extrait du premier paragraphe de la Charte Villages Vivants.

Pourquoi une foncière ?

Villages Vivants s’est doté d’une charte, issue d’un travail d’écriture associant les salariés de la coopérative, les membres du Comité d’Expertise, des bénévoles, sociétaires, locataires et partenaires. Ce document présente la vision commune et le langage commun de l’ensemble des parties prenantes de la foncière Villages Vivants, dont vous faites ou ferez partie, et a été validé par l’Assemblée Générale de la SCIC du 5 mai 2022.

Cette charte dit pourquoi nous travaillons, pour quelles raisons nous pensons nécessaire d’intervenir sur l’immobilier en milieu rural, quelles valeurs ont façonné nos propositions et par quels moyens nous agissons. Elle répond aussi au souhait de partager une vision qui, nous l’espérons, laisse un peu de place à l’utopie, tout en gardant les pieds sur terre.

Découvrir la charte : [en version courte](#) et [en version intégrale](#)

Les projets éligibles

Villages Vivants accompagne des porteurs de projet qui s’inscrivent dans l’économie sociale et solidaire et installent leurs activités dans un territoire rural.

Les lieux ouverts se retrouvent dans l’une de ces 3 grandes catégories :

des Commerce et service de proximité

L’activité prépondérante est un commerce ou un service de proximité type épicerie, boulangerie, librairie, restaurant, souvent en multi-services. Mené de façon innovante par des entrepreneurs de l’ESS.

Ces opérations interviennent le plus souvent dans des villages, avec l’enjeu de sauver le dernier commerce.

des Activités hybrides et alternatives

Lieux novateurs et accueillants qui mixtent activités et publics. Ils animent les territoires

Entreprises de l’ESS, type tiers lieu, qui contribuent à l’innovation sociale, territoriale et environnementale : agence de mobilité, une espace dédié au lien social et à la solidarité entre habitant-es ...

Ces projets se situent dans des centres bourgs, voire des petites villes au sein de territoires ruraux.

des Bureaux, lieux supports aux territoires

Lieux hébergent des structures dont la finalité est le soutien aux acteurs du développement rural.

Ces projets peuvent se situer dans tout type de taille de ville en lien avec nos territoires d’interventions.

Les lieux réouverts concourent alors à la dynamisation sociale, économique ou culturelle d'un territoire d'implantation, en apportant une réponse à un besoin, non ou mal couvert et en permettant de faciliter le vivre ensemble par son ouverture à tous, ou du moins au plus grand nombre.

Toute intervention de Villages Vivants est envisageable dès lors que cinq critères sont réunis :



Critère 1 – Une activité créatrice de liens

Villages Vivants accompagne l'installation (projet en création) et/ou le développement (activités existantes) d'activités qui proposent **des biens et/ou des services de proximité et contribuent au lien social**.

Les activités installées doivent concourir à la dynamisation sociale, économique ou culturelle d'un territoire d'implantation, en apportant une réponse à un besoin, non ou mal couvert, et en permettant de faciliter le vivre ensemble par son ouverture à tous ou du moins, au plus grand nombre.

Les activités installées doivent présenter un modèle économique pérenne qui puisse répondre à plusieurs enjeux :

- honorer les engagements du projet vis-à-vis de ses partenaires (y compris Villages Vivants via le paiement d'un loyer),
- assurer les équilibres financiers du projet et sa pérennisation,
- générer des revenus satisfaisants et décents aux salariés/entrepreneurs du projet.

Afin de sécuriser la faisabilité économique, Villages Vivants s'appuie sur un réseau diversifié et qualifié de partenaires experts de l'accompagnement et du financement de projets en zone rurale parmi lesquels : Initiative France, France Active, les incubateurs sociaux (Ronapia, Alter'Incub, Cocoshaker...), le réseau BGE (Boutique de Gestion), le réseau des Urscop, les Coopératives d'Activité et d'Emploi, les réseaux coopératifs (GRAP, la CAAP, GRENADE, La Coopérative des Tiers-Lieux ...), etc.

Toute intervention de Villages Vivants nécessite l'implication à minima d'un de nos partenaires, qualifié de tiers validant.

Le spectre des activités susceptibles d'être accompagnées par Villages Vivants est relativement large avec par exemple² : services de proximité (boulangerie, , épicerie et boutiques de producteurs), cafés - auberge - bistrot de pays, tiers-lieux et coworking, micro crèches, fablab, librairie, économie circulaire, circuit court, espaces de vie sociale, structures d'insertion, accueil de personnes en situation de handicap, activités culturelles, etc.

Critère 2 – Un collectif et une forme juridique engagée

A Villages Vivants, nous croyons à la force du collectif pour la réussite de tout projet entrepreneurial, en réponse notamment au risque d'isolement du porteur de projet et de l'entrepreneur individuel, d'autant plus dans des zones rurales et peu denses.

Le type de structures installées doit permettre de répondre à la [Charte de Villages Vivants](#) ainsi qu'aux objectifs suivants :

1. Réaliser la mission sociale en **créant des lieux vivants**
2. **Installer des activités promouvant l'ESS et l'entrepreneuriat collectif**, la création, la préservation et le renforcement du lien social, et le partage équilibré de la valeur
3. **Installer des activités pérennes**, c'est-à-dire ayant un modèle économique équilibré et un cadre statutaire et de gouvernance favorisant la résilience
4. **Garantir les usages sur le long terme des lieux et leur transmission**, la primauté du collectif et de l'activité vis-à-vis des fondateur.trices.

Sont éligibles de fait les sociétés coopératives et associations.

² <https://villagesvivants.com/projets/>

Les structures SARL, SA, SAS (non scop ou scic) sont éligibles si elles respectent tous les critères ci-dessous, inspirés du cadre juridique des SCIC et SCOP :

- Les conditions d'obtention de l'agrément ESUS sont réunies, ce qui se traduit par des statuts précisant la notion d'utilité sociale, le plafonnement des écarts de salaires, et décrivant un processus de gouvernance participative, et le traitement du boni de liquidation.
- Le sociétariat est collectif et ouvert.
- Au démarrage, à minima 2 associés engagés dans des fonctions opérationnelles.
- L'entrée des salariés au démarrage et à venir est prévue, le montant des actions est défini et les fondateurs s'engagent à faciliter l'entrée des salariés.
- Les partenaires, clients, fournisseurs, autres parties prenantes sont invités à rentrer au sociétariat.
- Le versement de dividendes est limité comme dans les SCIC : les excédents de l'entreprise sont obligatoirement répartis de la manière suivante : au minimum 57,5 % du résultat sont affectés à la constitution de réserves impartageables de la société.

Critère 3 – Un territoire rural

Le périmètre géographique d'intervention de Villages Vivants concerne à ce jour le grand quart sud-est de la France et les territoires du Massif Central. Sa vocation consiste avant tout à accompagner des projets installés ou qui souhaitent s'installer dans les territoires ruraux.

Cette volonté s'inscrit en réponse aux conséquences d'une croissance extensive de l'urbanisation ayant conduit à la désertification de bons nombres de nos centres-bourgs et de nos villages. Car pour Villages Vivants, accompagner l'installation d'activités commerciales, artisanales, associatives sur les territoires vise à en refaire des lieux mixant les usages, des espaces de rencontre. C'est aussi favoriser l'équilibre entre les territoires, valoriser leurs spécificités, permettre leur autonomie.

Très concrètement, Villages Vivants intervient dans des communes rurales et des petites villes de moins de 20.000 habitants dans la mesure où celles-ci exercent une fonction de centralité à l'échelle d'un bassin rural.

Chaque projet est ensuite analysé à l'échelle de son territoire, au regard de son caractère novateur, des activités proposées et de son influence sur les logiques de coopération et de mixité et ce, d'autant plus dans des territoires sous l'influence des aires d'attractivité des villes.

La dimension territoriale et rurale reste à l'appréciation des équipes de Villages Vivants et sera évaluée et étayée dans le cadre notamment de l'ouverture d'un dialogue avec les collectivités et les élus locaux.

Critère 4 – Libérer l'accès à l'immobilier

Une des raisons d'être de la foncière est de faciliter l'installation ou le développement d'une activité au sein d'un lieu identifié lorsque cela s'avère impossible ou présente un risque de fragiliser de manière trop importante les équilibres économiques et financiers du projet (il est parfois plus judicieux d'investir dans ses machines ou son matériel ou de garder de la trésorerie, plutôt que de tout immobiliser dans les murs...).

L'intervention de la foncière peut ainsi être une réponse à un problème d'accès ou de financement de l'immobilier pour un collectif ou pour les collectivités qui ne sont pas en capacité de réaliser les travaux nécessaires.

L'achat concerne tout type de patrimoine, qu'il soit vacant, risque de le devenir ou de changer de destination (en passant de commerce en habitation par exemple). Le bien ciblé doit être en adéquation avec le projet et présenter une réversibilité maîtrisée, notamment au regard du risque et des spécificités de l'activité installée. Le poids du bâtiment non consacré au projet (logements, espaces vacants...) doit être proportionné.

L'intervention de Villages Vivants peut aussi viser à :

- délester le collectif de l'investissement immobilier et ainsi rendre possible le développement ou la pérennisation plus rapide de l'activité. L'investissement initialement prévu par le porteur de projet dans ses murs peut ainsi être réorienté sur la constitution de son stock, l'investissement dans du matériel, la création d'une nouvelle activité, la réduction des dettes bancaires, ou conservé en trésorerie,
- libérer le porteur de projet de la charge mentale due aux compétences et à la technique de la gestion patrimoniale,
- poursuivre une ambition politique avec un propriétaire en adéquation avec ses valeurs (cf. la [Charte](#)).

Villages Vivants recherche en outre à sortir les biens immobiliers de toute spirale spéculative, en déconnectant la valeur d'usage³ du bien de sa valeur vénale⁴.

Villages Vivants privilégiera toujours l'achat et la rénovation d'un bien existant. Toutefois, en cas de blocage avéré, et aux regards des existences urbanistiques et environnementales, la construction neuve pourra être étudiée.

Critère 5 – Une motivation partenariale forte et durable

Nous souhaitons aller bien au-delà d'une relation d'un bailleur classique à son locataire, et installer une **relation de solidarité et de coopération**.

Ce principe de solidarité s'installe à tous stades de la vie du projet et sur divers plans :

³ Valeur économique, sociale ou culturelle, qui correspond aux investissements nécessaires pour créer, développer, pérenniser une activité.

⁴ Valeur de marché du bien.

- en veillant à établir des **échanges basés sur la transparence** (présentation de nos modalités d'intervention, de financement et de nos outils de travail, présentation du calcul d'élaboration des loyers, co-construction du programme de travaux, etc), partage des comptes de la SCI porteuse du bien et des comptes du locataire une fois par an).
- en visant un **loyer juste, soutenable pour votre activité**, permettant l'équilibre financier de Villages Vivants ainsi que le remboursement des investisseurs solidaires.
- en signant un **bail équilibré** où tout est expliqué.
- en vous invitant à **rejoindre la vie coopérative de Villages Vivants et à participer à son développement** (en devenant sociétaire de la SCIC), mais aussi en envisageant des actions communes destinées à mettre en avant nos actions communes concrètes (organisation d'événements, visite des médias ou des partenaires financiers du projet, supports de communication, visites inspirantes ...).
- en misant sur la **pérennité de votre activité** (suivi de la santé financière et humaine de l'activité une fois l'activité démarrée, mises en lien avec des partenaires financiers et techniques, possibilité que vous rachetiez le bien lorsque l'activité a trouvé son rythme de croisière ...).

Les mécanismes économiques ou de gestion créés par Villages Vivants ne sont que la traduction technique de ces valeurs et ont été développés sur mesure pour répondre à la problématique d'accès à l'immobilier pour des projets à lucrativité limitée. Ainsi, la pédagogie de Villages Vivants quant à ces mécanismes et leur appropriation par les porteurs de projet apparaît comme la clé de voûte d'un partenariat équilibré et durable.

Comment la foncière intervient à vos côtés ?

Villages Vivants intervient de deux manières à vos côtés, pour faciliter l'accès à l'immobilier :

- l'achat pour le compte d'un porteur de projet futur locataire,
- l'investissement minoritaire dans des projets multi-partenariaux pour favoriser leur amorçage.

Le bien est acquis par Villages Vivants pour y installer votre projet

C'est la voie privilégiée et classique d'intervention développée dans ce guide : le bien est repéré par les porteurs de projet et acquis par Villages Vivants. Villages Vivants devient alors propriétaire unique du bien par le biais d'une SCI, et le porteur de projet devient locataire. Le cas échéant, Villages Vivants rénove le bien selon les besoins identifiés avec

les porteurs de projet et assure sa pérennité (cf. [Les travaux initiaux : du programme à la réalisation](#)).

Le risque financier est ainsi porté à 100% par la SCI qui percevra en échange les loyers des locataires et un dépôt de garantie dans le cadre contractuel du bail, le plus souvent commercial.

Le bien est sous contrat long terme

Villages Vivants peut aussi intervenir sur des immeubles sans en détenir la pleine propriété, et ce via **la contractualisation d'un bail long terme avec le propriétaire**. Il s'agit la plupart du temps de **baux emphytéotiques**, et dans certains cas de baux à construction ou à réhabilitation.

Dans ce cas, Villages Vivants dispose de droits réels sur le bien lui permettant de réaliser les travaux nécessaires à l'installation de l'activité.

L'activité installée devient, elle, locataire d'une SCI de Villages Vivants.

La durée du bail long terme sera au moins aussi longue que la durée de remboursement des investissements liés à l'opération (soit au moins 67 ans et jusqu'à 99 ans). Dans ce cas, Villages Vivants paie au propriétaire foncier un canon, c'est-à-dire une redevance pour un montant symbolique et s'acquitte des obligations liées à ce statut (taxe foncière, assurance, gestion des occupants ...).

Le bien est acquis par un tiers avec la participation minoritaire de Villages Vivants

Contexte

En plus de l'achat de biens immobiliers par ses SCI, Villages Vivants peut intervenir en tant qu'associé minoritaire dans des sociétés tierces portant l'immobilier de projets qui répondent aux critères de Villages Vivants. Ces sociétés doivent assurer que **les logiques de pérennité et de continuité d'usages prévaudront sur les logiques spéculatives et patrimoniales**.

Il existe un vrai besoin pour les projets d'une taille intermédiaire qui souhaitent rester propriétaire de leur lieu et qui n'arrivent pas à accéder à des investissements importants et à boucler leurs plans de financement.

Ce mode d'intervention permet d'accomplir notre mission sociale, et facilite la création d'immobilier gérés collectivement au service de projets de développement territorial.

La participation financière de Villages Vivants au tour de table initial vise à faire effet levier sur d'autres financements et à amener de la crédibilité ainsi que l'expertise de Villages Vivants recherchée sur la dimension immobilière et patrimoniale.

Ces sociétés de portage de l'immobilier ont vocation à gérer le foncier mais pas directement l'exploitation des lieux.

Cadre juridique requis

- La structure sollicitant les fonds pour porter l'immobilier doit être différente de la structure juridique exploitante.
- Le portage immobilier et la garantie d'un usage collectif du lieu :
 - Si le portage immobilier se fait par une structure ESS (SCIC, SCI coopérative, SAS coopérative), les usagers (locataires unique ou pluriels) peuvent être des structures juridiques classiques. **Dans tous les cas, les usagers doivent être impliqués dans la gouvernance.**
 - Si le portage immobilier se fait par une structure "classique" (SAS, SCI...), **alors l'exploitation du lieu doit être portée par une structure "chapeau" de l'ESS** (coopérative ou association) en charge de la gestion et/ou de l'animation du lieu. Les usagers finaux du lieu peuvent être des structures juridiques classiques. Par ailleurs, l'usager principal (cf. structure "chapeau ESS") doit avoir une place majoritaire dans la prise de décision (soit par détention du capital soit par le règlement statutaire). **A minima, l'usage doit être garanti par un portage collectif de la propriété.**
- **Dans tous les cas, la détention de la majorité des voix par des personnes morales non ESS ou personnes physiques est un critère excluant quand la revalorisation des parts sociales ou des actions est possible.**

Modalités d'investissement

Montant maximum de l'investissement minoritaire :

- 30% du total du plan de financement du projet immobilier TTC
- Montant max: 300 000€
- 20% de l'encours d'actif immobilier de la SCA (au 31/12/24 393K€, soit 5%)

Outils de financement :

- Parts sociales ou actions : 1 000€ maximum (voir participation à la gouvernance)
- Le reste du financement est apporté en CCA (comptes courants d'associés) rémunérés⁵.

Participation à la gouvernance : un représentant est nommé pour assurer la participation aux instances de gouvernance parmi les salariés, le CA, ou le CE.

Taux d'intérêts :

⁵ <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32966>

- 4% pendant 5 années, soit 60 mois, puis 5%
- Payable annuellement

Remboursement :

Les conditions de remboursement sont les suivantes (conditions cumulatives et minimum) :

- Le remboursement des CCA débute après une franchise maximum de 5 ans.
- 25% des CCA doivent être remboursés sous 7 ans (durée de nos TP).
- Un calendrier de remboursement précis est élaboré en fonction de chaque projet sur une durée maximale de 20 ans.

Garantie : prise sous forme d'hypothèque, de PPD ou de nantissement à hauteur du montant investi.

Instruction

Le processus d'instruction est identique au mode d'intervention présenté ci-dessus (cf. la partie [L'instruction](#)).

- S'assurer que l'équipe du projet a les compétences pour assurer la maîtrise d'ouvrage autour de 3 sujets : finance, gouvernance, travaux.
 - Au minimum 2 personnes de l'équipe du projet doivent être identifiées et nommées sur ces sujets dès le pré-comité ou dans la feuille de route. 1 personne pour la compétence "travaux" et 1 personne pour la compétence "gouvernance / finance"
 - Les compétences de ces personnes référentes devront être validées par l'équipe bâti et l'équipe instruction de VV, chacune dans leur domaine et selon les critères internes définis (expérience en montage de projet, expérience entrepreneuriale ou associative etc...).

La SCIC Villages Vivants n'ayant pas la charge de conduite des travaux ni de la gestion financière, **il est demandé aux porteurs de projets de démontrer leur capacité et compétence pour gérer** :

- la conception, programmation et suivi des travaux, en fonction de l'envergure du projet de rénovation,
- la production des documents financiers complets, y compris concernant l'exploitation,
- l'animation d'un collectif.

Frais d'opération

Le montant des frais d'opération est facturé au bénéficiaire selon les conditions fixées au PIF et selon les modalités suivantes:

- Un devis d’instruction sera établi sur la base d’un nombre de jours prévisionnels avec un prix jour HT fixé.
- Ce montant sera intégré dans le plan de financement global de l’opération immobilière.
- Dans le cas de l’obtention d’une subvention par VV pour financer l’instruction et l’étude, le reste à charge sera supporté par le porteur de projet.
- L’instruction du dossier sera conditionnée à l’obtention de la subvention ou à l’acceptation de la prise en charge par les porteurs de projets

L'instruction

Cette phase correspond à l'étude préalable de votre projet, avant validation de l'intervention de la foncière. C'est une étape décisive qui va de la première rencontre à l'acquisition du bien. Elle permet de faire connaissance réciproquement, et pour Villages Vivants, de rassembler l'ensemble des informations nécessaires à son engagement.

Cette étape peut durer plusieurs mois selon les montants visés et l'ampleur du projet.

Ainsi, la maîtrise réciproque des risques, la solidarité et la transparence guident cette relation, dès l'instruction et au-delà, une fois l'activité installée.

L'objectif : ancrer la coopération et faire les bons choix ensemble.

Se rencontrer

La première rencontre s'effectue lors des visio collectives "Installer son activité avec Villages Vivants", où sont abordés :

- le fonctionnement et la méthodologie de travail de Villages Vivants, ainsi que les critères d'intervention,
- les différentes formes d'intervention de la foncière et d'accompagnement que les porteurs de projet peuvent solliciter,
- les étapes, conditions et mécanismes pour devenir locataire.

A l'issue de cette réunion, chaque porteur de projet doit pouvoir évaluer si les modalités proposées par Villages Vivants sont adaptées à ses besoins, ses valeurs et son calendrier d'installation.

Déposer une demande d'intervention de la foncière

Avant de formaliser sa demande, le porteur de projet s'engage à lire deux documents piliers dans le but de découvrir nos valeurs et s'assurer qu'il les partage :

- la [charte fondatrice](#) de Villages Vivants
- le présent guide

Le porteur de projet renseigne alors deux fiches constitutives de sa demande (à télécharger depuis le site internet tout en bas de la [page Achat](#)) :

- la fiche Bâti, dans laquelle la situation du bâtiment, les souhaits de travaux et les informations sur le vendeur sont expliqués,

- la fiche Projet, dans laquelle une attention particulière est apportée à l'explicitation des relations partenariales en cours ou initiées, à l'ancrage sur le territoire et aux rencontres avec ses acteurs et à la dimension collective.
- la fiche Investissement minoritaire lorsqu'une intervention financière est mobilisée.

Ces fiches sont accompagnées d'un budget prévisionnel pluriannuel, d'un plan de financement initial et d'un reportage photos étayé du bâtiment ainsi que des plans du bâtiment.

La phase de pré-instruction

A réception de la demande complète, un chargé d'instruction prend contact avec le porteur de projet pour un premier entretien. En fonction des enjeux relevés par le chargé de mission, l'entretien pourra être dirigé sous différents prismes : état du bâti, sécurisation de la vente, ancrage local, adéquation projet/local...

Le chargé de mission présente succinctement un premier calcul de loyer grâce à l'outil de prévision de Villages Vivants et teste la faisabilité financière de l'opération.

A cette étape, le porteur de projet doit être informé de toutes les conditions d'intervention de Villages Vivants.

En fonction de la maturité quant aux conditions d'installation, le chargé de mission choisit de présenter ou non le projet en Comité de pré-instruction⁶ pour décider d'un passage en instruction, d'un ajournement avec demande de complément de pièces, ou d'un arrêt.

Le Comité de pré-instruction a pour rôle :

- de valider ou non le passage en instruction,
- d'émettre des recommandations, réserves et points de vigilance, qui seront suivis lors de l'instruction et transmis aux porteurs de projets,
- d'analyser l'opération au regard du portefeuille annuel d'activités de Villages Vivants,
- en cas de refus ou d'ajournement, d'étayer la décision et de préconiser d'autres solutions le cas échéant.

Afin de répondre à la politique d'intervention de Villages Vivants, les critères suivants sont étudiés :

Critères
Le projet est-il situé dans un territoire d'intervention ?
Le bien nécessite-t-il une acquisition ?
Les porteurs de projet ont-ils connaissance et conscience de ce qu'implique un

⁶ Comité interne bimensuel regroupant les différentes expertises de l'équipe salariée: bâtiment, finance, direction, création d'entreprise, territoire...

partenariat avec Villages Vivants ?
Les porteurs de projet ont-ils des documents financiers pluriannuels montrant une viabilité à moyen terme ?
Les porteurs de projet travaillent-ils déjà avec un tiers accompagnant (dit tiers validant) ?
Le projet relève-t-il de l'ESS et est-il porté en collectif ?

La phase d'instruction

L'instruction est menée par un chargé de mission désigné, appuyé par le responsable patrimoine bâti.

Cette phase est ponctuée de rencontres avec les porteurs de projet et de visites du bâtiment. Elle doit permettre au chargé de mission d'apporter au Comité d'Expertise (CE) un avis sur :

- la compatibilité du projet avec la mission de Villages Vivants (évaluer les impacts),
- la viabilité économique de l'activité installée,
- la mesure du risque pris dans l'investissement immobilier sur différents plans : état du bien et travaux à mener, état du marché, risques locatifs, réversibilité possible du bien (en cas de relocation), capacité et volonté des locataires à racheter le bien.

Pendant cette phase, voici les documents élaborés et comment se répartissent les tâches:

Outils d'analyse	Rôle des porteurs de projet	Rôle de l'équipe instruction VV	Commentaires
Documents propres au bâti ⁷	Collecte	Analyse	
Plans d'aménagement	Produit	Analyse	
Budget estimatif des travaux	Produit	Analyse, questionne et précise	Modèle en annexe
Comptes passés des 3 dernières années de la structure porteuse (le cas échéant)	Produit	Analyse et questionne	
Documents financiers	Produit	Analyse et	

⁷ diagnostics, plans de l'existant, éléments de copropriété (le cas échéant), factures des travaux réalisés au cours des dernières années, contrats d'entretien/maintenance, etc.

pluriannuels		conseille	
Etude de marché	Produit	Analyse et conseille	
Planning d'instruction et d'installation	Relit et valide	Produit	Modèle en annexe
Bilan d'opération (CEP)	Relit et valide	Produit	
Grille d'analyse risque / impact	Relit et valide (optionnel)	Produit	Modèle en annexe
Fiche d'instruction au Comité d'Expertise	Relit et valide (optionnel)	Produit	

Pendant cette phase, également :

- Villages Vivants se rapproche du tiers validant. Il s'agit d'un partenaire spécifique du projet qui prend part, financièrement, au montage du projet et qui, de par son expertise, assure à Villages Vivants un regard tiers extérieur et avisé.
- les porteurs de projet affinent les partenariats locaux, techniques et soutiens financiers, que Villages Vivants contacte et avec qui des séances de travail peuvent être menées, en fonction de la nature du partenariat,
- Villages Vivants se rapproche des collectivités locales (mairie, communauté de communes) pour expliciter notre action commune, comprendre les dynamiques territoriales et accompagner le projet à s'ancrer sur son bassin de vie.

Notion de tiers-validant :

Les projets installés, dans le cas d'une création d'activité, doivent être systématiquement validés, portés, soutenus par une structure tierce spécialisée dans le domaine d'activité du projet, dans l'accompagnement ou dans le financement, d'après ses propres critères. Ces tiers-validants doivent être parties prenantes du projet en partageant la prise de risque:

- prêts bancaires et non bancaires dont prêts d'honneur, prêts participatifs, garantie bancaire,
- intégration d'une CAE (structure associée pas OK),
- caution solidaire.

Les projets en développement ou à maturité (c'est-à-dire les projets pouvant justifier de 3 exercices clôturés) peuvent faire exception de ce principe de tiers-validant dans le cas où la trésorerie, les fonds propres et le résultat montrent une trajectoire rassurante.

Passage en Comité d'Expertise (dit "CE")

Cette phase donne lieu à la rédaction d'une fiche d'instruction qui est présentée au Comité d'Expertise. Jusqu'à l'étape du Comité d'Expertise, chaque partie est libre de mettre fin au partenariat envisagé.

Quelques semaines avant le Comité d'Expertise, 2 de ses membres sont mobilisés pour participer à un Comité Technique, qui a pour objectif de rencontrer personnellement les porteurs de projet et de synthétiser les enjeux de l'opération auprès du Comité d'Expertise.

Les membres du Comité d'Expertise émettent un avis qui est enregistré dans un PV de CE. Cet avis est consultatif et c'est à la direction générale que revient la décision finale d'engager ou non l'opération.

Le Comité peut émettre des réserves. Elles sont suspensives lorsqu'elles doivent être réglées (et le risque associé maîtrisé) avant l'engagement de l'offre d'achat, ou non suspensives lorsqu'il s'agit de points de vigilance à suivre dans le temps. *Par exemple, une réserve suspensive peut être le fait d'associer la mairie au projet, et une réserve non suspensive, la vigilance sur la montée en charge de l'activité.*

Les réserves émises par le Comité d'Expertise doivent être levées avant d'engager l'investissement et les recommandations donnent lieu à un suivi avant et après l'installation.

Dans le cas d'investissements importants, le projet est soumis au Conseil de Surveillance⁸ de la foncière pour une seconde lecture :

- toutes les opérations dépassant le plafond de 500 000 euros HT (achat + frais + travaux),
- et/ou qui mobilisent plus de 300 000 euros d'investissement par la foncière,
- les projets de constructions neuves.

La phase suivante est celle de [l'engagement](#). C'est à partir de cette phase que l'engagement devient mutuel et réciproque.

Disponible sur notre site : [la composition du Comité d'Expertise](#)

FAQ sur le processus d'instruction

→ Combien de temps cela prend ? Entre le dépôt des fiches de demande et le Comité d'Expertise, la durée d'instruction varie entre 3 et 6 mois en moyenne, sauf changements substantiels (changement de bâtiment cible, ...) ou engorgement du flux de projets étudiés.

→ Qui mène les négociations avec le propriétaire ? Il existe différents cas de figure, dans lesquels il est plus ou moins souhaitable que Villages Vivants intervienne. Cela est discuté lors de l'instruction et les avantages et inconvénients sont pesés. Cependant,

⁸ Le Conseil de Surveillance regroupe une partie des associés commanditaires de la SCA. Il a pour mission de veiller à la bonne gestion de la société et de suivre les investissements.

aucune lettre manuscrite d'intention d'achat (celle-ci étant engageante) n'est transmise au vendeur avant le passage en Comité d'Expertise.

→ Quelles informations constituent un pré-requis à l'analyse du dossier ? Les informations financières disponibles dans un prévisionnel pluriannuel et un plan de financement, les caractéristiques du bâti à vendre (surfaces, parcelles, état, photos).

→ Combien de fois Villages Vivants se déplace ? C'est très variable en fonction de l'ampleur du projet mais au minimum une fois pour visiter le lieu et vous rencontrer !

→ L'instruction est-elle payante ? En phase d'instruction du projet, aucune rémunération de la part du porteur de projet n'est demandée. C'est-à-dire que si l'opération n'aboutit pas (le projet est refusé à la suite du CE, le bâtiment n'est plus à vendre, ...) rien n'est dû. Villages Vivants intègre ensuite, dans son calcul de loyers, des frais d'ingénierie pour le temps passé en amont de l'installation.

→ En quoi l'intervention de Villages Vivants est-elle solidaire ? Villages Vivants n'est pas un bailleur social, c'est-à-dire que les loyers ne sont pas soutenus (par un fond d'État ou autre), ce qui génère une solidarité réciproque entre Villages Vivants et le locataire, qui se traduit opérationnellement par un partage transparent des hypothèses et modalités d'achat et de location, une co-programmation sur le bâtiment, une place dans la gouvernance. Villages Vivants vient résoudre une situation dans laquelle le projet ne pourrait pas se concrétiser (ou se mettrait significativement en difficulté).

→ Est-ce que Villages Vivants rachète les fonds de commerce ? Non, lorsqu'il y a un fonds de commerce, celui-ci est acheté par le porteur de projet et donc intégré à son plan de financement.

Les travaux initiaux : du programme à la réalisation

A la différence d'un propriétaire classique, Villages Vivants veut débloquent l'accès à l'immobilier, et a fortiori quand celui-ci nécessite des travaux de rénovation et de mise aux normes. Il s'agit en effet d'un motif récurrent de blocage !

Villages Vivants peut donc prendre en charge tout type de travaux (à l'exception des travaux d'aménagements spécifiques à l'activité), de toute taille (du simple changement de vitrine à la rénovation totale d'une structure), sur tout type de bâtiment (de la boutique de centre-ville à l'auberge rurale).

Au-delà de la question des coûts, le délai de travaux, avec toutes ses étapes (programmation, études, déclarations réglementaires, consultation, réalisation en fonction des délais des artisans ...), est souvent long, avec des retards, et parfois en décalage avec votre calendrier d'ouverture.

La partie suivante a pour objectif de décrypter cette étape cruciale : qui fait quoi, qui paie quoi, qui décide, combien de temps cela dure...

Programmation des travaux et chiffrage

Le programme de travaux

Selon le Larousse, le programme de travaux se définit comme "l'énoncé des caractéristiques précises d'un édifice à concevoir et à réaliser". C'est sur la base d'un programme que les architectes réalisent leurs études et que les entreprises sont consultées.

Un projet architectural d'ampleur comme la rénovation d'une boutique trouve toujours son origine dans l'expression du besoin des usagers. Dit autrement, le programme est la traduction spatiale et technique des besoins que vous exprimez pour lancer ou développer votre activité.

C'est en faisant vos études de marché, en visitant des lieux inspirants, en trouvant des référentiels et en vous informant sur les normes que vous allez réunir tous les éléments de votre programme. Soit votre projet est déjà bien avancé et vous avez déjà travaillé un programme de votre côté ou été accompagnés par un architecte ; soit Villages Vivants vous aidera à le concevoir lors de l'instruction, avec ses connaissances techniques et ses propres références.

Annexe : [modèle de programme de travaux](#)

Comment sont déterminés les travaux à mener ?

Au démarrage de l'instruction, un premier programme de travaux est présenté à Villages Vivants, accompagné d'une estimation. Villages Vivants peut être amené à compléter ce programme avec les travaux et les études jugés nécessaires, suite à la visite du bien ou à

l'analyse du projet proposé : par exemple, la rénovation de la couverture que vous n'auriez pas identifiée mais qui sera pourtant nécessaire à la pérennité de l'immeuble.

L'estimation des travaux doit être appuyée par des devis d'entreprises ou une estimation d'un maître d'œuvre. Villages Vivants est à vos côtés pour préciser la nature des travaux et déterminer les artisans à contacter pour la réalisation des devis. Réciproquement, votre présence sur place et votre connaissance des réseaux locaux d'artisans permettra de gagner en efficacité !

Qui fait quoi ? Jusqu'au passage en CE, c'est à vous de mobiliser les artisans et de réunir les chiffrages. A partir du moment où l'engagement de Villages Vivants est acté (voir [La phase d'engagement](#)), nous pourrons prendre en charge totalement ou partiellement ce travail. Plus vous êtes impliqués, plus le rapport aux artisans sera facilité, plus les délais seront raccourcis et plus vous aurez la possibilité de participer aux différents choix.

A l'issue de la phase d'instruction, le porteur de projet doit avoir identifié et estimé les travaux nécessaires à l'installation de son activité (travaux réglementaires et travaux d'aménagement). Ces travaux feront l'objet d'une présentation en Comité d'Expertise, accompagnés :

- d'un planning prévisionnel
- d'un budget estimatif

Au-delà des obligations réglementaires, et notamment en cas de nécessité de déposer un permis de construire, et selon les critères ci-après, nous pourrons vous demander de prendre un maître d'œuvre pour la conception et/ou le suivi des travaux. Ces critères d'appréciation sont :

- la présence de la compétence au sein de l'équipe du projet ou entourage proche et l'appétence/envie de suivre les travaux,
- l'ampleur de la rénovation (si enveloppe travaux > env 100 000€),
- la complexité du projet de rénovation (ex : un seul local en RDC d'un immeuble à rénover vs. un projet de réhabilitation globale d'immeuble comprenant des activités distinctes),
- l'éloignement géographique par rapport à notre implantation et la capacité de notre équipe à se mobiliser rapidement sur place pour des suivis de chantiers.

En fonction des règles d'usage, mais également pour s'assurer des bons choix de rénovation, nous pouvons demander l'intervention de bureaux d'études techniques spécifiques. Par exemple, si vous décidez de faire une librairie à l'étage d'un immeuble, nous devons nous assurer que le plancher peut supporter une telle charge grâce à une étude de structure.

Informations nécessaires à l'instruction

Selon la nature et l'importance des travaux à mener, Villages Vivants peut vous demander :

- de faire réaliser des diagnostics complémentaires sur le bâti ou un avis technique (bureau de contrôle ou autre bureau d'étude),
- des devis d'entreprises,
- une étude de faisabilité technique et réglementaire par un bureau d'étude (généralement pour les projets complexes, type multi-activités).

Ces études complémentaires seront prises en charge par Villages Vivants à partir du moment où Villages Vivants est engagé à l'achat (après l'acte authentique et parfois après la promesse d'achat). Toutefois, une trop grande incertitude sur l'état du bâti ou sur l'enveloppe de travaux à prévoir et qui nécessiterait l'engagement d'études onéreuses trop en amont pourrait constituer un motif de refus d'intervention de Villages Vivants lors de la phase d'instruction.

Annexe : [modèle de tableau estimatif du budget travaux](#)

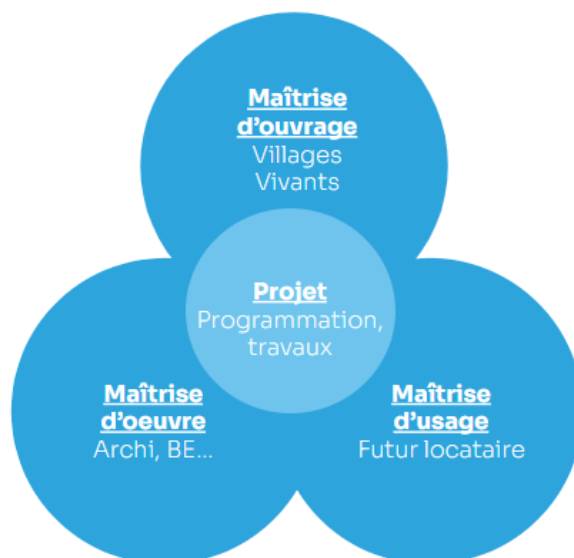
Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre, maîtrise d'usage : un trio gagnant

Quelques définitions

La maîtrise d'ouvrage (MOA) est la personne pour qui est réalisé le projet, celle qui commande sa réalisation, qui paye, ou le propriétaire. Elle est l'entité porteuse d'un besoin établi avec la maîtrise d'usage, définissant l'objectif d'un projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage.

La maîtrise d'oeuvre (MOE) représente l'expert métier qui étudie les travaux à mener et coordonne leur réalisation. Dans les projets d'envergures, l'équipe de maîtrise d'oeuvre peut être composée d'architectes et de bureaux d'études. Inversement, dans les projets simples (peu de travaux), la maîtrise d'oeuvre peut être assurée directement par le maître d'ouvrage voire par la maîtrise d'usage.

La maîtrise d'usage (MUE) est un concept complémentaire du binôme traditionnel MOA/MOE apparu avec l'attention croissante accordée aux nouveaux usages et la prise en compte des besoins et des pratiques de l'utilisateur final.



A la différence d'un maître d'ouvrage conventionnel, Villages Vivants place la relation avec le maître d'usage au cœur du projet. En effet, l'acquisition d'un bien repose sur la rencontre entre un locataire et un propriétaire sur un bien identifié par le premier. Il est donc naturel et nécessaire pour l'appropriation du projet et du lieu par le futur locataire que celui-ci soit pensé en coopération rapprochée, pour traduire le plus fidèlement possible l'expression des besoins du locataire et des contraintes et obligations du propriétaire.

Choix et arbitrages : qui décide ?

Un mur chauffant ou un doublage en placo ? Un changement de vitrine ou de chauffage ? Tous les choix sont faits en coopération. Nous étudierons ensemble les priorités, le phasage, les impacts sur votre loyer ou sur la réduction des charges, en accordant une attention particulière à l'amélioration énergétique et l'utilisation de matériaux biosourcés.

L'arbitrage du programme de travaux est défini au cas par cas, suivant les contraintes relatives à chaque bâti et chaque projet. Ce dernier sera déterminé suivant la hiérarchisation des travaux ci-dessous :

- 1) Travaux de mise en sécurité du patrimoine bâti (dépollution amiante/plomb..., confortation structurelle, rénovation du clos-couvert)
- 2) Mise en conformité : accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) et sécurité incendie pour l'usage prévu
- 3) Travaux de réhabilitation énergétique
- 4) Travaux relatifs à l'activité
- 5) Travaux de confort et d'esthétique

Les différents enjeux et objectifs des travaux de rénovation sont détaillés dans notre [Politique Travaux](#).

Qui paie quoi ?

Prise en charge des études préalables

Dans le cas de projet dont l'acquisition définitive est subordonnée à l'octroi d'un arrêté de non-opposition au projet (Déclaration préalable et/ou Autorisation de modifier un ERP) ou d'un permis de construire, le porteur de projet finance les frais d'architecte et études diverses tant que Villages Vivants n'a pas signé l'acte d'acquisition (à titre exceptionnel, à partir du compromis si celui-ci n'est pas soumis à des clauses suspensives dont la réalisation sont trop incertaines).

Il convient donc de bien peser ce type d'investissement si le projet n'aboutit pas avec Villages Vivants. Si l'opération est finalement réalisée par Villages Vivants, les contrats sont transférés et les frais pourront être remboursés et intégrés au bilan de l'opération.

Répartition de la prise en charge des travaux

Selon la nature des travaux, ces derniers peuvent être pris en charge soit par Villages Vivants, soit par le porteur de projet :

- les travaux dus par le propriétaire : travaux de clos-couvert (gros-oeuvre, charpente/couverture, menuiseries), les réseaux et fluides (chauffage, électricité, plomberie, etc....) et travaux de mise en conformité du lieu (accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, électricité, Sécurité Incendie etc...).
- les travaux pris en charge par les porteurs de projets : mobilier, décorations, luminaires, peintures... d'une manière générale tout ce qui est dissociable du bâti ainsi que les finitions.

Les documents [Limites de prestation](#) et [Annexe conformité](#) recensent, de manière non exhaustive, les limites d'intervention de Villages Vivants.

Il arrive que certains travaux dus par le propriétaire peuvent être pris en charge par les porteurs de projet et vice versa, selon l'équilibre du projet à trouver.

Cette répartition des travaux est menée en concertation en phase d'instruction et fait l'objet d'une **Annexe Travaux**, pièce constitutive du bail.

Aléas & dépassement de l'enveloppe de travaux

Suite à la répartition des travaux prévus initialement dans l'Annexe travaux et conformément au document "Limites de prestations", chaque partie prendra en charge les aléas ou changement de programme qui le concerne, en plus de la répartition classique des travaux prévus par la loi (cf. partie sur la [Répartition des travaux](#)).

Par exemples :

- l'architecte découvre que le plancher de l'étage est abimé et doit être consolidé ou refait, c'est Villages Vivants qui prendra à sa charge ces travaux et c'est pour cette raison que nous prévoyons toujours une ligne budgétaire d'aléas et imprévus*,
- inversement, si vous décidez de modifier l'implantation de la cuisine de votre restaurant, ou le rayonnage de votre épicerie, d'installer une chambre froide, de refaire la peinture de vos chambres d'hôtes, ou vous vous rendez compte que l'atelier de découpe plastique de votre tiers-lieu a besoin d'une extraction d'air spécifique, alors ce sera à vous de supporter ces modifications car elles relèvent de votre outil de travail et de votre activité.

***Nota :** Bien que nous prévoyons une somme complémentaire pour les aléas, il peut arriver que l'enveloppe globale allouée aux travaux soit dépassée. Dans ce cas, nous organisons une réunion avec les porteurs de projets pour trouver les solutions les plus adéquates pour permettre de mener à bien le projet (modification du programme, prise en charge de travaux par les porteurs de projet, augmentation du loyer ou de la part des travaux en participatifs etc.... ou toute autre idée qui pourrait jaillir à ce moment là !)

A contrario, il peut arriver (si, ça arrive!) que l'enveloppe travaux ne soit pas consommée dans son intégralité, dans ce cas une baisse de loyer est possible, sous certaines conditions, : [Voir la partie Loyers](#).

Autorisations d'urbanisme

Réouvrir un commerce, créer un établissement recevant du public, transformer un logement en gîte, changer une vitrine, faire une terrasse... autant de situations qui nécessitent des autorisations d'urbanisme à déposer en mairie.

Pas de panique, Villages Vivants s'occupe de toutes ces autorisations pour les travaux qui lui incombent. Vous serez toutefois mis à contribution pour nous fournir les informations nécessaires.

Attention : toutes ces autorisations nécessitent souvent des délais importants qu'il convient de prendre en compte dans votre calendrier d'ouverture ! Ces délais sont souvent incompressibles et conditionnent le démarrage de la phase suivante. Par exemple, Villages Vivants peut déposer comme clause suspensive à l'achat d'un bien l'obtention d'un permis de construire qui peut être obtenu au bout de 6 mois !

Comment réduire mon loyer en réduisant les travaux ?

Si le niveau de loyer déséquilibre votre modèle économique, le montant engagé de travaux est une variable de l'opération. Et comme certains types de travaux sont incompressibles et nécessaires, l'arbitrage porte sur :

- les choix d'aménagement, esthétiques et dits "de confort",
- les travaux pris en charge en auto-construction. Attention, les travaux en auto-construction sont chronophages. Villages Vivants sera très vigilant à ce

que ces travaux aient été anticipés, détaillés et planifiés avant le démarrage de l'opération.

Est-ce que des travaux peuvent être réalisés en chantiers participatifs ?

Oui c'est possible (et c'est souvent le cas !) que vous effectuiez des travaux par vous-mêmes (ou en chantiers participatifs). Cela exclut néanmoins les postes de travaux de structure et d'enveloppe du bâtiment, ainsi que les travaux liés aux fluides. Villages Vivants est informé et doit valider au préalable les travaux réalisés en auto-construction afin de s'assurer qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec le reste et pour assurer une logique sur l'ensemble du bâtiment.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, lorsque l'enveloppe travaux prévue initialement n'est pas consommée dans son intégralité, une baisse de loyer est possible, sous certaines conditions : [Voir la partie Loyers](#).

Les loyers

Calculs de loyers

Dans l'immobilier classique, les loyers sont calculés pour garantir un niveau de rendement attendu par le propriétaire/investisseur. Cela contribue à entretenir des logiques spéculatives sur le marché de l'immobilier locatif (montant des loyers), ou à l'inverse, cela bloque tout investissement dans des zones détendues, où les locataires n'ont pas la capacité de payer des loyers importants.

Cela a aussi comme conséquence mécanique (pour maintenir ou améliorer un taux de rendement locatif), de diminuer les montants consacrés aux travaux. La qualité est délaissée, ou les travaux sont à supporter par les locataires, ce qui augmente leur besoin en investissement ou leurs charges de fonctionnement (chauffage par exemple).

A rebours de ce modèle basé sur la valeur vénale (c'est-à-dire la valeur de marché), Villages Vivants a construit son modèle sur la valeur d'usage qui désigne "la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation d'un actif". Dit autrement, c'est le montant des investissements nécessaires à la création d'une boulangerie, à la rénovation d'une vieille auberge, à la mise aux normes d'une épicerie, à la rénovation thermique d'un espace de vie sociale... pour que le locataire puisse exercer son activité dans de bonnes conditions.

Cela se traduit par un loyer calculé sur la base des montants investis d'une part et des charges réelles supportées par la SCI d'autre part. Le loyer n'est donc pas une finalité mais une variable de réalisation d'une opération immobilière.

Vous préférez avoir un loyer réduit ? Alors nous convenons ensemble d'une diminution des travaux. Vous préférez avoir un meilleur confort et limiter vos dépenses énergétiques ? Alors nous pouvons changer la chaudière et la vitrine en augmentant les loyers.

Conditions de viabilité financière d'une opération

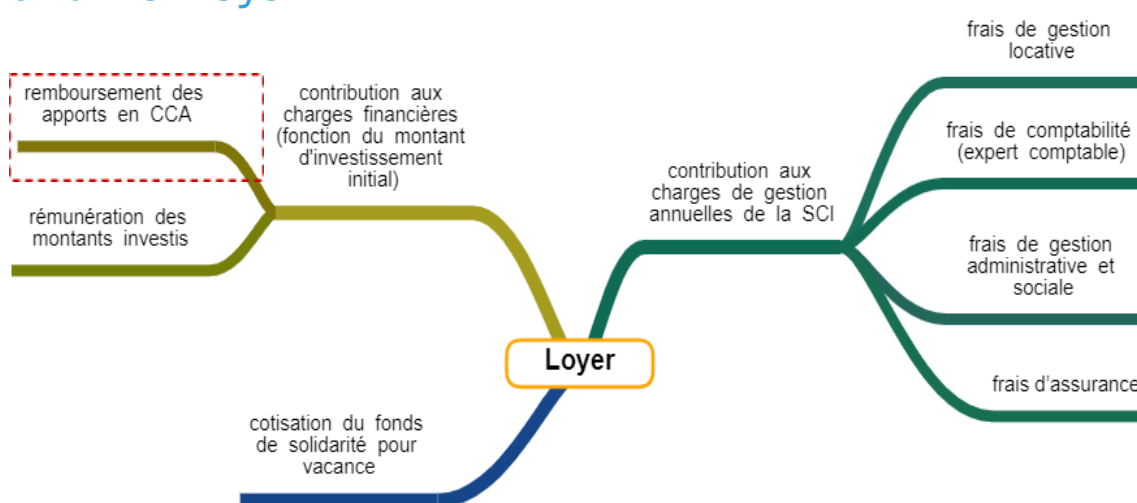
Concrètement, une opération est jugée viable quand le loyer couvre les dépenses suivantes sur le long terme, sans que la trésorerie ne passe jamais en négatif :

- les charges de gestion : frais de gestion locative (gestion de la SCI, facturation des charges, quittances de loyers, état des lieux, suivi gestion ...), frais de comptabilité (expert comptable), frais d'assurance dûs par un propriétaire non occupant
- les taxes, redevances, fiscalité dues par la SCI
- la contribution au fonds de solidarité pour vacance (immeuble vide après l'arrêt d'un projet)
- les charges financières :

- rémunération des montants investis en CCA⁹ par la SCA Foncière Solidaire à 3,5%/an
- remboursement des CCA à hauteur de 1,5%/an. Autrement dit : le capital des CCA est remboursé chaque année à compter de l'exercice N+3 sur une durée d'amortissement totale de 66 ans. Ce remboursement peut être ajusté selon les critères définis dans la politique d'intervention de la foncière, lorsqu'un emprunt bancaire est contracté pour réaliser l'opération.

Afin de modéliser ces opérations immobilières selon ses critères, Villages Vivants utilise une matrice financière appelée CEP¹⁰, qui permet de vérifier l'équilibre de l'opération immobilière sur le temps long. En toute transparence, cet outil vous sera présenté et expliqué.

Où va mon loyer ?



- Remboursement des apports en CCA = chaque année, les loyers doivent permettre de rembourser 1,5% du montant des CCA apportés par la SCA.
- Rémunération des montants investis = les montants apportés par la SCA sont rémunérés 3,5% par an.
- Cotisation au fonds de solidarité pour vacance = ce fonds permet de couvrir les manques à percevoir quand un local est vide et ne génère plus de loyer.

Pour réduire le loyer, il est donc nécessaire d'agir sur les "variables" de l'opération que sont le montant d'achat, le montant des travaux. Inversement, un loyer plus important permet de financer davantage de travaux. Dans tous les cas, "la marge" ou "les revenus financiers" de Villages Vivants (partie gauche du schéma) sont des constantes plafonnées et connues à l'avance.

⁹ Compte Courant d'Associé: c'est le montant investi par la SCA dans la SCI.

¹⁰ Le CEP (Compte d'exploitation prévisionnel et plan de trésorerie), est une matrice économique qui compile l'ensemble des charges, produits, emplois et ressources, afin de construire un plan de financement ainsi qu'un plan de trésorerie et un résultat d'exploitation prévisionnel sur 50 ans.

Franchise de loyer

Loyer réduit durant la phase de travaux

Durant la phase de travaux, un loyer réduit est appliqué par Villages Vivants dès la signature du bail, excepté en cas de travaux légers ou de travaux n'impliquant pas un report du démarrage des activités ou un arrêt temporaire des activités.

Ce système de loyer réduit comprend deux principales phases :

- **Un différé total de loyer durant une période de deux mois** à compter de la signature du bail afin de limiter l'impact sur leur trésorerie durant les travaux.
- **Une période de loyer contributif aux charges de la SCI** applicable durant la phase de réalisation des travaux.

Ce loyer contributif aux charges vise à couvrir les charges fixes de nos SCI, sans tenir compte du remboursement des CCA jusqu'à la fin des travaux permettant le démarrage effectif de l'activité.

Ainsi, les charges de la SCI prises en compte dans le cadre de la définition du loyer contributif aux charges sont les suivantes : la prime d'assurance, les charges de gestion locative, les charges de comptabilité, d'abonnement informatique, frais d'actes, le fonds de garantie, ainsi que, le cas échéant, les charges de copropriété, les frais bancaires, la part des impôts et taxes non refacturés aux locataires.

La durée totale de la période incluant la période de différé (2 mois) et la période d'application d'un loyer contributif aux charges doit correspondre à la durée des travaux et est fixée en amont avec les porteurs de projets. En cas de retard d'installation définitive due à l'allongement de la phase travaux, ce loyer pourra être prolongé en accord avec Villages Vivants, sans toutefois que l'équilibre économique du projet soit modifié (compensation de la perte de loyer en diminuant la progressivité du loyer, baisse de l'enveloppe travaux ...etc).

Franchise pour démarrage (appelée progressivité)

Afin de favoriser le démarrage des activités et adapter le montant des charges à l'augmentation du chiffre d'affaires et aux capacités du porteur de projet, il est pratiqué une progressivité de loyer à partir du démarrage d'activité.

Le montant de cette franchise est égale à un an de loyer et peut être étalé entre deux et trois ans. Cette progressivité du loyer est discutée dès la phase d'instruction.

Indexation des loyers

Indice de révision des loyers

L'[indice des loyers commerciaux \(ILC\)](#) est un indice utilisé pour réviser annuellement le montant du loyer utilisé dans les baux commerciaux, et le faire évoluer en fonction de la conjoncture économique (à la baisse ou à la hausse). Cet indice a été créé pour encadrer et plafonner les révisions de loyers.

Cet indice est publié chaque année au niveau national par l'INSEE et son calcul repose sur : l'évolution des prix à la consommation pour 75 % et des coûts de la construction pour les 25 % restants.

Dans les baux commerciaux entre Villages Vivants et les locataires, cet indice est donc appliqué aux loyers en vigueur et révisé une fois par an. A chaque révision, l'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail.

La formule à utiliser pour calculer la révision du loyer d'un bail commercial selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) est la suivante : Nouveau loyer = montant du loyer actuel x (nouvel indice de référence / indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente).

Exemple de calcul d'une révision d'un loyer commercial avec l'ILC :

Soit un loyer de 1 200€HT avec un indice de référence fixé au 1er trimestre. On multiplie cette somme par le dernier indice du 1er trimestre et l'on divise le résultat obtenu par l'indice du 1er trimestre de l'année précédente. Le nouveau loyer révisé égal à $1\,200\text{€HT} \times 120,61(\text{dernier indice}) / 116,73(\text{indice du même trimestre de l'année précédente}) = 1\,234\text{€HT}$.

Indexation sur le résultat

Dans une logique de solidarité réciproque, lorsque l'activité du porteur de projet n'est pas associative ou coopérative, il peut être convenu que Villages Vivants soit associé à la réussite commerciale, au titre des efforts réalisés dans l'achat du bien et le portage des travaux, et du risque patrimonial porté. Dans ce cas, le bail intègre une clause d'indexation des loyers, appelée "clause-recette", basée sur un indicateur de réussite du projet (l'excédent brut d'exploitation par exemple).

L'indexation du loyer sur l'EBE¹¹ (par exemple) poursuit la logique de solidarité de notre foncière. En entrant dans le patrimoine avec d'autres biens, d'autres projets, la prise de risque est collectivisée. D'autre part, l'investissement est rendu possible par des investisseurs solidaires et patients, sans attente de lucrativité (rémunération inférieure à l'inflation pour les détenteurs de Titres Participatifs (TP)¹²). Si la chaîne de solidarité fonctionne, elle permet d'acheter un bâtiment, de faire des travaux et de le louer. Si l'activité des locataires est lucrative, avec des parts sociales pouvant être revalorisées, il est normal que la réussite commerciale ne soit pas accaparée par une personne seule (ou des associés), sans forme de redistribution. C'est un juste retour des choses et une illustration très concrète du principe de solidarité.

Enveloppe travaux sous consommée

A l'issue de la phase travaux, il est possible qu'il reste une somme non dépensée. Dans ce cas :

¹¹ Excédent Brut d'Exploitation

¹² Titre financier faiblement rémunéré (<2%), détenus par des citoyens dans la SCIC

- Soit les travaux ont été moins onéreux (du fait d'une estimation trop généreuse, ou du fait que plus de travaux réalisés par les locataires et autres bonnes surprises pendant le chantier)

⇒ **Dans ce cas, une baisse du coût des travaux pourra engendrer une baisse de loyer.**

Cette baisse de loyer ne pourra se faire que lorsque nous aurons été sûrs qu'il n'y aura plus de travaux à réaliser et qu'une année de bilan sera disponible.

Auquel cas, après avoir provisionné 5% (à affiner en fonction des chantiers) de l'enveloppe travaux initiale en guise de sécurité, le loyer sera réévalué à la baisse.

- Soit les travaux ont été prévus au plan de financement initial mais non réalisés à la demande du locataire dans l'optique d'un rachat du bâtiment rapide (exemple : remplacement de couverture).

⇒ Le loyer ne sera pas révisé à la baisse et la somme restera disponible en cas d'urgence à réaliser les travaux d'ici le rachat par le locataire.

La phase d'engagement

Une fois le Comité d'Expertise (et le cas échéant, le Conseil de Surveillance) passé, les porteurs de projet rencontrent les autres membres de l'équipe de Villages Vivants qui comptent parmi les interlocuteurs privilégiés : le responsable de la gestion locative, le responsable de la vie coopérative, la responsable de la communication.

Cette étape permet aux porteurs de projet d'identifier les différents interlocuteurs qu'ils auront au sein de Villages Vivants, de connaître les différents champs d'intervention une fois locataire (c'est le [deuxième volet de ce guide](#)), et de faire remonter leurs besoins en suivi ou conseil.

L'offre d'acquisition

Une fois le Comité d'Expertise (et le cas échéant, le Conseil de Surveillance) passé et les réserves suspensives levées (*voir* [Passage en Comité d'Expertise](#)), Villages Vivants transmet une offre d'achat engageante au vendeur, après s'être mis d'accord avec les porteurs de projet sur le montant proposé.

L'offre, si elle est au prix demandé ou a été communément discutée en amont avec le vendeur (la majorité des cas) peut faire l'objet d'un rapide retour du propriétaire vendeur.

La politique de prix d'achat de Villages Vivants est celle d'un prix juste, c'est-à-dire cohérent avec les prix de marché compte tenu de l'état du bien et limitant la participation à la spéculation du marché immobilier local, tout en permettant un équilibre économique viable pour l'activité installée et les loyers qu'elle peut raisonnablement dégager.

Dans bien d'autres cas, s'engage une phase de négociation entre le propriétaire vendeur et Villages Vivants, à laquelle le porteur de projet, étant le final bénéficiaire et intéressé de cette vente, est associé. Cette phase peut s'allonger dans le temps.

Dans certains cas, si le prix demandé est jugé trop élevé (étude de marché, conseil local, mise en difficulté du modèle économique), le temps est souvent le meilleur allié de la négociation. Il peut être inconfortable et il est nécessaire de maintenir un dialogue constant entre les porteurs de projets et Villages Vivants, afin de s'adapter, réviser la stratégie au besoin, et savoir s'arrêter d'un commun accord.

Plusieurs leviers peuvent être utilisés, pour faire entendre raison à un propriétaire trop gourmand. *Par exemple, la commune peut commanditer une estimation des Domaines sur un bien public ou privé, pour en connaître la valeur vénale.*

L'acquisition du bien

Une fois l'offre acceptée, le responsable de la gestion locative transmet les informations requises pour la signature d'un compromis au Notaire¹³ de Villages Vivants.

En fonction de la nature du projet, plusieurs [conditions suspensives](#)¹⁴ à la réalisation de l'acte d'achat pourront être inscrites au compromis, par exemple :

- réalisation d'un emprunt bancaire,
- levée de réserves sur la conformité du bien,
- acceptation d'un permis de construire (5 à 6 mois), changement de destination (2 à 3 mois) ou autres démarches administratives.
- validation de l'engagement du tiers validant aux côtés du projet.

Un compromis a une durée classique de 3 mois (et systématiquement supérieure à 2 mois) jusqu'à l'acte d'achat. La durée peut être d'une durée plus longue si la levée des réserves le nécessite.

L'acte d'achat, aussi appelé acte authentique, signe le transfert de propriétaire et donc la remise des clés à l'acheteur.

Cas particulier : dans certains cas, les porteurs de projet signent eux-mêmes, en leur nom propre, un compromis de vente, pour sécuriser le bien. Ils insèrent alors à cet acte **une clause de substitution**, permettant à Villages Vivants ou tout autre acquéreur désigné, de se substituer au moment de l'acte authentique.

La mise à bail

Entre le compromis et l'acte d'achat, nous contractualisons la relation grâce à l'élaboration d'un bail.

Le bail encadre les relations contractuelles entre un propriétaire et un locataire. C'est donc un document crucial qui doit lister et prévoir l'ensemble des situations possibles concernant les cocontractants et le bien objet de la location.

Jusqu'à présent, nous fonctionnons systématiquement avec un bail commercial (dit 3/6/9), dont nous avons adapté les clauses avec une avocate spécialisée pour qu'il réponde davantage à notre ambition coopérative.

Ce bail a pour particularité d'être le plus protecteur pour les activités commerciales, de services et associatives, notamment pour le cadre qu'il propose :

- le contrat porte sur une durée de 9 ans mais le locataire a la possibilité de le résilier tous les 3 ans (avec un préavis de 6 mois)

¹³ Villages Vivants travaille systématiquement avec son propre Notaire

¹⁴ terminologie réglementaire utilisée dans un compromis de vente, à la différence des "réserves suspensives" du Comité d'Expertise

- la répartition des rôles quant à l'entretien du local et les réparations et améliorations à opérer est clairement délimitée.

Villages Vivants rédige le bail à partir d'un modèle type, proposé à tous les locataires, puis fait relire le bail aux porteurs de projets avant de programmer un rendez-vous pour l'explicitier et apporter un regard pédagogique sur certaines clauses.

Le bail encadre aussi contractuellement la répartition des travaux entre bailleur (Villages Vivants) et locataires, dans l'*Annexe travaux*.

Les articles que vous devez connaître

Le bail est préparé en amont de sa signature pour permettre le temps de plusieurs relectures. Il sera dans tous les cas balayé avec vous à l'oral afin que vous le compreniez intégralement.

Article 3

Il détaille la destination des locaux d'activité et les activités qui sont autorisées au sein des murs. *Si, par exemple, vous souhaitez ajouter un bar - guinguette à votre activité de brasserie artisanale au bout de quelques années, nous établissons un avenant pour inclure cette nouvelle activité.*

Article 8

Il vient préciser ce qui relève de travaux et de l'entretien du locataire (usager) et des éléments du bâti (réparation, entretien) à la charge du propriétaire Villages Vivants. *Par exemple, si la peinture s'écaille, c'est au locataire de prendre à ses frais le rafraîchissement. A l'inverse, si le système de chauffage tombe en panne, du fait de sa vétusté, c'est au propriétaire que revient le changement.*

Article 13

Il concerne les améliorations du bien par le locataire afin de mieux correspondre à ses activités. Dans la plupart des cas, ces modifications sont à la charge du locataire et sont soumises à validation préalable du propriétaire, à travers la fiche navette Demande de travaux au Bailleur.

Article 16

Le locataire est tenu de payer, en plus du loyer, des provisions pour charges qui servent à couvrir : impôts, taxes et redevances concernant le bâti, éventuelles charges de copropriété.

Article 24

Le bail est signé en considération des personnes physiques et de la forme juridique choisie. En cas de changement de dirigeants, le propriétaire est informé. En cas de transformation de la société, le propriétaire est prévenu en amont et cela peut constituer un motif de résiliation du bail.

Article 30

L'indice de révision des loyers commerciaux (ILC) permet, dans le cadre d'un bail commercial (dit "3/6/9") de réviser le loyer en cours de bail en y appliquant un indice de référence publié chaque trimestre par l'INSEE, et qui tient compte d'indicateurs tels que l'inflation et l'évolution du PIB.

Article 31

Une franchise partielle spéciale en période de travaux est appliquée. Effectivement, Villages Vivants démarre le paiement des charges fixes (assurance du bien, gestion locative et administrative ...) qui doivent être compensées par des premiers appels de loyers.

Ainsi, un loyer est pratiqué dès le démarrage des travaux dès lors que les porteurs de projet ont accès et peuvent bénéficier du bien, même en phase travaux. Ce loyer vise à couvrir les charges fixes de nos SCI, sans tenir compte du remboursement des CCA sur cette phase de travaux.

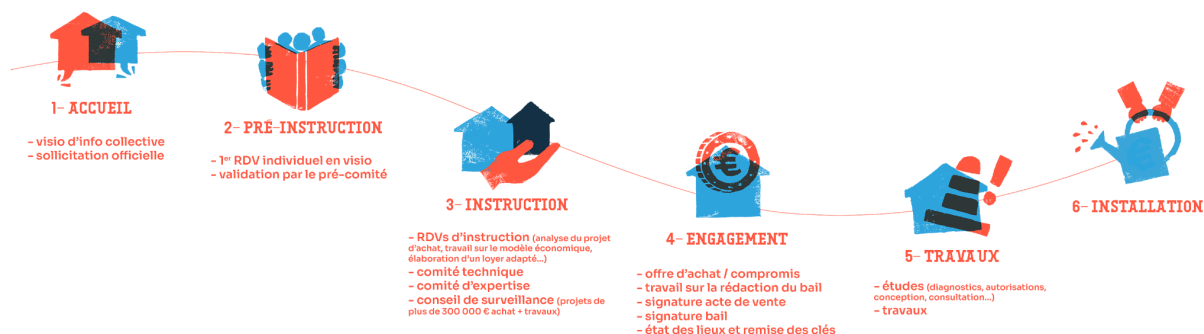
Article 33

Un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de loyer plein est demandé à la signature du bail.

Il vise à couvrir d'éventuelles dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie en cas de non-respect des engagements du locataire en termes de maintenance, entretien du bien, etc.

Les porteurs de projet déposent le montant de la garantie sur le compte bancaire de la SCI, et pour la durée d'occupation. Celui-ci sera récupéré par le locataire en fin / rupture du bail sous condition des conclusions de l'état des lieux de sortie. Selon les cas, les porteurs de projet pourront réaliser le versement du dépôt de garantie de manière progressive, sur les 6 premiers mois de location.

Synthèse des étapes jusqu'à l'installation



Accueil	Pré instruction	Instruction	Engagement	Travaux et installation
→ Visio Collective → Demande officielle (2 fiches à compléter)	→ 1er entretien individuel en visio ☐ Validation par le pré comité	→ RDVs d'instruction → Comité technique ☐ Validation par le Comité d'engagement ☐ Levée de clauses suspensives (s'il y a lieu) ☐ Validation par le Conseil de Surveillance	→ Offre d'achat engageante/compromis ☐ Levée de clauses suspensives (s'il y a lieu) → Travail sur la rédaction du bail → Signature Acte de vente/signature du bail/ État des lieux et remise des clés	→ Démarrage des travaux → Installation → Inauguration
Durée : à la discrétion des porteurs de projets uniquement	Durée : 2 - 4 semaines max.	Durée : 3 mois min. et jusqu'à 7 mois max. Dépendant de la maturité du projet, de sa complexité (technique, financière ...) et de la disponibilité des porteurs de projets	Durée : 4 mois min. et jusqu'à 12 mois. Dépendant de la négociation du prix avec les vendeurs et des délais d'autorisations travaux	Durée : très variable. Dépendant des durées d'autorisations travaux, du planning de réalisation des travaux et de la disponibilité des artisans.

Deuxième volet :

Vous êtes locataires !

Cette partie vous permet d'appréhender les liens qui se tissent entre vous, votre projet et Villages Vivants sur le long terme. Vous en prendrez connaissance soit lors de l'instruction, pour projeter les tenants et aboutissants de ce partenariat, soit au moment de la mise à bail.

Par mesure de clarté, nous distinguons 4 grandes thématiques, une fois que vous êtes locataires de Villages Vivants et êtes installés dans le bâtiment, ce qui correspond également à 4 interlocuteurs au sein de notre équipe salariée. Toutefois, la personne responsable de l'instruction, avec laquelle vous travaillez depuis le démarrage, restera le fil rouge de cet accompagnement.

La Vie coopérative

Après le parcours d’instruction et d’acquisition, vous devenez locataire d’une SCI détenue par Villages Vivants. Mais Villages Vivants c’est avant tout une Société Coopérative d’Intérêt Collectif (SCIC), dans laquelle c’est le collectif qui propose et décide, autour d’une communauté de valeurs.

Qu’est ce qu’une coopérative ?

Une coopérative, c’est une personne = une voix : une SCIC est régie par des règles démocratiques, un capital variable afin d’assurer la liberté d’entrée et de sortie des sociétaires, et une lucrativité limitée (chez Villages Vivants, 100% des excédents sont mis en réserve et donc réinvestis dans le développement de la structure).

Mais aussi bien plus que ça : le multisociétariat. La SCIC est composée de 4 collèges :

- celui des salariés (producteurs),
- celui des bénéficiaires (structures installées ayant un lien d’usage des biens ou collectivités partenaires),
- celui des personnes soutiens (personne physique ou morale qui décident de soutenir villages vivants en investissant une partie de leur argent en parts sociales),
- et celui des partenaires opérationnels.

Ces collèges peuvent avoir des intérêts divergents mais de les réunir ensemble dans une même coopérative et en créant des leviers d’implication, de décision collective et de compromis autour d’un projet commun (celui de Villages Vivants) permet d’expérimenter un chemin pour atteindre l’intérêt collectif. En d’autres termes, c’est ce multisociétariat qui définit l’intérêt collectif et se concrétise par la mobilisation, dans un projet à vocation économique, de parties prenantes ayant des intérêts qui doivent être durablement conciliés.

Voir ci-après le [Schéma du montage de Villages Vivants](#)

Voici comment, à votre échelle, vous pouvez contribuer à faire vivre cet esprit coopératif :

Participer au sociétariat de Villages Vivants

Votre projet constitue une des réalisations de la coopérative et la manière de le gérer vous revient. Ainsi, en devenant sociétaire de la SCIC Villages Vivants : vous marquez cette communauté de valeurs, participez aux décisions et devenez associé de votre propriétaire aux côtés d’autres citoyens et structures engagés.

→ Pourquoi avons-nous à cœur d’intégrer les locataires au sociétariat ?

- Donner une forte place aux projets dans Villages Vivants : à l'origine du projet de Villages Vivants, le statut SCIC a été choisi pour décorrérer le "pouvoir de l'argent" et construire une gouvernance où les catégories (salariés, structures installées...) qui ont le plus de pouvoir sont celles qui utilisent les lieux, et qui sont donc les plus concernées par le projet, en ayant aussi le plus à perdre.
- Rapport entre le projet et Villages Vivants : nous souhaitons déconstruire le rapport de force classique entre propriétaire et locataire. Les grandes décisions stratégiques doivent également être validées par les locataires.

Pourquoi les autres structures installées dans des locaux de Villages Vivants sont devenues sociétaires de la SCIC ? Ce sont leurs autres arguments : "le minimum, c'est de contribuer à notre échelle à Villages Vivants", "pour le réseau et pour créer des liens et synergies avec d'autres projets", "pour s'assurer que les valeurs initiales du projet ne se perdent pas en grandissant", "pour faire des événements avec vous", "pour se partager des retours d'expérience", etc.

→ **Devenir sociétaire de la coopérative se fait sur candidature volontaire. La part sociale s'élève à 100 euros et le nombre de parts sociales acquises est libre. Le montant suggéré est l'équivalent d'un mois de loyer.**

Pour aller plus loin, découvrez à quoi cela sert de devenir sociétaire de Villages Vivants : [Découvrez pourquoi et comment devenir sociétaire ici](#).

Valorisation mutuelle de nos actions

Nous vous proposons de communiquer et promouvoir votre projet via nos supports de communication (réseaux sociaux, site Internet, newsletter, rapport d'activités, vidéos, conférences...).

Nous mettons à votre disposition de la documentation pour, à votre tour, faire connaître Villages Vivants et son action (réception de la newsletter Chant du Coq pour connaître les actualités de Villages Vivants et des projets installés, flyers, autocollants, panneau explicatif à afficher sur le bâtiment...) notamment auprès du grand public.

- A quoi ça sert pour Villages Vivants ? Faire connaître notre action, sensibiliser d'éventuels autres porteurs de projets, collecter de l'épargne solidaire des citoyens qui nous permet d'acheter les locaux ([investir rural et solidaire](#)) ou recruter des bénévoles pour sensibiliser à l'épargne solidaire ([devenir ambassadeur](#)).

Participation à l'animation de la vie coopérative

Sans interférence avec vos événements et le bon déroulé de vos activités, Villages Vivants vous propose de co-organiser des événements (lancement des travaux, inauguration de votre nouveau local, fête annuelle, conférences, concerts, événement ponctuel ouvert au public, etc.). Si nous organisons conjointement un petit événement dans votre local, Villages Vivants peut participer financièrement à celui-ci.

- Pourquoi co-organiser des événements avec Villages Vivants ? par exemple pour fêter votre installation, valoriser notre partenariat, faire la promotion de l'économie sociale et solidaire et de la dynamique de la finance solidaire, mobiliser la notoriété de Villages Vivants pour faire connaître son activité et/ou aider Villages Vivants à se faire connaître d'un plus grand public...

Chaque année, nous essayons d'organiser des moments festifs (et sérieux !) pour réunir l'ensemble des parties prenantes (le Comité d'Expertise, les sociétaires, les investisseurs solidaires, les partenaires et l'équipe) et les locataires de Villages Vivants. Par exemple : vous proposer d'organiser, dans votre local, une projection-débat pendant le mois de l'ESS ou la semaine de la finance solidaire.

La Vie du bail

La relation contractuelle est encadrée par le bail qui vous a été présenté. Le bail est signé entre une SCI 100% détenue par Villages Vivants et vous. Dans cette SCI se gèrent les interactions et engagements entre un locataire et un bailleur, tels que définis par le bail.

Lancement du bail

Dans les jours qui suivent la signature du bail, vous recevez un email de la part du responsable de la gestion locative avec :

- un appel à dépôt de garantie du montant indiqué dans le bail. A réception de votre virement, vous recevez un reçu de dépôt de garantie. Ce dépôt vous est restitué à la fin du bail dans les conditions décrites dans le bail.
- une demande de transmission de votre attestation d'assurance locative du local, détaillant les risques garantis, leur date d'effet et leur durée.

Etat des lieux

A l'entrée dans le local, nous effectuons un état des lieux contradictoire du bien (tout comme à la sortie). En fonction de la nature et de l'ampleur des travaux à réaliser avant l'entrée dans les lieux, il nous arrive de réaliser l'état des lieux seulement après la phase travaux.

Vous devez être présent le jour de l'état des lieux, s'agissant de la constatation commune de l'état du bâtiment.

Modalités d'appels de loyers

Mensuellement, nous vous transmettons une facture de loyer pour le mois échu, soit le premier jour du mois suivant. *Par exemple, le 1er juillet 2023 vous recevrez une facture de loyer pour le mois de juin 2023.*

Cette facture de loyer comprend :

- le loyer nu : il s'agit de la mensualité qui a été convenue et précisée dans le bail à l'article 30
- les charges : il s'agit d'une provision pour charges dont la composition est précisée à l'article 16 du bail, servant à couvrir les taxes en vigueur (Contribution aux Revenus Locatifs, taxe foncière...). Chaque année, en décembre, nous envoyons une copie des documents des impôts et faisons les régulations de charges correspondantes.

La facture acquittée fait office de quittance de loyer.

Modifications du bail

Certains moments de la vie du bail entraîneront un changement significatif dans la relation contractuelle. *Par exemple : des travaux supplémentaires visant à améliorer votre outil de travail, qui n'étaient pas prévus initialement, la modification de vos activités...*

Ces modifications donneront lieu à un avenant au contrat de bail initial.

Lorsque l'enveloppe travaux n'est pas consommée dans son intégralité (cf. partie sur [Les loyers](#)).

Impayés

Avec le nombre grandissant de biens en location, nous avons créé une politique de gestion des risques locatifs, qui vous est détaillée ici :

Difficultés de paiement

En cas de difficultés concernant le règlement des loyers, nous vous encourageons vivement à nous contacter le plus tôt possible.

S'il s'agit d'un simple problème momentané de trésorerie, le fait de nous prévenir nous permettra de décaler le prélèvement si nécessaire ou de ne pas nous inquiéter du retard de règlement de la facture. S'il s'agit d'une difficulté structurelle ou sur une portée plus longue, nous cherchons avec vous une solution adaptée afin de pallier au mieux aux difficultés rencontrées.

Dans tous les cas, la bonne communication que nous avons mise en place dès le début de la relation partenariale est essentielle. Nous serons à vos côtés en cas de difficultés.

Prélèvement automatique

Pour des questions de suivi et de limitation des impayés, Villages Vivants privilégie les prélèvements automatiques. Cette volonté est apparue pour des raisons d'optimisation du temps de travail, mais cela permet également de détecter plus rapidement un impayé et ainsi améliorer le temps de réaction et la prise de contact avec un locataire en potentielle difficulté. En outre, les locataires n'ont plus à se soucier de faire les virements eux-mêmes mensuellement. La mise en place de prélèvements automatiques n'empêche en rien la flexibilité et la discussion en cas de difficulté de paiement.

Les règlements par prélèvement automatique se font avec la référence : NOM DE VOTRE STRUCTURE_LOY MOIS/ANNEE. Le RIB est joint en annexe de ce document.

Fin de bail

Une fois la date de sortie fixée avec vous, un état des lieux de sortie contradictoire sera rédigé et le dépôt de garantie vous est ensuite intégralement reversé sous réserve du bon état du local. Ensuite, Villages Vivants étudiera les différentes options possibles pour le local : le louer en l'état, faire des travaux, le revendre.

Le risque principal pour Villages Vivants est de se retrouver avec un local vacant sans que cette situation n'ait pu être anticipée. Cela entraînerait un déséquilibre économique fort sur un modèle déjà tendu. Pour pallier ce risque, **chaque projet accompagné participe à l'approvisionnement d'un compte (fond de solidarité) qui a pour unique objectif de compenser la vacance non anticipée d'un local.** Il s'agit d'un mécanisme différent du dépôt de garantie, qui lui, a pour but de dédommager le propriétaire en fin de bail si le locataire ne respecte pas ses obligations (loyer ou entretien du local).

Le dépôt de garantie est un montant versé par le locataire au début du bail et qui lui est, a priori, rendu à la fin du bail. Tandis que le fond de solidarité n'a vocation à être utilisé qu'en cas de vacance. Le fond de solidarité est indolore pour les locataires et n'a pas d'impact sur les baux en cours.

La Vie du bâtiment

Les locaux loués par Villages Vivants aux structures installées ont pour objectif de leur permettre d'y développer leurs activités et participer à la redynamisation des territoires. Au-delà du bail qui régit les rôles et devoirs de chacun, Villages Vivants souhaite instaurer une relation fluide et de confiance avec ses différents partenaires, dans le but d'œuvrer collectivement à la réalisation de nos objectifs communs.

Entretien du bâtiment

Pour le confort et la pérennité des activités des locataires comme pour la bonne gestion de son patrimoine, les biens immobiliers doivent être entretenus et les travaux nécessaires menés pour que les biens ne se dégradent pas.

Comme pour les loyers, ce sont le bail et la loi qui déterminent les engagements de chacun vis-à-vis de l'entretien du bâtiment. Si le locataire est tenu du bon entretien de son local, Villages Vivants a des obligations également en tant que bailleur !

La répartition des travaux et de l'entretien d'un bien est définie principalement par les articles 1754 et 606 du code civil. Ces éléments sont détaillés dans l'article 8 des baux commerciaux proposés par Villages Vivants.

Dûs par le locataire	Dûs par le bailleur
> Réparations locatives et menus entretiens > Mise en conformité liée à l'activité du locataire	> Grosses réparations > Réparations dues à la vétusté ou force majeure > Mise en conformité non liée à l'activité du preneur

Nouveaux travaux

Vous souhaitez faire des travaux dans votre local ? Une demande de travaux est à nous envoyer systématiquement et de manière formelle, via le formulaire de demande de travaux fourni par Villages Vivants. Cette demande nous permet de vous aiguiller sur les démarches éventuelles à réaliser (*exemple : déclaration préalable de travaux*), de s'assurer de la conformité réglementaire (technique et urbanistique) des travaux prévus, des couvertures assurantielles et responsabilité de chacun, de suivre l'évolution de notre patrimoine et de vous donner l'accord de la réalisation.

Cette étape permettra aussi de statuer sur la prise en charge des travaux avec la logique suivante : si les travaux sont pris en charge par le locataire, le loyer restera constant. Si les travaux sont financés par Villages Vivants, le loyer sera réévalué selon la méthode initiale. La prise des charges des travaux n'est toutefois pas automatique et sera conditionnée à l'équilibre et au poids de l'opération immobilière, à la santé financière du locataire, ainsi

qu'à ses perspectives de développement. Dans le cas d'un programme de travaux d'ampleur, le dossier sera soumis au Comité d'Expertise pour avis.

Villages Vivants donnera son accord lorsque les conditions cumulatives seront atteintes :

- conformité des travaux
- accord sur la prise en charge financière entre le bailleur et le locataire
- avenant au bail et modification éventuelle des loyers

Certains travaux feront donc l'objet d'un avenant au bail, en fonction de la nature des travaux engagés, ainsi que des usages et destinations qui pourront être modifiés.

Quelques exemples de travaux :

Vous voulez construire une cloison ? Une demande de travaux est à envoyer.

Vous souhaitez changer la place de certaines prises électriques ? Une demande de travaux est à envoyer. On doit s'assurer que les travaux sont couverts par une assurance décennale.

Vous voulez accrocher un tableau, des étagères ? Pas besoin de demande de travaux !

Gestion des dégâts

Il y a une fuite / un dégât des eaux / un incendie dans votre local ? Vous devez prévenir votre assurance et nous informer en parallèle.

Précisions : vous devez assurer votre local contre les risques locatifs en précisant les activités réalisées. Villages Vivants prend une assurance en tant que propriétaire non occupant.

La chaudière ne fonctionne plus ? Vous devez prévenir l'installateur et/ou un plombier et c'est à vous de prendre en charge la réparation. S'il s'avère que le défaut est lié à la vétusté, c'est Villages Vivants qui prend en charge son remplacement.

La Vie de votre activité

Dans la continuité de l'accompagnement mis en place lors de l'instruction, nous souhaitons poursuivre cette relation afin de vous aider au mieux dans le développement de votre projet. Ce suivi porte sur le pilotage de l'activité, la communication et sur l'impact du projet sur le territoire.

Le pilotage d'activités

Pour les projets où le bien est acquis à 100% par Villages Vivants

Pour les projets en création

Dans le cas d'un portage dans une CAE, une convention de suivi (Grap, Grenade), ou d'un partenariat financier (France Active, URSCOP), nous nous assurons de la bonne coordination et de la communication avec les partenaires qui vous accompagnent dans l'aventure.

Pour cela, une réunion de coordination avec l'ensemble des structures peut être organisée au démarrage de l'activité

En fonction des situations et des besoins des porteurs et partenaires, nous pouvons planifier des rendez-vous de suivi dans la limite de deux par an. A minima, chaque année, à l'occasion de la sortie du bilan, un rendez-vous commun avec les accompagnateurs est organisé pour commenter les chiffres et échanger sur les questions soulevées.

Ce point permet également de poser le sujet du rachat du bien et de définir les jalons à atteindre pour anticiper l'ingénierie financière. Par souci de transparence et de symétrie, nous profitons de cette réunion pour vous présenter les comptes de la SCI qui gère le bien dans lequel vous êtes installés.

Pour les projets en développement

Selon vos besoins, nous regardons en premier lieu si ces sujets peuvent être couverts par les partenaires de l'accompagnement et du financement avec lesquels vous êtes déjà susceptibles de travailler. Dans le cas contraire, nous vous proposons des temps de travail dans la limite de deux par an. A minima, chaque année, à l'occasion de la sortie du bilan, un rendez-vous est organisé pour commenter les chiffres et échanger sur les questions soulevées. Ce point permet aussi de poser le sujet du rachat du bien et définir les jalons à atteindre pour anticiper l'ingénierie financière. Nous profitons de cette réunion pour vous présenter les comptes de la SCI.

Pour les projets où Villages Vivants est investisseur minoritaire

L'implication de Villages Vivants est définie au cas par cas, en tenant compte de plusieurs critères et notamment du montant financier apporté en fonds propres/quasi fonds propres dans l'opération et du stade de la vie du projet (création, développement). Notre place dans les instances de gouvernance du projet (type Assemblée Générale (AG),

Conseil d'Administration (CA), Comité des partenaires, commission thématique...) est discutée lors de la phase d'instruction.

A minima, il est attendu d'être informé de façon régulière de l'avancée du projet avec l'envoi de rapports trimestriels ou tout autre document à partir duquel vous communiquez avec vos actionnaires, membres du CA ou autres financeurs.. Dans la mesure du possible, nous serons présents physiquement aux AG.

Les jalons de remboursement des Comptes Courants d'Associés (CCA), tels que prévus dans l'échéancier de la convention d'apport en CCA signée, peuvent donner lieu à des rendez-vous à votre demande.

Le soutien sur la communication

Nous pensons qu'une communication adaptée, à la fois en termes de stratégie que sa déclinaison au quotidien, fait partie des facteurs clés de réussite au démarrage mais également dans la vie du projet.

Ainsi, nous serons à vos côtés sur cette dimension. Selon vos besoins, et sans que notre disponibilité puisse être garantie dans votre calendrier, un accompagnement par notre Responsable communication peut être mis en place, dans la limite d'une dizaine d'heures par locataire au cours de la vie de l'activité, et ponctuellement renouvelable.

Exemple : appui à la construction d'une stratégie de communication, appui à un plan d'actions sur les réseaux sociaux, réalisation d'affiches pour des événements, conseil pour la mise en place d'un site Internet...

Mesurer les réalisations

Dès la phase d'instruction, Villages Vivants vous a questionné sur les différentes dimensions de votre projet : social, économique et lien au territoire. C'est la motivation de notre engagement à vos côtés. Il est maintenant essentiel d'en mesurer les réalisations concrètes afin de les partager à nos parties prenantes, notamment à travers notre rapport d'activités ou des bilans pouvant être sollicités par nos partenaires financiers.

Voici les indicateurs que nous vous demandons à la clôture de votre activité :

- Nombre d'adhérents ou sociétaires
- Nombre de bénéficiaires (clients, consommateurs, visiteurs...)
- Nombre d'Emplois en personnes et ETP
- Nombre de CDD, de CDI
- Nombre d'emplois en insertion,
- Nombre Hommes/Femmes au sein de la structure

- Nombre Hommes/Femmes au sein des instances dirigeantes (pour les scop et scic: au niveau gérance, codirection et:ou CA, pour les assos au niveau du bureau et conseil d'administration ...)
- Chiffre d'Affaires en montant (en distinguant le mécénat/subventions de fonctionnement, d'investissement et les produits d'exploitation)
- Résultat net
- Retombées presse (revue de presse)

Nous collecterons ces indicateurs lors d'un questionnaire annuel afin de valoriser vos projets dans notre rapport d'activités.

La Revente

Villages Vivants propose de revendre les biens immobiliers, exclusivement à ses locataires, afin que la relation de confiance entre le propriétaire et l'occupant soit garantie dans la durée.

Cette revente s'explique à plusieurs titres :

- La mécanique financière de Villages Vivants nécessite des rentrées de liquidités afin de pouvoir honorer ses engagements de remboursements aux investisseurs citoyens ou institutionnels.
- Certains locataires de la foncière, une fois les années de lancement dépassées, souhaitent gérer pleinement leur outil de travail.

Les pratiques classiques pour fixer le prix de revente s'appuient sur la valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du bien déterminée par les logiques de marché. Ce raisonnement est en partie créateur du problème de dévitalisation des territoires et de l'abondance de locaux vacants.

Le prix de la revente utilisé par Villages Vivants n'est pas déterminé par une valeur de marché, issue de l'expertise immobilière qui, classiquement, détermine la valeur vénale d'un bien immobilier.

En effet, l'expertise vénale immobilière s'appuie sur différentes méthodes¹⁵ pour fixer un prix, notamment :

- sur les taux de rendement recommandés par l'ordre des experts immobiliers dans la méthode par capitalisation,
- sur les valeurs des biens retenus comme échantillon dans la méthode comparative par régression statistique.

Ce raisonnement financier appliqué à l'immobilier est inopérant dans notre contexte et ne favorise pas les opérations immobilières en zone rurale et de qualité :

- Ces modes de calculs ne prennent pas en compte la qualité des rénovations et peuvent ainsi donner des valeurs vénales inférieures au coût de revient de l'opération,
- La valeur vénale peut être aussi très inflationniste, notamment dans le cas d'une revitalisation forte du territoire, ayant pour conséquence d'attirer de nouveaux habitants et faisant ainsi remonter les prix de l'immobilier. L'entreprise résidente serait alors "taxée" sur la dynamique qu'elle a elle-même contribué à mettre en place !

¹⁵ <https://www.cfei.fr/queles-sont-les-methodes-employees-en-estimations-immobiliere-et-fonciere/>

La logique déployée par Villages Vivants

Pour enrayer ces logiques et créer un cercle vertueux, il faut inventer un autre cadre, sur mesure, pour revaloriser les biens immobiliers en se basant sur les logiques de valeur d'usage.

Notre raisonnement est simple : le prix de revente doit permettre de solder les dettes de la SCI qui détient le bien immobilier et réaliser une micro plus-value pour consolider le modèle économique de la foncière et ainsi participer aux mécanismes de solidarité des futures opérations.

Pourquoi une plus-value ?

Le modèle de Villages Vivants est basé sur des micro-marges : 1 à 2%, qui correspond à la différence entre le coût de la ressource financière et le rendement de nos investissements dans les SCI. Ce mécanisme de micro-marges oblige la foncière à atteindre une taille critique importante d'environ 20 millions d'euros d'encours d'actifs.

Lorsqu'il y a revente, cela signifie que l'activité du locataire a trouvé le bon modèle, et qu'une partie du pari est gagnée. C'est donc le moment de "valoriser" le risque pris par la foncière pendant les années de lancement et ainsi participer à la solidarité : cette plus-value permettra de financer de nouvelles opérations en démarrage et ainsi boucler la boucle : le succès des premiers financera le démarrage des seconds.

La plus-value ciblée doit correspondre à 2%/an de l'encours de dette de la SCI propriétaire.

Calcul du prix de revente



Le prix de revente est égal au montant des dettes au moment du rachat, auquel s'ajoute 2% de l'encours annuel des dettes par année depuis l'acquisition. Ce prix peut être inférieur au coût de revient de l'opération.

Ainsi, si le porteur de projet choisit et peut se permettre de verser des loyers supérieurs certaines années, cela permet à la SCI de rembourser davantage ses dettes et ainsi,

mécaniquement, faire baisser le prix au moment du rachat.

Dans le cas où la SCI a bénéficié d'une subvention d'investissement pour l'acquisition et/ou les travaux, nous intégrons au prix 50% de la subvention nette d'amortissements¹⁶. Pourquoi 50% : cela correspond à une logique de mutualisation inter-opérations et permet de faire bénéficier d'une partie de la subvention à d'autres opérations.

Rappelons que l'intégralité de la subvention a bénéficié au porteur de projet pendant la période où il est locataire, car son loyer a été minimisé (grâce à la réduction du poids de la dette, et donc les charges financières de la SCI supportées par le loyer).

Les temps de la revente

Au moment de l'instruction, ces informations sont partagées et le porteur de projet exprime ou non son souhait de se porter acquéreur un jour.

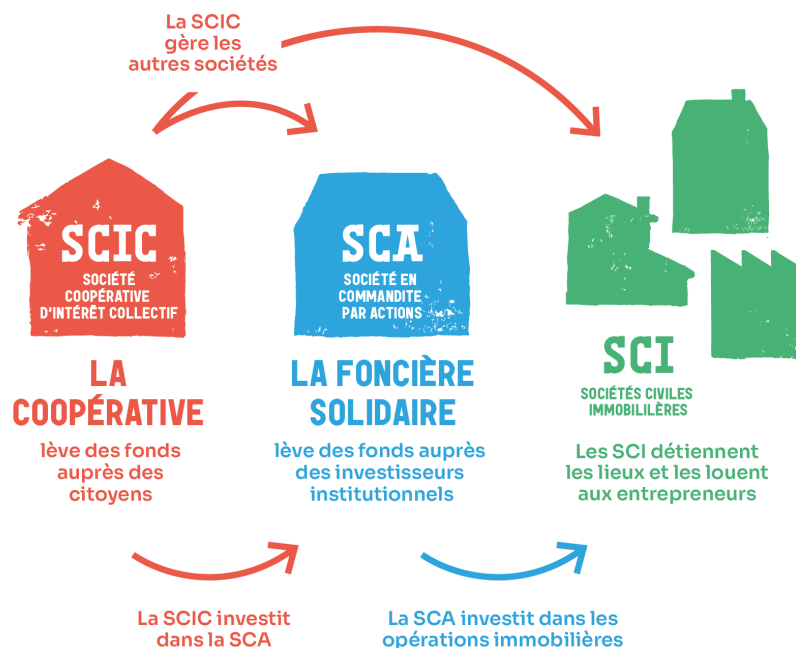
A partir du démarrage de l'activité, et à minima 1 fois par an à partir de la 2ème année, le sujet de la revente est abordé en point de suivi, et une projection du prix de vente est partagée.

A partir du moment où le souhait de rachat se précise, Villages Vivants accompagne le résident dans les questionnements et les démarches pour mener l'achat.

Le locataire rachète le bien qu'il occupe au moment où il sent que son activité est solide, ou qu'il a les opportunités de se faire financer par apport personnel, la banque, subvention et / ou crowdfunding.

¹⁶ Une subvention d'investissement s'amortit sur la durée d'immobilisation du bien financé par la subvention. Son montant diminue ainsi au fil des années.

Le montage de Villages Vivants



Zoom sur les SCI

Les SCI sont des véhicules juridiques d'acquisition et de gestion des immeubles.

Le capital des SCI est ainsi constitué : 95% pour la SCA et 5% pour la SCIC, pour un capital de 1000 €. Dit autrement, les SCI sont contrôlées et gérées par Villages Vivants !

Le reste des financements est apporté par la SCA en Comptes Courants d'Associés (CCA). Il peut être complété par un emprunt bancaire dont les conditions (taux, montant et durée) restent à l'appréciation de la direction de Villages Vivants.

Les charges supportées par les SCI sont les suivantes :

- Rémunération des CCA :
 - Les avances en CCA des associés seront rémunérées à compter de la date de versement des fonds.
 - Les CCA sont rémunérés annuellement au taux de 3.5%.
- **Gestion locative** : montant égal à 1 mois de loyer plein (HT) + 10%. Ce montant inclut le temps du/de la chargé.e de gestion locative affecté.e à la comptabilité et la gestion administrative des SCI, l'envoi et la vérification des loyers, la relation avec les usagers ...

- **Cotisation au fonds de solidarité pour vacance : 0,20% de l'actif.**
- Honoraires de la SCIC (frais de conduite d'opérations): la SCI verse des honoraires pour le travail d'ingénierie, de négociation, d'achat, d'instruction, de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage à hauteur de 10% du montant total de l'opération. Ces honoraires sont payés au moment de l'achat et au fur-et-à-mesure de l'avancée des travaux, le solde étant versé à la livraison des travaux. Ce pourcentage pourra être diminué dans le cas d'une prise en charge des honoraires par un financement externe ou en fonction de la complexité de l'opération.
- Franchise de loyer d'un montant total maximum de 33% du total des loyers sur les 3 premières années (sauf pour les logements pour lesquels la franchise ne s'applique pas). La progressivité de cette franchise est à établir en concertation avec les porteurs de projet en fonction de leur prévisionnel, et s'applique à toutes les structures locataires, qu'elles soient en phase création ou en phase de développement. Quelques cas spécifiques :
 - Dans le cas d'une structure en développement, cette progressivité ne s'appliquera que dans la limite d'un plancher de loyer qui correspond à celui qu'elles assument au moment de l'instruction de l'opération immobilière par la foncière VV.
 - Dans les cas où le loyer plein proposé par Villages Vivants serait équivalent ou inférieur à celui couvert par la structure au moment de l'instruction, la progressivité du loyer ne s'appliquera pas, le loyer plein entrera en vigueur dès la signature du bail.

Les mécanismes de non lucrativité

Dans la SCIC

- 100% du résultat mis en réserve (inscrit dans nos statuts), autrement dit pas de dividendes, autrement dit le capital n'est pas rémunéré.
- Des Titres Participatifs (TP) rémunérés entre 1 et 2%, taux souvent inférieur au taux d'inflation (donc pas de lucrativité directe, mais avantage fiscal).
- Impossibilité de revaloriser les parts sociales (modèle coopératif), donc pas de spéculation possible.

Dans la SCA (investisseurs institutionnels)

- Les associés investissent à 50% en actions et 50% en dettes.
- Si bénéfice : 60% de mise en réserve. Sur les 40% restants, le versement du bénéfice est soumis à un vote concordant entre les associés commanditaires et l'associé commandité qui est la SCIC (= droit de veto).
- La dette est rémunérée à 2% (même raisonnement que pour les citoyens).

- Pendant les 6/7 premières années, la SCA est en déficit, donc il n'y aura pas de versement de dividende. En conséquence, le rendement prévisionnel moyen des investisseurs sera de 1%/an (50% en action non rémunérée, et 50% en dette rémunérée à 2%).

Dans les SCI

Revente d'une partie des biens :

- à la valeur d'usage et non vénale, même si le marché de l'immobilier a explosé (pas de spéculation).
- uniquement aux usagers en statut associatif ou coopératif pour bloquer toute revalorisation.
- introduction d'une "clause de préférence" dans la vente pour avoir un droit de préemption en cas de seconde revente pour éviter toute culbute (en cours de travail avec des avocats).
- conservation d'une autre partie des biens pour créer "les communs de Villages Vivants".
- création d'une fondation pour sortir une dernière partie des biens du marché.

Fin