





Cabane Villeneuve-de-Berg, Ardèche



La Tournée Générale Fontannes, Haute-Loire



Séminaire Die, Drôme



Journée gouvernance Villages Vivants



Hotel Libre St-Jean-en-Royans, Drôme



Séminaire Die, Drôme



Hub des territoires Paris



La Machine St-Laurent-en-Royans, Drôme



ÉDITO

Voici venu le moment de faire le bilan de l'année 2022. Nous avons doublé le nombre d'opérations immobilières, soutenu la création de près de 53 emplois, quasi doublé le chiffre d'affaires de la SCIC¹, ouvert une antenne dans le Massif central, à Clermont-Ferrand, intégré de nombreux sociétaires dans la création d'une nouvelle gouvernance, ... Nous sommes Vivants et l'équipe a la pêche !

En 2018, Villages Vivants s'est créé en coopérative (SCIC SARL²) pour impliquer ses parties prenantes. Le statut de SCIC SA³ étant plus adapté pour grandir et mieux impliquer les sociétaires dans la gouvernance, nous avons mené en 2022 un chantier de transformation statutaire. Le juridique n'étant que la traduction de notre projet et de notre ambition, nous avons pris le temps de la maturation collective, d'observer d'autres coopératives, d'intégrer de belles énergies bénévoles et de se former pour dessiner l'entreprise de nos rêves. L'année 2023 permettra de concrétiser ce beau chantier.

Les besoins et la volonté de plusieurs partenaires du Massif central ont permis de déployer une première antenne de Villages Vivants hors de nos bases drômoises. Ainsi, notre premier salarié décentralisé a démarré en mai à Clermont-Ferrand.

Nous l'aimions notre logo, comme une vieille voiture avec laquelle nous avons abattu des kilomètres pendant 5 ans ! Mais après ces premières années de préfiguration et d'expérimentation, Villages Vivants est aujourd'hui en train de grandir et c'est l'occasion de faire évoluer également notre identité visuelle. La suite en 2023.

Venons-en au meilleur : les lieux, les villages, nos campagnes... la raison d'être de Villages Vivants ! Nous avons passé une belle année aux côtés de nos locataires, des nouveaux porteurs de projets, des élus, des techniciens de collectivités, pour monter des lieux, des événements, des formations, essayer des plâtres et dépasser des problèmes... pour trinquer et vivre, tout simplement. Avec 7 nouveaux biens, venant s'ajouter aux 7 biens déjà achetés par Villages Vivants, nous sommes désormais véritablement une foncière rurale !

Bonne lecture et merci à toutes celles et tous ceux qui ont fait un bout de chemin avec nous en 2022.

Sylvain Dumas et Raphaël Boutin
Cogérants de la SCIC SARL Villages Vivants

1 Société Coopérative d'Intérêt Collectif (voir page 37)

2 Société à Responsabilité Limitée

3 Société Anonyme : ce statut permet de mobiliser plus de sociétaires et de les impliquer notamment dans un conseil d'administration, afin d'avoir véritablement une gouvernance partagée. Le statut de SCIC SARL, adopté pour notre démarrage, semblait alors plus adapté et plus simple à mettre en place.

Coopérative immobilière et solidaire, Villages Vivants réunit des citoyens, entreprises et collectivités qui y placent leur épargne. Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux, et accompagne et forme les collectivités et les acteurs qui souhaitent réinvestir des lieux de coopération dans les territoires ruraux.

SOMMAIRE

- 05** PARTIE 1
**DES LIEUX COLLECTIFS
AU SERVICE DU LIEN SOCIAL**
Résumé en chiffres
L'engagement de Villages Vivants
Promotion de l'Économie Sociale et Solidaire
- 09** PARTIE 2
DES LIEUX VIVANTS
Foncière solidaire
Accompagner les territoires et les projets
Formation
- 27** PARTIE 3
**FINANCE SOLIDAIRE
ET VIE COOPÉRATIVE**
Les titres participatifs
Le sociétariat
L'évolution de notre gouvernance
Le Comité d'Engagement
Les Richesses Humaines (RH)
- 35** PARTIE 4
**DÉPLOIEMENT
ET STRUCTURATION**
Ouverture de l'antenne Massif central
Écosystème de Villages Vivants
- 39** PARTIE 5
RAPPORT FINANCIER 2022
Compte de résultat 2022
Bilan au 31/12/2022
Infos financières sur la SCA

DES LIEUX COLLECTIFS AU SERVICE DU LIEN SOCIAL



Toutes les actions mises en œuvre par Villages Vivants poursuivent l'objectif de dynamisation des territoires ruraux, et plus particulièrement la création de lieux et de liens sociaux.

RÉSUMÉ EN CHIFFRES

Villages Vivants fin 2022, 5 ans après sa création, c'est en chiffres



2 antennes

Crest (Drôme)
Clermont-Ferrand
(Puy-de-Dôme)



14 biens

acquis



dans 6 départements

Drôme, Ardèche, Lozère,
Loire, Haute-Loire et Ain



53 emplois

créés
ou consolidés



3,8 millions d'euros

investis



Près de 5 000 m²

de patrimoine rural
réhabilités

1,9 millions d'euros

collectés par la SCIC



grâce à

542 investisseurs

Et au-delà de ces chiffres c'est surtout : la dynamisation de la vie économique locale, du lien social retrouvé, la diminution du recours à la voiture, la préservation du patrimoine bâti, des modèles coopératifs et des initiatives engagées pour l'environnement, l'humain et le changement sociétal favorisées, des citoyens engagés... et plein d'autres effets qui contribuent au mieux-vivre ensemble et à la qualité de vie dans nos campagnes.

L'Avant-Poste Die, Drôme



L'ENGAGEMENT DE VILLAGES VIVANTS

La **Charte de Villages Vivants**, rédigée collectivement entre 2019 et 2021, pose par écrit la raison d'être de notre coopérative, ses engagements et ses valeurs fondamentales : la coopération, la transparence, la solidarité.

L'objectif de cette charte est de partager une vision commune et de permettre à chacun de s'approprier l'argumentaire de Villages Vivants.

Disponible en intégralité sur notre site Internet, elle s'articule autour de 5 notions phares du projet social et politique de la coopérative :

- **Ruralités :**
pour des territoires de proximité et de pluralité
- **Citoyenneté :**
pouvoir s'engager dans le territoire habité
- **L'immobilier comme un outil :**
de la loi du marché à la valeur d'usage
- Associations et entreprises :
la force du projet collectif
- **Reconnecter la finance et l'économie réelle des territoires**

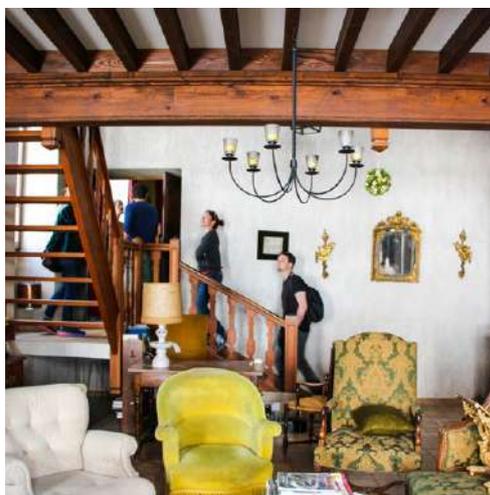
La transparence, une des valeurs fondamentale de Villages Vivants

Toutes les informations légales, juridiques et financières de Villages Vivants sont à retrouver sur **Pappers.fr**, qui a été lancé dans le but de fournir gratuitement les documents juridiques concernant les entreprises inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de les rendre facilement accessibles, grâce à la réglementation Open Data.

SCIC / SCA

Après 5 ans de préfiguration et d'expérimentation, Villages Vivants grandit avec l'ouverture de l'antenne dans le Massif central, la multiplication des opérations immobilières et la modification de ses statuts (passage en SCIC SA).

C'est le moment que nous avons choisi pour faire évoluer notre identité visuelle et donc notre logo, qui était adapté au lancement de Villages Vivants mais ne correspond plus aujourd'hui parfaitement à notre identité. Notons que nous avons également identifié plusieurs autres structures qui utilisent des logos assez proches. Ainsi, pour nous différencier et pour affirmer une identité plus tranchée, nous avons décidé d'adopter un nouvel univers et un nouveau logo. À suivre en 2023.



L'Avant-Poste Die, Drôme

PROMOTION DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Des interventions extérieures

Villages Vivants participe tout au long de l'année à des événements liés à la revitalisation, la ruralité, l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), l'immobilier et la finance solidaire.

- En 2022, Villages Vivants est intervenu sur :
- une vingtaine de conférences, café-débats, forums, temps de travail, rencontres ou encore tables rondes ;
 - à la fois dans de grandes villes : Grenoble, Clermont-Ferrand, Paris, Avignon ;
 - et dans des villages des départements de : la Drôme, l'Ardèche, le Puy-de-Dôme, l'Isère, l'Allier ou encore le Tarn.

↳ L'ensemble des interventions de Villages Vivants est disponible sur www.villagesvivants.com

Adhésions de Villages Vivants

En 2022, Villages Vivants a adhéré aux associations suivantes :

- FAIR (Financer, Accompagner Impacter, Rassembler)
- La CRESS (Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire) Auvergne-Rhône-Alpes
- Cap Rural
- Initiactive 2607
- L'URSCOP (L'Union Régionale des SCOP) Auvergne-Rhône-Alpes
- Confédération générale des SCOP
- Biovallée
- Initiative Vallée de la Drôme Diois

Villages Vivants est aussi sociétaire de la foncière Base Commune, de la coopérative Plateau Urbain, du Crédit Coopératif, de la Banque Populaire et de la SCIC Notre-Dame de la transition (tiers-lieu L'Avant-Poste).

La presse

En 2022, Villages Vivants a fait l'objet de près de 30 articles, reportages et interviews, dans la presse régionale et nationale. Cette visibilité nourrit la notoriété, la crédibilité et la confiance, et montre l'intérêt collectif pour la réintégration de lieux fédérateurs et créateurs de lien social dans nos campagnes.

MEDIATICO

« Villages Vivants lève 5,3 M€ et se développe dans le Massif central » (février 2022)

« La révolution on veut la faire à deux endroits : sur le terrain avec tous les écosystèmes de l'entrepreneuriat, de l'éducation populaire, des élus ruraux, des citoyens qui s'impliquent... et dans le paysage économique en France, en montrant qu'il y a d'autres voies que la start-up nation, que les grandes entreprises où la valeur est captée par une minorité d'actionnaires avec parfois une course effrénée au profit. On veut créer un outil financier hautement dirigé par les principes de l'intérêt général car on en a besoin en France (...). On veut prendre notre part du colibri dans le paysage économique global. »

FRANCE 3 RHÔNE-ALPES

Reportage sur Villages Vivants (mai 2022)

« Comment revitaliser les villages ? Une coopérative foncière soutient l'installation de nouveaux commerces ou services de proximité dans les campagnes, elle rachète, rénove et loue des emplacements, un investissement solidaire indispensable en zone rurale. »

↳ [Revue de presse complète disponible sur www.villagesvivants.com](http://www.villagesvivants.com)



L'Atelier FICA Meximieux, Ain

VILLAGE MAGAZINE (HORS-SÉRIE)

« Mon épargne pour que vivent les villages » (octobre 2022)

« Cette politique d'acquisition, Villages Vivants la met en place grâce à l'épargne solidaire. Et c'est là l'une de ses originalités. Chaque citoyen peut en effet placer son argent dans la coopérative. Il est bloqué pour sept ans et rapporte 1% par an. 100% de cette épargne sert à acheter et rénover les biens immobiliers, sur le principe du pot commun. »

LES ÉCHOS ENTREPRENEURS

« Entreprendre en coopérative : placer le collectif au cœur du projet » (novembre 2022)

« En coopérative, les salariés-sociétaires participent à l'élection du conseil d'administration, désignant par la suite le président de l'entreprise. « Le pouvoir peut nous échapper et c'est souhaité, atteste Sylvain Dumas. Cela établit un équilibre, indépendamment de la capacité financière de chacun. » Les fondateurs risquent donc de « perdre » leur place après chaque assemblée générale. »

L'ÂGE DE FAIRE

« Une foncière solidaire pour réveiller les villages » (décembre 2022)

« Mais comment fait Villages Vivants pour investir là où justement, les investisseurs sont habituellement absents ? « C'est tout simple : on ne spéculé pas ! » »

LIBÉRATION

« Quand la terre redevient un bien commun » (décembre 2022)

« Face à la hausse des prix de l'immobilier (...), associations et coopératives se réapproprient les outils de la finance pour sortir le foncier des logiques de marché. »

Groupe de travail des foncières solidaires

Depuis 2020, Villages Vivants participe au groupe de travail « On met en commun » aux côtés d'autres foncières solidaires : Bellevilles, Bien Commun, Base Commune et, depuis cette année, La Main et la Foncière Nouvelle-Aquitaine. Ce groupe de travail permet l'échange de bonnes pratiques et de réflexions autour de sujets communs tels que les mécanismes de lutte contre la spéculation, la lucrativité limitée sur les reventes, la création de fonds de garantie et la fiscalité. En 2022, les foncières solidaires se sont retrouvées en avril à Lyon et en octobre à Arvieu, dans l'Aveyron, afin de lancer des réflexions communes et de co-développement.

DES LIEUX VIVANTS



FONCIÈRE SOLIDAIRE

Villages Vivants participe à la revitalisation des territoires ruraux en rendant accessible l'immobilier rural d'activités aux acteurs qui œuvrent directement pour la création de lien social et le développement économique local. La foncière achète, rénove et loue des locaux identifiés par des entrepreneurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le grand quart sud-est de la France pour y installer leur activité et ramener de la vie et des services de proximité en milieu rural. Ils deviennent locataires de Villages Vivants, qui les accompagne tout au long de leur parcours. Le programme de travaux et les loyers sont construits ensemble, pour que le local devienne l'outil de travail idéal et que le modèle soit soutenable pour tous. Au bout de quelques années, l'entrepreneur ou collectif peut racheter son local si l'activité a trouvé son rythme de croisière.

2022 en quelques chiffres

7 bâtiments achetés par Villages Vivants (14 en tout depuis la création de Villages Vivants)

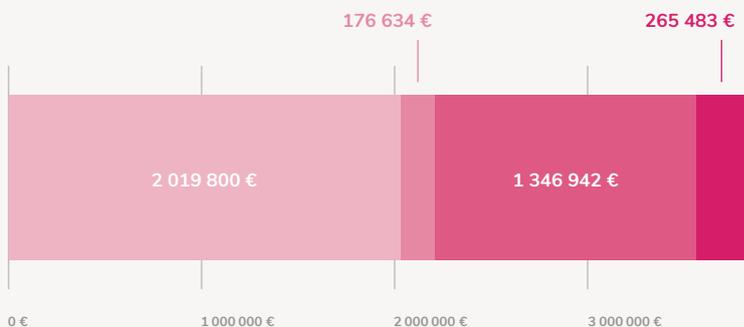
dont **1 participation minoritaire** dans l'achat d'un bâtiment (voir page 16)

11 projets instruits dont **9 validés** par le Comité d'Engagement (CE)

29 dossiers de demande reçus, qui ont bénéficié d'une analyse

Les investissements cumulés fin 2022

- Achats
- Frais de notaire
- Travaux
- Frais de conduite d'opération



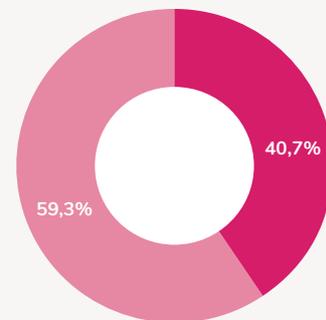
Montant total investi

3 808 859 €

Montants investis avant 2022 et en 2022

Avant 2022
2 259 935 €

Montant investis en 2022
1 548 924 €



Depuis 2019, tous les porteurs de projet sont, dans un premier temps, accueillis en séance d'information collective en visioconférence afin d'expliquer les conditions d'intervention de Villages Vivants et vérifier qu'elles sont compatibles avec leur besoin.

Les chiffres des séances d'information collectives mensuelles en 2022

141 porteurs de projet ont assisté aux visios mensuelles.

Parmi eux : **25** viennent des territoires du Massif central.

68 viennent de la zone Rhône-Alpes, élargie à PACA et Saône-et-Loire.

38 n'ont pas renseigné de département.

10 viennent de départements dans lesquels Villages Vivants n'intervient pas encore.

Dès qu'un porteur de projet dépose une demande d'intervention auprès de Villages Vivants, le projet d'acquisition est étudié en phase de pré-instruction par un Comité, qui analyse :

- la compatibilité des activités et des ambitions du projet avec la mission de Villages Vivants ;
- la capacité des porteurs de projet à réaliser leurs ambitions, analyse réalisée avec des structures partenaires, garantes de l'accompagnement opérationnel et financier des projets ;
- la faisabilité de l'opération (savoir-faire technique, conditions financières...) par Villages Vivants et la soutenabilité du loyer.

Les points de vigilance émis à cette étape constituent en partie la feuille de route pour la phase d'instruction, qui dure en moyenne 3 à 5 mois, avant de soumettre le projet d'acquisition (ou d'investissement minoritaire) à l'avis du Comité d'Engagement (CE).



De l'accueil à l'acquisition, en chiffres

Nombre de participants aux séances d'informations collectives	Nombre de dépôts de dossiers	Nombre de passages en instruction	Nombre d'opérations présentées en CE	Nombre d'opérations validées en CE
141	41	19	11	9
100%	29%	13%	8%	6%

Les critères permettant de valider les opérations reposent sur plusieurs angles d'analyse :

- l'intérêt du projet pour le territoire, ce qu'il peut apporter sur le plan social ou économique ;
- la dimension collective du projet : à la fois la démarche de gouvernance en son sein et la coopération qui se tisse entre l'activité installée et les acteurs du territoire ;
- la viabilité économique du projet sur le long-terme.

Un guide pratique en cours d'écriture

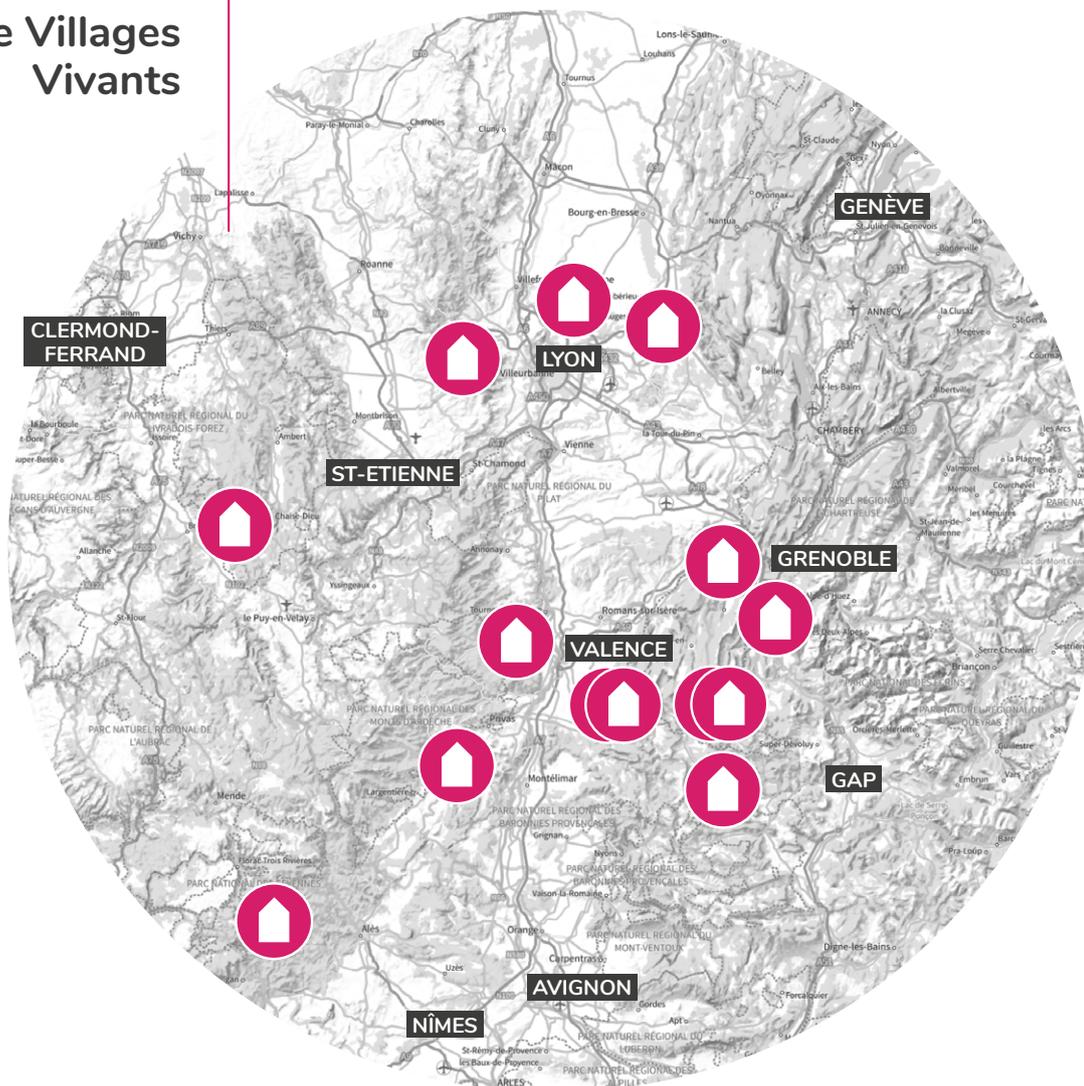
En 2022, l'équipe salariée, appuyée de membres du Comité d'Engagement (CE) et de locataires, s'est lancée dans la rédaction d'un document pédagogique destiné à vulgariser les critères et conditions d'intervention de Villages Vivants, en amont de l'acquisition, ainsi que la politique de gestion patrimoniale coopérative une fois le projet lancé. Ce guide pratique sera mis à disposition des locataires et futurs locataires dès 2023, et constituera une grande avancée dans la méthode de partage et de transparence de la foncière !

Le modèle économique des structures locataires de Villages Vivants

Les structures installées dans les locaux achetés par Villages Vivants ont des formes juridiques différentes, principalement coopératives (SCIC et SCOP) ou associatives, et donc des modèles économiques hétérogènes, mobilisant différemment les subventions, le mécénat, les adhésions et les recettes liées à la vente de produits ou de services.

L'analyse du chiffre d'affaires (CA) permettant de financer le fonctionnement révèle une grande tendance : 88% du CA provient de la vente de produits et de services aux habitants du territoire et aux gens de passage. Si nous regardons de plus près, nous pouvons noter que pour la plupart des SCOP et SCIC, 100% du CA provient de la vente. Concernant les associations, la part des subventions et du mécénat représente au maximum 75% de leurs recettes, ce qui, au total, représente 12% du CA.

Cartographie des lieux de Villages Vivants



L'année 2022 au sein des structures locataires, c'est

1 711 adhérents ou sociétaires

53 emplois en personne ⁴, dont **60%** de femmes

2 267 912 € de chiffre d'affaires cumulé à la clôture de l'exercice fiscal 2022



L'Auberge de la Valette Salvizinet, Loire

4 44,3 ETP (Équivalent Temps Plein) au total



Atelier FICA

ESPACE DE VIE SOCIALE



L'Atelier FICA, né en 2017, est une initiative basée sur la mobilisation et la prise de responsabilité des habitants de Meximieux. L'Atelier a pour vocation de développer des espaces conviviaux réunissant une grande diversité de personnes et de structures qui expérimentent des actions concrètes, écologiques et solidaires, pour un bien-être individuel et collectif. Pour ce faire, l'Atelier FICA s'appuie sur les ressources détenues par chacun : savoir-faire, matériel, compétences, terrain, locaux, temps..., via des démarches participatives. Les ateliers et animations sont à prix libre.

EN 2022

ACHETÉ EN 2022

TERRITOIRE

Meximieux, Ain - 8 000 habitants

NOMBRE DE M²

166 + 130 de cour intérieure

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

490 000 € HT

STATUT ASSOCIATIF 173 adhérents

EMPLOIS SOUTENUS 1 en 2022

et 2 dès le printemps 2023

Villages Vivants a acheté en juin et y a démarré, avec l'association, quelques travaux (démolition, flocage coupe-feu, peinture de la façade) sans interrompre les activités de L'Atelier FICA.

2022 a marqué l'année de consolidation des activités, en lien avec les dynamiques des adhérents. Les ouvertures tout public les jeudis ont été maintenues et les ateliers cuisine en vue de repas partagés ont été lancés. Les activités jardin, les interventions auprès des scolaires et institutions (notamment la sensibilisation à l'environnement), les chantiers participatifs... ont continué.

Dès le printemps 2023, l'embauche de la seconde salariée permettra de démarrer pleinement l'activité cuisine !



La Tournée Générale

ÉPICERIE - GRIGNOTERIE



La Tournée Générale est une épicerie-grignoterie qui propose petite restauration et service de livraison en ligne avec points de livraisons, avec une priorité au local, au vrac, au bio et à la saisonnalité.

À Fontannes où il n'y avait plus d'épicerie, Marjolaine et Marie, les porteuses du projet, ont trouvé ce local commercial vide depuis quelques années, que la Communauté de Communes du Brivadois a accepté de vendre à Villages Vivants pour que l'épicerie puisse y prendre place. La Tournée Générale est une entreprise intégrée de la CAE (Coopérative d'Activité et d'Emploi) la CAAP, la Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité, qui favorise la création de commerces alimentaires de proximité en Auvergne, et qui les accompagne sur l'expertise métier.

ACHETÉ EN 2022

TERRITOIRE

Fontannes, Haute-Loire -

1 000 habitants

NOMBRE DE M²

135

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

109 000 € HT

STATUT ENTREPRISE

INTÉGRÉE EN CAE (COOPÉRATIVE

D'ACTIVITÉ ET D'EMPLOI) 4

sociétaires

EMPLOIS SOUTENUS 4

EN 2022

Les porteuses de projet ont lancé une campagne de financement participatif en juin, et ont pu dépasser leur objectif de 6 000 €.

Villages Vivants a acheté le local fin juin et des travaux s'y sont déroulés pendant l'été, en privilégiant des artisans locaux choisis par les entrepreneures et des matériaux les plus écologiques possible : isolation, éclairage, système de chauffage, peinture... pour remettre à neuf le local et compléter ses performances thermiques. Les porteuses du projet ont aussi réalisé elles-mêmes certains travaux.

Début octobre, La Tournée Générale a inauguré son local lors d'une soirée festive. Depuis, une fois par mois, un apéro-concert réunit entre 40 et 50 personnes.



ACHETÉ EN 2022

TERRITOIRE

Luc-en-Diois, Drôme -
500 habitants

NOMBRE DE M² 180

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

417 000 € HT

**STATUT PRÉVU SCOP avec 5
sociétaires (les 3 porteurs de
projet, la Carline et le GRAP)**

EMPLOIS SOUTENUS 3

La Milpa

ÉPICERIE DE PROXIMITÉ

La Milpa est un projet d'épicerie de proximité, proposant produits locaux et biologiques en circuit court, porté par trois entrepreneurs impliqués sur leur territoire : Cosima, Marion et David. Cette épicerie est soutenue par le GRAP, Groupement Régional Alimentaire de Proximité et la Carline, épicerie la plus proche proposant ce type de produits, située à Die (à 20 km). L'installation de ce nouveau commerce permet de faciliter l'acte d'achat en limitant les déplacements en voiture, créer des emplois mais aussi mettre en lien les habitants avec les producteurs locaux.

EN 2022

L'achat est intervenu en début d'année après de longs mois d'études et d'obtention du permis de construire. L'année s'est ensuite montrée longue pour les futurs épiciers comme pour Villages Vivants : changement d'architecte, délais d'études rallongés, nécessité imprévue de refaire les dalles et plancher, difficultés à trouver des entreprises, explosion des montants initialement prévus, désamiantage... l'aventure n'est pas de tout repos et demande patience et réajustement. Afin de débloquer la situation, il a été décidé de se concentrer sur le rez-de-chaussée et les travaux nécessaires à l'ouverture de l'épicerie, quitte à délaissier pour l'instant les étages et équilibrer l'opération plus tard. Les travaux d'aménagement de l'épicerie et du sous-sol démarrent en janvier 2023.



ACHETÉ EN 2022

TERRITOIRE

Die, Drôme - 4 400 habitants

NOMBRE DE M² 130

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

233 000 € HT

STATUT ASSOCIATIF

1030 adhérents

EMPLOIS SOUTENUS 1

Accorderie du Pays Diois



Le principe fondateur des Accorderies est de remplacer la monnaie pécuniaire par une monnaie temps, via un système d'échanges de services entre les accordeurs, en général habitants d'une même zone géographique. Ce principe contribue à lutter contre la précarité et la pauvreté, favorise la mixité sociale, aide les gens à prendre conscience de leur capacité à faire et aide au lien social.

L'Accorderie du Pays Diois, créée en 2011, rassemble aujourd'hui plus de 1 000 accordeurs. Elle avait besoin d'un local plus grand, permettant l'accueil simultané de plusieurs activités, notamment collectives, l'accueil plus confidentiel des bénéficiaires et le regroupement des espaces dans un seul et même emplacement. Ainsi, Villages Vivants a acheté une ancienne pharmacie en vente à Die, avec un autre acteur, Soliha. Le rez-de-chaussée du bâtiment est destiné à l'Accorderie et les étages sont destinés à la création de logements sociaux avec Soliha.

EN 2022

Villages Vivants et Soliha ont signé l'acte d'achat en avril. Les travaux dans les étages de Soliha ont commencé dans la foulée et l'Accorderie a emménagé mi-mai dans ce nouvel espace, situé à quelques pas seulement de ses anciens locaux. Son activité y a démarré directement, en parallèle de quelques travaux d'aménagement. Le local a été inauguré fin juin.

En octobre, L'Accorderie du Pays Diois a fêté ses 10 ans pendant une semaine.



L'Auberge de la Valette

BAR - RESTAURANT - GUINGUETTE

L'Auberge de la Valette est un lieu historique du village de Salvizinet, qui devait continuer d'exister. Suite au départ en retraite des gérants après 15 ans d'activité, l'Auberge est reprise en SCOP par Rim et François, 2 entrepreneurs installés sur le territoire depuis près de deux ans. Leur projet, accompagné par le Grenade (coopérative d'entreprises humaines et résilientes qui placent leur impact social et écologique au cœur de leur développement), concerne la reprise de l'auberge avec une activité de restauration et bar/tapas, en misant sur un approvisionnement bio, local et une cuisine de saison. Les dimanches d'été, une guinguette permettra de profiter pleinement des espaces extérieurs.

ACHETÉ EN 2022

TERRITOIRE

Salvizinet, Loire - 600 habitants

NOMBRE DE M² 300 + 3 500 de terrain (terrasse couverte et jardins en bord de rivière)

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)
388 000 € HT

STATUT SCOP 2 sociétaires

EMPLOIS SOUTENUS 2

EN 2022

L'Auberge de la Valette a été achetée par Villages Vivants fin novembre et des études architecturales ont été lancées dans la foulée. Il est prévu dès début 2023 des travaux de démolition et d'agencement. Le bâtiment va être isolé pour diminuer la consommation d'énergie, l'intérieur va être réaménagé pour optimiser l'espace et le fonctionnement du restaurant, les espaces extérieurs vont être valorisés. La réouverture du lieu est prévue pour le printemps 2023.



Cabane

ATELIER-BOUTIQUE, POTERIE
ET FABRICATION DE CHAUSSURES

cabane
atelier-boutique

Pour la première fois dans l'histoire de Villages Vivants, c'est à la demande de la municipalité que le local vacant a été acheté, dans le but d'être mutualisé et dédié à des créateurs artisans, et d'accompagner la réactivation d'une place de cœur de ville. Un travail de recherche de porteurs de projet a été réalisé, en partenariat avec la commune de Villeneuve-de-Berg. Ainsi, Roxanne (poterie - céramique) et Alice (création - fabrication de chaussures) ont travaillé à un projet commun pour ce local et envisagent de créer une association pour mener des projets ensemble : animation de la boutique, valorisation des savoir-faire artisanaux, transmission via des stages et ateliers. Avec cet atelier mutualisé au cœur du village, leurs savoir-faire vont pouvoir rayonner et rencontrer un large public !

ACHETÉ EN 2022

TERRITOIRE : Villeneuve-de-Berg,

Ardèche - 3 000 habitants

NOMBRE DE M² : 58

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX) :
131 000 € HT

STATUT : en cours de définition

EMPLOIS SOUTENUS : 2

EN 2022

Le local a été acheté en juin et des entreprises ont été consultées en vue de la réalisation des travaux en 2023 (remise aux normes électriques, isolation thermique des murs, remplacement des menuiseries dont la devanture, aménagement d'une salle de formation au sous-sol).

Les travaux doivent prendre fin au printemps 2023 et laisser place à l'espace de création d'Alice et Roxanne.



L'Avant-Poste

TIERS-LIEU
DE LA TRANSITION



Un expert du climat dans la Drôme cherchait un lieu pour ses formations. Dwatt, coopérative d'énergies renouvelables, cherchait des bureaux pour son équipe grandissante. Ensemble, ils tombent amoureux d'une grande bâtisse à l'abandon en plein cœur de Die et y voient un potentiel pour en faire un lieu de la Transition ! Leur volonté rencontre celle de la mairie, qui souhaite donner une nouvelle vie à ce lieu central.

Ainsi, cette bâtisse de 700m² a vocation à accueillir, valoriser et favoriser les initiatives liées à la transition écologique et sociale. Quatre activités seront développées dans le lieu à partir de la rentrée 2023 : 40 places de coworking dédiées en priorité aux projets à impact ; 4 appartements rénovés et sortis de la logique spéculative, des chambres pour les personnes en situation d'urgence ; un restaurant qui mettra sur le bio et le circuit court ; des salles pour accueillir les événements d'associations qui œuvrent pour la transition.

 **INVESTISSEMENT
MINORITAIRE
EN 2022**

TERRITOIRE

Die, Drôme - 4 800 habitants

NOMBRE DE M² 703 + 222 de jardins

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

1 398 000 € HT (achat 680 000 €)

INTERVENTION MINORITAIRE

de Villages Vivants pour un montant de
150 000 € (Capital et Compte Courant
d'Associés)

STATUT SCIC 120 sociétaires

EMPLOIS SOUTENUS 1 pour 2023

EN 2022

L'association de préfiguration se transforme en coopérative d'intérêt collectif (SCIC) en avril, alors qu'une quinzaine de personnes motivées va rejoindre les initiateurs du projet. Trois mois après, l'équipe a réussi à fédérer plus de 120 sociétaires, la Coopérative Oasis et Villages Vivants. Ce niveau de fonds propres renforcés a permis de faire effet levier auprès de 3 banques, permettant de boucler le plan de financement et la réalisation de l'achat en juillet. Villages Vivants est devenu administrateur de L'Avant-Poste lors du Conseil d'Administration de décembre.

L'investissement minoritaire de Villages Vivants

 **INVESTISSEMENT
MINORITAIRE**

La foncière Villages Vivants peut intervenir⁵ sur des opérations où elle devient associée minoritaire dans des sociétés tierces (SCI ou SCIC). Dans ce cadre, sa participation doit être comprise comme un fonds d'amorçage destiné à lancer le projet ou réaliser une acquisition. En effet, cette participation financière au tour de table initial amène de la crédibilité pour les autres investisseurs, qui connaissent souvent l'expertise de Villages Vivants.

À la différence des SCI détenues à 100% par Villages Vivants, ces sociétés tierces ont un capital ouvert et sont gérées directement par des tiers. 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.

Les montants investis (fonds propres et quasi fonds propres) sont compris entre 20 k€ et 250 k€, en fonction du plan de financement du projet et avec un plafond de 20% de ce dernier. Cet investissement est rémunéré et le taux d'intérêt évolutif pour inciter à la sortie de Villages Vivants.

Ce mode d'intervention est expérimenté avec :

- la librairie coopérative La Folle Aventure en 2019,
- le tiers-lieu L'Avant-Poste en 2022,
- l'habitat inclusif et accompagné La Maison du Quai pour 2023.

5 Les interventions minoritaires ne doivent pas dépasser 20% du portefeuille des actifs de la foncière.



VALIDÉ EN 2022

TERRITOIRE

Monteynard, Isère - 500 habitants

NOMBRE DE M² 325

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

660 000 € HT

EMPLOIS SOUTENUS 3

La Mie Molière

BOULANGERIE BIO AU LEVAIN



Le projet porte sur l'acquisition d'une maison de village inoccupée depuis 50 ans et vendue par la mairie en vue d'y aménager une boulangerie bio au levain, un logement à destination d'une famille et, pour le deuxième local, un appel à projets de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) sera lancé au printemps 2023.

EN 2022

Le compromis de vente a été signé par Laure, la porteuse de projet, en avril 2022. Devant l'enjeu du plan de financement de la rénovation et de la boulangerie, elle contacte Villages Vivants.

Au-delà des sujets d'analyse habituels, la phase d'instruction a permis de travailler avec les instances décisionnaires de Villages Vivants sur les critères ESS des projets et la prise de risque sur un bâtiment n'ayant qu'une activité sur deux identifiée. Laure n'ayant pas encore opté pour des statuts ESS, Villages Vivants a travaillé avec elle sur la mise en place d'un principe de solidarité envers les autres projets de la foncière, dès lors que la boulangerie réalisera des résultats importants. Ainsi, un bail a été mis en place avec une indexation du loyer sur l'excédent brut d'exploitation (EBE), qui permet en cas de réussite de la boulangerie d'augmenter le loyer et dégager une nouvelle capacité d'investissement sur d'autres projets.

Concernant la deuxième activité non identifiée, Villages Vivants s'est associé à la commune pour la recherche d'un porteur de projet de l'ESS et la prise en charge d'un an de loyer si aucune activité n'est trouvée. 2023 sera consacrée à la réhabilitation complète du bâtiment et le lancement de l'appel à projet, en partenariat avec les structures d'accompagnement du territoire.



VALIDÉ EN 2022

TERRITOIRE Aouste-sur-Sye, Drôme -
2 600 habitants

NOMBRE DE M² 365 + 700 de jardins

COÛT TOTAL PRÉVU (TRAVAUX ET ÉTUDES)

1,5 M€ HT

École Saint-Christophe

TIERS-LIEU

La mairie d'Aouste-sur-Sye, propriétaire de cette ancienne école, souhaite vendre le bien ou le mettre au service d'un projet multi-activités rassemblant restaurant, bureaux et peut-être une épicerie. Pour chacune des activités choisies, des appels à projets seront lancés.

EN 2022

Des études architecturales et techniques pour la réhabilitation complète du bâtiment ont été démarrées. Une étude sur la possibilité de signer un bail emphytéotique avec la mairie plutôt que le rachat a été réalisée en lien avec le notaire. Des rencontres avec les acteurs économiques et sociaux locaux ont été menées pour réfléchir aux futurs usagers du lieu, en particulier avec l'épicerie associative du village qui cherche à s'agrandir.

L'objectif : acter une décision en 2023.



**INVESTISSEMENT
MINORITAIRE
VALIDÉ EN 2022**

TERRITOIRE

Billom, Puy-de-Dôme - 4 700 habitants

NOMBRE DE M² 116

PRIX DE VENTE DU BÂTIMENT 110 000 €

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

270 000 € HT

INTERVENTION MINORITAIRE de Villages
Vivants pour un montant de 50 000 €

STATUT SCIC 10 sociétaires et 520

adhérents à l'association du Café du Quai

EMPLOIS SOUTENUS 2

La Maison du Quai

HABITAT INCLUSIF
ET ACCOMPAGNÉ

La SCIC Quai propose une activité d'hébergement inclusif et accompagné en faveur de personnes vieillissantes et souffrant de handicap psychique. Ce dispositif, à l'interface entre une prise en charge institutionnelle et une vie complètement autonome, favorise l'entraide mutuelle et intergénérationnelle avec une attention portée à l'accès à la culture, via le café culturel du quai.

L'objectif de Villages Vivants est d'accompagner la structure dans l'acquisition d'une seconde maison en centre-bourg de Billom afin de développer son offre d'hébergement. Dans ce cadre, l'accompagnement et l'intervention de Villages Vivants s'inscrivent dans un cadre partenarial renforcé, avec le Parc Naturel Régional (PNR) Livradois Forez, France Active Auvergne, l'Union Régionale des SCOP Auvergne-Rhône-Alpes, la Mairie de Billom, le Crédit Coopératif, etc.

EN 2022

Le compromis de vente a été signé en septembre 2022.

L'association le Quai, qui porte les activités et les emplois, s'est transformée en SCIC fin 2022. L'intervention de Villages Vivants en investissement minoritaire a quant à elle été validée en décembre 2022 par le Comité d'Engagement (CE).



VALIDÉ EN 2022

TERRITOIRE Florac Trois Rivières, Lozère -
2 000 habitants

NOMBRE DE M² 500

COÛT TOTAL (ACHAT ET TRAVAUX)

545 000 € HT

STATUT ASSOCIATIF 305 adhérents

La Pompe

TIERS-LIEU

L'association La Pompe, créée en septembre 2019, est un tiers-lieu qui propose des ateliers de création privatifs et partagés à la croisée de l'artisanat et du numérique, ainsi que la location d'espaces partagés et de bureaux équipés de machines et d'outils. La Pompe se définit comme plateforme de création interdisciplinaire regroupant des passionnés et professionnels de la création, tous domaines confondus, qui propose divers ateliers et formations autour du thème de la fabrication et du numérique.

L'association cherche des locaux pérennes pour développer et élargir ses activités. Le lieu en vente permettrait d'accueillir l'association La Pompe, aux côtés de 3 autres activités : une librairie indépendante et généraliste, "La Berlue", une association qui gère la boutique-atelier "La Maison du Vélo" (recyclage, entretien, vente, réparation et location de vélos) et une activité de barista et torréfacteur "Hankou".

EN 2022

Une étude de faisabilité, soutenue par la Banque des Territoires, a commencé en avril afin de rencontrer les différents acteurs locaux : accompagnateurs, collectivités, entrepreneurs. Une offre d'achat a été faite auprès des vendeurs. La négociation devrait aboutir en mai 2023 afin d'envisager une installation des structures en fin d'année.



Le Pétassou

RESSOURCERIE / FRIPERIE



EN 2022

Une mezzanine a été construite par les bénévoles et le lieu a ouvert le 1er mars, accueillant l'espace boutique, des ateliers de réparation collaboratifs et un atelier informatique. Ce nouveau local a été inauguré en mai.

En 2022, le nombre de bénéficiaires estimé par l'association est de 1 500, incluant les touristes et les habitants de résidences secondaires (sur une communauté de communes de 2 500 habitants).

ACHETÉ EN 2021

TERRITOIRE Moissac-Vallée-Française,
Lozère - 216 habitants
NOMBRE DE M² 140 m²
ACHAT ET TRAVAUX 173 000 € HT
STATUT ASSOCIATIF 218 adhérents
(incluant 7 associations)
NOMBRE D'EMPLOIS 3

TÉLÉDRAILLE, LA WEB TÉLÉ DES CÉVENNES - reportage sur Le Pétassou et sa pétamobile (juin 2022)

" (...) on fonctionne toujours avec le prix libre, conscient et solidaire. Les gens estiment eux-mêmes la valeur des objets, avec l'idée d'expliquer et d'essaimer ce concept de récupération et de solidarité, en développant cette économie locale, sociale et solidaire. "



Hostel Quartier Libre

AUBERGE MULTI-ACTIVITÉS

EN 2022

L'équipe de l'hostel a emménagé sur place début 2022 et a piloté un chantier dans des délais très serrés. La première moitié de l'année a été consacrée aux travaux (rénovation des chambres, des couloirs et de la salle de restaurant et rénovation complète du bâtiment accueillant les logements de fonction et les gîtes), aux chantiers participatifs (décoration du couloir et de l'escalier) et à la construction d'une partie du mobilier (les lits superposés ont été créés sur mesure par Olivier et Arthur, de l'équipe Quartier Libre). L'hostel a ouvert ses portes le 15 juin. Depuis, plus de 1 500 voyageurs ont été accueillis (hébergement) et environ 15 000 personnes ont été servies au bar-restaurant (personnes dormant à l'auberge et passage au bar et au restaurant). Les semaines denses des vacances de Toussaint ont également permis à l'Hostel Quartier Libre de réaliser un chiffre d'affaires à la hauteur de ses prévisions financières.

ACHETÉ EN 2021

TERRITOIRE Saint-Jean-en-Royans,
Drôme - 2 800 habitants
NOMBRE DE M² 1700 m² + 23 hectares
de terrain
ACHAT ET TRAVAUX 906 320 € HT
STATUT SCOP 3 sociétaires
NOMBRE D'EMPLOIS 5 + 2 en ouverture 7J/7

FRANCE 2 - reportage sur l'Hostel Quartier Libre (juillet 2022)

" (...) des amis d'enfance qui décident ensemble de reprendre une ancienne auberge tenue depuis 6 générations par la même famille sur un col magnifique du massif du Vercors à 1000 mètres d'altitude. 50 lits, une table capable de bien nourrir ses clients et tout cela doit s'appeler " Quartier Libre ". (...) "



La Machine

BRASSERIE ARTISANALE

ACHETÉ EN 2021

TERRITOIRE Saint-Laurent-en-Royans,
Drôme - 1 400 habitants
NOMBRE DE M² 380 m²
ACHAT ET TRAVAUX 321 000 € HT
STATUT SCOP 2 sociétaires
NOMBRE D'EMPLOIS 2

EN 2022

La brasserie a organisé, comme en 2021, des soirées guinguettes en terrasse. Les habitants sont au rendez-vous pour cette commune qui ne dispose pas de bar. Des travaux et l'aménagement du bâtiment pour créer un bar intérieur et accueillir du public autour d'événements culturels ont été lancés. La finalisation des travaux est prévue en 2023.

CARNETS DE CAMPAGNE, FRANCE INTER (février 2022)

" (...) on cherchait un partenaire " expert " sur l'immobilier et sur lequel on pouvait s'appuyer pour faire des aménagements relatifs à notre activité et développer, ce qui fait partie de la volonté de Villages Vivants et de la nôtre, du lien social au travers d'un lieu de convivialité. (...) "

Villages Vivants



FONCIÈRE COOPÉRATIVE
RURALE ET SOLIDAIRE

ACHETÉ EN 2021

TERRITOIRE Crest, Drôme - 9 000 habitants
NOMBRE DE M² 170 m²
ACHAT ET TRAVAUX 276 700 € HT
STATUT SCIC 58 sociétaires
NOMBRE D'EMPLOIS 11

EN 2022

Suite et fin des travaux d'aménagement du local pour accueillir les salariés de Villages Vivants avec le remplacement des menuiseries extérieures et des finitions diverses.



La Folle Aventure

LIBRAIRIE

ACHETÉ EN 2019

INVESTISSEMENT MINORITAIRE
VALIDÉ EN 2018

TERRITOIRE
Trévoux, Ain - 6 800 habitants
NOMBRE DE M² 130 m²
ACHAT ET TRAVAUX 150 000 € HT
INTERVENTION MINORITAIRE
de Villages Vivants pour un montant de
20 000 € (et appui au montage de la SCI)
STATUT SCIC 80 sociétaires
NOMBRE D'EMPLOIS 2

EN 2022

L'activité de la librairie se déploie un peu plus chaque année. Au-delà des habitants fidèles, la librairie a noté cet été l'accueil d'étrangers grâce au tourisme fluvial. Les bons chiffres de l'année ont permis de pérenniser le poste de la personne en apprentissage. Aux côtés de l'équipe salariée, toute une communauté de bénévoles se mobilise, des forces vives indispensables pour la pérennisation de l'activité.

Dromolib



ASSOCIATION -
AGENCE D'ÉCO-MOBILITÉ

ACHETÉ EN 2019

Loué par Dromolib depuis 2021

TERRITOIRE Crest, Drôme - 9 000 habitants
NOMBRE DE M² 100 m²
ACHAT ET TRAVAUX 137 000 € HT

EN 2022

Suite à l'occupation de ce local par les bureaux de Villages Vivants, Dromolib s'y est installé en tant que locataire fin 2021. Début 2022, les lieux ont été aménagés avant d'ouvrir au public usager au printemps. L'emplacement en centre-bourg ainsi qu'un nouveau support d'enseigne ont permis à Dromolib de gagner en visibilité. 2022 a vu l'embauche de 4 nouveaux salariés dont 2 créations de postes. Parmi les projets phares de l'association : le bus de l'écomobilité et les véhicules en autopartage.



ACHETÉ EN 2019

TERRITOIRE

Boffres, Ardèche - 600 habitants

NOMBRE DE M² 800 m²

ACHAT ET TRAVAUX 700 000 € HT

STATUT SCOP 7 sociétaires

NOMBRE D'EMPLOIS 5

FRANCE BLEU - interview de Mario, de l'Auberge de Boffres (août 2022)

“ (...) l'entreprise appartient à ses salariés, une personne = une voix. Le fonctionnement est basé sur l'autogestion, ce qui signifie sans hiérarchie. Ils s'organisent au quotidien et sur le long terme pour que les responsabilités soient partagées, assumées et portées par tous en fonction du moment, des compétences et des capacités de chacun. (...) ”

Auberge de Boffres

AUBERGE MULTI-ACTIVITÉS



EN 2022

L'Auberge de Boffres a fêté sa première année d'ouverture au public et sa cuisine au feu de bois a acquis une excellente réputation.

L'Auberge a été intégrée au guide culinaire Le Fooding. Une programmation culturelle a été mise en place tous les jeudis soirs avec concerts, soirées jeux, projections. Ce nouveau rendez-vous vient compléter les soirées pizzas au feu de bois du dimanche soir. Une nouvelle activité de Point Relais Poste a aussi vu le jour, permettant un service de colis et d'affranchissements.

Si 2022 a été l'occasion de valider l'intérêt de ce lieu de convivialité et de service pour le territoire, elle aura aussi été une année de découverte de la saisonnalité et de modes de consommation en zone rurale. L'équipe a dû réajuster son offre, ses horaires et par conséquent la taille de l'équipe. Les associés fondateurs ont passé le flambeau aux salariés sociétaires, une continuité d'activité rendue possible grâce au statut SCOP.

Côté travaux, la réserve et le bureau en rez-de-chaussée ont été finalisés et des études pour le projet de gîtes dans les étages ont démarré.



5 projets amorcés en 2022 sont en phase d'étude début 2023, dans 5 départements :

- une boulangerie / épicerie en Saône-et-Loire
- un tiers-lieu culturel en Corrèze
- une épicerie dans le Cantal
- une boulangerie dans la Loire
- un tiers-lieu culturel dans l'Ain

La revente des biens

Villages Vivants propose de revendre les biens immobiliers, exclusivement aux structures qui les occupent, 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 ; certaines structures résidentes de la foncière souhaitent gérer pleinement leur outil de travail une fois les années de lancement passées.

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. Ce raisonnement est en partie créateur du problème

de dévitalisation des territoires et de l'abondance de locaux vacants.

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. Le raisonnement de Villages Vivants est simple : le prix de revente doit permettre de solder les dettes de la SCI qui détient le bien immobilier et réaliser une " petite " plus-value pour consolider le modèle économique de la foncière et ainsi participer à la solidarité.

Ainsi, 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.



Hostel Quartier Libre Saint-Jean-en-Royans, Drôme

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES ET LES PROJETS

Villages Vivants s'adresse aux territoires, collectivités ou encore collectifs d'entrepreneurs qui s'interrogent sur la création de nouveaux lieux répondant aux besoins des habitants (multi-commerces, tiers-lieu, ressourcerie...). Cette intervention est proposée soit à l'échelle d'un projet de lieu, soit à l'échelle d'un territoire (questionnement sur les outils d'intervention sur l'immobilier, le soutien à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), le montage de foncières locales, ...).

18 missions ont été menées courant 2022 dont 10 auprès de collectivités locales et 8 auprès d'entrepreneurs et collectifs.

L'accompagnement au montage ou au développement de lieux collectifs ou tiers-lieux

Ce format peut aller de la phase programmation (que faire dans un lieu vacant, stratégique, et qui mobiliser dans le projet), avec la concertation des acteurs locaux, jusqu'au conseil sur le montage opérationnel (comment financer le projet et quelle structuration juridique choisir pour s'adapter aux choix de gouvernance et de modèle économique). L'accompagnement de Villages Vivants se centre particulièrement sur la question de l'immobilier : avec quel montage juridique et économique racheter un lieu, comment assurer un usage collectif, etc.



Étude de programmation et de faisabilité pour un tiers-lieu économique à Saint-Julien-Chapteuil (Haute-Loire)

COMMANDITAIRE Commune de Saint-Julien-Chapteuil (2000 habitants)
DURÉE 9 mois (décembre 2021-août 2022)
MONTANT DE LA PRESTATION D'ÉTUDE 17 300€ HT

La commune s'est lancée dans un vaste projet : le tiers-lieu l'Assemblée, qui réunit des services et des activités (économiques, sociaux, culturels...) au cœur de la ville. Sollicité par la commune, Villages Vivants travaille sur un autre bâtiment : une friche industrielle de 1 500 m² sur laquelle la collectivité souhaite accueillir des activités économiques et associatives. Boulanger, apiculteur, artisans menuisiers, chantier d'insertion, AMAP... Villages Vivants a d'abord fait le tour des acteurs locaux et une étude des besoins, afin de proposer des scénarios de programmation, en mobilisant des retours d'expérience de projets réalisés ailleurs. Le montage économique et juridique de l'opération immobilière a ensuite été affiné avec les parties prenantes identifiées, afin de proposer un portage par une société d'économie mixte (SEM) locale, associée à la future SCIC assurant la coordination du tiers-lieu. En partenariat avec une juriste spécialisée sur l'ESS, Villages Vivants a fourni des outils méthodologiques, des scénarios financiers de l'opération ainsi que des clés pour la prise de décision à chaque étape.



Les autres missions " montage de lieu " réalisées en 2022 :

- Créer un tiers-lieu villageois à Chaussan (Rhône)
- Réinvestir une friche en logements, équipement public et commerce associatif à Réauville (Drôme)
- Accompagner une association de développement local dans la réutilisation d'un ancien bâtiment de colonie de vacances (usages, identification de porteurs de projets, montage économique et structurel) à Marignac-en-Diois (Drôme)
- Accompagnement au changement d'échelle de tiers-lieux (en partenariat avec Ronalpia) : la Coworkie à Mornant (Rhône), le Tilt au Teil (Ardèche)
- Accompagnement d'entrepreneurs de l'ESS

L'accompagnement territorial à la stratégie d'intervention sur les bâtiments vacants, le montage de foncière et la sensibilisation aux modèles de l'ESS

Destiné avant tout aux acteurs publics, collectivités et partenaires de l'ESS, ce format s'inscrit à l'échelon territorial (intercommunalité, département, région) afin de transmettre l'expérience du montage de la foncière Villages Vivants et d'accompagner les acteurs dans leur diagnostic et le questionnement de leurs enjeux : quel.s outil.s choisir ? qui associer ? quelles ressources locales ?



Une foncière dédiée aux tiers-lieux pour la métropole de Lille (Nord)

COMMANDITAIRE Métropole européenne de Lille (MEL)

DURÉE 6 mois (janvier 2022-juin 2022)

MONTANT DE LA PRESTATION D'ÉTUDE 14 600 € HT

La MEL souhaitait se doter d'un nouvel outil et développer sa propre foncière dédiée aux tiers-lieux, afin d'accompagner de nombreux projets existants ou en développement sur son territoire. Villages Vivants s'est associé à une autre foncière solidaire (Base Commune) et à des juristes spécialisés en ESS (Perspectives) pour cet accompagnement. Différents outils sont présentés aux élus de la métropole pour intervenir auprès des tiers-lieux sur leur maîtrise foncière, tout en leur laissant la liberté de piloter leurs investissements et en ayant recours aux financements citoyens.



L'ESS au cœur des projets de revitalisation de centres-bourgs autour de Moulins (Allier)

COMMANDITAIRE Moulins Communauté

DURÉE 12 mois (septembre 2021-septembre 2022)

MONTANT DE LA PRESTATION D'ÉTUDE 28 700 € HT

Engagé auprès d'une équipe pluridisciplinaire menée par les urbanistes de l'agence Interland, Villages Vivants a suivi pendant un an les études de revitalisation d'une trentaine de bourgs situés au sein de l'agglomération rurale de Moulins Communauté. Du bocage bourbonnais à la Sologne, les acteurs locaux de l'ESS ont été rencontrés, des initiatives inspirantes présentées et les élus des communes et de l'intercommunalité sensibilisés aux politiques publiques pouvant soutenir ces activités, au service de l'économie locale et du lien social. Alimentation en circuit court, mobilités, accès à la culture... qu'ils soient portés par les centres sociaux, de nouveaux tiers-lieux, des associations ou des entrepreneurs, nombreux sont les projets qui dynamisent ces villages. L'enjeu de créer une foncière locale a été confronté aux différents outils pouvant être mis en œuvre à plus court terme pour réinvestir des locaux vacants, et y installer ce type d'initiative.

Les autres missions " stratégie territoriale " réalisées en 2022 :

- Etude d'opportunité sur la création d'une foncière locale à Die (Drôme)
- Diagnostic territorial de l'ESS et stratégie de réinvestissement des friches pour les Petites villes de demain et les bourgs de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche
- Rédaction d'un guide sur les enjeux fonciers pour les acteurs de l'ESS en Région Centre-Val-de-Loire (commande de la CRESS, Chambre Régionale de l'ESS)
- Appui au programme de revitalisation de Privas (Ardèche) : développer les coopérations entre acteurs
- Accompagnement à l'émergence de la foncière solidaire Bien Commun (région de Toulouse)
- Accompagnement à la stratégie de développement et de structuration du réseau des tiers-lieux ardéchois la Trame 07

FORMATION

Après avoir proposé des formations “ sur demande ”, Villages Vivants a lancé en 2021 son programme de formation dans ses domaines de compétences : immobilier coopératif, modèles de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), développement rural... à destination des acteurs qui contribuent à la dynamique des territoires : porteurs de projets, collectivités, structures d'accompagnement à la création d'entreprise, urbanistes... Une autre façon de partager et d'essaimer autour des enjeux croisés de portage collectif de lieux, d'ESS et de création d'entreprise en zone rurale.

Les 3 thèmes proposés :

- Les modèles économiques pour les activités de l'ESS
- L'immobilier et les opérations immobilières pour les structures de l'ESS
- Création d'entreprise dans l'ESS - choisir le bon montage financier et juridique pour mon opération immobilière.



Clients	Nombre de session	Lieux	Nombre de stagiaires	Thématiques
ANCT ⁶ - Manufactures de proximité	6	Toulouse, Bordeaux, Rennes, Auray, Amiens, Grasse	100	Montage immobilier pour les tiers-lieux
Solstice ⁷ SCOP SA	4	Valence, Boffres, Saint-Jean-en-Royans	46*	Modèles économiques ESS, immobilier ESS
BGE Aura - DLA BGE Usine Vivante	1	Crest	12	Montage tiers-lieux

**46 stagiaires ont participé à ces journées de formation, en provenance pour la moitié de Drôme-Ardèche et pour l'autre moitié de toute la France. À l'issue des formations, deux projets ont souhaité poursuivre avec Villages Vivants un accompagnement individualisé.*

6 Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

7 Coopérative d'entrepreneurs, organisme de formation certifié par Qualiopi

Les formations Villages Vivants sont réalisées dans le cadre d'un contrat de sous-traitance avec la Coopérative d'entrepreneurs Solstice, organisme de formation certifié par Qualiopi (et sociétaire de la SCIC Villages Vivants). Les stagiaires peuvent donc solliciter un financement auprès de leur OPCO (Opérateur de Compétences).

Villages Vivants a également réalisé des formations dans le cadre du programme de l'ANCT " Manufactures de proximité ", avec 18 journées de formation à destination de près de 100 lauréats, sur les sujets de la maîtrise foncière et la stratégie foncière des projets.

L'année 2022 a ainsi permis de tester plusieurs modules de formation, le format, les contenus, les publics. Fort de retours très encourageants et face à de nouvelles demandes, Villages Vivants a décidé de pérenniser et d'étoffer cette offre, et d'en confier la responsabilité (pédagogique, administrative et logistique) à une future recrue, en créant un poste dédié pour 2023. Plusieurs membres de l'équipe seront mobilisés pour animer de nouvelles formations, correspondant à leurs expertises et expériences métier, et sous la coordination pédagogique de cette nouvelle recrue.

« Le contenu de la formation réussit le tour de force d'être à la fois digeste et riche, concret et généraliste, sympathique et sérieux. »

Anne-Sophie C., participante aux formations de janvier

« Accessibilité, simplicité, convivialité ! La nébuleuse de l'immobilier apparaît moins nébuleuse... »

Retour d'un participant à la session de juin



« Bonne alternance entre théorie et pratique. La forme est dynamique et interactive. Le fond est pertinent avec une approche budgétaire et réglementaire précise. Les retours d'expériences avec des exemples liés à Villages Vivants sont passionnants. »

Louis F., participant à la session de mars



Autres nouveautés et perspectives

- Une formation pour les collectivités s'ajoutent à celles pour les entrepreneurs : « Commerces de proximité et développement rural : mobiliser les outils immobiliers et l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ». L'objectif est d'apporter une réponse aux nombreuses demandes ponctuelles de collectivités de petite taille cherchant des outils, retours d'expériences et appui méthodologique dans leurs projets, autour des enjeux de revitalisation, reconquête des locaux vacants et appui aux initiatives locales liées à l'ESS.
- Les outils de gestion des formations vont être améliorés.
- Les formations seront mieux réparties sur le territoire afin de permettre à des personnes d'autres régions de participer.
- La question des solutions de financement pour les porteurs de projets individuels et les collectivités va également être creusée.

FINANCE SOLIDAIRE ET VIE COOPÉRATIVE



Finance solidaire : donner du sens à son argent

L'investissement solidaire répond aux enjeux éthiques de la finance, en donnant du sens à l'argent des citoyens et en l'ancrant fortement dans l'économie réelle. Une économie génératrice d'activités utiles à la société, qui ne bénéficie pas seulement à des petits groupes d'actionnaires mais au plus grand nombre. Acteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), Villages Vivants propose des titres participatifs et des parts sociales. Ce sont des placements financiers solidaires pour les campagnes et villages. En 2023, Villages Vivants lancera une grande levée de fonds citoyenne.

Vie coopérative : l'implication du multisociétariat

Villages Vivants a fait le choix de se constituer en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) afin d'associer ses différentes parties prenantes autour d'un projet commun. En acquérant des parts sociales, ces parties prenantes (salariés, structures locataires, partenaires, collectivités...) deviennent sociétaires et ainsi, participent aux grandes décisions de la coopérative sous le principe 1 personne = 1 voix.

LES TITRES PARTICIPATIFS

Les épargnants solidaires détiennent des titres participatifs

Un titre participatif est bloqué pendant 7 ans et rémunéré à hauteur de 1% par an capitalisé (c'est-à-dire payé au moment du remboursement). En 2022, Villages Vivants n'a averti qu'un cercle restreint de 114 personnes de la possibilité de souscrire des titres participatifs, afin de respecter la limite de 150 personnes informées (exception à un Document d'Information Synthétique de l'Autorité des Marchés Financiers).

À quoi sert l'investissement solidaire chez Villages Vivants ?

Cet investissement citoyen dans la coopérative (SCIC) est réinvesti dans la foncière (SCA), dont l'objectif est de racheter et rénover des locaux pour rouvrir des lieux créateurs de lien social et participer au développement économique de nos campagnes. Les collectes de financement participatif menées par la SCIC pour lever de l'investissement citoyen ont eu un effet levier et multiplicateur sur les levées de fonds de la foncière.

L'émission de titres participatifs en 2022

En 2022, la SCIC a levé 626 300 € en titres participatifs auprès de 30 personnes (dont 4 personnes morales : associations ou entreprises), dans les mêmes conditions qu'en 2021 (à partir de 100 €, rémunérés à 1% d'intérêt annuel capitalisé et bloqués pendant 7 ans).

Les épargnants solidaires de la SCIC en chiffres

447

personnes ont investi en titres participatifs (depuis 2018)



428

particuliers
investisseurs



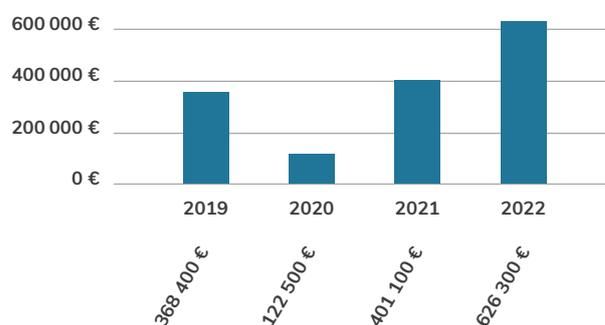
19

structures
investisseuses

L'évolution des collectes d'investissement solidaire de la coopérative de 2019 à 2022

1 518 300 €

Montant total collecté depuis 2019



“ Militant pour une économie respectueuse des travailleurs et des ressources de la planète, je suis heureux de contribuer à la fois à créer des emplois utiles et à lutter contre la dévitalisation des territoires ruraux. Ainsi, j'ai souscrit 100 titres participatifs (d'une valeur de 100 € chacun) chez Villages Vivants pour commencer, et j'envisagerai peut-être d'acquérir des parts sociales l'année prochaine. ”

Témoignage de Henri Pérouze, investisseur solidaire (www.perouze.fr)

LE SOCIÉTARIAT

Les sociétaires détiennent des parts sociales qui composent le capital de la coopérative

Une part sociale est un investissement solidaire non rémunéré, pour garantir une gestion désintéressée de Villages Vivants, et donnant un droit de vote sous le principe coopératif 1 personne = 1 voix. Les parts sociales permettent par ailleurs de bénéficier d'une déduction fiscale pour les personnes assujetties à l'impôt sur le revenu. En 2022, Villages Vivants a proposé le sociétariat principalement aux structures installées dans les lieux, aux collectivités et aux partenaires opérationnels.

Actuellement limité à 99 sociétaires (en SCIC SARL), Villages Vivants modifie ses statuts et sa gouvernance pour devenir une SCIC SA (ce changement sera voté à l'Assemblée Générale 2023) et proposer plus largement des parts sociales à un plus grand nombre de personnes.

Les sociétaires de Villages Vivants

Au 31/12/2022, ce sont 58 sociétaires (33 personnes physiques et 25 personnes morales) répartis au sein de 4 collèges qui détiennent intégralement ce capital (sous réserve de la ratification des nouveaux sociétaires par



33
sociétaires
particuliers



25
structures

l'Assemblée Générale Ordinaire de 2023).

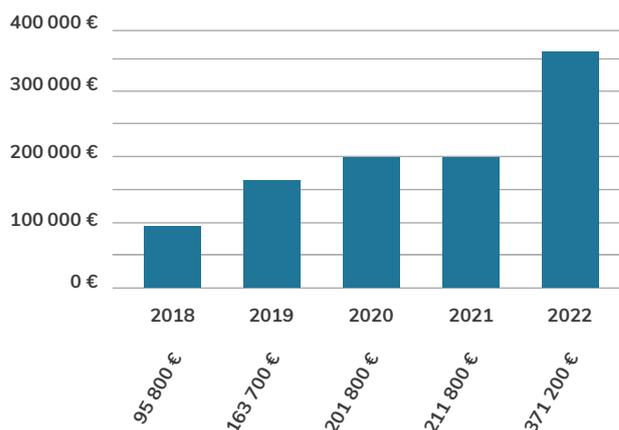
Chaque année, les sociétaires se réunissent en Assemblée Générale. Ils approuvent ou redressent les comptes, fixent les orientations générales de la coopérative ou encore ratifient la répartition des excédents.

Les sociétaires de Villages Vivants ne tirent pas de dividendes : lors de l'écriture des statuts, ils ont en effet décidé que le capital ne serait pas rémunéré afin d'assurer une gestion désintéressée de la coopérative, c'est-à-dire que 100% du résultat est mis en réserve.

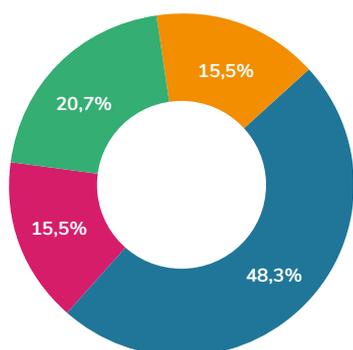
Évolution du capital social libéré de la SCIC depuis sa création

Le capital social de la coopérative s'élève à **371 200 €** à la clôture des comptes 2022, détenus par les **58 sociétaires**.

Le capital social a augmenté de manière significative par rapport à 2021 (il s'élevait alors à 211 800 €).



Composition du sociétariat de la SCIC au 31/12/2022



Collège A
Composé des salariés et dirigeants de la coopérative.
Nombre de sociétaires : 9
Montant libéré : 20 400 €

Collège C
Composé des personnes morales avec un statut ESS.
Nombre de sociétaires : 9
Montant libéré : 53 600 €

Collège B
Composé des structures installées dans les lieux de Villages Vivants et les soutiens personnes physiques.
Nombre de sociétaires : 28
Montant libéré : 156 200 €

Collège D
Composé des personnes morales avec un autre statut.
Nombre de sociétaires : 12
Montant libéré : 141 000 €

“ Récemment sociétaire, je suis immensément fier de pouvoir contribuer à ma petite mesure au projet de Villages Vivants. L'accès au foncier pour des projets engagés de l'ESS constitue l'un des freins les plus importants pour construire ces lieux de sociabilisation, de rencontre et d'engagement dont on a tant besoin aujourd'hui aussi bien au niveau rural qu'au niveau urbain. Au-delà de l'adhésion au mandat, j'ai eu un coup de cœur pour la gouvernance de la Coopérative qui est un vrai modèle du genre et offre un cadre de confiance pour un engagement plus poussé avec Villages Vivants. Bref, je suis méga fan et partant pour contribuer à l'essaimage de Villages Vivants partout en France ”.



Témoignage de William, nouveau sociétaire qui a rejoint la SCIC en 2022

Première collectivité sociétaire de Villages Vivants

Extrait de l'article « Une foncière solidaire pour réveiller les villages », publié dans L'âge de Faire (décembre 2022), avec le témoignage de Joseph Bourez, Chef de projet “ Petites villes de demain ” de la Commune de Villeneuve-de-Berg

“ Cette commune de 3 000 habitants du sud-Ardèche a fait le constat, comme beaucoup, des “ ravages de l'étalement urbain ” et de la “ dévitalisation ” de son centre-bourg, selon les mots de Joseph Bourez, employé par la commune pour inverser la tendance : “ Faire revenir les commerces et lutter contre la vacance résidentielle. L'enjeu est économique, social, mais aussi environnemental, en particulier sur les questions de mobilité et de dépendance à la voiture ”, précise-t-il. (...) La commune a décidé de devenir sociétaire de Villages Vivants, à hauteur de 2 000 €. C'est la première collectivité à franchir le pas. “ C'est la volonté des élus de soutenir leur façon de travailler et de dire “ en tant que collectivité de 3 000 habitants, c'est un outil adapté, voire nécessaire ”.

Premières structures installées (locataires de Villages Vivants) sociétaires

- La brasserie artisanale La Machine (Drôme)
- L'Accorderie du Pays Diois (Drôme)
- Le Tiers-Lieu l'Avant-Poste (Drôme)
- L'Hostel Quartier Libre (Drôme)
- et à venir début 2023, l'Auberge de la Valette (Loire) et l'Auberge de Boffres (Ardèche)

Actions de sensibilisation

À l'occasion de la Semaine de la finance solidaire organisée par FAIR pendant le Mois de l'ESS (novembre), Villages Vivants a organisé et/ou participé à 3 événements :

- **Table ronde autour des finances solidaires et de l'actionnariat citoyen, organisée à l'Accorderie du Pays Diois (Drôme)**, en présence d'acteurs locaux et animée par Sylvain Dumas, cofondateur et cogérant de Villages Vivants.
- **Tenue d'un stand au Forum de la finance éthique à l'Hôtel de Ville de Lyon** pour comprendre les outils de la finance responsable et solidaire, organisé par la Ville de Lyon et le collectif Gonansol.
- **Projection de l'enquête “ La Finance lave plus vert ” (cinéma Le Club à Grenoble)**, qui analyse l'engouement des placements décrits comme « verts » ou « durables », suivie d'une discussion avec des intervenants experts. Organisé par le collectif de la finance solidaire de Grenoble.



La Machine St-Laurent-en-Royans, Drôme

L'ÉVOLUTION DE NOTRE GOUVERNANCE

Villages Vivants avait besoin de modifier sa forme commerciale (de SCIC SARL à SCIC SA), notamment car la forme SARL limitait à 99 le nombre de sociétaires et bloquait dans la réalisation d'offres au public de titres financiers. De nouveaux statuts devaient donc être rédigés. Cette rédaction aurait pu être rapide (retranscrire les statuts en SARL sans faire le choix d'une modification profonde de la gouvernance) mais Villages Vivants a souhaité remettre à plat et refondre en profondeur son fonctionnement de coopérative.

Le recap' en 7 étapes :

1 — Octobre 2021

Mobilisation et lancement du comité de transfo, composé de 7 bénévoles représentant les parties prenantes. Leur rôle : piloter le chantier de transformation en SCIC SA sur la prochaine année, être garant de la consultation de l'ensemble des parties prenantes et porter une proposition unique et consensuelle devant l'Assemblée Générale des sociétaires, décisionnaire.

Merci à Dominique Marcon, Jean-Jacques Magnan, Mickaël Berrebi, Julien Mast, Raphaël Boutin, Céline Girard et Sylvain Dumas.

2 — Novembre à décembre 2021

Collecte des retours et intentions des parties prenantes (structures installées, sociétaires, partenaires, équipe salariée, investisseurs solidaires, etc.)

Merci à Gilles Brault et Anne-Sophie Daudon pour les interviews et à tous pour le temps de ces entretiens ou ateliers.

3 — Novembre 2021 à mars 2022

Inspirations coopératives et choix de la forme de SA (en conseil d'administration)

Merci à Stéphanie Bost et Dominique Marcon ainsi qu'à l'ensemble des coopératives inspirantes : SCIC GRAP, URBAN COOP, Monastère Sainte-Croix, Campus Numérique et Solstice.

4 — Novembre 2021 à mars 2022

Lister les grandes décisions de la coopérative et les instances formelles ou informelles participantes à ces décisions.

Merci à l'ensemble de l'équipe salariée mobilisée.

5 — Mars 2022

Temps collectif à l'Auberge de Boffres pour mettre en commun les avancées et imaginer les instances de décision de demain.

Merci à la trentaine de participants à cette journée : pour ne citer qu'eux, l'équipe de l'Auberge pour l'accueil, Raphaëlle et Fabien (qui venaient du plus loin, en termes de kilomètres) ou encore Jean-Marc et Cathy de l'équipe du Pétassou (qui venaient du plus loin, en termes d'heures de route !).

6 — Mars à octobre 2022

Rédaction des fiches techniques par instance et aide à l'arbitrage sur les futurs statuts et le règlement intérieur.

Merci à Anne-Sophie Daudon, Marion Hereng et Sylvia Plion pour la participation à l'écriture des fiches techniques, puis à Mickaël Berrebi et Dominique Marcon pour l'avancement sur les futurs statuts et le règlement intérieur.

7 — Octobre 2022 à avril 2023

Lancement d'un Conseil d'Administration expérimental pour tester les futurs statuts avant le vote, apprendre à travailler ensemble et se former.

Merci aux administrateurs candidats : Dominique Marcon, Jean-Jacques Magnan, Mickaël Berrebi, Sylvia Plion, Raphaël Boutin, Céline Girard et Sylvain Dumas.

L'Union Régionale
des SCOP Auvergne-
Rhône-Alpes



L'URSCOP AURA est une association qui fédère, accompagne et conseille les entreprises coopératives du démarrage et au fil de la vie des coopératives. Un immense merci à l'Union Régionale et au délégué de suivi de Villages Vivants, Guillaume Chausse, pour son aide indispensable tout au long de ce chantier de transformation de la gouvernance.



Assemblée Générale Ordinaire de la coopérative, suivie de l'inauguration des bureaux de Villages Vivants Crest, Drôme

LE COMITÉ D'ENGAGEMENT

Le Comité d'Engagement (CE) joue un rôle important sur le chemin des projets de la foncière : tous ceux dans lesquels Villages Vivants prévoit d'investir sont passés au crible de cette instance, composée d'experts issus de plusieurs domaines (engagement citoyen et dynamique des territoires ruraux, accompagnement à la création d'activités ESS et métiers du bâtiment).

Mis en place en 2018, le CE se réunit régulièrement : 7 comités se sont tenus en 2022 contre 4 en 2021. Ainsi, 11 projets ont été présentés en 2022, dont 9 ont recueilli un avis majoritairement positif, donnant donc lieu à un engagement d'acquisition par la cogérance de Villages Vivants.

En 2022, la principale évolution concerne la mise en place des Comités techniques : il s'agit d'une rencontre formelle entre 2 membres du CE et les porteurs de projet, qui a lieu en amont du CE, donnant une place prépondérante à ces 2 "porteurs-paroles" lors des présentations des projets en CE. La fiche d'instruction (récapitulatif des informations du projet présenté au comité) a également évolué avec l'intégration de 2 grilles d'analyse : des risques et des effets produits (sociaux, économiques, territoriaux...).

En 2022, 11 membres ont activement et régulièrement participé à ces temps forts de la vie de la foncière :

Alain Baule - Enseignant et artiste, engagé dans la revitalisation des villages
Boris Courtot - Responsable d'Archijoux, un « lieu d'hydratation ludique »
Dominique Marcon - Ancienne salariée de SYNDEC, spécialiste dans la micro-finance
Sylvia Plion - Spécialiste de l'accompagnement de projets d'innovation sociale au service du développement territorial
Hélène Chauveau - Géographe, chercheuse associée au Laboratoire d'Etudes Rurales, experte des questions sociales et des dynamiques rurales
Rami Dahdah - Cogérant et fondateur de la brasserie coopérative La Machine
Bruno Gautier - Directeur du développement à l'ADIE
Vincent Coste - Ingénieur bâtiment chez AMOES et engagé dans la rénovation énergétique et la mise en valeur du patrimoine architectural
Lise Simon - Architecte, orientée vers des constructions éco-responsables
Sophie Fourquin - Ancienne Directrice chez Initiative vallée de la Drôme Diois, experte de la création et reprise d'activités économiques en zone rurale
Chloé Demessieux - Conseillère en financement chez Initiative 2607, membre du réseau France Active et Initiative France

Leur participation bénévole, est un appui considérable à l'équipe d'instruction de Villages Vivants, grâce à leur expertise métier mais également leurs réflexes acquis lors de ces comités.



7 membres se sont retirés : Marion Barreau (Responsable de programmes d'incubation chez Ronalpia), Emmanuel Jaccaud (Chargé d'acquisition chez Terre de Liens), Anthony Collet (Chargé d'affaires professionnelles à la Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes), Marie Michel (Codirectrice du GRAP et accompagnatrice Drôme-Ardèche), Bruno Gautier (Directeur du développement à l'Adie), Sophie Fourquin et Chloé Demessieux. Nous tenons à les remercier chaleureusement pour leur participation enrichissante ces dernières années !

Tandis que 9 personnes rejoignent le CE pour 2023 :

Joseph Bourez - Chef de projet "Petites villes de demain" de Villeneuve-de-Berg, spécialiste sur les questions de développement territorial
Louis Fayolle - Responsable commercial, engagé sur les questions d'entrepreneuriat social au service du développement territorial
Karen Schaumburg - Cofondatrice et cogérante de l'Hostel Quartier Libre, spécialiste sur le montage de projets engagés multi-acteurs, notamment les tiers-lieux
Olivier Paquelet - Cofondateur et cogérant de l'Hostel Quartier Libre, spécialiste sur le montage de projets engagés multi-acteurs
Ludovic Camba - Ancien cogérant de l'Auberge de Boffres, spécialiste sur le montage de projet en SCOP
Claire Leauté - Référente Financement ESS / Entrepreneuriat Engagé chez France Active
Amandine Mollard - Référente programmes d'incubation Drôme-Ardèche pour Ronalpia
Raphaëlle Vital-Durand - Chargée de développement local, engagée sur les questions d'entrepreneuriat social au service du développement territorial
Bénédicte Carel - Chargée de financements à l'Adie, experte financement d'entrepreneurs engagés

Les membres du Comité d'Engagement sont volontaires. Ils sont proposés par l'équipe salariée et la cogérance et agréés en Assemblée Générale.

En 2023 :

- un séminaire permettra d'accueillir et intégrer les nouveaux membres, faire le bilan de l'année 2022 et co-construire la mutation du fonctionnement de ces comités ;
- 9 dates de CE sont retenues, permettant de présenter 18 opérations.

LES RICHESSES HUMAINES

L'équipe salariée de la SCIC en 2022

L'équipe s'agrandit et de nouveaux métiers voient le jour. En 2022, deux nouvelles recrues ont rejoint Villages Vivants : Johann est arrivé en février pour organiser la gestion locative, et Fabien a lancé en mai la nouvelle

antenne de Villages Vivants dans le Massif central. 11 salariés (10 à Crest et 1 à Clermont-Ferrand) composent l'équipe de la SCIC fin 2022, ce qui représente un total de 10,2 ETP (Équivalent Temps Plein). En 2021, il y avait 9 salariés, représentant 8,5 ETP.



Anne-Sophie
Responsable accompagnement et installation de projets ESS



Fabien
Responsable accompagnement et installation de projets ESS - antenne Massif central depuis mai 2022



Marion
Responsable du patrimoine bâti



Raphaël
Cogérant, direction des opérations



Céline
Responsable administrative et financière



Florie
Responsable communication



Pauline
Responsable des relations membres et de la vie coopérative



Sylvain
Cogérant, direction de la stratégie financière



Emilie
Responsable accompagnement et installation de projets ESS



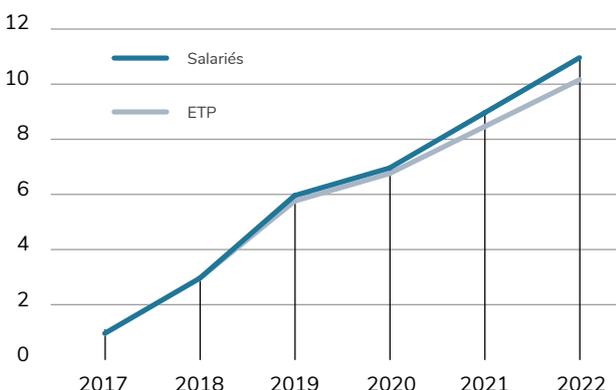
Johann
Responsable de la gestion locative depuis février 2022



Thibault
Responsable de l'accompagnement des territoires

Évolution de la masse salariale depuis 2017

(association et SCIC Villages Vivants confondues)



3 arrivées sont prévues en 2023

- Marie - Maître d'œuvre / Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) à partir de février 2023
- Anaïs - Responsable études et formations à partir de mars 2023
- 1 poste Maître d'œuvre / Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour l'antenne Massif central

Comme chaque année, des temps d'équipe en dehors du cadre de travail du bureau ont été organisés dans les lieux partenaires de Villages Vivants : ateliers de travail à l'Auberge de Boffres et à l'Hostel Quartier Libre, séminaire à Die et des moments partagés avec les personnes de l'Accorderie et du futur tiers-lieu L'Avant-Poste. Ces temps renforcent la culture coopérative commune et le plaisir de travailler ensemble !

Formations suivies en 2022 par les salariés de Villages Vivants

- 5 salariés (sur 11) ont suivi au moins une formation en 2022
- 85,5 heures ont été consacrées à la formation
- 5 formations ont été suivies :
 - > La gestion économique et financière de son entreprise solidaire, par France Active
 - > Organiser et animer le multisociétariat d'une SCIC, par l'URSCOP
 - > Nouer des partenariats stratégiques, opérationnels et financiers, par la MIFE Loire
 - > Parcours Manager de Coopérative, par l'URSCOP
 - > Atelier d'Échange de Pratiques Autogestion, par l'URSCOP

Réorganisation interne

Avec la croissance de l'équipe et la transformation de la gouvernance, il est apparu nécessaire de travailler à l'écriture d'un nouvel organigramme fonctionnel. C'est la mission qui a été confiée à un consultant externe, François Hallé, dans le cadre d'un Diagnostic Local d'Accompagnement (DLA), financé à 80% par France Active. Ce travail a permis d'identifier les forces et les faiblesses de l'organisation, les besoins de l'équipe salariée comme ceux des gérants. Une suggestion : travailler davantage en mode projet, créer plus de transversalité entre les salariés et leurs compétences, poser un cadre de transfert de responsabilité et d'autonomie et repenser la place des fondateurs.

5 pôles de compétences ont été dessinés :

- administration et finance
- vie coopérative et communication
- acquisition, rénovation et gestion des lieux
- analyse des projets et installation d'activités
- accompagnement des territoires et formation.

Après un travail exhaustif de recensement, les temps d'échange dans l'équipe se sont structurés en réunions, commissions et comités avec pour chacun une fiche technique avec ses enjeux, ses référents, ses participants, son mode d'organisation.

En parallèle, toutes les fiches de postes ont été réécrites, les zones de responsabilité précisées et les procédures de travail entre les salariés repensées. Ce travail sera finalisé début 2023.

Politique des Richesses Humaines

Le groupe RH s'est structuré pour intégrer progressivement les fonctions légales d'un CSE (Comité Social et Économique), dont la mise en place est obligatoire dans toutes les entreprises de plus de 11 salariés. Chez Villages Vivants, ses missions sont plus étendues pour intégrer plus largement les salariés à l'élaboration et l'évolution des sujets RH.

Ce groupe est le lieu d'écriture et de révision de la Politique des Richesses Humaines, document de référence qui a vocation à créer un cadre équilibré et transparent entre les salariés et avec la coopérative,

et qui liste les engagements et droits de chacun, au-delà du Code du Travail. En 2022, le groupe RH est composé de Sylvain Dumas (cogérant), Thibault Berlingen (salarié) et Céline Girard (salariée responsable administrative des RH).

Le groupe s'est réuni 4 fois en 2022 pour travailler les propositions d'évolutions ci-dessous, qui ont été validées collectivement par les cogérants et les salariés avant d'être formellement intégrées dans la Politique RH :

- organisation d'une formation collective annuelle pour l'ensemble des salariés sur les sujets relationnels / faire ensemble à partir de 2023 ;
- augmentation du nombre de jours autorisés en télétravail à 3 jours / semaine, précision de l'esprit et des conditions du télétravail ;
- mise en place d'une allocation forfaitaire pour usage du téléphone personnel dans le cadre professionnel (15 € / mois + 100 € / an) ;
- revalorisation des frais kilométriques à 0,575 € / km dans le cadre de l'utilisation contrainte de sa voiture personnelle pour des déplacements professionnels ;
- attribution d'une prime de fin d'année égalitaire à l'ensemble des salariés en fonction du temps effectivement travaillé (montant total : 12 565 €) ;
- et plusieurs autres propositions plus techniques.

Grille salariale

La grille salariale permet de calculer le niveau de salaire de chaque salarié à son entrée dans la coopérative et suivre son évolution. Elle a été mise en place dans le but de sortir des négociations individuelles pour aller vers une négociation collective des salaires. La grille est construite sur un principe de transparence : la rémunération de chacun est accessible à tous. Elle a été approuvée par l'ensemble des salariés. La grille est construite sur le principe d'un point de base indexé au SMIC, révisé chaque année.

En 2022, la grille salariale intègre la revalorisation des points de base (cogérant, 155 points et responsable de mission, 125) et la revalorisation de l'ancienneté acquise chez Villages Vivants (2,5 points / an et 1 point / an d'ancienneté hors Villages Vivants).

Les écarts de salaires en 2022 vont de 1 à 1,3.

	Points de base	Points expérience hors Villages Vivants	Points ancienneté Villages Vivants	Points totaux	Net temps plein au 01/01/22 (base ETP)
Raphael Boutin (cogérant)	155	15	10,8	183,3	2 295 €
Sylvain Dumas (cogérant)	155	15,5	10,8	183,8	2 301 €
Thibault Berlingen	125	7	5,8	140,3	1 749 €
Marion Hereng	125	20,5	5	153,0	1 910 €
Anne-Sophie Daudon	125	10,5	8,3	146,3	1 825 €
Pauline Prunier	125	8,5	2,4	138,4	1 725 €
Florie Gaillard	125	16	0,3	143,8	1 793 €
Emilie Dalant	125	21	1,6	150,1	1 873 €
Céline Girard	125	17,5	3	148,0	1 846 €
Fabien Lianzon	125	18,5	0	143,52	1 821 €
Johann Wœhrel	125	12	0	137	1 739 €

DÉPLOIEMENT ET STRUCTURATION



OUVERTURE DE L'ANTENNE MASSIF CENTRAL

Dans le cadre de l'étude de faisabilité de Villages Vivants sur le déploiement de ses activités dans le Massif central, menée en 2021, l'intérêt a été confirmé d'ouvrir une antenne localement afin d'apporter une offre d'accompagnement de la foncière solidaire. Cette offre vient en complément et s'intègre progressivement dans l'écosystème des acteurs présents sur place, qui maîtrisent les besoins et œuvrent déjà pour des valeurs et des objectifs partagés par Villages Vivants.

La nouvelle géographie d'intervention de Villages Vivants :



Les dates clés de l'ouverture de l'antenne

- **Fin 2021-début 2022** : lancement de l'offre d'emploi de Responsable accompagnement et installation de projets ESS dans le Massif central, entretien de recrutement et sélection du candidat
- **Mai 2022** : Fabien Lianzon rejoint l'équipe de Villages Vivants pour la création du premier emploi de l'antenne Massif central, basé à Clermont-Ferrand.
- **Septembre 2022** : Fabien rejoint les locaux de France Active Auvergne, partenaire de Villages Vivants, où il occupe un bureau et bénéficie de conditions de travail optimales (bureau, salles, équipements...).



La feuille de route

Les premiers mois sont rythmés par la rencontre des collectivités (municipalités, communautés de communes, PNR...) et des réseaux et partenaires qui composent l'écosystème de l'accompagnement et du financement de la création et du développement de projets d'entreprises et d'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Près d'une quarantaine de rencontres bilatérales ont ainsi été réalisées afin d'approfondir l'interconnaissance des acteurs, fluidifier les échanges, et ce, toujours au service de l'accompagnement, de l'installation et de la pérennisation des projets.

Parallèlement, les équipes de Villages Vivants ont participé (et parfois co-organisé), à une quinzaine d'événements avec les partenaires du Massif central afin d'aller à la rencontre des territoires, des porteurs de projets, des élus, des agents de collectivités, et de promouvoir les activités de la foncière et plus largement, de l'accompagnement de projets en zone rurale, générateurs de lien social et de plus-value sur ces territoires et pour leurs habitants.

Les premières opérations de la foncière réalisées sur les territoires Massif central

Si l'émergence des premiers projets accompagnés par Villages Vivants sur ces territoires n'a pas attendu l'ouverture de l'antenne, son déploiement ne fait que confirmer la réalité des besoins à couvrir (par ailleurs validée par l'étude de faisabilité réalisée en amont) et la pertinence de constituer une équipe dédiée et de proximité pour les projets concernés.

Outre les projets antérieurs à 2022 (Auberge de Boffres en Ardèche et Recyclerie le Pétassou en Lozère), trois nouveaux projets se sont concrétisés au cours de l'année 2022 sur le périmètre Massif central (voir pages 13, 15 et 18):

- La Tournée Générale, Epicerie - Grignoterie à Fontannes (Haute-Loire)
- L'Auberge de la Valette, bar/restaurant/guinguette en SCOP à Salvizinet (Loire)
- La Maison du Quai, habitat inclusif et accompagné en SCIC à Billom (Puy-de-Dôme)

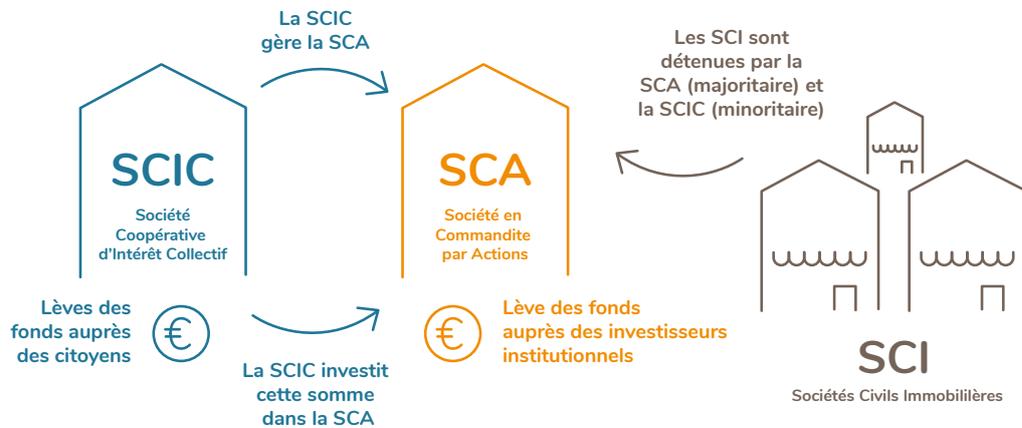
Et bien d'autres projets à venir !

Début 2023, une dizaine de projets Massif central sont en contact plus ou moins avancés avec Villages Vivants. Certains ont déjà été validés ou sont sur le point d'être présentés en Comité d'Engagement, d'autres sont encore en phase de pré-instruction.

Table ronde avec des partenaires de Villages Vivants dans le Massif central : Cocoshaker, la CAAP et le Parc Naturel Régional du Livradois Forez

ÉCOSYSTÈME DE VILLAGES VIVANTS

Afin de remplir au mieux sa mission sociale, Villages Vivants s'appuie sur plusieurs structures juridiques parmi lesquelles la SCIC a un rôle central :



La SCIC joue le rôle d'animation de la gouvernance et porte l'ingénierie globale.

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif Villages Vivants, créée en 2018, porte l'équipe salariée qui gère les activités d'ingénierie immobilière, l'accompagnement des porteurs de projets et des collectivités et la mobilisation des citoyens. Elle mobilise 58 sociétaires et 447 investisseurs en titres participatifs. Elle est gouvernée par différents collègues (bénéficiaires, producteurs et partenaires) réunis autour de la mission d'intérêt collectif (voir pages 28 à 30). En 2020, la SCIC a initié la création de la SCA foncière solidaire, dans laquelle elle réinvestit aux côtés d'acteurs institutionnels les fonds collectés auprès des citoyens.

La SCA foncière solidaire Villages Vivants,

créée en 2020 et agréée Entreprise Solidaire (ESUS) lève des fonds auprès d'investisseurs solidaires (voir pages 45 à 47) et investit dans les opérations immobilières. La SCA est commanditée, gérée et administrée par la SCIC Villages Vivants. Les associés commanditaires disposent d'un contrôle des décisions en Conseil de Surveillance et en Assemblée Générale. La SCA n'a pas de salarié. C'est la SCIC qui gère au quotidien la SCA et perçoit une rémunération pour ses services dans le cadre d'une convention de prestation de service.

Des SCI, au nombre de 6 fin 2022,

sont créées pour porter la propriété et la gestion des différents lieux. Les SCI sont intégralement détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital). À ce jour : SCI VV Boffres (Auberge de Boffres), SCI VV Drôme (6 opérations à Crest, Luc-en-Diois, Villeneuve-de-Berg, Fontannes et Salvizinet), SCI VV Drôme Royans (La Machine), SCI VV Territoire Sud-Est (Le Pétaïssou), SCI VV Vercors (Hostel Quartier Libre) et SCI VV Alpes. Les SCI sont suivies et gérées par Johann, Responsable de la gestion locative chez Villages Vivants. Les SCI sont le lieu d'interaction entre Villages Vivants et les structures installées, elles permettent le portage des biens immobiliers ainsi que la contractualisation du lien bailleur / locataire.

L'association créée en 2017 n'a plus d'activité.

À venir (2023-2024)

La création d'un fonds de dotation ou fondation pour compléter la palette d'outils de financement utilisés avec la possibilité de réaliser des donations et legs de citoyens.

Précision sur la SCA (foncière solidaire)

Connues dans le monde de l'investissement solidaire, les SCA permettent entre autres d'avoir deux catégories d'actionnaires : les commandités et les commanditaires. Les commandités ont la compétence de nommer le gérant et ont la responsabilité de l'entreprise. La SCIC, associé commandité, se nomme ainsi gérante de la SCA. L'associé commandité est responsable de manière solidaire et indéfinie des dettes. Les commanditaires confient l'essentiel du pilotage au commandité gérant. Le Conseil de Surveillance permet d'associer les commanditaires aux décisions stratégiques précisées dans un pacte d'associé. Ce montage permet à la SCIC Villages Vivants, minoritaire, d'avoir un rôle central, aux côtés d'investisseurs institutionnels.

Les partenaires financiers



Les partenaires publics et fondations



Les partenaires métiers



RAPPORT FINANCIER 2022



COMPTE DE RÉSULTAT 2022

CHARGES

Achats et charges externes	104 593 €
Achats d'études et prestations	25 899 €
Achats fournitures non stockables (eau, énergie, ...)	2 366 €
Achats fournitures admin et petit équipement	1 310 €
Autres matériel et fournitures	6 632 €
Abonnements informatiques	1 824 €
Locations immobilières	17 050 €
Charges locatives & copropriété	1 241 €
Entretien immobilier	1 830 €
Entretien sur biens mobiliers	2 339 €
Primes d'assurances	2 114 €
Documentation technique	263 €
Séminaires	1 160 €
Commissions sur levée de fonds	2 800 €
Honoraires comptables	5 364 €
Honoraires mission sociale	2 926 €
Frais d'actes et de contentieux	49 €
Communication	899 €
Déplacements, missions	18 718 €
Vie coopérative	4 724 €
Frais postaux	138 €
Frais de télécommunication	977 €
Services bancaires et assimilés	922 €
Adhésions, cotisations partenaires, réseaux	2 591 €
Formation des salariés	400 €
Frais divers	57 €
Impôts et taxes	4 894 €
Taxe d'apprentissage	1 899 €
Formation professionnelle continue	1 731 €
Taxe sur les véhicules des sociétés	1 035 €
Droits d'enregistrement	229 €
Salaires et traitements	297 377 €
Salaires bruts	279 261 €
Var. prov. congés payés	3 998 €
Primes et gratifications	10 136 €
Indemnités et avantages	3 982 €
Indemnités de rupture conventionnelle	- €
Charges sociales	87 088 €
Cotisations URSSAF	63 204 €
Cotisations aux mutuelles	3 319 €
Cotisations retraite et prévoyance	13 748 €
Médecine du travail et pharmacie	1 017 €
Tickets restaurant	3 586 €
Autres charges de personnel	1 100 €
Var. cotis. / prov. congés payés	1 114 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations	8 417 €
Charges de gestion courante	16 €
Total charges d'exploitation	502 385 €
Charges financières	14 378 €
Intérêts des emprunts bancaires	312 €
Intérêts des titres participatifs	14 066 €
Total charges financières	14 378 €
Charges exceptionnelles	222 €
Impôts sur les bénéfices	15 296 €
Total des charges	532 281 €
Bénéfice (après IS)	52 525 €

Résultat de l'exercice 2022 :

52 525 €

448 k€ de prestations réalisées

73% des charges liées aux salaires

L'accélération du rythme des activités opérationnelles constatée en 2021 s'est maintenue en 2022 : les activités immobilières, d'accompagnement et de formation ont plus que doublé cette année, notamment grâce au renforcement de l'équipe et l'ouverture de l'antenne dans le Massif central. Le projet se structure et le modèle économique mûrit progressivement.

PRODUITS

Prestations de services	447 925 €
Formations	44 254 €
Accompagnement des collectivités	98 950 €
Accompagnement des porteurs de projet	16 657 €
Ingénierie SCA Villages Vivants	90 253 €
Ingénierie immobilière	184 326 €
Autres prestations	- €
Etudes en cours	13 485 €
Autres produits	123 440 €
Subventions d'exploitation	72 539 €
Mécénat	50 000 €
Produits divers de gestion courante	183 €
Remboursements divers	544 €
Transfert de charges d'exploitation	174 €
Total produits d'exploitation	571 365 €
Produits financiers	13 441 €
Revenus des CC associés	- €
Revenus des créances rattachées à des participations	390 €
Revenus des C/C SCA Villages Vivants	13 021 €
Autres produits financiers	30 €
Total produits financiers	13 441 €
Total des produits	584 806 €

Accélération des activités opérationnelles

En 2022, le chiffre d'affaires a plus que doublé (448 k€ versus 208 k€ en 2021). Les prestations réalisées représentent 80% des produits de la SCIC (20% de subventions et mécénat), c'était 60% en 2021.

Cette progression est surtout tirée des prestations d'ingénierie immobilière, qui reflètent le rythme plus élevé des opérations immobilières, et représentent désormais près de la moitié du chiffre d'affaires en 2022 (versus 28% en 2021).

La SCIC est la pièce maîtresse du projet global Villages Vivants : toutes les activités d'ingénierie immobilière des SCI et la gestion de la foncière (SCA) sont réalisées par l'équipe de la SCIC. Ainsi, la SCIC facture aux SCI l'ingénierie amont des projets (études, estimation des travaux), l'ingénierie financière (modélisation économique des projets, plan de financement), la gestion des acquisitions (négociations, relations avec le notaire), le suivi des travaux et les actes administratifs (création de SCI, assurances, comptabilité...). À la SCA Villages Vivants, la SCIC facture la gestion administrative et financière, l'animation de la gouvernance, la communication et la collecte des fonds institutionnels.

Les prestations de conseil et d'accompagnement auprès de collectivités et porteurs de projets ont légèrement progressé en 2022 avec la réalisation de 18 missions. Elles représentent 20% du chiffre d'affaires. Cette activité, qui fonctionnait déjà bien en 2021, continue à se structurer et devrait se consolider en 2023 avec l'arrivée d'une nouvelle personne dans l'équipe.

La formation a également contribué à la croissance du chiffre d'affaires (44 k€ de recettes, 10% du CA, versus 1,5 k€ de recettes en 2021). 2022 marque le vrai lancement de cette activité avec la structuration d'une offre de formation et des contenus pédagogiques. La moitié des recettes liées à la formation provient de l'organisation de 4 sessions de formations, et l'autre de la participation au programme d'accompagnement de l'ANCT dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Manufactures de Proximité.

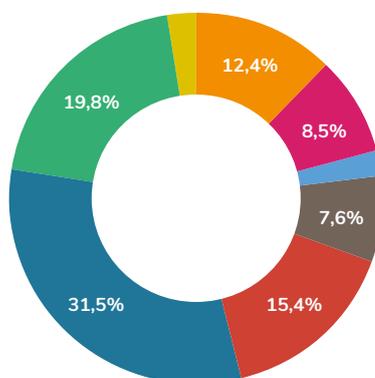
Enfin, les subventions et le mécénat ont diminué dans la part globale des produits (20% des produits, versus 40% en 2021) mais leur montant est resté relativement stable en nominal (122 k€ en 2022), et permettent de financer les activités en phase développement. Plus de la moitié de ces financements participent au déploiement de la nouvelle antenne dans le Massif central. Les autres contributions soutiennent la structuration des activités de levées de fonds, l'animation de la vie coopérative et le sourcing de collectifs porteurs de projets. Merci !

Partenaires mécénat et subventions - 2022

Fondation La France s'Engage	10 000 €
Fondation Macif	10 000 €
Fondation Raoul Follereau	10 000 €
Fondation AG2R La Mondiale	20 000 €
ANCT (Massif central)	60 505 €
Région AURA Ecoprox	11 034 €
CRESS AURA	1 000 €
Total 2022	122 539 €

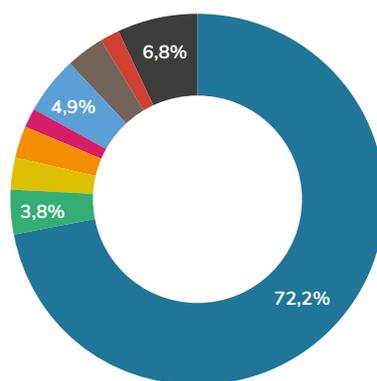
Revenus de la SCIC - 2022

Subventions d'exploitation	72 539 €
Mécénat	50 000 €
Produits financiers	13 442 €
Formations	44 253 €
Ingénierie SCA Villages Vivants	90 253 €
Ingénierie immobilière	184 326 €
Conseil et accompagnement	115 607 €
Autres produits	14 386 €
Total 2022	584 806 €



Charges de la SCIC - 2022

● Charges de personnel	384 465 €
● Impôts et taxes	20 190 €
● Charges financières	14 378 €
● Loyer	15 700 €
● Honoraires comptables et paies	8 290 €
● Etudes et prestations	25 899 €
● Déplacements	18 718 €
● Amortissements	8 417 €
● Autres charges	36 224 €
Total 2022	532 281 €



Augmentation de la masse salariale en lien avec l'augmentation de la cadence des opérations

Les salaires du projet global Villages Vivants étant concentrés dans la SCIC, la masse salariale représente naturellement la majeure part de ses charges : près de 73% des charges en 2022, et un montant de 384 k€ (salaires et cotisations). Ce chiffre a augmenté de 43% par rapport à 2021. C'est la première année pleine pour les recrutements réalisés en 2021. Nous sommes passés à 10,2 ETP fin 2022 versus 5 ETP fin 2020. Les salaires ont légèrement augmenté courant 2022.

Les principales autres charges de fonctionnement (105 k€) ont progressé en même temps que le rythme des opérations (+ 53%). Elles comprennent :

- Les études et prestations (25 899 €), qui incluent les frais d'étude pour une opération immobilière à Aouste-sur-Sye (24 k€) qui pourrait potentiellement accueillir les futurs bureaux de Villages Vivants et d'autres activités. Ces études sont en partie subventionnées par la région Auvergne-Rhône-Alpes et en partie refacturées à la structure de portage qui sera créée si elles aboutissent à un projet. Dans une moindre mesure, ce poste de dépense comprend également les prestations de certains partenaires pour l'accompagnement au montage de projets.
- Les déplacements de l'équipe (18 718 €), qui incluent les transports, hébergements et repas pour se rendre sur les lieux des projets, en augmentation avec la progression des activités opérationnelles.
- Les loyers des bureaux à Crest et Clermont-Ferrand (15 700 €).
- Les dotations aux amortissements (8 417 €), qui concernent trois voitures (dont une achetée en 2022 pour l'antenne Massif central) et le matériel informatique.
- Les honoraires pour les missions d'expertise comptable et de gestion des paies, confiées au Cabinet Groupe Vingt-Six (8 290 €).

- Les autres charges (36 224 €) qui concernent les fournitures, l'organisation d'événements pour animer la vie coopérative, les commissions de levées de fonds, les charges locatives, les cotisations et adhésions aux différents réseaux de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), l'assurance, les abonnements, les frais bancaires et la communication.

En 2022, le résultat financier s'approche de l'équilibre : les revenus financiers de la SCIC (= les intérêts des financements apportés à la SCA Villages Vivants) permettent d'équilibrer les charges liées aux intérêts des titres participatifs et emprunts bancaires.

À noter : les coûts indirects des levées de fonds (poste de Responsable levée de fonds, commissions, frais juridiques, développement d'une plateforme...) ne sont pas intégrés dans le résultat financier, qui présente une vision purement comptable (intérêts des emprunts et placements). Mais dans la gestion, Villages Vivants intègre bien l'ensemble des coûts directs et indirects des collectes pour viser un équilibre financier global, ce qui devrait conduire à un résultat financier comptable bénéficiaire dans les prochaines années.

Résultat net 2022 : 52 525 €

En 2022, pour son quatrième exercice comptable, la SCIC enregistre un résultat positif de 52 525 €. Cela représente un taux de marge bénéficiaire nette⁸ de 12%, versus 3% en 2021. Cette évolution confirme la maîtrise du temps passé sur les projets et les prix facturés, et préfigure la stabilisation du modèle économique. Mais la pérennité n'est pas encore atteinte : il faut encore affiner la modélisation des différentes activités, organiser les richesses humaines et savoir adapter le modèle au rythme des opérations réalisées et des fonds collectés. Le bénéfice enregistré en 2022 sera totalement mis en réserve (conformément aux statuts) et permettra d'aborder plus sereinement ces ajustements à venir, avant la maturité du modèle d'ici quelques années.

⁸ Taux de marge bénéficiaire nette = Résultat net / Chiffre d'affaires. Ce ratio de marge nette calcule le pourcentage du chiffre d'affaires conservé par l'entreprise après l'ensemble des frais couverts.

BILAN AU 31/12/2022

1,4 M€ investis dans la foncière
Villages Vivants

Près de 90% de fonds propres
et quasi fonds propres

Émission de **626 k€** de Titres
Participatifs (TP) en 2022

ACTIF	Net au 31/12/2022
ACTIF IMMOBILISE	1 522 938 €
Immobilisations corporelles	33 871 €
Matériel de transport	41 213 €
Matériel de bureau et informatique	10 048 €
Amortissements Matériel de transport	- 13 025 €
Amortissements Matériel de bureau et informatique	- 4 365 €
Immobilisations financières	1 489 067 €
Parts sociales SCI	700 €
Parts sociales SCA	97 800 €
Parts sociales placement bancaire	51 768 €
Prêt SCA	1 303 200 €
CCA rattachés SCI	19 500 €
Intérêts courus sur autres créances	16 099 €
ACTIF CIRCULANT	707 398 €
Etudes en cours	13 485 €
Créances	69 793 €
Clients	62 799 €
Clients Produits non encore facturés	6 994 €
Autres créances	27 082 €
Fournisseurs	174 €
Subventions d'exploitation	25 739 €
TVA sur factures non parvenues	653 €
CCA dans les SCI (avances)	315 €
CCA SCA Villages Vivants	1 €
Divers	200 €
Disponibilités	594 312 €
Crédit Coopératif	526 625 €
Livret Crédit Coopératif	40 223 €
Banque Populaire	27 463 €
Charges constatées d'avance	2 726 €
TOTAL ACTIF	2 230 336 €

PASSIF	Net au 31/12/2022
Capitaux propres	440 119 €
Capital social	371 200 €
Réserve légale	2 459 €
Réserves statutaires	13 935 €
Résultat de l'exercice	52 525 €
Autres fonds propres	1 518 300 €
Titres participatifs	1 518 300 €
Emprunts et dettes	86 688 €
Intérêts courus / TP	34 215 €
Crédit Coopératif	2 266 €
Initiative Val de Drôme Diois	416 €
Initiative France - Initiative remarquable	1 180 €
PGE Crédit Coopératif	18 611 €
Avance Fonds Regional Uni	30 000 €
Fournisseurs	10 336 €
Dettes fiscales et sociales	63 604 €
Personnel	5 120 €
Organismes sociaux	18 742 €
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	22 588 €
Etat, Impôts sur les bénéfices	15 296 €
Autres dettes fiscales et sociales	1 858 €
Autres dettes	1 289 €
Produits constatés d'avance	110 000 €
TOTAL PASSIF	2 230 336 €

Le patrimoine global de la SCIC est passé de 1,3 M€ au 31/12/2021 à 2,2 M€ au 31/12/2022.

Investissements dans la foncière et les SCI

64% des ressources de la SCIC sont investies sous forme de parts sociales ou Billets À Ordre (BAO) dans la SCA ou les SCI pour réaliser les opérations immobilières. Pour rappel, la SCIC mène des levées de fonds auprès des citoyens et collectivités pour les investir dans la foncière aux côtés des partenaires institutionnels. En 2022, la SCIC a investi 710 000 € dans la foncière sous forme de Billets à Ordre au taux de 2% sur 7 ans (conditions identiques aux autres investisseurs de la SCA). Cet investissement porte à 1,4 M€ ses investissements dans la foncière au 31/12/2022 (dont 97 800 € en actions).

La SCIC a également pris des participations dans une nouvelle SCI créée en 2022 pour porter un nouveau projet immobilier : la SCI VV Alpes. Cette SCI est détenue par la SCA (majoritaire) et la SCIC (minoritaire).

Les autres ressources sont utilisées pour maintenir un niveau de trésorerie prudent, qui permet d'assurer les besoins en fonds de roulement de la SCIC, équivalent à 9 mois de charges, et d'anticiper les éventuelles demandes de remboursement de parts sociales. Afin de placer cette trésorerie, la SCIC a souscrit des parts sociales auprès des partenaires bancaires (Crédit Coopératif et Banque Populaire) .

À noter : une troisième voiture a été achetée en 2022 pour faciliter les déplacements de Fabien dans le Massif central, dans des zones d'interventions rurales souvent isolées et peu accessibles en transports en commun.

785 700 € collectés en 2022 dans la SCIC en capital et titres participatifs

La SCIC lève des fonds en parts sociales et titres participatifs : 159 400 € de parts sociales ont été souscrites en 2022, et 626 300 € de nouveaux titres participatifs émis. Ces fonds citoyens, qui représentent

90% des ressources de la SCIC, sont ensuite investis dans la foncière (apport en capital et en dettes) aux côtés des partenaires institutionnels pour réaliser les opérations immobilières, et dans une moindre mesure dans les SCI.

Le capital de la SCIC au 31/12/2022 s'élève à 371 200 €, apporté par 58 sociétaires (entreprises, associations, fondations, particuliers). La transformation du statut juridique en SCIC SA permettra d'obtenir le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour lever des fonds en direct sous forme de parts sociales. La SCIC pourra ainsi intégrer plus de sociétaires dans sa gouvernance et investir plus largement en capital dans la foncière.

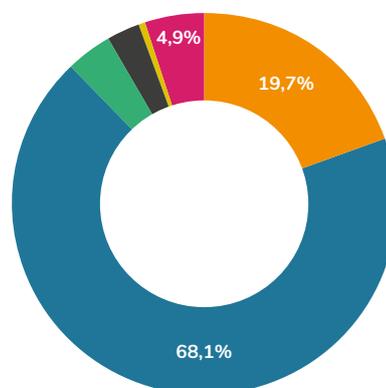
Les titres participatifs sont des prêts remboursés au terme de 7 ans, rémunérés in fine au taux de 1% pour les titres émis en 2022. Au 31/12/2022, ils représentent un total de 1 518 300 €. Les intérêts payés in fine représentent au 31/12/2022 un montant cumulé de 34 214 k€.

100% des bénéfices antérieurs sont mis en réserve conformément aux statuts de la SCIC.

La SCIC a également souscrit à des emprunts auprès de partenaires engagés à ses côtés depuis sa création (Crédit Coopératif, Initiative Vallée de la Drôme Diois, Initiative France, Région Auvergne-Rhône-Alpes). Au 31/12/2022, le capital restant à rembourser s'élève à 52 473 €. Ces emprunts concernent notamment un prêt PGE (Prêt Garanti par l'Etat dans le cadre du plan de relance) à hauteur de 23 000 € et une avance de trésorerie de 30 000 €, sollicitée en 2021 auprès du Fonds Régional Uni pour permettre à la SCIC de financer son BFR (Besoin en Fonds de Roulement) tout en honorant ses engagements d'investir l'intégralité des fonds citoyens collectés dans la foncière, pour l'acquisition de nouveaux lieux.

Les Produits constatés d'avance (110 000 €) concernent les conventions de mécénat signées avec la Fondation Macif et la Fondation la France s'Engage.

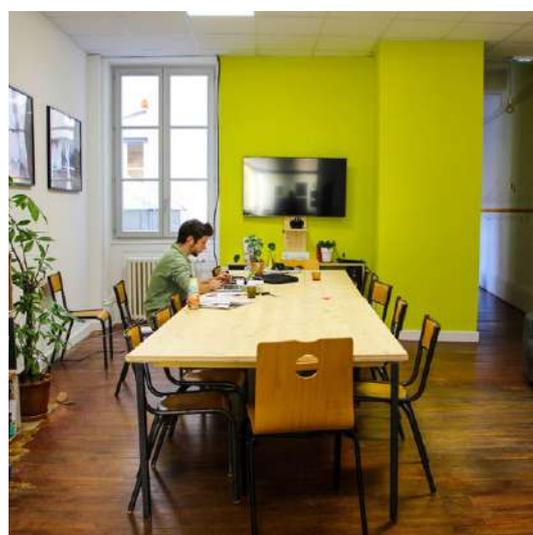
Ressources de la SCIC au 31/12/22	
● Capitaux propres	440 119 €
● Titres participatifs	1 518 300 €
● Emprunts et dettes	86 688 €
● Dettes fiscales et sociales	63 604 €
● Autres dettes	11 625 €
● Produits constatés d'avance	110 000 €
TOTAL	2 230 336 €



INFOS FINANCIÈRES SUR LA SCA

Compte de résultat 2022 de la SCA

Résultat 2022 SCA	
PRODUITS	1 864
Redevances (Fonds de Garantie)	1 864
CHARGES D'EXPLOITATION	125 854
Prestation de services SCIC	108 304
Honoraires comptables	4 004
Honoraires CAC	4 560
Honoraires juridiques	3 150
Autres frais (Greffes, banque, Poste, réceptions...)	5 836
RESULTAT D'EXPLOITATION	-123 990
PRODUITS FINANCIERS	69 062
Intérêts des CCA	65 737
Autres produits financiers	3 325
CHARGES FINANCIÈRES	31 991
Intérêts des emprunts et dettes	31 991
RESULTAT FINANCIER	37 071
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0
RESULTAT	-86 919



Bureaux de Villages Vivants Crest, Drôme

Bilan de la SCA au 31/12/2022

ACTIF	Net au 31/12/2022
ACTIF IMMOBILISÉ	4 238 038
Titres de participation dans les SCI	5 900
Apport en Compte Courant d'Associé (CCA) dans les SCI	3 644 917
Intérêts courus sur les CCA	87 202
Titres de participation partenaires bancaires	500 019
ACTIF CIRCULANT	3 443 974
Factures à établir	2 237
Disponibilités	3 441 737
TOTAL ACTIF	7 682 012

PASSIF	Net au 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	3 092 699
Capital social	3 341 400
Report à nouveau	-161 782
Résultat de l'exercice	-86 919
DETTES	4 589 313
Emprunts et dettes financières	4 578 638
C/C SCIC Villages Vivants	1
Dettes fournisseurs	9 351
TVA sur factures à établir	373
Verst. restant à effectuer (titres)	950
TOTAL PASSIF	7 682 012

Les actionnaires de la SCA



Capital et dette apportés au 31/12/2022	
Actionnaire commandité	
SCIC VILLAGES VIVANTS	1 401 000 €
Actionnaires commanditaires	
SCIC PLATEAU URBAIN	1 000 €
SCOP SENS DE LA VILLE	1 000 €
SCIC GRAP	1 000 €
BANQUE POPULAIRE AURA	146 000 €
CREDIT COOPERATIF	10 000 €
MIROVA	1 107 500 €
ECOFI INVESTISSEMENTS	1 107 500 €
FRANCE ACTIVE INVESTISSEMENT	400 000 €
FONCIERE DERIM	500 000 €
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	1 600 000 €
PROGRAMME D'INVESTISSEMENT D'AVENIR (PIA)	1 600 000 €
TOTAL	7 875 000 €

La SCA collecte des fonds auprès de la SCIC et des investisseurs institutionnels, et finance les SCI pour acheter des locaux.

La foncière est l'outil principal d'investissement dans les SCI. Elle finance les achats et travaux des locaux pour installer les porteurs de projets, grâce aux fonds citoyens apportés par la SCIC qui permettent de mobiliser, à ses côtés, les acteurs des finances solidaires dans la SCA.

Au 31/12/2022, la SCA a levé 7,8 M€ auprès de ses investisseurs, dont 1,4 M€ apportés par la SCIC. Globalement, les investisseurs ont apporté 50% des ressources en actions nouvelles et 50% en dettes actionnaires⁹. Le dernier tirage des dettes a été réalisé en décembre 2022 (2,4 M€). L'enjeu du remboursement des dettes (à 7 ans) est anticipé avec notamment les reventes des biens immobiliers (dont les prix de vente seront encadrés pour éviter les spéculations, voir page 22) et les prochaines levées de fonds.

Avec ces fonds, la SCA a déjà investi 3,6 M€ dans les SCI pour acquérir et rénover 14 biens immobiliers. Ces investissements sont apportés sous forme de Compte Courant d'Associés aux SCI, au taux rémunéré de 2%

pendant 2 ans, puis 3% à partir de la troisième année. Ces rémunérations doivent permettre à la SCA de financer le coût de ses dettes.

La trésorerie disponible en fin d'année (suite au tirage des dernières dettes) permettra le financement des opérations à venir en 2023. Les levées de fonds à venir (notamment par la SCIC) permettront de financer les programmes d'investissements suivants. Le pacte d'associé prévoit également une trésorerie minimum de l'équivalent de 15% du capital social.

Pour optimiser cette gestion de la trésorerie, des placements bancaires non spéculatifs et liquides (Crédit Coopératif et Banque Populaire) ont été réalisés pour placer l'argent disponible tout en s'assurant de pouvoir le récupérer rapidement.

⁹ Les dettes actionnaires sont différents types de dettes, apportés par les actionnaires. Elles ne mobilisent pas d'outil de garanties, comme l'hypothèque ou le Privilège prêteur de denier. Elles peuvent prendre la forme de billets à ordre, prêt in fine, prêt participatif, ...

Vers l'atteinte de la taille critique en 2026

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) de la SCA est structurellement négatif : aucun produit ou service dans le modèle économique de la SCA ne permet de financer les charges d'exploitation qui concernent principalement les services rendus par la SCIC (gérance), les honoraires comptables, juridiques et du commissaire aux comptes.

Le montant de la prestation de services facturée par la SCIC à la SCA en 2022 pour la gestion a augmenté avec l'accroissement des opérations. Elle couvre la gestion administrative et financière, l'animation de la gouvernance, la communication et la collecte des fonds institutionnels.

En 2022, la SCA porte la création du Fonds de Garantie Villages Vivants : fonds commun alimenté par les différentes SCI pour pallier aux éventuelles pertes de loyers pendant les périodes vacantes (départs, ruptures de bail). La SCA facture des redevances annuelles aux SCI, qui correspondent à 0,2% de l'actif brut.

Les premières recettes apparaissent dans les produits du compte de résultat 2022. Ce produit n'a cependant pas vocation à équilibrer le résultat d'exploitation de la SCA, il constitue une réserve mutualisée entre les SCI. Les fonds pourront être mobilisés via la facturation d'une subvention d'équilibre aux SCI en difficulté à hauteur des loyers manquants.

Les produits des intérêts des Comptes Courants d'Associés (CCA) réglés par les SCI, grâce aux loyers perçus, ont été multipliés par 3. Ces produits financiers doivent encore augmenter avec les investissements prévus et permettront, à horizon 3 ou 4 ans, de financer les charges financières et les charges d'exploitation, et d'arriver à un résultat positif. Cette taille critique devrait être atteinte lorsque la SCA aura investi environ 20 M€. En 2022, le résultat s'élève à -84 k€, portant à -245 k€ le déficit cumulé depuis sa création. Ce niveau de déficit est tout à fait acceptable au regard du montant de l'actif de la SCA (7,7 M€), qui correspond à des investissements dans des actifs immobiliers tangibles et des placements de trésorerie non risqués.



Les 10 ans de l'Accorderie du Pays Diois, Drôme



Anne-Sophie Daudon
 Responsable accompagnement
 et installation de projets ESS
as.daudon@villagesvivants.com

Céline Girard
 Responsable administrative
 et financière
admin@villagesvivants.com

Emilie Dalant
 Responsable accompagnement
 et installation de projets ESS
e.dalant@villagesvivants.com

Fabien Lianzon
 Responsable accompagnement
 et installation de projets ESS -
 Antenne Massif central
f.lianzon@villagesvivants.com

Florie Gaillard
 Responsable communication
f.gaillard@villagesvivants.com

Johann Wœhrel
 Responsable de la gestion locative
j.wœhrel@villagesvivants.com

Marion Hereng
 Responsable du patrimoine bâti
m.hereng@villagesvivants.com

Pauline Prunier
 Responsable des relations membres
 et de la vie coopérative
p.prunier@villagesvivants.com

Thibault Berlingen
 Responsable de
 l'accompagnement des territoires
t.berlingen@villagesvivants.com

Raphaël Boutin
 Cogérant, direction des opérations
r.boutin@villagesvivants.com

Sylvain Dumas
 Cogérant, direction
 de la stratégie financière
s.dumas@villagesvivants.com