





Chers sociétaires et membres solidaires,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport d'activités et financier 2021 de la SCIC<sup>1</sup> Villages Vivants. Ce grand exercice de synthèse annuelle et officielle rassemble toutes nos réalisations, notre structuration, notre santé financière, et **réaffirme la direction et le fil rouge de toutes nos activités** : la coopération pour dynamiser le lien social et le développement économique des territoires ruraux.

Bonne nouvelle ! Les porteurs de projets bloquant sur l'immobilier nous ont identifiés. Ils sont plus de 130 à nous avoir contactés en 2021. Moins bonne nouvelle : l'immobilier est presque toujours une difficulté, parfois insurmontable. **Notre vocation est plus que jamais de rendre possible toutes ces activités qui réinventent ou pérennisent la vie dans les campagnes.**

2021 fut encore une année exceptionnelle, animée par une nouvelle étape de développement pour Villages Vivants mais aussi chahutée par la crise sanitaire. Le lien social a pu se maintenir virtuellement pendant cette période grâce au numérique mais au-delà de ce lien, c'est **le lieu social** que Villages Vivants veut valoriser, comme d'autres acteurs du développement rural l'ont fait avant lui. C'est en effet bien le lieu social qui a manqué pendant les confinements, **indispensable au vivre-ensemble, à la rencontre et au partage.**

La crise de la Covid 19 a renforcé la prise de conscience collective de la nécessité de relocaliser la production et le besoin de lieux de vie et de commerces pour fédérer les habitants. La vie dans les campagnes a continué à être revalorisée, non sans quelques dérives sur les achats de foncier. Nous voyons de nombreuses personnes motivées passer à l'acte pour créer des tiers-lieux, des épiceries, ... et toutes sortes d'initiatives qui mettent **l'humain au cœur du projet** et s'installent dans des villages qui ont besoin d'activités.

L'équipe de Villages Vivants a continué de grandir, avec l'arrivée de nouvelles personnes passionnées et passionnantes. Une belle levée de fonds de 5,3 millions d'euros est venue conclure l'année 2021, 5 nouvelles opérations ont vu le jour, 13 collectivités ont été accompagnées et 2 nouvelles activités ont été lancées : le conseil au montage de foncière solidaire et le développement d'une offre de formation dans le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

La SCIC présente un résultat à l'équilibre et la SCA<sup>2</sup> suit sa trajectoire, en commençant par quelques années de déficit, liées au temps d'atteinte de la taille critique prévue pour 2025.

Villages Vivants continue d'affirmer que **le vivant doit être au cœur de notre projet de société que nous voulons plus solidaire et coopérative.** Notre chantier de transformation de la vie coopérative de la SCIC va dans ce sens.

Nous remercions chaleureusement les entrepreneurs installés par la foncière, l'équipe salariée, les sociétaires, porteurs de titres participatifs, partenaires, experts bénévoles, partenaires financiers, les élus et techniciens des collectivités rurales, pour leur engagement à nos côtés et pour leur confiance.

Sylvain Dumas et Raphaël Boutin

Cogérants de la SCIC SARL Villages Vivants

---

1 Société Coopérative d'Intérêt Collectif (voir page 38)

2 Société en Commandite par Actions, Foncière Solidaire Villages Vivants (voir page 38)

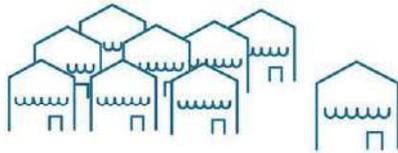
# Villages Vivants en 2021, c'est...

Une levée de fonds

réussie



8 locaux achetés depuis 2018 et  
1 en cours d'acquisition



Dans 4 départements



10 projets à venir



34 emplois indirects  
créés ou consolidés



Plus de 3000 m<sup>2</sup>  
de patrimoine rural

réhabilités



Hostel Quartier Libre, auberge en SCOP (Drôme)



Dromolib, association pour l'éco-mobilité (Drôme)



Le Pétassou, ressourcerie (Lozère)



Villages Vivants, bureaux de la SCIC (Drôme)



La Milpa, épicerie en SCOP (Drôme)

**Foncière rurale, citoyenne et solidaire,** Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux pour installer des activités qui ont un impact social en milieu rural, sur le territoire et pour ses habitants. Villages Vivants est aussi le partenaire des collectivités qui souhaitent réinvestir des lieux et des collectifs qui ont un projet immobilier. Acteur de l'économie sociale et solidaire, Villages Vivants propose des placements financiers engagés pour les campagnes et villages. Grâce à l'investissement solidaire des citoyens et entreprises dans la coopérative, Villages Vivants peut acheter des nouveaux locaux, renforcer son impact social et participer au bien vivre en milieu rural.

# Sommaire

## 1.

### L'intérêt collectif et l'utilité sociale

**p.5**

La Charte Villages Vivants **p.6**

L'impact social **p.8**

La promotion de l'ESS **p.8**

## 2.

### Nos activités 2021

**p.11**

Achat de local **p.13**

Accompagnement **p.19**

Formation **p.22**

Investir rural et solidaire **p.23**

## 3.

### La vie coopérative

**p.27**

Les sociétaires **p.28**

Temps forts de la vie coop **p.29**

Transformation en SCIC SA **p.30**

Le Comité d'Engagement **p.32**

L'équipe de Villages Vivants **p.33**

## 4.

### Déploiement et structuration

**p.35**

La stratégie de déploiement **p.36**

L'écosystème de Villages Vivants **p.38**

## 5.

### Rapport financier 2021

**p.40**

Compte de résultat 2021 **p.41**

Bilan au 31.12.2021 **p.44**

Infos financières sur la SCA **p.46**

The background image shows the interior of a bio grocery store. On the left, a window looks out onto a snowy landscape. A black sign on the window reads "Fruits & légumes locaux de saison très souvent Bio!". The store features wooden shelving units. In the foreground, there are wooden crates filled with produce: one with dark red apples labeled "samarita", and another with round root vegetables labeled "BELSAIN". Below the crates, several bottles of organic beverages are lined up on a shelf. In the background, more shelves are stocked with various products, including jars and packaged goods.

1.

# L'intérêt collectif et l'utilité sociale

La Charte Villages Vivants

L'impact social

La promotion de l'ESS

# La Charte Villages Vivants

## Vision commune et langage commun

Depuis son origine, Villages Vivants évolue sur un socle de **valeurs fondamentalement ancrées dans l'économie sociale et solidaire** : la coopération, la transparence, la solidarité. Si Villages Vivants s'est créé chemin faisant, il était temps de formaliser tout cela au sein d'un document clé : la Charte Villages Vivants. L'objectif est de poser par écrit la raison d'être de notre coopérative, ses valeurs, ses engagements, permettant à chacun des acteurs de s'approprier l'argumentaire commun.

Issu d'une réflexion au long cours, débutée à l'été 2019, un travail collectif d'écriture a démarré en 2021, associant les salariés de Villages Vivants, les membres du comité d'engagement, des bénévoles, locataires et partenaires. La charte sera soumise à l'ensemble des associés lors de l'Assemblée Générale au printemps 2022. Visant à porter **la vision commune et le langage commun** de l'ensemble des parties prenantes de Villages Vivants, elle s'articule autour de 5 notions phares du projet social et politique de la coopérative :

### 1. Ruralités : pour des territoires de proximité et de pluralité

Nous pensons urgent de passer d'un urbanisme consommateur d'espace et de ressources à un urbanisme s'appuyant sur la réhabilitation de l'existant et favorisant les liens humains. L'opposition entre la ville et le rural doit être dépassée en favorisant une juste répartition des activités et des trajectoires de vie.

-> Villages Vivants accompagne l'installation d'activités commerciales, artisanales, associatives sur les territoires, visant à en refaire des lieux mixant les usages et les fonctions. C'est aussi favoriser l'équilibre entre les territoires, valoriser leurs spécificités, permettre leur autonomie.

### 2. Citoyenneté : pouvoir s'engager dans le territoire habité

Nous croyons essentiel de donner à chacun les possibilités de choisir son lieu de vie et de s'y investir, tout en créant les conditions de la rencontre et de l'échange qui favorisent le vivre-ensemble. Nous défendons un modèle où les citoyens ont un rôle essentiel pour financer et construire l'économie de demain.

-> Villages Vivants a l'ambition de porter l'immobilier, la finance et l'entrepreneuriat au service des territoires, des projets et des citoyens. Une vision où ces derniers peuvent prendre en charge un portage collectif de la propriété, en plaçant leur épargne dans des projets immobiliers pour des campagnes vivantes, tout en répondant aux enjeux du long terme.



Recyclerie le Pétassou en Lozère

### 3. L'immobilier comme un outil : de la loi du marché à la valeur d'usage

Vivre et entreprendre sur le territoire habité impliquent d'avoir accès à la terre, à un lieu de vie ou à un local adapté à son projet. Or, l'immobilier rural est source de blocages à l'installation, tant dans une spirale spéculative qu'à l'inverse dans une tendance à l'abandon du patrimoine local.

-> Villages Vivants, comme d'autres depuis des dizaines d'années, invente des modes alternatifs de propriété, en rupture avec le modèle capitaliste, privilégiant et garantissant l'usage, par le portage collectif et désintéressé de la propriété immobilière et la création de communs. Dans ces modèles, c'est le nombre important de propriétaires qui permet de diluer le capital. La gouvernance comme le capital sont partagés par les usagers, ou plus largement par les citoyens, ce qui permet à l'intérêt général de l'emporter sur l'intérêt individuel. Ces montages permettent une plus juste répartition de la valeur : les fruits produits par la propriété sont réinvestis sur le ou les projets et non distribués à une minorité possédante. Les biens sont sortis du marché, évitant une spirale spéculative. Grâce à ces mécanismes, la valeur d'usage est déconnectée de la valeur vénale. La propriété collective sécurise l'usage sur le long terme.

### 4. Associations et entreprises : la force du projet collectif

Nous sommes persuadés que pour constituer un projet commun orienté vers l'intérêt général et qui apporte des réponses efficaces à des problèmes sociétaux, toutes les parties prenantes doivent être intégrées au projet coopératif pour faire avec et faire ensemble.

-> Villages Vivants met au cœur de son projet le modèle coopératif, où la réussite et la pérennité collective dépassent les schémas individualistes ou court-termistes, qui montrent leurs limites. Avec ce modèle, l'entrepreneuriat collectif ou désintéressé peut répondre aux besoins autant des habitants que des territoires : les projets portés par et pour les habitants sont une réponse à la défaillance du marché et proposent une alternative qui participe à la création de richesses économiques, sociales ou culturelles.

### 5. Reconnecter la finance et l'économie réelle des territoires

Nous constatons qu'aujourd'hui la finance, qui favorise des projets attractifs car très rentables à court terme malgré leurs impacts sociaux ou environnementaux, est déconnectée de l'économie réelle, notamment dans les territoires ruraux souvent considérés comme risqués et peu rentables. Or pour entreprendre, comme acquérir et rénover des biens immobiliers, il est nécessaire d'accéder aux financements.

-> Villages Vivants propose des outils de la finance solidaire et transparente, au service de l'économie réelle et à la hauteur des défis sociaux et environnementaux. Cette finance solidaire est le moyen de donner du sens à l'épargne, une manière d'agir concrètement qui permet localement à de nombreux projets confrontés à des difficultés d'accès aux financements classiques car privilégiant l'utilité sociale plutôt que la seule rentabilité financière, d'exister.



Journée collective autour de la gouvernance (2022)

## Impact social



\* Depuis la création de la SCIC Villages Vivants en juillet 2018

## 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'ESS, l'immobilier et la finance solidaire** :

#### Association Sites & Cités remarquables de France (Gironde) - 13/01

«L'innovation sociale au service de la revitalisation des bourgs et territoires ruraux»

#### Comité Local de Cohésion Territoriale de la Drôme (non public) - 9/04

«Réinvestir les rez-de-chaussée vacants au service de la vie locale : des outils coopératifs pour impliquer les acteurs locaux et installer de nouvelles activités en centre-ville».

#### WebConférence Envie d'R - Des solutions pour ouvrir son commerce en zone rurale (organisé par trois territoires ardéchois) - 18/05

#### Ruralités & Co - Les rencontres des territoires peu denses et des petites villes : résilience et dynamisme - 2/06

Thème d'intervention : «L'immobilier au service des liens et lieux sociaux, c'est possible !»

#### Journée d'étude sur les tiers-lieux organisée par Plateau Urbain pour la Banque des Territoires - 8/06

#### Participation à L'Onde de Coop, le festival des coopératives de la transition (Paris) - 18, 19, 20/06



**Territory Lab - Thématique du Biomimétisme territorial - 8/07**

**Rencontres des Tiers-Lieux à but non lucratif organisées par le réseau RELIER et le réseau des CREFAD (Ardèche) - 9/07**

Atelier sur le thème de “La propriété collective, s’en donner les moyens” dans le cadre d’un cycle de travail sur le thème de l’installation progressive : comment un tiers-lieu peut aussi être un espace d’expérimentations et de tests pour développer sereinement une activité future ?

**Café de Campagne dédié à la réimplantation de commerces dans les territoires ruraux (visio)- 30/09**

**Rencontre des foncières Belleville, Base Commune, Bien Commun et Villages Vivants (Ardèche) - 1/10**

**Etats généraux pour une société écologique post-urbaine (plateau des Millevaches, Haute-Vienne) - 1, 3/10**

30 organisations de l’alternative écologique et sociale comme le Mouvement des Colibris, Notre Affaire à Tous, la Fondation de l’Écologie Politique, Terre de Liens ou encore le Collectif des Actions Citoyennes se sont réunies autour de sujets tels que le désamour et le départ des grandes villes, les besoins essentiels pour l’installation dans les campagnes ou encore la place des écologies populaires et le rôle des cultures paysannes dans le développement nécessaire de l’autonomie écologique.

**Conférence “Les coopératives : des entreprises collectives à côté de chez moi” (Ardèche) - 13/10**

**Installer son projet coopératif en territoire rural - rencontre au tiers-lieu Le Mazier (Bourbon L’Archambault, Allier) - 21/10**

**Coconstruire le centre ville (visio) - Construire son modèle économique et juridique - 2/11**

**Webinaire sur les modèles économiques des tiers-lieux nourriciers, organisé par Fablim (visio)- 2/11**

**Rencontre-atelier “La Preuve par 7” : commander, concevoir, financer les très petites opérations d’habitation et d’aménagement dans des contextes ruraux (Montjustin, Luberon) - 18, 19/11**

Thème de l’intervention : “Quelles méthodes et quels montages pour intervenir dans le rural ?”

**Impacte Ton Territoire, événement organisé par RONALPIA (Ambérieux-en-Bugey, Ain) - 18/11**

Conférences et ateliers autour de l’entrepreneuriat social et l’innovation sur le thème «Impacte ton territoire, c’est le moment où les liens se tissent et se renforcent, où les réseaux se créent pour la réussite des projets d’utilité sociale. On a besoin de tout le monde pour apporter des solutions concrètes aux besoins de nos territoires dans l’Ain !»

**Rencontre nationale des foncières solidaires, avec France Tiers-Lieux (Marseille) - 18/11**

**“Le Baromètre de la finance solidaire arrive à Grenoble !”, organisé par FAIR - Label Finansol (Grenoble) - 22/11**

Intervention sur le thème “Mon épargne est un moyen d’action, et si je l’utilisais ?”

**Ecole d’architecture de Paris - 24/11**

Intervention sur les modèles économiques des maîtres d’ouvrage

**Fonds Riace - 24/11**

Intervention devant le Conseil d’Administration pour présenter Villages Vivants et échanger sur les passerelles entre projets ruraux, redynamisation et accueil de personnes exilés.

**Atelier sur les foncières économiques et commerciales, organisé par l’OFPI, Observatoire foncier partenarial de l’Isère (visio) - 29/11**

➔ [Le détail de nos interventions est disponible sur www.villagesvivants.com](http://www.villagesvivants.com)

---

**Adhésions de Villages Vivants**

Association Archipailles, Biovallée, Caprural, CressAURA , FAIR, Initiative Vallée de la Drôme Diois, Initiative 2607, La Chignole, Helloasso.

Participation de Raphaël Boutin au jury **Fabrique de territoires** pour le financement et la labellisation des tiers-lieux par l’ANCT.

Election de Sylvain Dumas au **Conseil d’Administration de l’association FAIR** (promotion des finances solidaires avec le label Finansol)

**FAIR - Promouvoir une finance éthique, humaine et solidaire**

Créée en 1995, l’association Finansol, devenue FAIR, a pour objet de promouvoir la solidarité dans l’épargne et la finance. Ses actions contribuent, notamment à travers la promotion du label Finansol, à faire connaître les différents produits d’épargne solidaire disponibles.

Participation à la création de la foncière Base Commune et investissement dans cette foncière. Participation au sociétariat de Plateau Urbain.

## La presse

---

En 2021, Villages Vivants a fait l'objet de plus de 25 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.

### RFI

7 milliards de voisins - "Le renouveau des campagnes françaises : mythe ou réalité ?" (mai 2021)

### Le blog de Mediapart

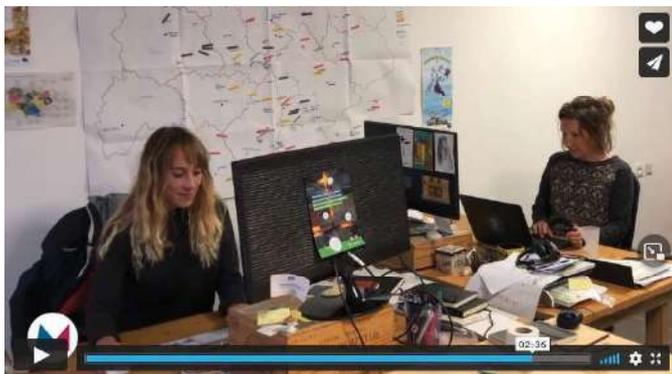
«Villages Vivants : Penser autrement - faire territoire et vivre ensemble», interview de Raphaël Boutin (juillet 2021)

### Capital

"Leur foncière permet de faire revivre les commerces dans nos villages" (septembre 2021)

### Mediatico, le média de l'ESS et de l'économie à impact

"Villages Vivants, une foncière coopérative pour redynamiser les centres-villes" (décembre 2021)



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

## Prix et labels

---

### Mai 2021

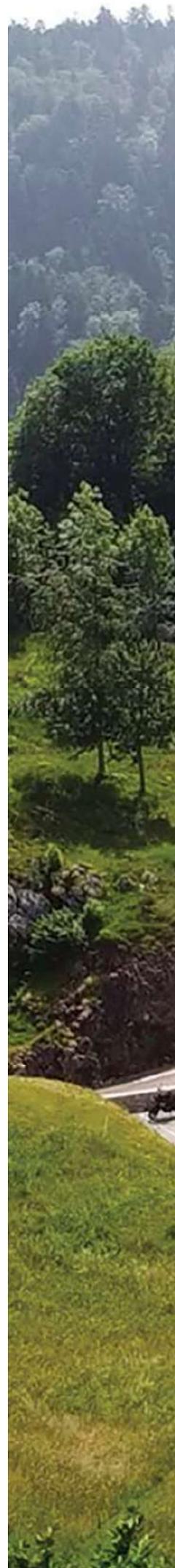
Innovater à la campagne : prix spécial de la rédaction Capital

### Septembre 2021

Prix ESSEC de la ville solidaire et de l'immobilier responsable : prix spécial du jury

### Novembre 2021

Prix régional de l'ESS 2021 Auvergne-Rhône-Alpes



# 2.

## Nos activités 2021

---

Achat de local  
Investissement rural et solidaire  
Accompagnement  
Formation

Pour accomplir sa mission de dynamisation sociale et économique en zone rurale, Villages Vivants développe 2 activités principales : les achats de locaux et les collectes de fonds, via l'investissement citoyen.



## Achat de local

Les entrepreneurs ayant un projet à impact social en milieu rural peuvent, en cas de blocage immobilier, faire appel à Villages Vivants pour acheter un local qu'ils ont identifié, dans le grand quart sud-est de la France. Ils deviennent locataires de Villages Vivants, qui les accompagne tout au long de leur parcours. Le programme de travaux et les loyers sont construits en accord avec les deux parties, 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.



## Investissement rural et solidaire

Acteur de l'économie sociale et solidaire, Villages Vivants propose des placements financiers engagés pour les campagnes et villages. Grâce à l'investissement solidaire des citoyens et entreprises dans la coopérative, Villages Vivants peut acheter des nouveaux locaux, renforcer son impact social et participer au bien vivre en milieu rural.

Aux côtés de ce cœur d'activité, Villages Vivants a développé l'accompagnement des collectivités et des collectifs et une activité de formation dans le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).



## Accompagnement collectivités - collectifs

Villages Vivants accompagne les collectivités et les collectifs sur la réactivation de lieux : diagnostic, programmation participative, modèle économique, usages et gouvernances. Avec une casquette de praticien plus que d'expert, Villages Vivants essime ses propres méthodes, outils et expériences pour démultiplier son action et répondre aux nombreuses demandes.



## Formation

Après avoir proposé des formations "sur demande", Villages Vivants a décidé en 2021 de lancer son programme de formation dans le champ de l'ESS afin de partager son expérience avec un public plus large. Les stagiaires bénéficient d'un retour d'expériences de terrain, de méthodes et d'outils pour les aider à construire des projets collectifs et pérennes. Cette offre de formation est portée par Solstice Coopérative d'Entrepreneurs, organisme de formation certifié par Qualiopi.

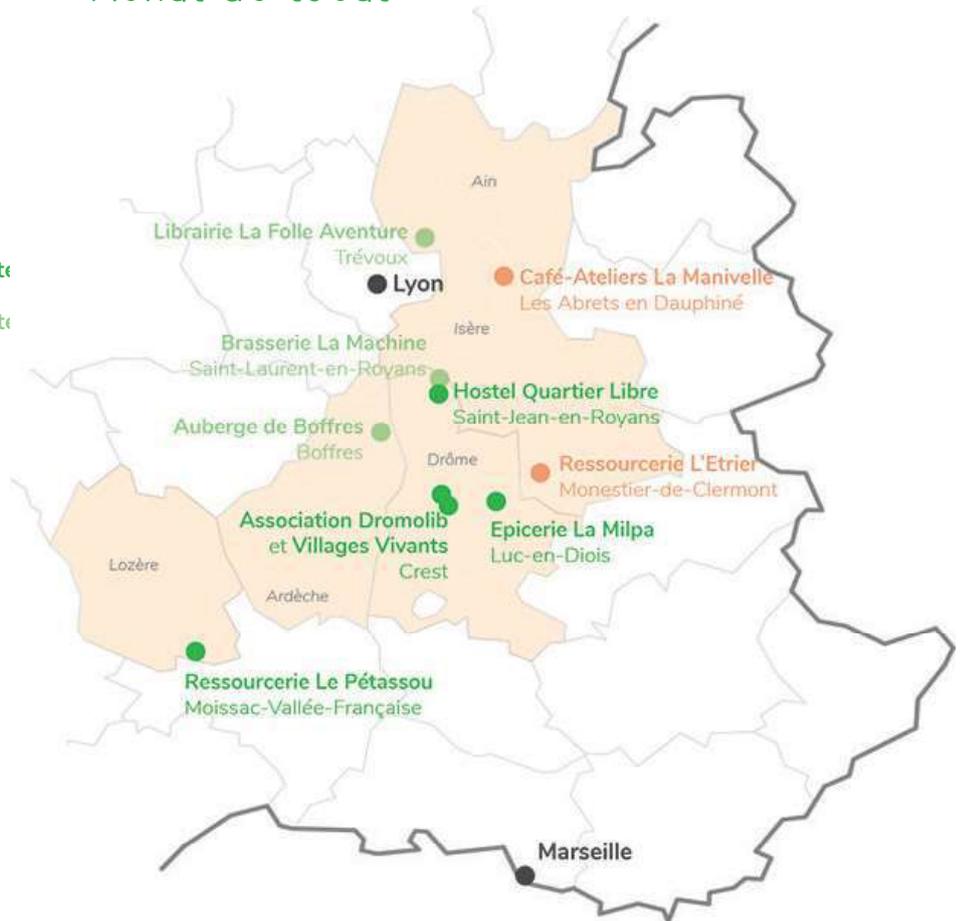


Auberge de Boffres en Ardèche



## Achat de local

- Achats de locaux et installation d'activité
- Achats de locaux et installation d'activité
- Projets non aboutis



### Territoire

- Être en zone rurale : villages, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants
- Proposer un service qui répond à un besoin non couvert ou complémentaire de l'offre existante

### Activité

- Être économiquement viable
- Proposer un projet qui produit un bénéfice social, culturel et/ou écologique

### Structure

- Créer une structure collective (SCIC, SCOP, asso...) ou d'autres statuts « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale », excepté dans le cas d'absence totale de commerce ou d'un seul commerce restant.
- Avoir, dans ses statuts, une mission sociale qui place l'utilisateur et l'impact social au cœur du projet, et ainsi dépasser la finalité économique.

### Immobilier

- Faire face à un blocage immobilier (incapacité d'acheter, loyer trop cher, travaux trop importants...)



Auberge de Boffres en Ardèche

## Association Le Pétassou, Recyclerie

Le Pétassou, créé en 2006, est une association qui œuvre pour l'écologie au quotidien, l'économie sociale et solidaire et le développement des liens humains à travers la collecte, le tri, la réparation, le recyclage et la vente de textiles et objets divers à prix libre, conscient et solidaire. Elle est née d'une initiative citoyenne d'échanges de vêtements d'enfants. Au cœur du projet, remettre les équipements en route grâce aux partages de connaissances et aux repair'cafés mobiles. La boutique devenant trop petite pour la quantité d'objets, le trop plein était entreposé dans différents autres locaux, compliquant la logistique et le temps de travail de l'association.

### Territoire

Moissac-Vallée-Française, Lozère, Occitanie - 216 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

140

### Coût total

Achat et travaux : 173 000 euros

### Emplois soutenus

3

## SCOP Hostel Quartier Libre

De jeunes entrepreneurs dynamiques et engagés souhaitent reprendre l'Hôtel bar restaurant du Col de la Machine, géré par la famille Faravellon depuis 1848 et mis en vente. Leur but : créer un lieu d'hébergement en SCOP avec des tarifs adaptés, un bar-restauration et une offre touristique éco-responsable.

### Territoire

Saint-Jean-en-Royans, Drôme, Auvergne-Rhône-Alpes - 2 800 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

1400 + 23 hectares de terrain

### Coût total

Achat et travaux : 1 113 000 euros

### Partenaires

Union Régionale des SCOP, les CIGALES, Initiative 2607, la Caisse d'Épargne, la NEF, Drôme Tourisme et les offices de tourisme territoriaux

### Emplois soutenus

3

### En 2021

Le local a été acheté en octobre 2021. Les bénévoles ont entrepris la construction d'une mezzanine pour agrandir leur espace de stockage. Bientôt, le local accueillera l'espace boutique mais aussi des ateliers de réparation collaboratifs et un atelier informatique.



Premier local du Pétassou, dont le besoin est de s'agrandir



Hostel Quartier Libre au col de la Machine, dans le Vercors



La nouvelle équipe de l'Hostel Quartier Libre

### En 2021

L'acte de vente a été signé en décembre 2021 et l'équipe a emménagé sur les lieux début janvier 2022. La première moitié de l'année 2022 sera consacrée aux travaux pour une ouverture prévue en été.

## Association Dromolib, Bureaux



Accueil de l'agence d'éco-mobilité Dromolib

## SCIC Villages Vivants, Bureaux



Nouveaux bureaux de la SCIC Villages Vivants

L'association Dromolib s'installe dans un local du centre-ville de Crest acheté et rénové par Villages Vivants en 2019, en vue d'une ouverture au public au printemps 2022. Dromolib développe et promeut des solutions d'écomobilité sur les territoires ruraux de la Drôme, pour les accompagner dans leur transition mobilité en faveur de modes de déplacements plus respectueux de l'environnement et moins coûteux. Pour cela, elle propose des actions d'animation, de formation ou encore des solutions de mobilités, qui s'adressent aux collectivités comme aux associations, entreprises ou scolaires.

### Territoire

Crest, Drôme, Auvergne-Rhône-Alpes - 9 000 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

100

### Coût total

Achat et travaux (effectués avant 2021) : 137 000 euros

### Partenaires

L'ADEME, plusieurs communautés de communes (notamment les 3 du Val de Drôme), la Fondation MACIF, l'Etat, la Banque des Territoires et Biovallée à travers le programme PIA (Programme d'investissements d'avenir)

### Emplois soutenus

5

### Territoire

Crest, Drôme, Auvergne-Rhône-Alpes - 9 000 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

170

### Coût total

Achat et travaux : 276 700 euros

### Emplois soutenus

9

### En 2021

Pour répondre à ses besoins de développement, Villages Vivants avait besoin de locaux plus grands et a déménagé à quelques mètres de son ancien local, au premier étage d'un bâtiment vide depuis des années et à l'abandon, en plein centre de la ville de Crest. Des travaux de réhabilitation ont été faits par Villages Vivants et les équipes ont pris place dans leurs nouveaux bureaux en décembre 2021.

### En 2021

Suite à l'appel d'offres lancé fin 2020 par Villages Vivants pour installer une nouvelle activité dans ce local, Dromolib s'est installé en décembre 2021. L'équipe envisage une ouverture au public au printemps 2022, lui permettant de développer un nouveau volet avec la création d'un point d'accueil et d'information "mobilités". Cela renforce le lien avec les habitants et vient compléter la palette d'activités proposées.



Devanture de l'agence d'éco-mobilité Dromolib

## SCOP La Milpa, Epicerie



Bâtiment dans lequel s'installera l'épicerie.

### En 2021

Le compromis de vente a été signé pour installer l'épicerie, qui devrait ouvrir fin 2022.

La Milpa est un projet d'épicerie de proximité, proposant produits locaux et biologiques en circuit court, portée par trois entrepreneurs engagés et impliqués sur leur territoire. Il répond à une forte demande, l'épicerie la plus proche proposant ce type de produits étant à 20km. L'installation de ce nouveau commerce permet de créer des emplois, faciliter l'acte d'achat mais aussi mettre en lien les habitants avec les producteurs locaux.

### Territoire

Luc-en-Diois, Drôme, Auvergne-Rhône-Alpes - 500 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

180

### Coût total

Achat et travaux : 487 000 euros (incluant bureaux et logements dans les étages)

### Partenaires

La Carline, le GRAP

### Emplois soutenus

3



## Projets non aboutis

## SCOP La Manivelle, Café-Ateliers



Le projet d'installation de la Manivelle dans un local aux Abrets-en-Dauphiné (Isère), s'est arrêté en septembre 2021. Après la validation en Comité d'Engagement en juillet 2020, les discussions avec le propriétaire vendeur, par le biais d'une agence, ont échoué juste avant la signature du compromis de vente. Les apprentissages retirés ont été nombreux. La décision de mettre fin à la négociation a été prise conjointement avec les porteuses de projet. Villages Vivants garde le souhait de pouvoir retravailler un jour avec La Manivelle à leur future installation.

## Association L'Étrier, Ressourcerie



L'installation de l'Association La Réserve, qui porte la ressourcerie L'Étrier (également structure d'insertion par l'activité économique) dans le Trièves (Monestier-de-Clermont, Isère) a été arrêtée en mai 2021. Le Comité d'Engagement de janvier 2021 avait validé avec enthousiasme l'opération. Villages Vivants, après l'envoi de son offre d'achat, a appris que le propriétaire avait passé accord avec un autre acheteur. En octobre 2021, un autre bien à Clelles a été visité mais présentait trop de risques, d'incertitudes et les discussions avec le propriétaire vendeur pour élaborer un prix ont rapidement été fermées.

## 8 projets amorcés en 2021 sont en phase d'instruction début 2022 :

- un espace de vie sociale (dans l'Ain) ;
- une épicerie (en Haute-Loire) ;
- une boulangerie (dans la Loire) ;
- un local d'artisans (en Ardèche) ;
- un espace de vie sociale et culturelle (dans la Drôme) ;
- un tiers-lieu (dans la Drôme) ;
- un autre tiers-lieu (toujours dans la Drôme) ;
- un local pour installer l'Accorderie du Diois, dont le principe fondateur est de remplacer la monnaie pécuniaire par une monnaie temps (dans la Drôme).



## Achat de local 2019-2020

### SCOP La Machine, Brasserie artisanale



Sylvain et Rami, les co-gérants de la brasserie La Machine



Pour leur projet de brasserie artisanale et guinguette, les deux entrepreneurs ont fait appel à Villages Vivants pour acquérir le bâtiment qu'ils louaient et ainsi pouvoir le rénover et y accueillir du public.

#### Territoire

Saint-Laurent-en-Royans, Drôme, Auvergne-Rhône-Alpes - 1 400 habitants

#### Nombre de m<sup>2</sup>

380

#### Coût total

Achat et travaux : 321 000 euros

#### Partenaires

Le Grenade, Union Régionale des SCOP, la Nef, France Active, Initiative Sud Grésivaudan

#### Emplois soutenus

2



#### En 2021

Avec la réouverture des bars et restaurants que La Machine fournit, l'activité de la brasserie artisanale a pu reprendre en 2021 et une buvette avec terrasse a aussi ouvert en été. Des collaborations ont également vu le jour : avec la Brasserie Stéphanoise (Saint-Etienne), la Brasserie Lagrivoise (Ardèche), l'Auberge de Boffres (Ardèche) ou encore le Court-Circuit (Lyon). Des travaux sont prévus, notamment l'aménagement du bâtiment pour créer une guinguette et accueillir du public autour d'événements culturels.

## SCIC La Folle Aventure, Librairie



Inauguration de la librairie

Après la fermeture de la dernière librairie de la commune, un collectif d'habitants a décidé de créer une librairie coopérative. Villages Vivants est intervenu aux côtés d'autres acteurs de l'économie sociale et solidaire pour financer l'achat du local. La librairie a ouvert en mai 2019.

### Territoire

Trévoux, Ain, Auvergne-Rhône-Alpes - 6 800 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

130

### Coût total

Achat et travaux : 150 000 euros

Apport Villages Vivants : 20 000 euros ; appui au montage de la SCI.

### Partenaires

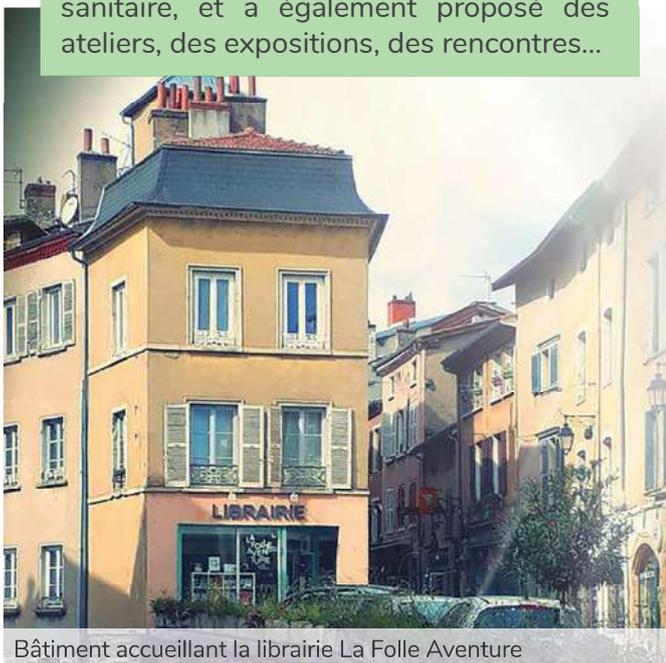
Valhorizon, Immocoop, Association des Amis de la Librairie, Union régionale des SCOP

### Emplois soutenus

1

### En 2021

La librairie de Trévoux a enfin pu reprendre ses activités suite à l'année 2020 mouvementée en raison de la crise sanitaire, et a également proposé des ateliers, des expositions, des rencontres...



Bâtiment accueillant la librairie La Folle Aventure

## SCOP Auberge de Boffres



L'équipe de l'Auberge de Boffres

Les porteurs de projet ont sollicité Villages Vivants pour ouvrir un café-resto-épicerie dans l'ancienne auberge du village. Le local de 800 a été acheté par Villages Vivants. 18 mois de travaux, entrecoupés par les périodes de confinement, ont permis de refaire complètement l'Auberge. La terrasse a pu ouvrir dès l'été 2019.

### Territoire

Boffres, Ardèche, Auvergne-Rhône-Alpes - 600 habitants

### Nombre de m<sup>2</sup>

800

### Coût total

Achat et travaux : 700 000 euros

### Partenaires

Le Grenade, France Active, Union Régionale des SCOP, le Bieristan, le Court-Circuit, La Poste, la Fondation Raoul Follereau

### Emplois soutenus

8

### En 2021

Ouverture totale de l'Auberge avec dès janvier l'épicerie-cave-traiteur, premiers services autorisés en période de Covid. Suivront l'ouverture du restaurant, du bar, du relais Poste, de l'espace de coworking et de la salle en location, au rythme des livraisons de travaux et des conditions sanitaires.



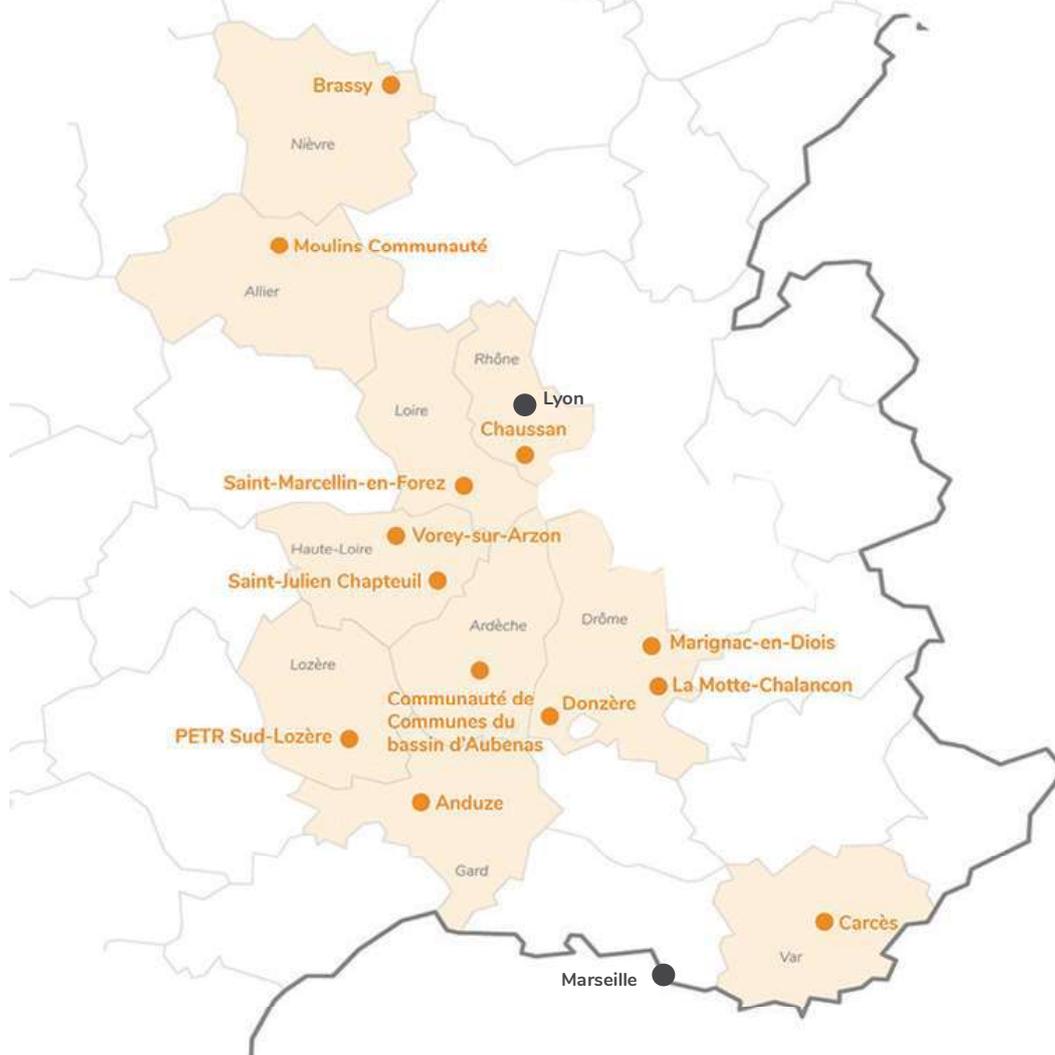
Bâtiment accueillant l'Auberge de Boffres



## Accompagnement - Collectivités

Depuis l'étude préalable jusqu'à l'achat immobilier, en passant par l'appel à projet et l'accompagnement des porteurs, Villages Vivants peut outiller tout ou partie de la chaîne dans une stratégie globale de revitalisation et en lien avec les partenaires locaux et régionaux. Le modèle économique, juridique et immobilier est travaillé conjointement pour trouver la formule adaptée.

En 2021, 13 collectivités ont été accompagnées par Villages Vivants dans 10 départements.



### Accompagner des stratégies de revitalisation des bourgs-centres

Dans le cadre de dispositifs locaux (programme 'Centres-villes et villages' du Département de la Drôme, démarche 'Villages du Futur' du Nivernais-Morvan) et d'études de redynamisation, Villages Vivants intervient au sein de groupements pluridisciplinaires (urbanisme, habitat, économie...), avec des partenaires privilégiés partageant nos valeurs et l'intérêt pour les territoires ruraux. Villages Vivants accompagne les élus à structurer leurs projets sur le moyen et long terme, en mobilisant les acteurs locaux et en s'appuyant sur les dynamiques ESS.

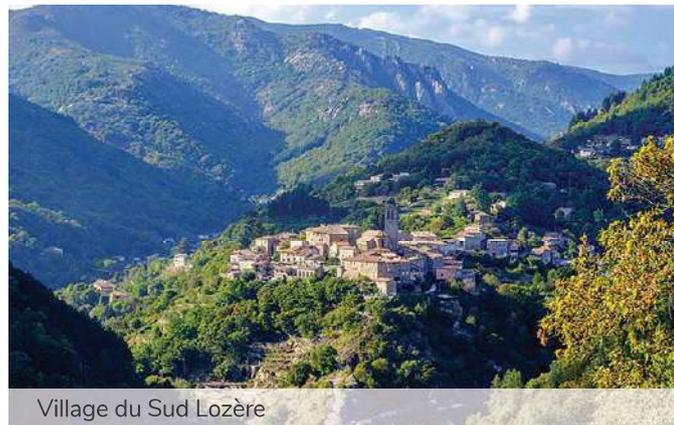
#### Collectivités accompagnées sur ce thème

- La Motte-Chalancon (Drôme)
- Donzère (Drôme)
- Brassy (Nièvre)
- Vorey (Haute-Loire)
- Saint-Marcellin-en-Forez (Loire)
- Moulins Communauté (Allier)



## Mettre en avant l'accompagnement de projets ESS comme un levier de développement local

Dans un objectif d'animation territoriale et de formation-sensibilisation des élus et techniciens, des groupements de communes ou d'intercommunalités (Pays, PETR, communautés de communes...) sollicitent Villages Vivants pour analyser les dynamiques locales, soutenir des projets dans leur installation et proposer des retours d'expériences pour nourrir l'action publique.



Village du Sud Lozère

### Territoires accompagnés sur ce thème

- PETR Sud Lozère
- Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (Ardèche)



Tiers-lieu collaboratif La Pompe à Florac (Sud Lozère)

## Étudier l'opportunité et outiller la création de tiers-lieux dans des bâtiments en friche

La reconquête de friches immobilières prend souvent la forme de projets collectifs, impliquant différentes activités, économiques ou non. Pour faire émerger une dynamique de la part des futurs usagers, recenser les besoins, proposer une méthodologie de projet et modéliser les conditions opérationnelles (scénarii économiques, juridiques...), Villages Vivants répond à la demande de communes, de la définition à la réalisation du projet.

### Collectivités accompagnées sur ce thème

- Anduze (Gard)
- Carcès (Var)
- Chaussan (Rhône)
- Marignac-en-Diois, mission pour l'association ValdeQuint (Drôme)
- Saint-Julien-Chapteuil (Haute-Loire)



Accompagnement à Chaussan (Rhône)



La Maison du Col à Marignac-en-Diois (Drôme)



Anduze (Gard)



## Accompagnement - Collectifs

Tiers-lieux, SCIC de territoires, conciergeries... sont de nouveaux lieux, de nouveaux modèles qui prennent toute leur place en milieu rural et contribuent à la redynamisation des campagnes et villages.

Villages Vivants accompagne la naissance, la transition, l'évolution de ces nouveaux lieux dans leur structuration immobilière, leur positionnement ou encore sur la place des usagers, via une méthode partant des enjeux et des usages de ces lieux pour aboutir à l'émergence de la structuration économique et juridique adaptée.

### EPFL Pays-Basque (Pyrénées Atlantique)

Transfert de savoir-faire et co-développement (3 jours) avec l'Etablissement Public Foncier du Pays-Basque, précurseur sur plusieurs sujets de maîtrise foncière (par exemple avec la création d'un office foncier solidaire pour lutter contre la spéculation), qui souhaite désormais créer sa foncière solidaire.

### Lalouvesc (Ardèche)

Accompagnement (une journée en formation/co-développement) d'un collectif de citoyen sur le rachat d'un ancien couvent pour la création d'un tiers-lieu.

### Tiers-lieu La Pompe (Lozère)

Dans le cadre de la mission avec le PETR Sud-Lozère, Villages Vivants a accompagné deux projets aujourd'hui trop à l'étroit dans leurs murs, malgré des projets de développement : visite de lieux, stratégie immobilière (acheter, louer, trouver des subventions...), programmation (quelle surface pour quel besoin ?). Le premier lieu accompagné, La Pompe, est un tiers-lieu existant qui souhaite déménager dans le centre de Florac, dans un lieu plus grand, pour combiner des activités existantes à de nouveaux projets à créer : coworking, fablab, ateliers partagés, café, librairie, lieu d'accueil pour les jeunes volontaires du REV (Réseau d'Entraide Volontaire)... Le second projet est le Pétassou, qui donnera lieu à une acquisition par la foncière Villages Vivants.



Tiers-lieu La Pompe (Lozère) - © Facebook Atelier La Pompe

### Ecole Buissonnière (Drôme)

Accompagnement de deux jours du collectif de l'école Buissonnière installé à Die dans l'acquisition, le montage, et le modèle économique d'un bâtiment vacant pour le déménagement d'une école alternative.

### Toit à moi (Loire-Atlantique)

Accompagnement de deux jours de l'association Toit à Moi, implantée à Nantes, qui aide les personnes sans-abri en les logeant et en les accompagnant pour les aider à rebondir et sortir de l'exclusion. Toit à Moi fonctionne grâce à des donateurs réguliers, pour rembourser les emprunts permettant d'acheter les appartements. L'association souhaite passer à l'investissement solidaire. Ainsi, Villages Vivants a partagé son expérience dans le cadre du programme TSF (Transfert de Savoir Faire) de l'Avisé.

### De Nicodin Cycles à Nicodin Frères (Drôme)

Villages Vivants a accompagné un artisan réparateur de vélos à Crest à se transformer et se structurer à plusieurs : réflexion sur l'offre et le positionnement, construction du prévisionnel financier et plan de financement.

### Accompagnements individuels - programmes d'incubation de Ronalpia

- **Petites Pépites, boutique de seconde main à Die (Drôme)** : prévisionnel financier, business plan social, méthodologie pour l'ouverture de la boutique
- **L'Impasse du Bout du Monde à Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire (Loire)** : montage et structuration des diverses activités du lieu, méthodologie de lancement de projet.



## Formation

Face à de nombreuses sollicitations sur des transferts d'expérience de Villages Vivants sur les thématiques des modèles économiques et du montage d'opérations immobilières, un programme de formation de 2 jours a été élaboré en 2021. Une autre façon de partager et d'essaimer. Grâce à un partenariat avec la SCOP Solstice, organisme de formation certifié Qualiopi, Villages Vivants propose plusieurs sessions en 2022 sur les modèles économiques et le montage d'opérations immobilières pour les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

### Les modèles économiques pour les activités de l'ESS



#### Durée

1 jour (7h)

#### Public

- Bénévole, salarié ou entrepreneur au sein d'une structure de l'ESS en création ou en développement (association, SCOP, SCIC, ESUS ou collectif informel)
- Agent ou élu de collectivité en charge du développement économique, en lien avec l'ESS
- Chargé d'accompagnement (incubateur, financeur, consultant, expert comptable...)

#### Objectifs

- Avoir une vision claire des différents modèles économiques de l'ESS
- Être en capacité de faire le lien entre un problème sociétal repéré, un produit, un modèle économique et une structuration juridique
- Comprendre les grands principes des éléments financiers d'un modèle économique

### Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS



#### Durée

1 jour (7h)

#### Public

Entrepreneur, association, collectif, tiers-lieu, agent ou élu de collectivité, technicien en développement économique, accompagnateur de projet... ayant un projet d'achat de local et souhaitant en savoir plus sur la façon de mener une opération immobilière pour une activité de l'ESS.

#### Objectifs

- Manipuler des outils et méthodes pour passer de l'idée, des enjeux et des usages à la modélisation et la structuration
- Identifier et manipuler les variables de faisabilité d'une opération (emprunt, subvention, investisseurs...) et construire un bilan d'opération simplifié
- Se poser les bonnes questions avant d'acheter, discuter et argumenter avec un vendeur, un notaire, un comptable, un banquier...

Les dates des prochaines formations sont à retrouver sur [www.villagesvivants.com](http://www.villagesvivants.com)



## Investissement rural et solidaire

L'investissement solidaire répond aux enjeux éthiques de la finance, donne du sens à l'argent du citoyen et l'ancre fortement dans l'économie réelle. Une économie génératrice d'emplois et d'activités utiles à la société, qui ne bénéficie pas seulement à des petits groupes d'actionnaires mais à tout le monde.

### Nouvelle émission de titres participatifs

La SCIC a levé 400 100€ en titres participatifs auprès de 157 personnes (physiques ou morales) par l'intermédiaire de la plateforme de financement participatif LITA.co en 2021. Le titre participatif est un placement d'une valeur unitaire de 100€ rémunéré chez Villages Vivants à 1% annuel et bloqué pendant 7 ans.

333



particuliers  
investisseurs

16



structures  
investisseuses

1 103 800€



d'investissement solidaire (titres participatifs et parts sociales cumulés) depuis la création de la SCIC en 2018

### Une levée de fonds globale réussie

Cet investissement citoyen dans la SCIC est réinvesti dans la foncière (SCA), dans l'objectif direct de racheter et rénover des locaux. Les campagnes 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.

En tout, la SCA a levé 5,3 M€ auprès d'investisseurs institutionnels, incluant les 400 100€ levés et réinvestis par la SCIC.



7,1 millions€



Levés au total par la SCA depuis sa création en 2020

Cet investissement solidaire de plus de 400 personnes (physiques et morales) est essentiel pour ramener de la vie et de l'emploi dans nos campagnes. Sa promotion est également une mission que s'est donnée Villages Vivants.

“

J'ai investi dans Villages Vivants car je crois beaucoup à cette initiative, à la revitalisation des milieux ruraux, à la beauté de nos campagnes et à la richesse des idées et initiatives qui s'y trouvent ! »

Ludovic M., investisseur solidaire



## Trois nouveaux investisseurs institutionnels

Pour cette levée de fonds 2021, la SCIC Villages Vivants a reçu un soutien essentiel de la part du fonds de dotation **Terre & Fils**, une structure dédiée à renforcer le lien au territoire à travers l'entrepreneuriat de savoir-faire et de patrimoine : un investissement de 200 000€ dans la coopérative Villages Vivants, qui confirme des convictions communes sur les sujets de la vitalité des territoires ruraux, du rôle de l'entrepreneuriat et du lien social. Dans le cadre de la levée de fonds globale de la SCA, l'État à travers le **Programme d'Investissements d'Avenir Territoires d'innovation (PIA)** et la **Foncière Derim** sont les deux nouveaux associés de la foncière SCA.



Commune de Montjustin (Luberon)

“ Soutenir Villages Vivants au sein de la gestion patrimoniale du fonds de dotation Terre & Fils nous a paru une évidence, car nous partageons une même conviction du potentiel de réinvention des territoires par l'entrepreneuriat. Pour que cette revitalisation soit durable, il ne s'agit pas seulement de réimplanter des entreprises et de créer de l'emploi, mais bien de retisser des liens qui favorisent l'échange, la cohésion sociale et la fierté d'appartenance locale : l'action de Villages Vivants fait ainsi pleinement écho à notre engagement pour faire grandir l'entrepreneuriat de savoir-faire au bénéfice des territoires. Le succès de la campagne de Villages Vivants démontre la pertinence de l'approche et la nécessité de concevoir de nouveaux modèles, mobilisant tous les acteurs au niveau local, pour réinventer notre lien au territoire. »

Laure Lignon, Directrice générale de Terre & Fils

**TERRE & FILS**

La foncière DERIM



Journée de travail de Villages Vivants



Journée de travail de Villages Vivants

# Analyse des nouveaux investisseurs particuliers de la SCIC

La SCIC a pour mission de promouvoir la finance solidaire auprès des citoyens afin que ceux-ci puissent agir directement, via leur épargne, en donnant du poids aux structures telles que Villages Vivants, qui œuvrent à la transition sociale, écologique et/ou économique. Les citoyens sont ainsi dans une démarche d'investissement, avec un retour de capital attendu, et non dans une démarche de philanthropie, dans laquelle il n'y a pas de remboursement possible.

Aussi, qui sont les nouveaux investisseurs solidaires de Villages Vivants en 2021 ?

46 ans

moyenne d'âge

De plus en plus de jeunes investisseurs solidaires, certains pour leur premier investissement, intègrent la coopérative Villages Vivants. Notre doyenne fête ses 91 ans et notre benjamine ses 24 ans cette année !

1 tiers

de femmes investisseuses

Si les femmes investisseuses sont minoritaires, elles investissent en moyenne des montants plus importants.



15%

d'investisseurs ont réinvesti

15% des investisseurs en 2021 avaient déjà placé une partie de leur épargne dans Villages Vivants auparavant. Nous les remercions pour leur confiance et leur engagement.

## Lieux de résidence

Villages Vivants se nationalise au fil des campagnes. A titre d'exemple, les investisseurs solidaires résidaient à plus de 65% en Auvergne-Rhône-Alpes en 2020, pour 39% en 2021.

Par ailleurs, Villages Vivants a inscrit dans sa stratégie des objectifs de promotion de la finance solidaire auprès d'habitants proches des projets installés afin d'atteindre 50% d'investisseurs résidant en zone rurale en 2024.

1266 €

moyenne d'investissement

Ce ticket moyen est identique entre la communauté Villages Vivants et celle de LITA.co.

Les années précédentes, l'investissement moyen s'élevait à 3126€.

L'investissement médian s'élève quant à lui à 500€ (autant d'investissements se situent au dessus de ce montant, et autant en dessous)..



Visuel de la campagne de levées de fonds sur LITA.co



# 3.

## La vie coopérative

---

Les sociétaires

Temps forts de la vie coop

Transformation en SCIC SA

Le Comité d'Engagement

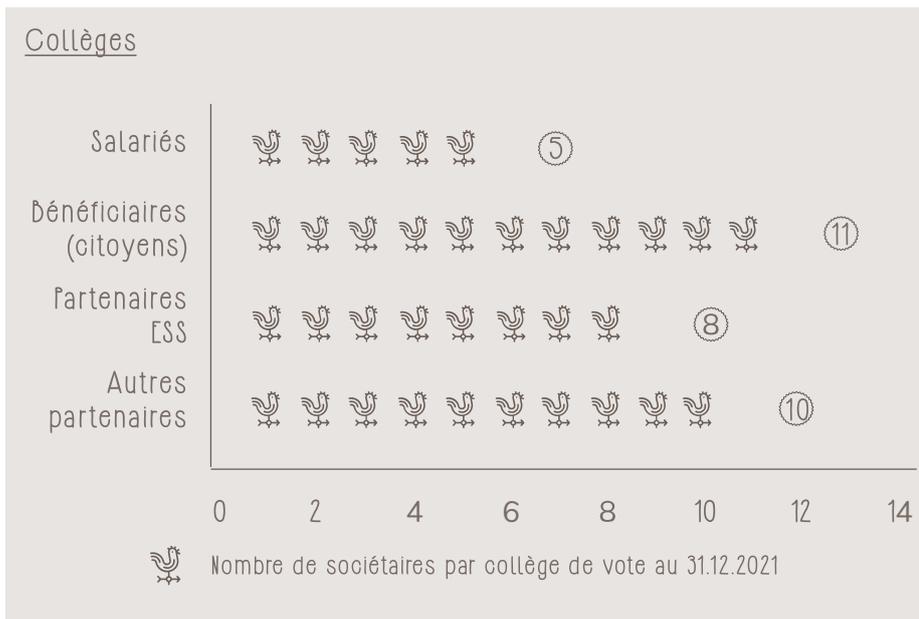
L'équipe de Villages Vivants



Villages Vivants s'engage à faire vivre et développer une vie coopérative forte, aux côtés des investisseurs solidaires (sociétaires et porteurs de titres), experts bénévoles, porteurs de projets et partenaires.

## Les sociétaires

### Evolution du sociétariat



Les sociétaires détiennent la totalité du capital de la coopérative Villages Vivants, en détenant des parts sociales. Ils participent à la vie de la structure, notamment en votant à l'occasion des Assemblées Générales.

La SCIC SARL Villages Vivants a 36 sociétaires (37 et 1 demande de sortie) pour un capital social total de 211 800 euros.

En 2021, un travail conjoint avec les structures installées a été réalisé pour leur permettre d'intégrer le sociétariat de Villages Vivants une fois le bien acheté. A noter toutefois, la forme commerciale de SARL limite la SCIC à 99 sociétaires.

### Témoignage de Raphaëlle



“ Citoyenne engagée de 26 ans, je travaille actuellement pour l'association Solinum qui est à l'initiative du Soliguide : une plateforme solidaire qui référence les lieux utiles aux personnes en situation de précarité ! Aventurière curieuse et optimiste, j'aime découvrir de nouveaux horizons et soutenir des modèles singuliers qui osent repenser notre façon de vivre collectivement. C'est ce qui m'a donné envie de suivre l'aventure de Villages Vivants !

En devenant sociétaire, j'espère contribuer à mon niveau aux différentes réflexions portées notamment sur la construction de la communauté ViVi et accueillir comme il se doit la nouvelle équipe auvergnate ! »

Raphaëlle, nouvelle sociétaire, qui a rejoint la SCIC en 2021

# Temps forts de la vie coop

**JANVIER - Arrivée dans l'équipe de Pauline Prunier**, Responsable des relations membres et de la vie coopérative.

**AVRIL - Session de travail et d'échanges sur le rapport d'activités 2020 (visio)**

## JUIN



Apéro Villages Vivants (chez Archijoux à Crest)



Séminaire d'équipe en Ardèche

**Visio d'information avec présentation du rapport d'activités 2020** et du projet de résolutions suivie d'un échange, en vue de l'**AG 2021** qui s'est tenue à distance en raison des contraintes sanitaires, via la plateforme de vote en ligne Balotilo. Fin des votes le 24 juin 2021.

**SEPTEMBRE - Dîner participatif à Lyon**



Accueilli et invité par Les Petites Cantines de Vaise

## OCTOBRE

**Organisation de la conférence pour promouvoir les modèles coopératifs**, au Cheylard (Ardèche), accueilli par l'Arche des Métiers, co-organisée par la SCIC Epiceyrieux.

### Séminaire du Comité d'Engagement

Accueilli et invité à l'hôtel bar restaurant du Col de la Machine par la Famille Faravellon, propriétaire depuis 1848, très heureux de passer le flambeau à Karen, Olivier et toute l'équipe de la Scop HQL.



**NOVEMBRE - Conférence "Mon épargne est un moyen d'action, et si je l'utilisais?"** et présentation du Baromètre de la finance solidaire à Grenoble.



Avec FAIR, Grenoble Alpes Métropole et le collectif Finance Solidaire dont Villages Vivants fait partie.

# Transformation en SCIC SA

La structure centrale de l'écosystème juridique de Villages Vivants est la SCIC. Actuellement, elle est formée en SARL (Société à responsabilité limitée). Ce choix a été motivé à sa création par la non nécessité d'apporter un capital minimum (à l'inverse d'une SCIC SA), la possibilité d'émettre des titres participatifs (ce que ne permet pas la SCIC SAS) et d'être pilotée par deux cogérants qui sont responsables juridiquement.

Une SCIC SA, quant à elle, s'appuie sur un conseil d'administration et un directeur général ou sur un directoire et un conseil de surveillance.

## Pourquoi se transformer en SCIC SA ?

### Viser une gouvernance plus coopérative, forte et pérenne :

Aujourd'hui, la cogérance concentre l'essentiel des pouvoirs et des responsabilités avec un rendez-vous annuel lors de l'Assemblée Générale. Demain, l'objectif visé est d'avoir des responsabilités, une intelligence et un pouvoir plus collectifs, issus de la diversité des membres et des différentes instances de gouvernance au service de la mission d'intérêt général, qui pilotent et enrichissent les objectifs et la stratégie.

### Inclure nos parties prenantes au capital de la coopérative et relever nos défis de levées de fonds à venir en collectant en direct de l'épargne citoyenne :

La SCIC SARL est limitée à 99 sociétaires. De plus, elle ne peut obtenir d'autorisation auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) pour lever des fonds auprès des citoyens. En passant en SCIC SA, les levées de fonds massives et successives sont possibles et constituent une entrée dans la vie coopérative.

### Gouvernance de la SCIC

La SCIC structure sa gouvernance autour de la notion d'intérêt général. Pour aller au-delà des principes coopératifs basiques, la non-distribution de dividendes aux sociétaires a été mise en place. Un principe de gestion désintéressée qui oriente toutes les décisions vers deux objectifs : assurer la pérennité de la structure et assurer l'atteinte des objectifs socio-économiques en faveur de la dynamisation des zones rurales.

## Quelle méthodologie adaptée à ce chantier de transformation en SCIC SA ?

Suite au vote pour son adoption en Assemblée Générale en 2021, Villages Vivants a lancé ce chantier, qui durera un an. Le souhait a été que la construction de cette future gouvernance soit accompagnée par un groupe d'experts, membres du comité de transformation, et par l'URscop. La construction de cette future gouvernance se veut aussi collective, avec la mise en place de groupes de travail ouverts à tous.

### Le comité de transformation :

Composé de 12 sociétaires se réunissant tous les 2 mois et animé par Pauline Prunier, le comité pilote ce chantier et portera une proposition unique et consensuelle devant l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui est décisionnaire sur les statuts.

### Les groupes de travail :

Composés de bénévoles, ils approfondissent un enjeu identifié. La première phase, clôturée mi-décembre 2021, permet de diagnostiquer la place de chaque partie prenante et leurs souhaits dans la future gouvernance (entretiens organisés avec l'ensemble des structures installées, les salariés, les cogérants de Villages Vivants, le Comité d'Engagement, et par questionnaire auprès des sociétaires et investisseurs).



Pauline, Dominique et Jean-Jacques, membres du comité



# Le Comité d'Engagement

Groupe d'experts bénévoles et spécialisés dans les thématiques traitées par Villages Vivants, le Comité d'Engagement (CE) est un acteur essentiel qui donne un avis sur les acquisitions, rénovations et sur les projets installés. Il est aussi une aide précieuse pour construire des indicateurs et mesurer l'impact de Villages Vivants. Nous remercions ses membres pour leur engagement à nos côtés.

En 2021, le CE s'est réuni 4 fois et a validé 6 acquisitions immobilières, dont une qui a nécessité un deuxième passage après plusieurs réserves émises en première lecture (L'Hôtel Quartier Libre dans le Vercors). Malheureusement un des projets a été abandonné (ressourcerie de l'Etrier à Monestier-de-Clermont) suite à un volte-face du vendeur en phase finale.

En octobre, les membres du comité se sont réunis à l'Auberge du Col de la Machine pour une journée de séminaire qui a permis de mieux se connaître dans un cadre convivial et créer une culture commune. Sur le fond, cette journée a permis de réfléchir sur le format et le contenu du comité (fréquence, présence des porteurs de projets...) et de construire ou consolider les critères d'évaluation des opérations. Ainsi, une nouvelle fiche d'instruction avec de

nouveaux critères a été élaborée et sera testée en 2022. Le CE s'est aussi questionné sur sa place dans la transformation de la SCIC SARL en SA et la future gouvernance. Les membres ont ainsi tous exprimé le souhait de conserver un pouvoir consultatif et non décisionnaire et de se concentrer sur l'évaluation des opérations et non sur des logiques globales de stratégie de gestion de portefeuille par exemple.



Séminaire de travail dans le Vercors

## Les membres du Comité d'Engagement

**Alain Baule** - Enseignant, artiste et bénévole pour Villages Vivants depuis plusieurs années.

**Anthony Collet** - Chargé d'affaires professionnelles à la Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes.

**Boris Courtot** - Responsable d'Archijoux, un « lieu d'hydratation ludique ».

**Rami Dahdah** - Cogérant et fondateur de la brasserie coopérative La Machine.

**Chloé Demessieux** - Conseillère en financement chez Initiative 2607.

**Sophie Fourquin** - Directrice chez Initiative vallée de la Drôme Diois pendant 20 ans, récemment retraitée.

**Bruno Gautier** - Directeur du développement à l'Adie.

**Emmanuel Jaccaud** - Chargé d'acquisition chez Terre de Liens.

**Dominique Marcon** - Membre à la retraite de SYNDE, première SCOP d'expertise comptable, elle a été présidente de l'association Villages Vivants.

**Marie Michel** - Codirectrice du Grap (Groupement Régional Alimentaire de Proximité) et accompagnatrice Drôme-Ardèche.

**Sylvia Plion** - Consultante en développement territorial au sein du cabinet Argo&Siloe (devenu Terre

d'Avance) avant de rejoindre le Grand Lyon en 2019.

**Josépha Porret** - Directrice de Ronalpia

**Lise Simon** - Architecte, elle a travaillé en agence et au sein du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.

### Membres invités en 2021 (nomination à valider par l'Assemblée Générale 2022) :



**Vincent Costes** - Ingénieur depuis 14 ans dans le bureau d'études AMOES, spécialisé dans le bâtiment durable ; engagé dans la rénovation énergétique et la mise en valeur du patrimoine architectural.



**Hélène Chauveau** - Géographe, chercheuse associée au Laboratoire d'Etudes Rurales, elle travaille sur les pratiques culturelles et d'engagement en milieu rural (France et Brésil). Militante du MRJC, elle est chargée de projet à l'Université Lumière Lyon 2 pour promouvoir les liens entre associations et recherche, notamment à travers la Boutique des Sciences.

# L'équipe de Villages Vivants

## Equipe salariée de la SCIC en 2021

A partir de 2021, les investissements correspondant aux levées de fonds citoyennes et institutionnelles de 2020 commencent. La levée de fonds importante de fin 2021 ainsi que les demandes d'accompagnement en augmentation engendrent un accroissement de la charge de travail.

Afin de mettre en œuvre les études de projets et les acquisitions foncières, l'équipe de Villages Vivants s'est considérablement étoffée, pour atteindre 9 salariés en CDI au sein de la SCIC fin 2021, représentant un total de 8,5 ETP (5 ETP fin 2020) : 3 nouveaux postes créés ; 1 remplacement ; 2 postes repris par la SCIC (anciennement portés par l'association Villages Vivants) ; 1 alternante.



Anne-Sophie

Responsable de l'entrepreneuriat social



Céline

Responsable administration et comptabilité



Raphaël

**Cogérant,**  
Responsable immobilier coopératif



Sylvain

**Cogérant,**  
Responsable des finances solidaires



Thibault

Responsable de l'accompagnement des territoires



Marion

Responsable du patrimoine bâti (en prestation en 2020 et salariée depuis janvier 2021)



Pauline

Responsable des relations membres et de la vie coop (depuis janvier 2021)



Emilie

Responsable implantation de projets ESS (depuis juillet 2021)



Elodie

En contrat d'alternance sur l'entrepreneuriat social (jusqu'en septembre 2021)



Marie

Responsable communication (jusqu'en novembre 2021)



Florie

Responsable communication (depuis novembre 2021)

En 2022, l'équipe continuera à se renforcer avec la création de deux nouveaux postes : Responsable de Gestion Locative et Coordinateur de l'Antenne Massif Central.

## Politique des Richesses Humaines

Pour accompagner l'agrandissement de l'équipe, deux chantiers ont été lancés en 2021 :

### Mise en place d'un groupe de Travail RH

Constitué en interne sur la base du volontariat pour discuter les différents sujets liés aux RH, le groupe aborde des sujets amenés par les salariés. Il formule des propositions d'évolution soumises à validation par la gérance avant d'être intégrées dans la Politique des Richesses Humaines. Ce document fondamental chez Villages Vivants liste les "droits et devoirs" des salariés, au-delà du Code du travail. Il a pour vocation de créer un cadre homogène, équilibré et transparent entre les salariés, et dans leur relation à la coopérative.

Les sujets d'évolution de la Politique RH en 2021 incluent :

- la révision de la grille salariale et l'attribution de tickets déjeuner aux salariés (4 tickets x 6€ par mois / salarié)
- l'indemnité de déplacement forfaitaire de 30€ net/ nuit pour chaque nuitée obligatoire en dehors du domicile
- la revalorisation des frais kilométriques à 0,52€ / km dans le cadre de l'utilisation contrainte de sa voiture personnelle pour des déplacements professionnels
- la formalisation de la prise en charge à 50% des abonnements de transport collectif dans le cadre des déplacements domicile-travail

Le chantier global en cours sur la gouvernance (transformation de la SCIC SARL en SCIC SA) permettra de formaliser davantage le fonctionnement de ce groupe RH.

### Lancement d'une consultation DLA (Dispositif Local d'Accompagnement)

En début d'année, l'équipe grandissante a tenté de structurer son fonctionnement avec un nouvel organigramme séparant les fonctions opérationnelles et supports. Lors du séminaire d'équipe en juin, les limites de ce fonctionnement ont été pointées et les salariés ont souhaité tester un mode d'organisation plus agile. Pour y parvenir, une demande d'accompagnement dans le cadre du DLA a été initiée et acceptée. Ce chantier se déroulera en 2022, avec la transformation de la SCIC en SA.

## Grille salariale

La grille salariale permet de calculer le niveau de salaire de chaque salarié à son entrée dans la coopérative et suivre ses évolutions. 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, avec deux types de fonctions (cogérant, 140 points et responsable de mission, 120). Chaque salarié dispose par ailleurs de points d'expérience à son entrée dans l'effectif et de points d'ancienneté.

En 2021, la grille salariale a été révisée collectivement en vue d'intégrer à partir de 2022 la revalorisation des points de base (cogérant, 155 points et responsable de mission, 125), une revalorisation de l'ancienneté acquise chez Villages Vivants (2,5 points / an versus 1 point / an d'ancienneté hors Villages Vivants). Les écarts de salaires en 2021 vont de 1 à 1,19.

Grille salariale de Villages Vivants						
	Points de base	Points expérience	Points ancienneté	Points totaux	net temps plein au 01/09/2021	net temps plein au 01/01/2022
Raphaël Doutin (co-gérant)	140	15	8,7	163,7	1 901 €	2 295 €
Sylvain Dumas (co-gérant)	140	15,5	8,7	164,2	1 907 €	2 301 €
Thibault Berlingen	120	7	4,7	131,7	1 602 €	1 749 €
Marion Hereng	120	20,5	4	144,5	1 793 €	1 910 €
Anne-Sophie Daudon	120	10,5	6,7	137,2	1 602 €	1 825 €
Pauline Prunier	120	8,5	1,9	130,4	1 602 €	1 725 €
Marie Isserel	120	22,5	6,7	149,2	1 696 €	
Céline Girard	120	17,5	2,4	139,9	1 654 €	1 846 €
Emilie Dalant	120	21	0	141,0	1 667 €	1 873 €
Florie Gaillard	120	16,5	0	136,5		1 793 €

Conformément à l'article 214 des statuts, la grille salariale (et en particulier la rémunération des gérants) sera soumise au vote de l'AG.



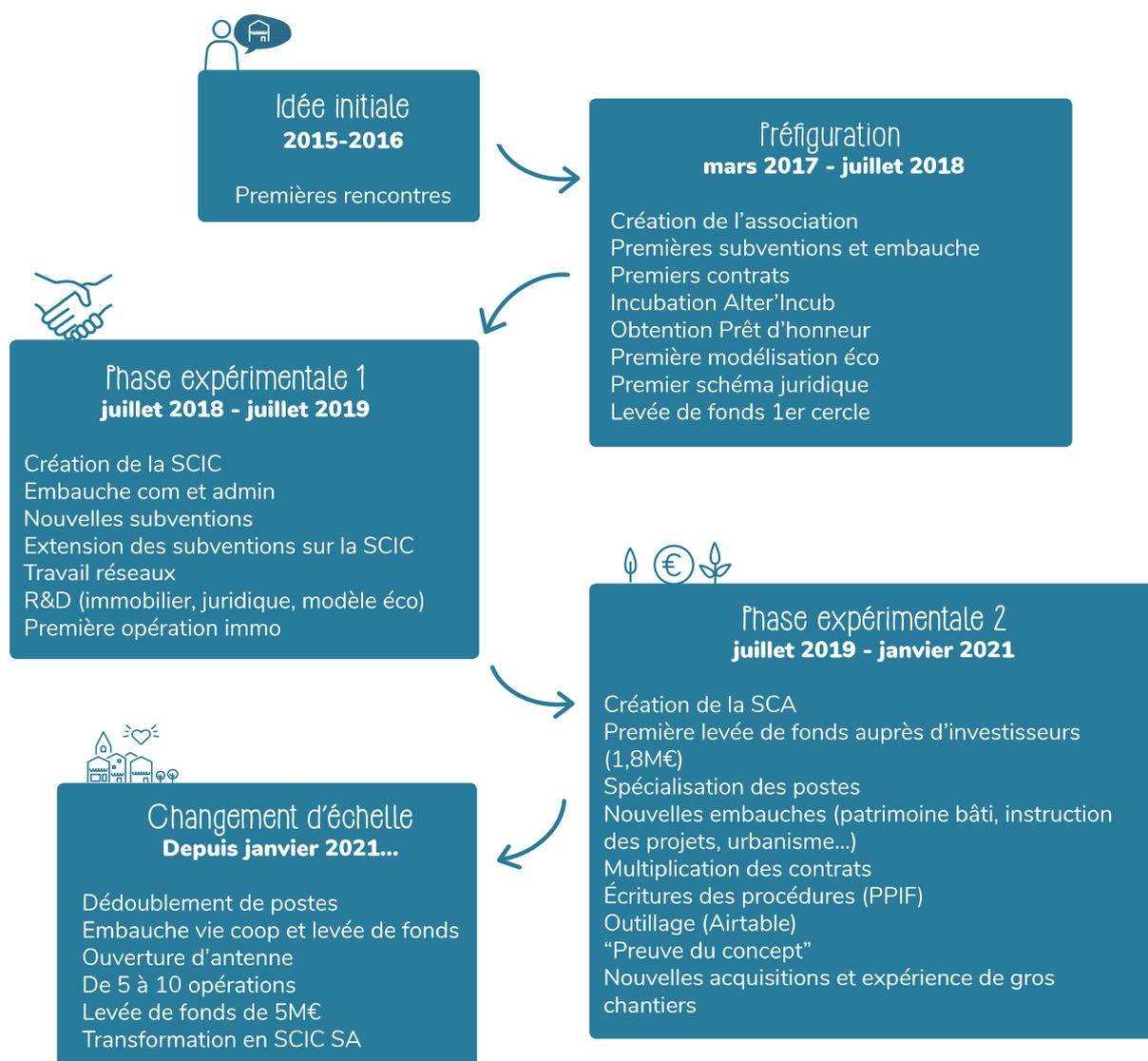
4.

## Déploiement et structuration

---

La stratégie de déploiement  
L'écosystème de la SCIC

# La stratégie de déploiement



## Elaboration d'un plan stratégique triennal

L'élaboration du plan stratégique 2022-2024 répond à un besoin de transparence et de pédagogie sur nos orientations vis à vis de l'équipe salariée, des différents collèges de l'assemblée générale de la SCIC, des associés commanditaires de la SCA et des partenaires (collectivités, partenaire métier, fondation, client, ...) afin de partager une vision à 3 ans de notre développement avec des objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Ce document est le fruit d'un travail collaboratif, durant le dernier trimestre 2021, impliquant les parties prenantes de Villages Vivants : les cogérants et l'équipe salariée, le Comité d'Engagement (CE), le comité de transformation en SCIC SA, les

Investisseurs solidaires de la SCIC, les Investisseurs de la SCA, les partenaires publics et les fondations mécènes. Après validation par l'Assemblée Générale de 2022, ce document sera accessible dans les ressources en ligne.

Les objectifs détaillés et le plan d'action se découpe ainsi :

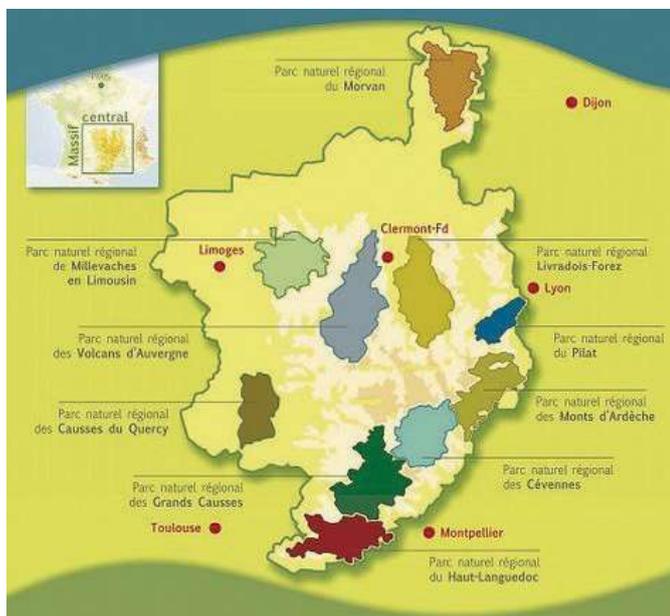
- Déploiement
- Les projets de la foncière
- Les expérimentations
- Les accompagnements
- La vie coopérative et les levées de fonds
- La structuration juridique
- Le budget prévisionnel
- L'organisation interne

## Préfiguration de l'antenne Massif Central

Depuis sa création, Villages Vivants a été sollicité pour répondre à des besoins et exporter son modèle sur d'autres territoires. C'est ainsi que Villages Vivants a été contacté par le Parc Naturel Régional du Livradois Forez puis par l'association IPAMAC, qui fédèrent les 12 parcs du Massif Central. Une étude d'implantation cofinancée par IPAMAC a été réalisée fin 2020 et début 2021. Cette étude de terrain a montré le besoin des territoires et des porteurs de projets et l'envie réciproque d'ouvrir une antenne de Villages Vivants dans le Massif Central.

Sur la base de cette étude, un financement de 200 000 euros a été obtenu auprès du commissariat Massif Central de l'ANCT pour le déploiement de Villages Vivants. De nombreux contacts ont par ailleurs été tissés avec les acteurs et collectivités déjà présents sur ce territoire et une visite des cogérants de deux jours a été organisée en décembre pour visiter des lieux et rencontrer de futurs partenaires (URSCOP, CAAP, France Active, le tiers-lieu de l'Estran, Terre de Liens et d'autres...).

Un recrutement est prévu au printemps 2022 pour qu'une personne de Villages Vivants soit responsable de cette antenne, située sur place dans le Massif Central. Après une période de formation et d'inclusion poussée, les bureaux auvergnats de Villages Vivants ouvriront en septembre 2022.



Parc du Massif Central

## Consolidation de l'antenne historique (Sud-Est)

2021 fut aussi l'année de consolidation de l'antenne Sud-Est auparavant appelée Auvergne-Rhône-Alpes. Salariée en alternance, Elodie Pilloud-Witmann a travaillé pendant près d'un an sur une double mission :

- Faire connaître Villages Vivants auprès des réseaux professionnels dans les départements où nous n'avions pas encore fait ce travail et dans un rayon accessible depuis nos bureaux situés à Crest dans la Drôme (les départements de PACA, le Gard, la Lozère, l'Hérault et plusieurs départements du Massif Central, en vue de l'ouverture de la future antenne).
- Se pencher sur les demandes des porteurs de projets : qui sont-ils, d'où viennent-ils, quelles sont les attentes... ? L'objectif était de mieux comprendre ces demandes pour mieux y répondre et cibler plus rapidement les projets répondant aux critères de Villages Vivants pour être réactifs lors d'une acquisition/installation. Un nouveau formulaire de contact a été élaboré et le schéma d'accueil et d'orientation a été amélioré avec des temps collectifs ou individuels en fonction des projets. Ce travail a permis de gagner en qualité d'accueil et surtout en efficacité dans le tri et le traitement des demandes.

Fin 2021, l'équipe a déménagé dans des bureaux adaptés dans le centre de Crest, plus lumineux, plus grands, avec des salles de réunion et de visio, pour réunir des conditions de travail respectueuses des salariés.



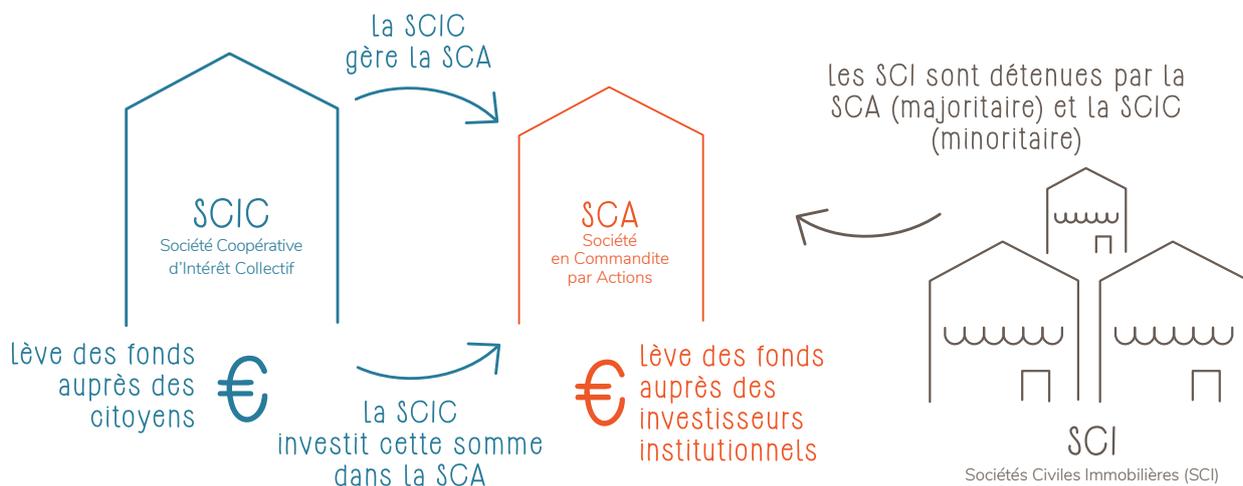
Nouveaux bureaux de Villages Vivants



Nouveaux bureaux de Villages Vivants

# L'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 a un rôle sur la gouvernance et l'ingénierie globale :** créée en 2018, agréée Entreprise Solidaire (ESUS) et lauréate du Grand Prix France de la Finance solidaire en 2020, la Société Coopérative d'Intérêt Collectif porte l'équipe salariée qui gère les activités d'ingénierie immobilière, l'accompagnement des porteurs de projets et collectivités et la mobilisation des citoyens. Elle mobilise 36 sociétaires et 315 investisseurs en titres participatifs. Elle est gouvernée par différents collèges réunis autour de la mission d'intérêt collectif. (voir page 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),** créée en 2020 et agréée Entreprise Solidaire (ESUS) lève des fonds auprès d'investisseurs solidaires 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 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** sont créées pour porter les différents projets immobiliers (gestion des projets, compartimentation

des risques, prêts immobiliers adossés). Les SCI sont intégralement détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital). A ce jour : SCI VV Boffres (Auberge de Boffres), SCI VV Drôme (2 opérations à Crest et Luc-en-Diois), SCI VV Drôme Royans (La Machine) ; VV Territoire Sud-Est (Le Pétassou), VV Vercors (Hostel Quartier Libre).

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

**A 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 nommant ainsi gérante de la SCA. 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 de la SCA

Partenaires	Capital au 31/12/2021	Dettes (tirées en partie en 2022)
<b>Actionnaire commandité</b>		
SCIC Villages Vivants	97 800 €	593 200 €
<b>Actionnaires commanditaires</b>		
SCIC Plateau Urbain	1 000 €	0 €
SCOP Sens de la Ville	1 000 €	0 €
SCIC GRAP	1 000 €	0 €
Banque Populaire AURA	73 000 €	73 000 €
Crédit Coopératif	10 000 €	0 €
Mirova	553 800 €	553 700 €
Ecofi Investissements	553 800 €	553 700 €
France Active Inv.	200 000 €	200 000 €
Foncière DERIM	250 000 €	250 000 €
Banque des Territoires	800 000 €	800 000 €
PIA* Territoires d'innovation	800 000 €	800 000 €
<b>Total</b>	<b>3 341 400 €</b>	<b>3 823 600 €</b>

\*Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) Territoires d'innovation de la Banque des Territoires (pour le compte de l'Etat)

## Les partenaires financiers



## Les partenaires publics et fondations



## Les partenaires métiers



# 5.

## Rapport financier 2021

---

Compte de résultat 2021

Bilan au 31.12.2021

## Charges

<b>Achats et charges externes</b>	<b>65 870 €</b>
Achats d'études et prestations	1 083 €
Achats fournitures non stockables (eau, énergie...)	1 706 €
Achats fournitures et petit équipement	1 746 €
Achats fournitures administratives	1 362 €
Abonnements informatiques	221 €
Locations immobilières	10 000 €
Charges locatives & copropriété	1 319 €
Entretien immobilier	321 €
Entretien sur biens immobiliers	1 348 €
Primes d'assurances	997 €
Documentation technique	10 €
Frais de colloques, séminaires, conférences	414 €
Commissions sur levée de fonds	18 065 €
Honoraires comptables	5 757 €
Honoraires mission sociale	3 026 €
Frais d'actes et de contentieux	52 €
Communication	2 841 €
Déplacements, missions	11 066 €
Réceptions	929 €
Frais postaux et de télécommunications	347 €
Frais de télécommunication	571 €
Services bancaires et assimilés	785 €
Adhésions, cotisations partenaires, réseaux	1 112 €
Formation des salariés	792 €
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 948 €</b>
Taxe d'apprentissage	1 328 €
Formation professionnelle continue	1 091 €
Taxe sur les véhicules des sociétés	529 €
<b>Salaires et traitements</b>	<b>208 919 €</b>
Salaires bruts	203 801 €
Var. prov. congés payés	- 1 373 €
Primes et gratifications	4 000 €
Indemnités et avantages	795 €
Indemnités de rupture conventionnelle	1 696 €
<b>Charges sociales</b>	<b>56 662 €</b>
Cotisations URSSAF	43 435 €
Cotisations aux mutuelles	2 512 €
Cotisations retraite et prévoyance	9 266 €
Médecine du travail et pharmacie	712 €
Tickets restaurant	972 €
Var. cotis. / prov. congés payés	- 235 €
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>3 716 €</b>
<b>Charges de gestion courante</b>	<b>26 €</b>
<b>Charges financières</b>	<b>9 453 €</b>
Intérêts des emprunts bancaires	334 €
Intérêts des titres participatifs	9 119 €
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>190 €</b>
<b>Total des charges</b>	<b>347 784 €</b>
<b>Bénéfice (après IS)</b>	<b>6 654 €</b>

## Compte de résultat 2021

Avec un peu plus de maturité, de moyens financiers, une équipe étoffée, une offre de services plus ciblée, l'année 2021 a permis d'intensifier les activités immobilières et d'accompagnement. Cette nouvelle cadence préfigure de manière assez réaliste le rythme futur de notre développement.

Résultat de l'exercice 2021 : **6 654 €**

**208 k€** de prestations réalisées  
**139 k€** de subvention et mécénat

**76%** des charges liées aux salaires

## Produits

<b>Prestations de services</b>	<b>208 322 €</b>
Formations	1 439 €
Accompagnement des collectivités	88 418 €
Accompagnement des porteurs de projet	16 381 €
Ingénierie	100 367 €
Autres prestations	1 717 €
<b>Autres produits</b>	<b>142 072 €</b>
Subventions d'exploitation	19 533 €
Mécénat	119 684 €
Produits divers de gestion courante	860 €
Remboursement assurance	1 409 €
Transfert de charges d'exploitation	586 €
<b>Produits financiers</b>	<b>4 044 €</b>
Revenus des CC associés	165 €
Revenus des créances rattachées à des participations	390 €
Revenus des autres créances	2 634 €
Autres produits financiers	855 €
<b>Total des produits</b>	<b>354 438 €</b>

## Progression des revenus liés aux activités opérationnelles

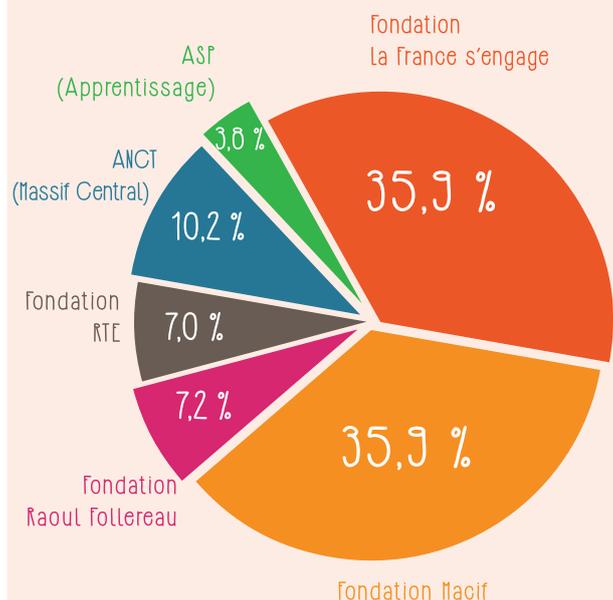
Les activités opérationnelles se sont bien développées en 2021 : missions d'accompagnement auprès de collectivités et collectifs, prestations internes d'ingénierie immobilière (pour le compte de la foncière et des SCI Vivi), actions de formation. Les revenus issus de ces activités ont plus que doublé par rapport à 2020 (208 k€ en 2021 versus 87 k€ en 2020), et représentent désormais 60% des revenus globaux de la SCIC. Cette tendance augure la stabilisation du modèle économique de la SCIC, avec une part de plus en plus réduite des subventions dans le total des produits.

Une vingtaine de missions d'accompagnement auprès de collectivités et de collectifs ont été réalisées en 2021. Elles représentent 30% des revenus de la SCIC en 2021. Ces missions très hétéroclites (de 200 à 10 000€) mobilisent 5 personnes dans l'équipe et s'inscrivent dans le « cœur de métier » de Villages Vivants : réactivation de lieux, montages de projets, transfert de savoir-faire, co-développement...

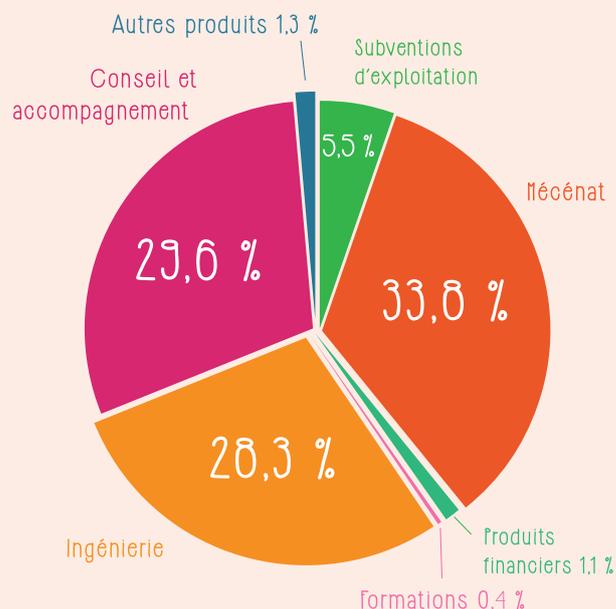
La part des prestations internes d'ingénierie immobilière prend une place de plus en plus importante dans la stratégie globale (28% des recettes en 2021). La SCIC est en effet la pièce maîtresse du projet global Villages Vivants : c'est elle qui gère les activités d'ingénierie immobilière et de gestion locative des SCI et qui assure la gérance de la foncière (SCA).

Si les subventions et le mécénat ont diminué dans la part globale des produits, ils sont néanmoins restés stables en valeur en 2021 (139 k€). A ce stade de développement, le soutien des partenaires est nécessaire pour permettre aux projets en phase de développement de se mettre en place et de se structurer. C'est notamment le cas en 2021 pour le développement de la vie coopérative, l'organisation de la levée de fonds citoyenne, le déploiement de l'antenne Villages Vivants dans le Massif Central et le sourcing de collectifs porteurs de projets.

Partenaires mécénat et subventions - 2021	
Fondation La France s'Engage	50 000 €
Fondation Macif	50 000 €
Fondation Raoul Follereau	10 000 €
Fondation RTE	9 684 €
ANCT (Massif Central)	14 200 €
ASP (Apprentissage)	5 333 €
<b>Total 2021</b>	<b>139 217 €</b>



Revenus de la SCIC - 2021	
Subventions d'exploitation	19 533 €
Mécénat	119 684 €
Produits financiers	4 044 €
Formations	1 439 €
Ingénierie «groupe» Villages Vivants	100 367 €
Conseil et accompagnement	104 799 €
Autres produits	4 572 €
<b>Total 2021</b>	<b>354 438 €</b>



## Une équipe qui s'agrandit : quasi doublement des charges salariales

Afin de répondre à l'augmentation des activités opérationnelles, trois nouveaux postes ont été créés en 2021 : ils concernent la gestion du patrimoine bâti, la vie coopérative et l'accompagnement au développement de projets ESS. A ces 3 embauches se sont ajoutées 2 reprises de postes jusqu'alors portées par l'association Villages Vivants : l'accompagnement à l'entrepreneuriat social et la communication. Au 31/12/2021, l'équipe est donc composée de 9 salariés, représentant un total de 8,5 ETP en CDI (versus 5 ETP fin 2020).

Ces évolutions, et dans une moindre mesure le chantier de réajustement des salaires (cf partie "Grille salariale"), ont entraîné un quasi doublement des charges salariales et sociales supportées par la SCIC : en 2021, elles représentent 76% des charges globales.

Un autre poste de coût important en 2021 concerne les commissions à la plateforme LITA (18 065€), pour la levée de fonds citoyenne menée par la SCIC en 2021 et qui a abouti à l'émission de 401 100€ en titres participatifs. Le chantier en cours de transformation de la SCIC SARL en SCIC SA, au-delà des objectifs de gouvernance, a aussi pour ambition de collecter en propre les investissements solidaires citoyens, et donc de réduire les coûts externes liés aux levées de fonds.

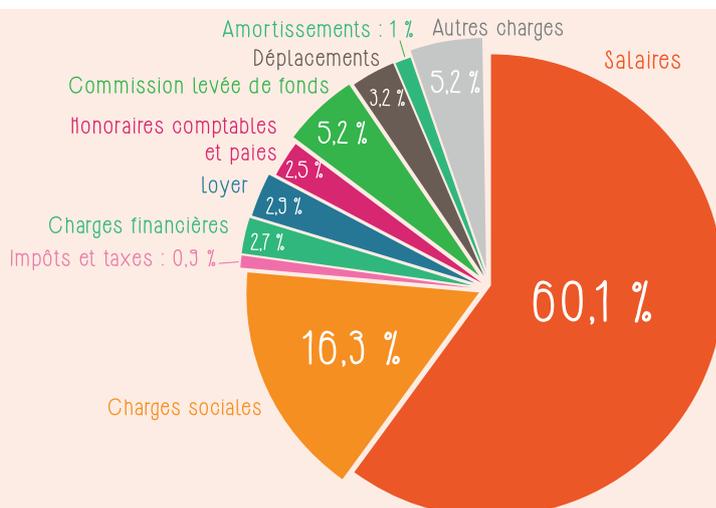
Les principales autres charges de fonctionnement (57 495 €) sont stables, elles comprennent :

- Les déplacements de l'équipe (transports, hébergements et repas), en augmentation du fait de la progression des activités opérationnelles (11 066€)
- Le loyer des bureaux à Crest (10 000 €)
- Les honoraires pour les missions d'expertise comptable et de gestion des paies confiées au Cabinet Groupe 26 (8 783€)
- Les dotations aux amortissements (3 715€) qui concernent deux voitures et le matériel informatique
- Les autres charges concernent les cotisations et adhésions aux différents réseaux ESS, les prestations de service de certains partenaires pour l'accompagnement au montage de projets, les charges locatives, les fournitures, l'assurance, les frais bancaires et de télécommunication.

Les charges financières liées aux intérêts des titres participatifs représentent 9 119 € (moins de 3 % des charges).

**En 2021, pour son troisième exercice comptable, la SCIC enregistre un résultat positif de 6654€.**

Charges de la SCIC - 2021	
Salaires	208 919 €
Charges sociales	56 661 €
Impôts et taxes	3 138 €
Charges financières	9 453 €
Loyer	10 000 €
Honoraires comptables et paies	8 783 €
Commission levée de fonds	18 065 €
Déplacements	11 066 €
Amortissements	3 716 €
Autres charges	17 983 €
<b>Total 2021</b>	<b>347 782 €</b>



# Bilan au 31.12.2021

## Actif

<b>Actif immobilisé</b>	<b>739 815 €</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>23 819 €</b>
Matériel de transport	27 242 €
Matériel de bureau et informatique	5 550 €
Amortissements Matériel de transport	- 6 902 €
Amortissements Matériel de bureau et informatique	- 2 072 €
<b>Immobilisations financières</b>	<b>715 995 €</b>
Parts sociales SCI	650 €
Parts sociales SCA	97 800 €
Parts sociales placement bancaire	1 767 €
Prêt SCA	593 200 €
CCA rattachés SCI	19 500 €
Intérêts courus sur autres créances	3 078 €
<b>Actif circulant</b>	<b>639 257 €</b>
<b>Créances</b>	<b>140 746 €</b>
Clients	140 746 €
Clients Produits non encore facturés	
<b>Etat, taxes sur le chiffre d'affaires</b>	<b>1 611 €</b>
<b>Autres créances</b>	<b>9 315 €</b>
Personnel	103 €
Fournisseurs	2 €
Unifformation	903 €
CCA dans les SCI (avances)	7 017 €
CCA SCA VV	125 €
Avance Association Vivi	1 000 €
Associés intérêts courus	165 €
Créances s/cessions d'immobilisations	
<b>Disponibilités</b>	<b>487 417 €</b>
Crédit Coopératif	369 445 €
Livret Crédit Coopératif	40 203 €
Banque Populaire	77 768 €
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>167 €</b>
<b>Total Actif</b>	<b>1 379 072 €</b>

## Passif

<b>Capitaux propres</b>	<b>228 194 €</b>
Capital social	211 800 €
Réserve légale	1 461 €
Réserves statutaires	8 279 €
Résultat de l'exercice	6 654 €
<b>Autres fonds propres</b>	<b>892 000 €</b>
Titres participatifs	892 000 €
<b>Emprunts et dettes</b>	<b>85 012 €</b>
Intérêts courus / TP	20 488 €
Crédit Coopératif	6 101 €
Initiative Val de Drôme Diois	1 666 €
Initiative France - Initiative remarquable	3 700 €
PGE Crédit Coopératif	23 057 €
Avance Fonds Régional Uni	30 000 €
<b>Fournisseurs</b>	<b>6 736 €</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>39 322 €</b>
Personnel	1 122 €
Organismes sociaux	11 569 €
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	23 458 €
Etat, Impôts sur les bénéfices	190 €
Autres dettes fiscales et sociales	2 983 €
<b>Autres dettes</b>	<b>2 007 €</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>125 800 €</b>
<b>Total Passif</b>	<b>1 379 072 €</b>

691 k€ investis par la SCIC dans la Foncière SCA

80% de fonds propres et quasi fonds propres

Emission de 401 k€ de Tf en 2021

## Investissements dans la foncière et participations dans les SCI Villages Vivants

La SCIC mène des levées de fonds auprès des citoyens et collectivités pour les investir dans la foncière (SCA) aux côtés des partenaires institutionnels. Cet engagement permet à la foncière de mobiliser des acteurs des finances solidaires aux côtés de la SCIC pour acquérir des biens immobiliers en milieu rural et proposer des conditions favorables à la création d'activités de l'économie sociale et solidaire.

En 2021, la SCIC a investi 490 000€ dans la foncière sous forme de Billets à Ordre, portant à 690 800€ ses investissements dans la foncière au 31/12/2021 (dont 97 800€ en actions).

La SCIC a également pris des participations dans les trois nouvelles SCI créées en 2021 pour porter

les différents projets immobiliers : les SCI VV Drôme Royans, VV Vercors et VV Territoire Sud Est. Ces SCI sont détenues par la SCA (majoritaire) et la SCIC (minoritaire).

La trésorerie de la SCIC est gérée de manière prudentielle pour garantir un niveau de BFR (besoin en fonds roulement) de neuf mois.

A noter : l'achat en 2021 d'une seconde voiture pour faciliter les déplacements de l'équipe dans les zones d'intervention, rurales, souvent isolées et peu accessibles en transports en commun.

## Financement des activités à 80% en fonds propres et quasi fonds propres

La SCIC finance ses activités par une diversité d'outils de fonds propres, quasi fonds propres et de dettes apportés par les partenaires engagés auprès de la SCIC depuis sa création.

Les fonds propres sont principalement constitués des parts sociales et des bénéficiaires antérieurs 100% mis en réserve conformément aux statuts de la SCIC. Le capital de la SCIC au 31/12/2021 s'élève à 211 800€, soit 15% des ressources, apportés par 37 sociétaires (entreprises, associations, fondations, particuliers) répartis dans les différents collèges de la SCIC (voir la partie sociétariat). Le nombre de sociétaires étant limité à 99 dans une SCIC SARL, la levée de fonds citoyenne menée en 2021 s'est concentrée sur l'émission de titres participatifs (et non pas l'augmentation de capital). La transformation du statut juridique en SCIC SA permettra d'obtenir le visa de l'AMF (DIS) pour lever des fonds en direct sous forme de titres participatifs ou de parts sociales. La SCIC pourra ainsi intégrer plus de sociétaires, et donc renforcer ses fonds propres.

La levée de fonds 2021 a permis l'émission de nouveaux titres participatifs à hauteur de 401 100€, portant le niveau total des quasi-fonds propres de la SCIC à 892 000€ au 31/12/2021 (soit 65% des ressources). Les titres participatifs sont des prêts remboursés au terme de 7 ans, rémunérés in fine au taux de 1% pour les titres émis en 2021. Ces fonds

citoyens sont ensuite investis dans la foncière aux côtés des partenaires institutionnels pour réaliser les opérations immobilières.

Au niveau des dettes, la situation s'est améliorée avec le remboursement en début d'année du prêt participatif réalisé auprès de France Active Investissement (200 000€). Plusieurs emprunts sont en cours. Ils ont été réalisés auprès d'établissements bancaires et non bancaires (Crédit Coopératif, Initiative Vallée de la Drôme Diois, Initiative France, Région) pour un total de 64 525€ (soit moins de 5% des ressources). Ils 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, 125 800€ (9%) concernent les subventions et mécénats obtenus à affecter en 2022 : 45 800€ de l'ANCT Massif Central, 10 000€ de la Fondation Raoul Follereau, 50 000€ de la Fondation Macif et 20 000€ de la Fondation AG2R.

## Infos financières sur la SCA

### Compte de résultat 2021 de la SCA

Résultat 2021	
<b>Produits</b>	<b>30 000 €</b>
Subvention BPI	30 000 €
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>113 784 €</b>
Prestation de services SCIC	71 040 €
Honoraires comptables	3 890 €
Honoraires CAC	4 560 €
Honoraires juridiques	30 840 €
Autres frais (Greffes, banque, Poste, réceptions...)	3 454 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-83 784 €</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>22 161 €</b>
Intérêts des CCA	22 161 €
<b>Charges financières</b>	<b>19 850 €</b>
Intérêts des emprunts et dettes	19 850 €
<b>Résultat financier</b>	<b>2 311 €</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0 €</b>
<b>Total 2021</b>	<b>-81 473 €</b>

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) de la SCA est 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 de commissaire aux comptes. Une exception en 2021 : les frais juridiques liés à la levée de fonds qui ont été financés par une subvention de la BPI France (30 000€).

D'ici 3 ou 4 ans et l'atteinte de la taille critique, soit environ 15M€ d'actifs, la rémunération des intérêts des CCA (Comptes Courants d'Associés) apportés aux SCI pour les opérations immobilières devrait permettre de financer les charges financières et les charges d'exploitation, et ainsi atteindre un résultat positif.

### Bilan de la SCA au 31.12.2021

Actif	
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1 978 323 €</b>
Titres de participation dans les SCI	3 950 €
Titres de participation Credit Coop + Banque Pop	250 014 €
CCA dans les SCI	1 702 197 €
Intérêts courus / CCA	22 161 €
<b>Actif circulant</b>	<b>2 862 039 €</b>
BPI - subvention à recevoir	9 000 €
Autres créances	1 €
Disponibilités	2 853 037 €
<b>Total Actif</b>	<b>4 840 361 €</b>

Passif	
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 179 618 €</b>
Capital social	3 341 400 €
Report à nouveau	-80 308 €
Résultat de l'exercice	-81 474 €
<b>Dettes</b>	<b>1 660 743 €</b>
Emprunts et dettes financières	1 562 607 €
C/C SCIC Villages Vivants	125 €
Dettes fournisseurs	98 011 €
Verst. restant à effectuer (titres)	
<b>Total Passif</b>	<b>4 840 361 €</b>

La foncière est l'outil principal d'investissement dans les SCI. Son modèle : elle finance les achats et travaux des locaux pour installer les porteurs de projet à des coûts maîtrisés grâce :

- aux fonds propres des investisseurs solidaires
- à des emprunts à faible taux, mais à court terme
- à la gestion de la trésorerie : des placements bancaires non spéculatifs et liquides (Crédit Coopératif et Banque Populaire en 2021) permettent de placer l'argent disponible tout en s'assurant de pouvoir le récupérer rapidement.

En 2021, une levée de fonds de 5,3 millions d'euros (à laquelle a participé la SCIC Villages Vivants à hauteur de 490 k€), a été réalisée auprès d'investisseurs institutionnels sous forme d'actions nouvelles pour 50% et de dettes subordonnées (billet à ordre, prêt in fine et prêt participatif) pour 50%. L'augmentation de capital de 2 596 200 € a été réalisée le 17 décembre 2021. Les dettes seront tirées en 2022. Cette levée de fonds doit permettre de réaliser les opérations immobilières à venir pour les deux prochaines années. Au 31/12/2021 la SCA a investi 1,7 M€ dans les SCI VV Drôme (263 k€), VV Boffres (649 k€), VV Drôme Royans (207 k€), VV Territoire Sud-Est (139 k€) et VV Vercors (444 k€).

## Actionnaires de la SCA



La foncière DERIM



Participants aux formations de Villages Vivants (2022)



Comptoir de l'Auberge de Boffres (Ardèche)



Clés des chambres de l'hostel du Col de la Machine (Drôme)



Repas partagé au Pétassou (Lozère)

Sylvain Dumas

Cogérant,  
Responsable finances solidaires  
s.dumas@villagesvivants.com

Raphaël Boutin

Cogérant,  
Responsable immobilier coopératif  
r.boutin@villagesvivants.com

Céline Girard

Responsable administration  
et comptabilité  
admin@villagesvivants.com

Florie Gaillard

Responsable communication  
f.gaillard@villagesvivants.com

Marion Hereng

Responsable du patrimoine bâti  
m.hereng@villagesvivants.com

Thibault Berlingen

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

Anne-Sophie Daudon

Responsable entrepreneuriat social  
as.daudon@villagesvivants.com

Emilie Dalant

Responsable implantation de projets ESS  
e.dalant@villagesvivants.com

Pauline Prunier

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



Journée autour de la gouvernance avec l'équipe de Villages Vivants et de nombreux partenaires

Villages Vivants

13 rue de l'Hôtel de Ville, 26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt Collectif à Responsabilité Limitée, à capital variable

[www.villagesvivants.com](http://www.villagesvivants.com)

@villagesvivantscrest



@villagesvivants