

CAFE-BOULANGERIE



**VILLAGES
VIVANTS**

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ 2024**

COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE & SOLIDAIRE

VILLAGES VIVANTS : PROPRIÉTÉ D'USAGE ET VISION DE LONG TERME

Villages Vivants a choisi de détenir collectivement des biens immobiliers mis au service de projets locaux, en appliquant une propriété d'usage plutôt que de les gérer dans un but spéculatif.

En s'inspirant de ses prédécesseurs dans l'immobilier solidaire, et en s'appuyant sur ses partenaires, la coopérative invente tous les jours, à partir des lieux qu'elle achète et met en location, des chemins hors des sentiers battus pour régénérer le lien social dans les zones rurales.

Depuis 7 ans, Villages Vivants redonne vie à des bourgs et villages autrefois très animés, mais désertés par les commerces de proximité et les services publics au profit de zones commerciales sans âme. En permettant aux entrepreneur-ses de l'économie sociale de s'installer et de pérenniser leur projet, l'ouverture de commerces et lieux de rencontres devient possible. Ce chemin, bien que risqué, est avant tout porteur de sens, d'altérité, d'espoir et de vie. Il est déjà jalonné d'une trentaine de lieux réhabilités, dont 8 acquis en 2024.

Pour réussir ce pari, l'équipe salariée accomplit quotidiennement un travail admirable, dans une ambiance profondément humaine :

- les porteur-ses de projets sont accompagné-es avec compétence et bienveillance ;
- les conseils et la formation sont prodigués avec enthousiasme, aux collectivités comme aux entrepreneur-ses ;
- les bâtiments sont diagnostiqués et rénovés avec soin et frugalité ;
- la vie coopérative a été lancée avec détermination et inventivité ;
- la nouvelle levée de fonds institutionnelle a été rondement menée ;

- la collecte citoyenne a atteint des sommets inconnus jusqu'alors ;
- la communication est bien ciblée et porteuse de sens ;
- l'administration reste toujours rigoureuse avec ce qu'il faut d'écoute et d'ouverture ;
- et la direction générale à deux têtes anime l'ensemble avec intelligence.

Au-delà d'être une foncière immobilière, solidaire et rurale, Villages Vivants est une organisation agile et humaine, fondée sur une gouvernance partagée et des interactions multiples. C'est une organisation apprenante, qui analyse chaque projet réalisé, pour améliorer le suivant et s'adapter. Elle produit des liens, de la fierté, de l'engagement : en résumé, c'est une organisation robuste.

Ces façons d'être et de faire, dans un contexte de plus en plus fluctuant, donnent à Villages Vivants les moyens d'être stable sur le court terme et viable sur le long terme.

Villages Vivants ne peut pas agir seule, car les murs ne font pas tout, et coopère avec bien d'autres : les porteur-ses de projet qui sont l'essence même de la revitalisation des lieux, les collectivités territoriales qui impulsent politiquement cette revitalisation, les réseaux de la création d'entreprise qui accompagnent les entrepreneurs, et les personnes qui investissent, qu'elles soient citoyennes ou institutionnelles.

La multiplication des interactions entre les différentes parties prenantes du projet porté est une des clés de sa réussite. L'engagement de nouveaux acteurs locaux, régionaux ou nationaux reste un moyen de le consolider.

Ensemble, ils continuent à ouvrir des possibles, des chemins alternatifs pour un immobilier commun qui rassemble, crée et consolide du lien social dans les zones rurales : des chemins de traverse porteurs d'espoir.

Dominique Marcon (Présidente), Mickaël Berrebi, Sylvia Plion, Jean-Jacques Magnan, Céline Girard, Raphaël Boutin et Sylvain Dumas

Les membres du CA de la SCIC Villages Vivants

Cet éditorial est largement inspiré d'Olivier Hamant, biologiste et chercheur INRAE : « Les êtres vivants ne sont pas sélectionnés sur leur niveau de performance, ils sont d'abord sélectionnés sur leur niveau de robustesse, c'est-à-dire la capacité à se maintenir stable (sur le court terme) et viable (sur le long terme). Dit autrement : vivre, c'est d'abord résister. »



01

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES
DESSINER ENSEMBLE
L'AVENIR DE VILLAGES
VIVANTS

5

02

LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
CRÉER DES
LIEUX VIVANTS

8

03

ACCOMPAGNEMENT ET FORMATION
FOURNIR DE L'INGÉNIERIE
AU SERVICE DES
TERRITOIRES

22

04

FINANCE SOLIDAIRE
PROPOSER
UNE ALTERNATIVE À LA
FINANCE CLASSIQUE

25

05

VIE COOPÉRATIVE
INVENTER UNE
DÉMOCRATIE DANS
NOTRE ENTREPRISE

28

06

NOTRE ORGANISATION
FAÇONNER NOTRE
PROPRE MODÈLE
D'ORGANISATION

32

07

RAPPORT
FINANCIER 2024

39



Coopérative immobilière, rurale et solidaire, Villages Vivants rassemble des citoyen·nes, entreprises et collectivités qui s'engagent avec leur épargne pour acheter, rénover et louer des locaux à des entreprises de l'économie sociale et solidaire dans les territoires ruraux. Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des personnes qui portent des projets.

EN 2024,
C'EST

L'ÉPARGNE CITOYENNE ET INSTITUTIONNELLE

977

investisseur·ses
solidaires

dont

394

sociétaires



4,6 M€

levés en 2024

dont 1,6 million € collecté
auprès de particuliers
et personnes morales,
et 3 millions auprès
d'investisseur·ses
institutionnel·les

DES LIEUX VIVANTS

13

départements

3

régions



29

biens
acquis dont 8
en 2024, 21 lieux
ouverts et 8 en
travaux

9,6M€

d'actifs

190

emplois abrités
sur les lieux

63%

des salariées
sont des
femmes

0

fermeture
de lieux depuis
les débuts de
Villages Vivants

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE



16

salarié·es
dont 2 nouvelles
recrues en 2024

1

stagiaire

2

antennes :
Crest et
Clermont-Ferrand

DES FORMATIONS ET UN ACCOMPAGNEMENT APPRÉCIÉS

15

missions
d'accompagnement
de collectivités sur
150 jours dans
9 départements
de France



91,2%

de satisfaction
obtenue auprès
des stagiaires
des formations
Villages Vivants

5

formations animées
par des salarié·es de
Villages Vivants

142

participant·es

01

ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES

**DESSINER
ENSEMBLE
L'AVENIR DE
VILLAGES
VIVANTS**



VALEURS

En 2022, la charte a été écrite à l'issue d'un travail collectif associant l'équipe salariée, les membres du comité d'engagement, des bénévoles, des sociétaires, des locataires et des partenaires. Cette charte définit notre raison d'être, nos valeurs, notre mission et notre vision pour l'avenir. Elle présente 5 notions phares du projet social et politique de Villages Vivants :

1. Ruralités

Pour des territoires de proximité et de pluralité

2. Citoyenneté

Pouvoir s'engager dans le territoire habité

3. L'immobilier comme outil

De la loi du marché à la valeur d'usage

4. La force du projet collectif

Associations et entreprises

5. Finance solidaire

Reconnecter la finance à l'économie réelle des territoires

Découvrir la charte dans sa globalité sur

www.villagesvivants.com/nous-connaître/notre-charte/

PLAN STRATÉGIQUE ACTUEL ET PERSPECTIVES POUR LE PROCHAIN

Le plan stratégique 2023-2025 arrive bientôt à son terme. Ce document couvre l'ensemble des actions et réflexions à conduire durant cette période : déploiement géographique, opérations foncières, expérimentations, accompagnement de la vie coopérative, aspects financiers, juridiques et organisation interne.

Il a permis à la codirection, au Conseil d'Administration et à l'équipe salariée de s'appuyer sur une boussole claire pour maintenir une trajectoire cohérente, planifier les actions et faciliter les prises de décision.

L'évaluation de ce plan stratégique sera réalisée en 2025. Cette démarche impliquera un maximum de parties prenantes et permettra également de recueillir les attentes, idées et opportunités pour orienter le développement futur. À ce titre, cher·es lecteur·ices de ce rapport, n'hésitez pas à partager vos avis en vous adressant à la responsable de la vie coopérative.

Le prochain plan stratégique sera présenté à l'Assemblée Générale ordinaire de 2026.



INNOVATION, RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Depuis sa création, Villages Vivants innove pour construire son modèle économique et social. Depuis un an, cette démarche s'est structurée en un projet de Recherche et Développement, avec l'ambition de partager le fruit de ce travail à d'autres. Il s'articule autour de deux axes, qui seront poursuivis, enrichis et évalués en 2025 :



« Une coopérative qui défend l'idée que « l'immobilier est un support pour un usage ». L'outil principal de la coopérative c'est « le portage collectif de la propriété » : Villages Vivants fait appel aux bonnes volontés pour mettre au pot une épargne solidaire. »

Libération, Nicolas Celnik,
4 octobre 2024

1. CONSTRUCTION D'UN MODÈLE DE PROPRIÉTÉ D'USAGE

Problématique

Comment porter une alternative à l'immobilier conventionnel pour les locaux d'activité en zone rurale afin d'en garantir l'usage ?

Constat de départ

L'immobilier solidaire dans les territoires ruraux cumule les contraintes : petite taille des projets, faible rentabilité économique, économie d'échelle impossible, contexte tendu, taux de retour sur investissement très long, marché sans référentiel... Le modèle immobilier classique est basé sur la création de valeur à court terme via une qualité limitée et des loyers élevés, ou sur la plus value à moyen terme : la spéculation. Basé sur la captation de valeur et non sur l'usage, ce modèle ne peut répondre à nos problématiques et va souvent à l'encontre de l'intérêt général.

Innovations de Villages Vivants

Création d'un modèle juridique multiple, SCA, SCI et SCIC, et un modèle économique hybride, expérimentation de nouveaux types de baux, définition des critères d'intervention de la foncière, gestion locative sur-mesure et adaptée, participation au groupe de travail OMEC*, participation à des conférences et formations, etc.

2. DÉFINITION ET MESURE DE L'UTILITÉ SOCIALE POUR LES TERRITOIRES RURAUX

Problématique

Comment définir l'utilité sociale d'un projet, ses liens, apports et effets pour son village ?

Constat de départ

On connaît les maux de nos territoires - fermeture de lieux, absence de commerces et de services, problèmes de mobilité, crise du vivre ensemble... On sait aussi que rouvrir un commerce dans certaines communes change le quotidien de ses habitant-es. Le défi, c'est justement de pouvoir qualifier et mesurer l'utilité sociale. En quoi la création d'un tiers-lieu à Florac favorise le vivre ensemble ? En quoi l'ouverture de la boulangerie de Gibles participe au bien vivre des habitant-es ?

Répondre à ces questions, c'est démontrer la pertinence de notre modèle, ses effets positifs et ainsi justifier l'engagement solidaire et patient de ses membres et investisseur-ses institutionnel-les.

Innovations de Villages Vivants

Collecte annuelle de données quantitatives sur les impacts des lieux ouverts par Villages Vivants, recrutement d'une personne début 2025, pour évaluer la mesure d'utilité sociale de manière plus globale, qualitative et dans la durée.

Groupe de travail foncières solidaires

On Met En Commun* (OMEC) est un groupe de travail collaboratif qui rassemble plusieurs foncières solidaires implantées sur l'ensemble du territoire national.

C'est un espace d'échanges et de mutualisation, où chaque foncière peut partager ses modèles économiques, ses pratiques et ses savoir-faire spécifiques.

OMEC explore et analyse de nouvelles thématiques stratégiques, pour ouvrir des perspectives innovantes et répondre aux enjeux communs. Ces travaux permettent de renforcer l'impact social et la durabilité des foncières solidaires, contribuant ainsi au développement et à la structuration de ce secteur essentiel à la solidarité territoriale. Villages Vivants a accueilli ce groupe durant deux jours en juin à l'Hostel Quartier Libre.

02

LES OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES

CRÉER
DES LIEUX
VIVANTS

Auberge de la Valette, Salvizinet, Loire
© tim.futurorg

LES CRITÈRES POUR REJOINDRE LA FONCIÈRE



— Un collectif en SCOP,
SCIC, association ou
société ESUS



— Avec un projet
d'utilité sociale



— Localisé sur le 1/4 sud-est
de la France, dans une
commune de moins de
20 000 habitant-es



— Un projet ou une
entreprise existante



— Un bien à vendre avec
un blocage immobilier



— S'engager dans une relation
partenariale avec Villages
Vivants

L'ACCOMPAGNEMENT DE VILLAGES VIVANTS

Plutôt que de contracter un emprunt, créer une SCI ou gérer des travaux de rénovation, les porteur-ses de projet confient ce rôle à Villages Vivants. La coopérative les décharge du poids du foncier et les accompagne.

Pendant l'instruction, une analyse approfondie du projet est réalisée et les porteur-ses de projet sont accompagné-es pour consolider leur modèle.

Une fois le bâtiment acheté et les travaux réalisés, les rendez-vous sont réguliers et adaptés aux besoins des lieux. Des salarié-es sont mobilisé-es ponctuellement pour répondre à des besoins spécifiques : communication, comptabilité, levées de fonds citoyennes...

Villages Vivants se distingue par son rôle de mise en lien avec des partenaires métiers, techniques et financiers, offrant aux projets un solide réseau d'expert-es et un soutien renforcé. En 2024, 51 réunions partenariales et 19 événements ont été organisés.

Village
LE PAYSAN EN PRATIQUE



« Depuis que ce lieu a ouvert, je le fréquente souvent, ça a changé la vie du village. C'était très mort ici avant ! », témoigne un client de l'Auberge de Boffres en Ardèche. Comme une vingtaine d'autres lieux, cette dernière a bénéficié de l'épargne citoyenne apportée par la coopérative immobilière, rurale et solidaire Villages Vivants.



Villagemagazine.fr, janvier 2024



ANALYSE DU PARCOURS EN 2024

La relation avec un-e porteur-se de projet démarre systématiquement par une visioconférence d'information générale mensuelle qui présente Villages Vivants, et les modalités pratiques de son intervention.



UN NOUVEAU LIVRET D'ACCUEIL

L'équipe d'accompagnement à l'installation a rédigé [un guide complet destiné aux porteur-ses de projets, futur-es locataires](#). Ils et elles y trouvent les détails du parcours d'instruction, la démarche d'accompagnement du projet et de la réalisation du programme de travaux, mais aussi la manière de calculer les loyers et ce qu'ils financent dans le modèle économique. Un effort d'exhaustivité, de transparence et de pédagogie mis au service d'une relation équilibrée et joyeuse.



POLITIQUE DE SUIVI DES ACTIVITÉS

En 2024, la commission « Suivi post-installation » a posé les bases d'une politique de suivi des résident-es, définissant la philosophie, la posture et le modèle d'accompagnement. Les objectifs sont la pérennisation des activités, le renforcement du réseau partenarial et la création de synergies avec la vie coopérative.

PERSPECTIVES POUR 2025

- Évaluer les outils testés et affiner les méthodes
- Identifier un modèle de financement durable
- Communiquer et valoriser la politique de suivi auprès des résident-es et partenaires

POLITIQUE DE RÉNOVATION

En 2024, Villages Vivants a structuré le pôle bâti avec une politique de rénovation des bâtiments. Cette charte, basée sur 5 enjeux, permet aux concepteur·ices (architectes, bureaux d'études...) et aux porteur·ses de projets de mieux comprendre les attentes et les exigences techniques à respecter : enjeux d'usage (mise en conformité et sécurité, optimiser le confort, réversibilité...), enjeux énergétiques et environnementaux (limiter l'impact du projet sur l'environnement), enjeux patrimoniaux (pérenniser le patrimoine), enjeux techniques et financiers (maîtriser les charges de consommation et le budget travaux).

PLAN PLURIANNUEL DE GESTION, MAINTENANCE ET INVESTISSEMENT

Un suivi du patrimoine est mis en place grâce à des fiches descriptives des bâtiments : composants du bâti (couverture, menuiseries...), nature, état et année théorique de remplacement. Ces fiches seront mises à jour à chaque renouvellement de composants. En lien avec la politique de maintenance actuellement en cours d'élaboration, elles permettront la mise en œuvre d'un plan pluriannuel d'investissement pour garantir la pérennité de nos bâtiments.



VILLAGES VIVANTS EN 2024

— 29 lieux au total

— 8 projets acquis

La Boada (63)
Aux Sources (07)
Radio Pays d'Hérault (34)
Le 59 (43)
Le 8 Fablab (26)
L'Éclaireuse (38)
Le Beaumonde (38)
L'Hôtel des Voyageurs (63)

— 8 projets en instruction

L'Usine Vivante (26)
Le Chalutier (26)
Le Petit Bistrot (38)
La Fourmilienne (73)
La Bouillotte (26)
Le Lieu Commun (26)
Helmouth (43)
L'Étoile (43)

— 1 lieu en attente de projet

Monteynard (38)



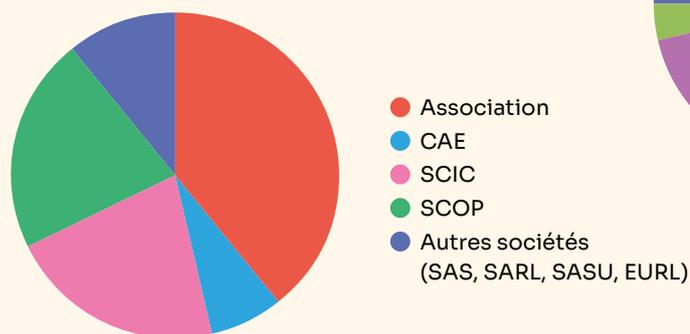
5 ans de la librairie La Folle Aventure

DONNÉES SUR NOS RÉSIDENTS

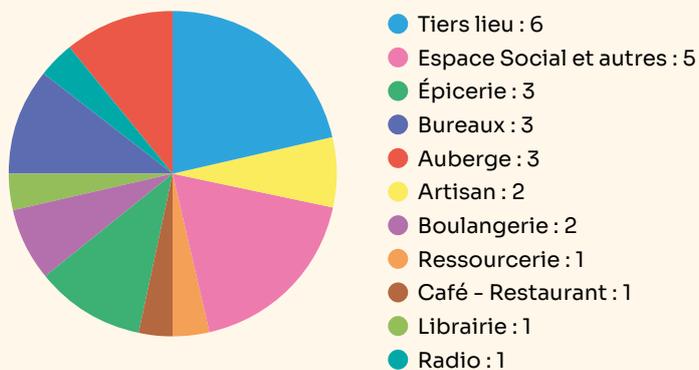
4,9 millions d'euros HT

CA consolidé 2024

Répartition des structures par statut



Nombre de structures par secteur d'activité*



* 28 lieux + 1 lieu en attente de projet

190

emplois abrités sur les lieux

63%

des salariées sont des femmes

44 198

nombre estimé de bénéficiaires uniques

3 748

nombre d'adhérent-es ou sociétaires

URSCOP, France Active, GRAP, CAAP, Grenade¹

Partenaires clés des lieux

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

LIEUX PAR TYPE D'ACTIVITÉ INSTALLÉE

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



Commerce et service de proximité

39%

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



Lieux hybrides

50%

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



Bureaux dédiés aux acteur·ices du développement local

11%

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



La Pompe, Florac, Lozère

LES LIEUX VILLAGES VIVANTS

1

La Flambée du Kroaz-Hent

à Bussy-Albieux
Fournil & Maison d'hôtes, en SARL ESUS
527 m² - 2 salariés

2

L'Auberge de la Valette

à Salvizinet
Bar, restaurant, guinguette en SCOP
300 m² + 3500 m² de terrain - 3 salariées

3

La Tournée Générale

à Fontannes
Épicerie & Grignoterie, en CAE
135 m² - 2 salariées

4

À l'Ombre du Pommier

à Ruynes-en-Margeride
Épicerie pluri-activités & gîte, en SARL ESS
350 m² + 156 m² de cour intérieure - 1 salariée

5

Auberge de Boffres

à Boffres
Auberge multi-activités, en SCOP
800 m² - 6 salarié-es

6

La Pompe

à Florac Trois Rivières
Tiers lieu, en association
500 m² - 8 salarié-es

7

Le Petassou

à Moissac-Vallée-Française
Ressourcerie & friperie, en association
140 m² - 7 salarié-es

8

Chez Cocotte

à Gibles
Café-boulangerie & épicerie,
en SCOP SARL
361 m² - 6 salarié-es

9

La Folle Aventure

à Trévoux
Librairie, en SCIC
130 m² - 2 salariées

10

Cabane

à Villeneuve-de-Berg
Atelier-boutique, poterie et fabrication
de chaussures, en association,
58 m² - 2 salariées

11

Villages Vivants

à Crest
Coopérative immobilière, rurale et
solidaire, en SCIC
170 m² - 14 salarié-es

12

Dromolib

à Crest
Agence d'écomobilité, en
association
100 m² - 8 salarié-es

13

L'Exprimerie

à Trévoux
Tiers lieux culturel, en SCOP SARL
350 m²

14

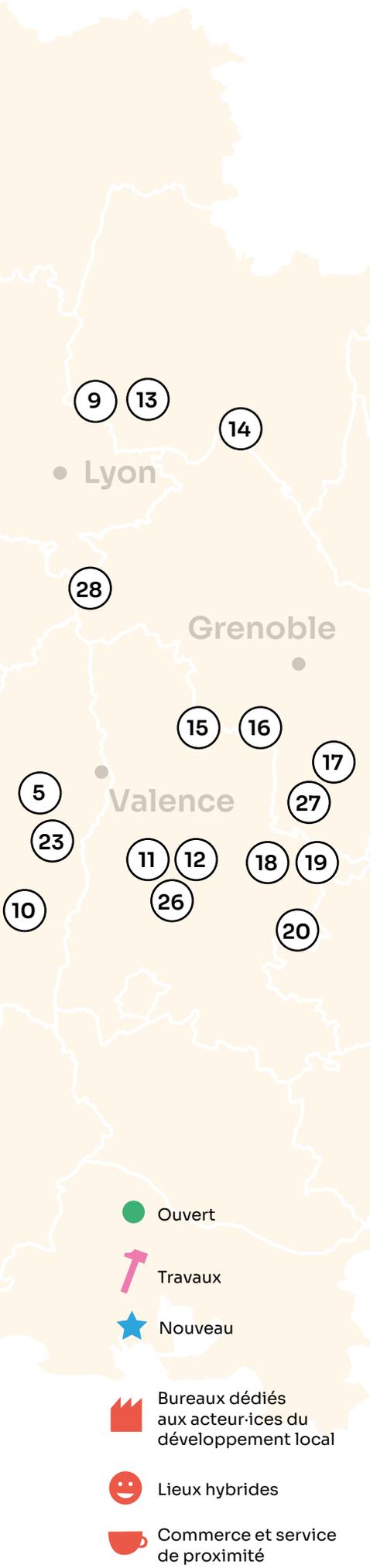
Atelier FICA

à Meximieux
Espace de Vie Sociale, en association
166 m² - 2 salariées

Clermont-
Ferrand

Saint-
Étienne

Montpellier



15

Hostel Quartier Libre  

à Saint-Jean-en-Royans
Auberge multi-activités, en SCOP SARL
1700 m² + 23 hectares de terrain - 8 salarié-es

16

La Machine  

à Saint-Laurent-en-Royans
Brasserie artisanale, en SCOP
380 m² - 4 salariés

17

La Mie Mollière  

à Monteynard
Boulangerie bio au levain, en SAS
325 m²

18

Accorderie du Pays Diois  

à Die
Système d'échanges de services, en association
130 m² - 1 salariée

19

L'Avant-Poste  

à Die
Tiers-lieu de la transition, en SCIC
703 m² + 222 m² de jardins - 1 salariée

20

La Milpa  

à Luc-en-Diois
Épicerie de proximité, en SCOP
180 m² - 4 salarié-es

21

La Maison du Quai  

à Billom
Hébergement inclusif, en SCIC
116 m²

22

La Boada   

à Clermont-Ferrand
Bureaux partagés entre acteur-ices de l'ESS
265 m²

23

Aux Sources   

à Saint-Sauveur-de-Montagut
Pôle d'alimentation durable et de proximité
450 m²

24

Radio Pays d'Hérault   

à Saint-André-de-Sangonis
Radio associative
200 m² - 4 salarié-es

25

Le 59   

à Monastier-sur-Gazeille
Librairie-café et bureaux de structures locales
274 m²

26

Le 8 Fablab   

à Crest
Espaces ouverts et machines à commande numérique permettant de réaliser des objets, bureaux partagés
66 m² - 8 salarié-es

27

Le Beaumonde   

à la Mure
Lieu inter-associatif socio-culturel et solidaire
700 m² - 1 salariée

28

L'Éclaireuse   

à Saint-Clair-du-Rhône
Tiers-lieu multi-activités
560 m² + 550 m² de terrasse et jardins

29

L'Hôtel des Voyageurs   

à Tours-sur-Meymont
Bar-restaurant et espace multiactivités
429 m² - 4 à 5 salarié-es



Participation : **achat et maîtrise d'ouvrage travaux**
Avancement : **acquisition et démarrage des travaux en juillet 2024**

LA BOADA BUREAUX PARTAGÉS

Puy-de-Dôme

Acheté en 2024

2024 marque la concrétisation du projet de locaux partagés à Clermont-Ferrand, avec l'acquisition, les travaux et l'aménagement pendant l'été. L'association La Boada a été créée en 2024 à l'initiative des différents usagè-res du lieu afin de mutualiser son animation et sa gestion. Au total, 8 acteur-rices de l'ESS (dont Villages Vivants) pour 20 salarié-es se partagent ces locaux au quotidien. Ce projet a reçu le soutien de Clermont Auvergne Métropole et de la Ville de Clermont-Ferrand.

Commune : **Clermont-Ferrand, 150 000 habitant-es**

Nombre de m² : **265**

Montant prévisionnel de l'opération² : **533 230€ HT**

Statut : **association La Boada**

Structures usagères du lieu : **Terre de Liens (association et foncière), CRESS Aura, association Rurener, SCOP MAJ, SCOP JCA, SCIC CAAP, SCIC Villages Vivants**

Emplois soutenus : **18 postes de travail accueillis au sein du lieu**



Participation : **investissement minoritaire de 100 000€**
Avancement : **acquisition en juillet 2024 et démarrage des travaux en septembre**

AUX SOURCES

PÔLE D'ALIMENTATION DURABLE ET DE PROXIMITÉ

Ardèche

Investissement minoritaire en 2024

L'épicerie La Chèvre et le Chou et le magasin de producteur-ices Les Mains dans la Terre s'unissent pour créer un pôle d'alimentation durable et local. Leur projet prévoit l'ouverture d'une table paysanne (cantine), d'une librairie et d'un café. Ensemble, elles déménagent dans le bâtiment de l'ancien Hôtel de la Poste, à proximité de leur boutique actuelle, afin de s'agrandir et d'améliorer leurs infrastructures. Villages Vivants accompagne ce projet en tant qu'associé de la SCI qui porte l'investissement immobilier.

Commune : **Saint-Sauveur-de-Montagut, 1 100 habitant-es**

Nombre de m² : **450**

Montant prévisionnel de l'opération : **450 000€ HT**

pour la phase 1 des travaux

Statut : **SCIC pour la gestion du lieu et SCI**

pour l'investissement patrimonial

Emplois soutenus : **23 emplois pérennisés**

pour les structures occupantes

² Sont compris pour ce lieu et les suivants : achat, frais de notaire, travaux, études externes et ingénierie interne



RADIO PAYS D'HÉRAULT

RADIO ASSOCIATIVE ET LOCAL LIBRE

Hérault

Acheté en 2024

La communauté de communes Vallée de l'Hérault, la commune de Saint-André-de-Sangonis et la radio associative indépendante Radio Pays d'Hérault se réunissent pour un projet commun de réactivation d'un local au cœur du bourg. Le bâtiment vacant depuis 2022 présente une opportunité pour que la radio installe son local à l'étage, gagnant ainsi en superficie et en confort, tout en s'affirmant comme l'un des acteurs socio-culturels du territoire. Au rez-de-chaussée, le local donnant sur la place centrale accueillera une activité qui viendra enrichir l'offre.

Participation : **achat et maîtrise d'ouvrage travaux**

Avancement : **demandes urbanistiques en cours et études avant travaux**

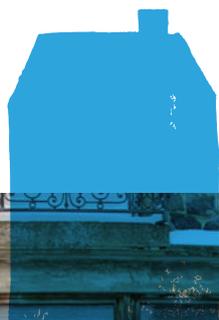
Commune : **Saint-André-de-Sangonis, 5 680 habitant-es**

Nombre de m² : **200**

Montant prévisionnel de l'opération² : **366 000€ HT**

Statut : **association**

Emplois soutenus : **4 (emplois actuels)**



LE 59

BUREAUX PARTAGÉS ET LIBRAIRIE

Haute-Loire

Investissement minoritaire en 2024

Le 59 est un projet collectif conçu pour dynamiser et développer l'attractivité du bourg de Monastier-sur-Gazeille. Ce bâtiment accueillera plusieurs activités dont une librairie-café et huit bureaux qui hébergeront notamment : l'association d'éducation populaire *L'Atelier des possibles*, le bureau d'études *Qui Plus Est*, le bureau d'études *COSMOS*, une personne indépendante dans le milieu du spectacle vivant et une activité de graphisme. D'autres bureaux ou postes de travail (en location mensuelle) seront proposés aux acteurs du territoire.

Participation : **investissement minoritaire de 50 000€**

Avancement : **mise en place d'un bail emphytéotique entre la commune du Monastier-sur-Gazeille et la SCIC le 59. Démarrage des travaux en fin d'année.**

Commune : **Monastier-sur-Gazeille, 1 790 habitant-es**

Nombre de m² : **274**

Montant prévisionnel de l'opération² : **290 000€ HT**

Statut : **SCIC**

Emplois soutenus : **5 (emplois actuels des structures résidentes)**



Participation : **achat et maîtrise d'ouvrage travaux**
 Avancement : **activités déjà installées.**
Travaux de confort en cours.

LE 8 FABLAB

LABORATOIRE DE FABRICATION NUMÉRIQUE

Drôme

Acheté en 2024

De la fabrication numérique, de la réparation, du recyclage plastique, du coworking, de la formation professionnelle, des projets pour et avec les jeunes, de l'impression 3D terre, le 8 Fablab propose des services et des activités pour rendre accessible la fabrication numérique et transformer nos façons de consommer et de produire sur le territoire. La coopérative réunit aujourd'hui 80 sociétaires et s'inscrit dans les dynamiques autour des Communs et de l'Éducation populaire. En 2023, le propriétaire a souhaité céder le bâtiment à Villages Vivants. L'enjeu a alors été de soutenir le 8 Fablab dans une phase financière délicate, de conserver des loyers stables tout en finançant les aménagements qui permettent d'améliorer le confort d'usage du bâtiment.

Commune : **Crest, 8 954 habitant-es**

Nombre de m² : **600**

Montant prévisionnel de l'opération² : **677 000€ HT**

Statut : **SCIC**

Emplois soutenus : **8**



Participation : **location long terme sous forme de bail emphytéotique et maîtrise d'ouvrage travaux.**

LE BEAUMONDE

LIEU COLLECTIF

Isère

Acheté en 2024

Le Beaumonde est un lieu socio-culturel inter-associatif porté par une association loi 1901 réunissant 10 associations locales. Il abrite plusieurs projets, notamment :

- Le Café Beaumonde, un café-cantine solidaire favorisant la convivialité et le lien intergénérationnel
- Un espace de formation dédié aux techniques de rénovation du bâti
- Des locaux mis à disposition pour des initiatives locales (Repair Café, ludothèque...)

En mai 2024, le bail emphytéotique entre la mairie de La Mure et l'URM (association de sauvegarde du patrimoine local) est arrivé à son terme. Pour assurer la rénovation et l'avenir de la chapelle et du château de Beaumont, des porteuses de projet et associations du territoire se sont mobilisées. En juillet 2024, Villages Vivants a signé un bail emphytéotique de 66 ans avec la mairie et confié la gestion du lieu au Beaumonde, pour y développer ces activités en lien avec les besoins du territoire.

Commune : **La Mure, 6 370 habitant-es**

Nombre de m² : **700**

Montant prévisionnel de l'opération : **159 000€ HT**

Statut : **association** / Emplois soutenus : **1**



Participation : **investissement minoritaire de 95 000€**

Avancement : **achat en octobre 2024 et travaux en cours en vue d'une ouverture en janvier 2025.**

L'ÉCLAIREUSE

TIERS-LIEU MULTI-ACTIVITÉS

Isère

Investissement minoritaire en 2024

L'Éclaireuse est une SCIC créée par deux porteuses de projet, Liliane Develay et Prescilia Bellat, habitantes du territoire depuis de nombreuses années. Après plusieurs mois de recherche, elles trouvent un hôtel-restaurant à acheter à Saint-Clair-du-Rhône. Aguerries au montage de projets complexes, et formées par Villages Vivants aux bases de l'immobilier solidaire, elles décident de créer une société immobilière pour acheter les murs, et une SCIC pour gérer les activités. En 2024, Villages Vivants est sollicité pour intervenir en financement minoritaire pour l'acquisition de cet ancien hôtel-restaurant. L'Éclaireuse, qui a ouvert ses portes le 27 janvier 2025, propose différentes activités : un café-restaurant, un espace de coworking, des ateliers d'échanges, des chambres à louer ainsi qu'une programmation culturelle.

Commune : **Saint-Clair-du-Rhône, 3680 habitant-es**

Nombre de m² : **560**

Montant prévisionnel de l'opération² : **961 000 € HT**

Statut : **SCIC**

Emplois soutenus : **4**



Participation : **achat et maîtrise d'ouvrage travaux**

Avancement : **achat en décembre 2024 et lancement des travaux.**

L'HÔTEL DES VOYAGEURS

ESPACE DE VIE SOCIALE, BAR-RESTAURANT

Puy-de-Dôme

Acheté en 2024

L'Hôtel des Voyageurs, créé en 2020 par des habitant-es et professionnel-les du territoire, a pour objectif de proposer des locaux d'activités et de convivialité. Fin 2023, les propriétaires du bâtiment contactent Villages Vivants pour envisager son achat, afin de finaliser les travaux et garantir son statut de bien commun. Villages Vivants acquiert le lieu en décembre 2024. Cette même année, l'association est reconnue comme Espace de Vie Sociale par la CAF du Puy-de-Dôme. Elle relance son bar-restaurant, crée ses premiers emplois et renforce son rôle local grâce à une programmation culturelle, des ateliers divers, des cantines associatives, et une bibliothèque pour l'école.

Commune : **Tours-sur-Meymont, 530 habitant-es**

Nombre de m² : **429**

Montant prévisionnel de l'opération² : **190 000 € HT**

Statut : **association**

Emplois soutenus : **7 emplois à temps partiel choisis**

ZOOM SUR

LE CAFÉ-BOULANGERIE CHEZ COCOTTE

SCOP SARL

en partenariat avec la SCIC SA GRAP

2 CO-DIRIGEANT·ES

Corentine PONCET et Benoît HAIE

2023

Date d'achat

6 MOIS

de travaux, maîtrise d'ouvrage
en interne

197 M²

de bâtiment principal

164 M²

de combles et grange

155 M²

de terrain

10 ARTISANS³

1 ARCHITECTE

Alexis Stremstoerfer

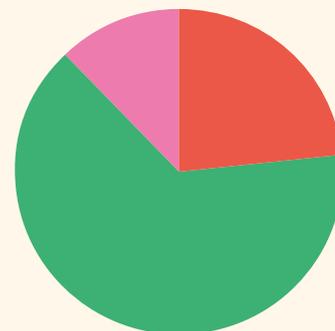
En 2022, Corentine et Benoît, en couple, lancent un projet de boulangerie, d'abord à Bois-Sainte-Marie, puis à Gibles, où ils rencontrent Madame et Monsieur Daly, exploitant-es de la boulangerie depuis 17 ans. Ces dernier-es souhaitent céder leur activité. Le projet se fait accompagner par le GRAP-Groupement Régional Alimentaire de Proximité - pour structurer l'activité et de Villages Vivants pour le foncier. Benoît, boulanger-pâtissier-traiteur de 20 ans d'expérience, et Corentine, ancienne administratrice de production dans le spectacle vivant, unissent leurs compétences pour mener à bien ce projet.

³ Vouillon BTP, Frédéric Feuillet, Bresson MCBI, Menuiserie Ginon, El Kevin Delphin, Auclerc Electricité, Eric Mulot

Montant de l'opération :
342 049€ HT

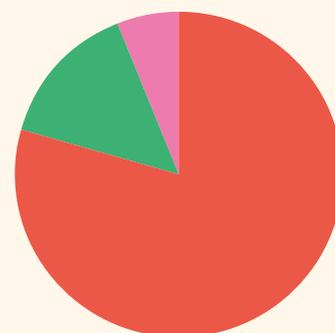
Emplois des fonds

- Achat du bâti et notaire : 80 000€
- Travaux et études externe : 221 175€
- Ingénierie interne : 21 000€ (instruction) + 19 874€ (travaux)



Sources de financement

- Apport en compte courant d'associés - SCA Villages Vivants : 271 889€
- Subvention - Fonds « Dernier commerce », Agence Nationale de la Cohésion des Territoires : 50 000€
- Subvention d'ingénierie - Banque des Territoires : 20 160€



Le rachat de ce lieu par Villages

Vivants a permis à une équipe

de jeunes porteurs de projets de se concentrer sur leur métier tout en maintenant des activités essentielles pour le village : la vente de journaux, le café, le traiteur, l'organisation d'événements festifs... autant de services qui font vivre notre village de 600 habitants au quotidien.

Grâce au soutien de Villages Vivants, ce lieu est bien plus qu'un commerce : c'est un véritable point de rencontre et de solidarité pour les habitants de Gibles.



Johann Perrat, salarié de Chez Cocotte



« Le loyer est évolutif, au début tu paies très peu, ça permet de se mettre en place et de gérer les futurs loyers qui seront un peu plus gros. Pour moi c'était un énorme soulagement. »

Benoît, boulanger et co-gérant de Chez Cocotte

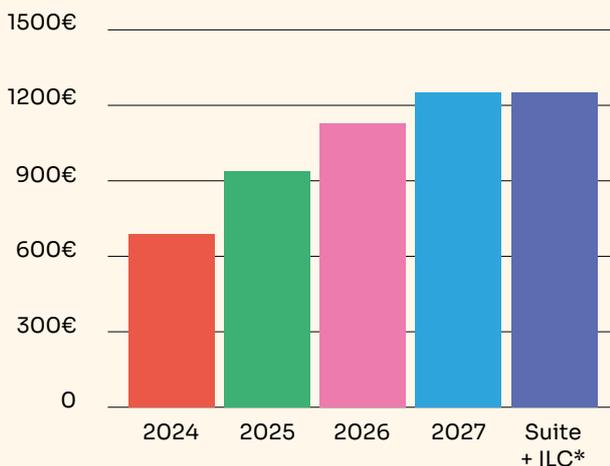
Une réhabilitation réussie

L'état vétuste et la mauvaise configuration du bâtiment compliquaient son utilisation. Les travaux ont consisté en l'agrandissement de la boutique, la rénovation thermique, la séparation du rez-de-chaussée (boutique) et de l'étage (logement), ainsi que le remplacement de la couverture du laboratoire. Les porteurs de projet ont été très impliqués tout au long des travaux, facilitant grandement les échanges.

Un soutien solide des collectivités

Dès le début du projet, la municipalité a apporté un soutien fort, organisant notamment une distribution de pain avec des bénévoles pendant les travaux de la boulangerie. Villages Vivants et Chez Cocotte ont également bénéficié d'une subvention de l'ANCT pour la reconquête du dernier commerce, grâce au soutien de la collectivité. Aujourd'hui, la municipalité est sociétaire de Villages Vivants.

Progressivité des loyers mensuels



* Indice de révision des loyers commerciaux - INSEE

Les partenariats forts, métiers et financiers de l'activité



Chez Cocotte est accompagné par la SCIC GRAP (Groupement Régional Alimentaire de Proximité), une coopérative d'activité et d'emploi regroupant plus de 60 activités de transformation, distribution et conseil dans l'alimentation biologique et locale en Rhône-Alpes. Elle propose des services mutualisés pour accompagner les entrepreneur-es engagé-es vers une alimentation plus résiliente.

03

ACCOMPAGNEMENT
ET FORMATION



**FOURNIR DE
L'INGÉNIERIE
AU SERVICE DES
TERRITOIRES**

L'Éclaireuse, Saint
Clair-du-Rhône, Isère
© Nicolas Dequin

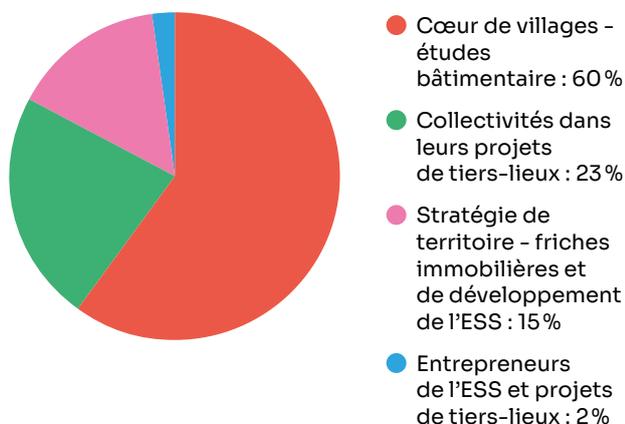
LES ACCOMPAGNEMENTS EN 2024

Après l'arrivée d'une 2^e salariée et la structuration de l'offre de formation, 2024 a été consacrée à l'analyse du modèle économique du pôle, l'écriture d'une stratégie triennale (2024-2026), d'un plan d'action et du recrutement d'une troisième salariée (janvier 2025).

RAISONS D'ÊTRE DU PÔLE ÉTUDES

- Mettre en œuvre l'intention transformatrice de Villages Vivants en répondant à l'objet social "réouverture de lieux"
- Participer à la capitalisation et à la diffusion d'outils et de connaissances
- Évaluer nos pratiques et réalisations, et assurer un ancrage dans les territoires ruraux

4 AXES D'INTERVENTION



UN TEMPS FORT : LA VISITE APPRENANTE AU BEAUMONDE

Dans le cadre de l'accompagnement de TeroLoko de Notre-Dame-de-l'Osier, Villages Vivants a emmené l'équipe pour une visite inspirante sur un de ses lieux : le café associatif Le Beaumonde à La Mure. L'occasion de croiser les modèles, les difficultés, les réussites, les chantiers en cours... autour d'un café citoyen !

— **150 jours de prestation**
répartis sur 15 missions, dont 8 longues (plus de 12 jours)

— **+30 % de chiffre d'affaires**

— **75 % des missions financées**
par des programmes de l'ANCT

— **1 groupement**
de partenaires co-piloté par Villages Vivants aux côtés des réseaux régionaux des tiers-lieux, avec 7 missions d'appui aux tiers-lieux.

LA "MARQUE DE FABRIQUE"

de nos accompagnements s'est confirmée autour de missions ayant toujours une visée opérationnelle et qui s'inscrivent dans l'expérience de la foncière Villages Vivants :

- 01 Une Immersion terrain**
L'analyse technique s'appuie sur une approche humaine essentielle.
- 02 La force du collectif et de l'expérience coopérative**
Une mobilisation de l'équipe pluridisciplinaire et des réseaux de la SCIC (porteurs de projets, partenaires...).
- 03 Un temps fort immersif**
Visite collective de projets inspirants, réunion publique... un moment de « bascule » et d'appropriation collective des enjeux !
- 04 Un livrable utile et une feuille de route**
Des documents opérationnels, les prochaines étapes à suivre, réalistes et atteignables.
- 05 Une vision politique**
Une vision du développement local et social des territoires, de l'entrepreneuriat... qui imprègne chaque mission.

LES FORMATIONS : 2024, UNE ANNÉE DE TRANSFORMATION

2024 EN CHIFFRES

— 142 participant·es

— 5 modules de formation

“Les bases d’une opération immobilière pour les structures de l’ESS”, “Quel montage juridique et financier pour une entreprise de grande envergure ?”, “Entreprendre en milieu rural : des clés pour réussir son installation”, “Commerces de proximité et développement rural : mobiliser les outils immobiliers et l’Économie Sociale et Solidaire”, “Tiers-Lieux, foncier et immobilier” avec notre partenaire La Compagnie des Tiers-Lieux

— 6 formateur·ices
de l’équipe salariée

— 13 sessions réalisées



Une année consacrée à l’amélioration des contenus, des programmes, des méthodes pédagogiques pour que les formations remplissent leur promesse : donner du pouvoir sur des sujets complexes, réservés a priori à des expert·es. Une année de test du format webinaire pour proposer en 2025 : “Webinaire - mener une opération immobilière : le b.a.-ba”, qui se veut plus accessible à tous·tes. Une année de maturation de l’offre, de consolidation de la stratégie de communication et d’un catalogue de formations étoffé.

**Le taux de satisfaction pour
les formations de 2024 est de**

9,12 / 10

100 % des participant·es ont mis une bonne note à la formation : 58 % ont noté “très bonne” et 42 % ont noté “bonne”.



Les
formations



Villages Vivants ont un plus qui fait la différence : elles sont in-car-nées. Les éléments théoriques sont reliés à des projets développés ou en cours de développement par Villages Vivants. Il suffit d’ajouter de l’interactivité, de la bonne humeur et des chouquettes et on obtient des formations au top.



Grégory GREY-JOHNSON, participant



Nous repartons avec ce que je nommerai une véritable « culture du thème » abordé, mais aussi avec une boîte à outils complète, très utile au bon développement de nos projets autour des communs.



Amandine LOUIS, conseillère municipale et participante

04

FINANCE
SOLIDAIRE

cabane
atelier . boutique

PROPOSER
UNE ALTERNATIVE
À LA FINANCE
CLASSIQUE

Cabane, Villeneuve-
de-Berg, Ardèche

LA FINANCE SOLIDAIRE EN CIRCUIT COURT

Villages Vivants est né d'un constat simple : les solutions financières traditionnelles ne répondent pas aux enjeux spécifiques des territoires ruraux. Pour transformer durablement ces territoires et répondre aux besoins des acteur-ices locaux, nous avons choisi de mobiliser un circuit court et original de finance solidaire. En 2024 nos parts sociales ont bénéficié du Label Finansol.

En intégrant dans le sociétariat de la SCIC des citoyen-nes, des collectivités et des entreprises, nous tissons un réseau d'intérêts convergents qui dépasse la logique purement financière. En impliquant ces parties prenantes, nous construisons une gouvernance collective qui garantit que les décisions financières servent avant tout l'intérêt collectif. La finance solidaire que nous portons propose une autre voie :

- **Investir dans l'utilité sociale** : nos fonds sont dirigés vers des projets qui créent des lieux de vie, soutiennent l'économie locale et renforcent les dynamiques collectives.

LE LABEL FINANSOL

Créé en 1997 afin de distinguer les produits d'épargne solidaire, Finansol labellise des produits qui investissent dans des entreprises sociales non cotées.



Il atteste :

- D'un impact social et écologique : les fonds collectés servent réellement au financement d'activités à forte utilité sociale et environnementale
 - De la transparence : les souscripteur-ices ont accès à une information fiable sur les produits labellisés et les activités soutenues.
-
- **Répondre aux besoins des territoires** : chaque projet financé répond à des problématiques concrètes, comme la revitalisation des centres-bourgs ou le soutien à des initiatives culturelles et associatives.
 - **Encourager la résilience locale** : en soutenant des initiatives locales, nous aidons les territoires ruraux à retrouver leur vitalité.



Grâce au sociétariat et à la finance solidaire, Villages Vivants démontre qu'un autre modèle est possible. Ensemble, citoyen-nes, collectivités et entreprises peuvent devenir des catalyseurs de changement et bâtir un avenir où la finance est un outil au service du bien commun et de la revitalisation des territoires.



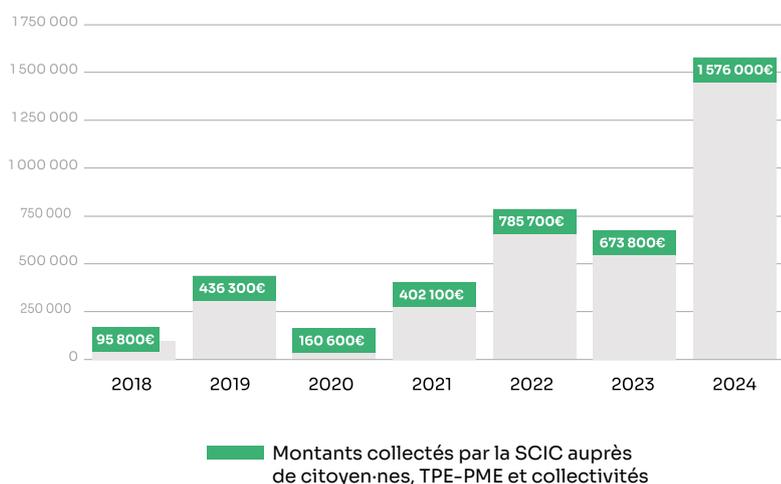
DEPUIS LE DÉBUT DE VILLAGES VIVANTS (2018)

- **1,2 M€** de parts sociales récoltées auprès de 394 sociétaires
- **2,5 M€** de titres participatifs récoltés auprès de 624 porteur·ses de titres
- **4,1 M€** levés au total

BILAN DE LA CAMPAGNE DE COLLECTE 2024

- **350 000 €** via l'émission d'obligations (nouveau)
- **484 300 €** en parts sociales (+40 % par rapport à 2023)
- **741 700 €** en titres participatifs (+125 % par rapport à 2023)
- **1 576 000 €** récoltés au total (+133 % par rapport à 2023)

Évolution de la collecte, 2024 : une année record !



L'Humanité



Au centre de Meximieux, une petite ville de l'Ain proche de Lyon, l'atelier Fica revitalise le territoire avec son espace de rencontre et d'ateliers écologiques et solidaires. Un havre humaniste rendu possible grâce au financement citoyen de la coopérative Villages vivants.



L'Humanité, Inès Rubio, novembre 2024

Les principaux enseignements

- Un panel d'investisseur·ses qui tend vers la parité : les femmes représentent 42 % des opérations mais 56 % des montants levés ;
- Des épargnant·es majoritairement ruraux, mais pas forcément proches des lieux. 45 % des fonds sont levés à proximité du siège social de Villages Vivants, dans la Drôme. Et 50 % des sociétaires sont en AURA et en Occitanie ;
- Un panier médian d'épargnant·es solidaires à 500 € ;
- Un panier moyen à 1822 € pour les parts sociales et à 2102 € pour les titres participatifs ;
- Les investissements vont de 100 € à 400 000 €.

france·2



Villages Vivants fait appel à l'épargne citoyenne.

Des particuliers investissent leurs économies pour soutenir l'ouverture de commerces en milieu rural. "C'est très intéressant de ne pas devoir passer par des banques, commente Cozima de l'épicerie La Milpa, et de voir que des personnes sont sensibles à ce genre de projet".



France 2, Une Idée pour la France, JT de 13h - 12 décembre 2024

05

VIE
COOPÉRATIVE

**INVENTER
UNE
DÉMOCRATIE
DANS NOTRE
ENTREPRISE**



La Pompe, Florac, Lozère

STRATÉGIE DE LA VIE COOPÉRATIVE

Une nouvelle responsable de la Vie Coopérative a rejoint Villages Vivants, étape clé dans notre volonté de renforcer la dynamique démocratique et l'implication du multisociétariat. Notre stratégie repose sur 3 axes :

1. Élargir notre réseau de membres et sympathisant-es

Pour promouvoir Villages Vivants, soutenir le développement des activités, assurer une diversité de points de vue en alimentant les quatre catégories d'associé-es, renforcer notre présence territoriale pour mieux refléter les spécificités des territoires soutenus, et consolider notre modèle coopératif en augmentant nos ressources financières et humaines, essentielles à nos ambitions.

Répartition des sociétaires et du capital par collège

	2023	2024
Nombre total de sociétaires	256	394
Nombre total de porteur-ses de titres	511	624
Montant total du capital social	716 200 €	1 198 600 €
Les salarié-es Collège des producteur-ices	11	13
Les résident-es et les collectivités Collège des bénéficiaires	12	20
Les citoyen-nes et personnes morales Collège des soutiens	218	344
Les partenaires opérationnels et réseaux Collège des partenaires	15	17

2. Impliquer nos membres et renforcer leur capacité d'agir

Le multisociétariat n'a de sens que s'il permet une réelle participation des membres à la vie de la coopérative. Pour cela, nous souhaitons organiser une gouvernance démocratique, favoriser la participation des membres aux initiatives et décisions de la coopérative, renforcer l'animation des lieux ouverts grâce à l'implication de nos membres, et encourager l'engagement citoyen sur les thématiques portées par Villages Vivants.

3. Concevoir et promouvoir des modèles alternatifs

Nous tenons à faire rayonner la culture de l'intérêt collectif, tisser des liens et coopérer avec les acteur-ices de l'ESS et les collectivités territoriales, plaider pour des solutions innovantes, et enfin devenir un mouvement citoyen influent, en incarnant une vision porteuse de nouvelles perspectives pour la transition sociale et économique.



L'Entreprise Smarki Platerie a décidé de devenir sociétaire de Villages Vivants afin de leur apporter son soutien dans leurs projets alliant solidarité et citoyenneté. Leurs actions humaines sont essentielles dans le monde actuel. Bravo à toute l'équipe pour leur initiative.

Mohamed Jaray, premier artisan partenaire et sociétaire de Villages Vivants



En 2024, 6 nouvelles collectivités ont rejoint le sociétariat. Il s'agit d'un enjeu partenarial symbolique fort : leur entrée dans la gouvernance leur permet d'avoir une visibilité et une voix sur le devenir de ces lieux stratégiques de leur territoire, en réponse à des besoins locaux. Les nouvelles communes sont : Bussy-Albieux, Saint-Jean-en-Royans, Boffres, Ruynes-en-Margeride, Florac Trois Rivières et le PETR Sud Lozère.

Un premier artisan avec lequel nous avons travaillé sur plusieurs rénovations, Mohamed Smarki, a également rejoint le collège de partenaires. Bienvenue à toutes et tous !

GOVERNANCE

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SCIC

Garant de la vision, de l'atteinte de la mission d'utilité sociale et de la pérennité de Villages Vivants, le conseil d'administration poursuit son rôle de pilotage aux côtés de la co-direction. Ses réunions se sont davantage structurées, avec des outils de suivi permettant de s'assurer que les choix stratégiques sont bien mis en œuvre, et l'ajout d'un point récurrent de revue des projets. Le CA s'est réuni 7 fois en 2024.

Les 7 administrateur-ices sont :

- Dominique Marcon, Présidente du conseil d'administration,,
- Mickaël Berrebi,
- Sylvia Plion,
- Jean-Jacques Magnan,
- Céline Girard,
- Raphaël Boutin,
- Sylvain Dumas

Et deux invité-es en tant que futur-e administrateur-ice :

- Olivier Paquelet
- Anne Meyer

LE COMITÉ D'EXPERTISE

Le comité d'expertise est constitué de membres extérieurs à l'équipe salariée de Villages Vivants, disposant d'une expertise particulière. Il rend un avis consultatif sur les opérations immobilières. 3 réunions de ce comité se sont tenues en 2024.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCIC

L'Assemblée Générale des sociétaires s'est tenue en mai 2024 à la Machine, à Saint-Laurent-en-Royans. L'occasion pour les sociétaires de découvrir cette brasserie artisanale acquise par la foncière avec leur épargne, et de rencontrer l'équipe. Un grand merci pour leur accueil ! Sur les 256 sociétaires de Villages Vivants, 98 ont participé aux votes (y compris par procuration), représentant un taux de participation de 36 %. Parmi eux, 42 sociétaires étaient présents physiquement (soit 15,5 %).

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCA

Le conseil de surveillance est composé des actionnaires commanditaires de la SCA (voir la liste dans la partie SCA). Il valide les orientations financières, notamment les projets immobiliers supérieurs à 300K€. 8 réunions de ce conseil de surveillance se sont tenues en 2024.



PROMOTION DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

HORS LES MURS

EN 2024

Villages Vivants a participé à 15 interventions extérieures, dont

— 3 salons

La KISS, Kermesse de l'Immobilier Social Solidaire à Paris, le salon Primevère à Lyon, le festival Up'percut à Valence (26)

— 3 inaugurations

La boulangerie la Flambée du Kroaz-Hent à Bussy-Albieux (42), les bureaux partagés de la Boada à Clermont-Ferrand (63), le café-boulangerie Chez Cocotte à Gibles (71)

— 1 prix

Villages Vivants a remporté le Prix des Conseillers lors du Prix du CESER Auvergne Rhône-Alpes à Lyon

— Des manifestations

autour de l'ESS, de la finance solidaire et du modèle coopératif (Onde de Coop, Debunk Fair, Rendez-vous de la finance solidaire...)

Retrouvez l'ensemble des interventions de Villages Vivants sur notre site

www.villagesvivants.com



⁴ Société coopérative et participative

ADHÉSIONS ET SOCIÉTARIAT

En 2024, Villages Vivants est adhérente aux associations et réseaux suivants :

- FAIR (Financer, Accompagner Impacter, Rassembler)
- La CRESS (Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire) Auvergne-Rhône-Alpes
- L'URSCOP (L'Union Régionale des SCOP⁴) Auvergne-Rhône-Alpes
- Confédération générale des SCOP
- L'Usine Vivante
- Initiative Vallée de la Drôme Diois
- Mouvess
- La Boada
- France Active Auvergne
- Association Collembole
- Réseau Relief (réseau des tiers-lieux en Auvergne Rhône-Alpes)

La coopérative Villages Vivants est aussi sociétaire de :

- la foncière Base Commune
- la coopérative Plateau Urbain
- la CAAP (Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité)
- la SCIC Bien Commun
- Crédit Coopératif et de la Banque Populaire.

RETOMBÉES PRESSE

L'agence de relations publiques RUP nous a accompagné pour appuyer la visibilité de la levée de fonds. Les reportages ont mis en avant la réussite des projets et de notre modèle.

Plus d'une quinzaine de parutions sont à noter, parmi lesquelles "Une idée pour la France" lors du JT de 13h sur France 2, Alternatives Économiques, SOCIALTER, le podcast [T'as de Beaux Lieux](#), etc. Pour 2025, nous envisageons de poursuivre le travail auprès des médias nationaux et régionaux pour asseoir durablement la visibilité de Villages Vivants dans le paysage médiatique.

Retrouvez [toute la revue de presse sur notre site](#).

06

NOTRE
ORGANISATION

**FAÇONNER
NOTRE PROPRE
MODÈLE
D'ORGANISATION**

À l'Ombre du Pommier,
Ruynes-en-Margeride,
Cantal

SALERS
AOP - lait cru

VIE DE L'ÉQUIPE SALARIÉE

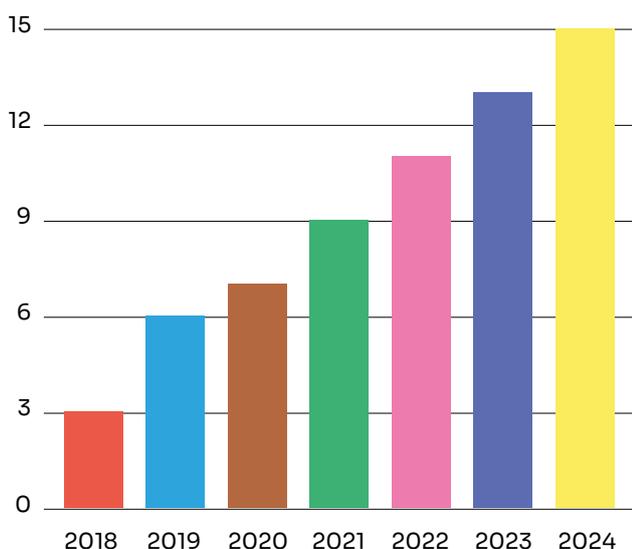
L'année 2024 a démarré avec l'arrivée de 2 nouvelles collègues dans l'équipe : Gaëlle, chargée d'accompagnement et d'installation, et Clémence, responsable de la vie coopérative. Nous avons aussi accueilli Marion en stage pendant 6 mois pour travailler avec Florie sur la communication. Pauline, responsable de la collecte citoyenne, a quant à elle quitté l'équipe en septembre pour de nouvelles aventures. C'est Chloé qui a pris le relais, en prestation, pour les derniers mois de l'année en attendant l'arrivée d'une nouvelle recrue en janvier 2025. Enfin, Laetitia est arrivée en décembre pour prendre quelques mois le relais de Florie, partie en congé maternité mi-décembre.

En 2024, 15 salarié-es réparti-es entre Crest (13 personnes) et Clermont-Ferrand (2 personnes) ont travaillé pour la coopérative.

EN 2024

- **15 salarié-es**
- **13,7 ETP**
- **1 stagiaire**
- **2/3 femmes et 1/3 hommes**
- **100% des salarié-es** en CDI
- Ancienneté moyenne : **2,7 ans**
- Âge moyen : **37 ans**
- Taux de sociétariat : **100 %**
- **47 % des salarié-es** ont suivi une formation
- **40 % des salarié-es** télétravaillent 1 jour ou plus / semaine

Évolution de la masse salariale



Siège social à Crest et une antenne Massif central à Clermont-Ferrand

PÔLE ACQUISITION ET VIE DES PROJETS



Anne-Sophie Daudon
Responsable du parcours immobilier
as.daudon@villagesvivants.com



Gaëlle Desorme
Responsable suivi des projets
g.desorme@villagesvivants.com



Fabien Lianzon
Responsable instruction Massif Central
f.lianzon@villagesvivants.com



Raphaël Boutin-Kuhlmann
Responsable des opérations
r.boutin@villagesvivants.com



Sylvain Dumas
Responsable de la stratégie financière
s.dumas@villagesvivants.com

CODIRECTION

PÔLE DIAGNOSTICS ET TRAVAUX



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



Marie Aury
Référénte réglementations
m.aury@villagesvivants.com



Fantine Pingot
Référénte maîtrise d'œuvre Massif Central
f.pingot@villagesvivants.com



Anaïs Piolet
Chargée d'accompagnement des territoires - Responsable formation
a.piolet@villagesvivants.com



Thibault Berlingen
Responsable accompagnement des territoires
t.berlingen@villagesvivants.com

PÔLE ETUDES ET FORMATIONS

PÔLE VIE COOPÉRATIVE, COMMUNICATION ET COLLECTE



Pauline Prunier
Responsable collecte
(jusqu'en juillet 2024)
p.prunier@villagesvivants.com



Florie Gaillard
Responsable communication
f.gaillard@villagesvivants.com



Clémence Boru
Responsable vie coopérative
c.boru@villagesvivants.com



Céline Girard
Responsable administrative, finance et social
admin@villagesvivants.com



Johann Woehrel
Responsable acquisition et gestion locative
j.woehrel@villagesvivants.com

PÔLE GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

POLITIQUE DES RICHESSES HUMAINES

EN 2024

- Écart de salaire de **1 à 1,3**
- **66 % des salarié-es à temps partiel**, avec un temps de travail entre 80 % et 90 %
- **7 salarié-es ont suivi une formation individuelle**, soit 112 heures de formation
- **1 formation collective** (7 heures) avec toute l'équipe salariée et les administrateur·ices

Villages Vivants a à cœur l'existence d'un cadre clair et transparent entre les salarié-es et la coopérative. Les sujets RH sont formalisés dans le document de référence "Politique des Richesses Humaines" et discutés dans une commission RH (équivalente au CSE) composée de 3 salarié-es (Thibault, Céline et Sylvain). Toutes les propositions d'évolutions sont co-validées par la co-direction, l'équipe et le CA lorsque c'est pertinent.

Exemple de chantiers menés en 2024, accompagnés par Jade Baty du cabinet RH Itaque⁵ :

- Accord d'entreprise sur l'annualisation du temps de travail dès janvier 2025 et la mise en place d'outils dédiés ;
- Création d'une démarche globale de prise en compte du bien être ;
- Adaptation des trames d'entretiens annuels et professionnels ;
- Amélioration du parcours d'intégration pour les nouveaux·elles salarié-es

⁵ Financé par la DREETS et Uniformation

ÊTRE BIEN AU TRAVAIL

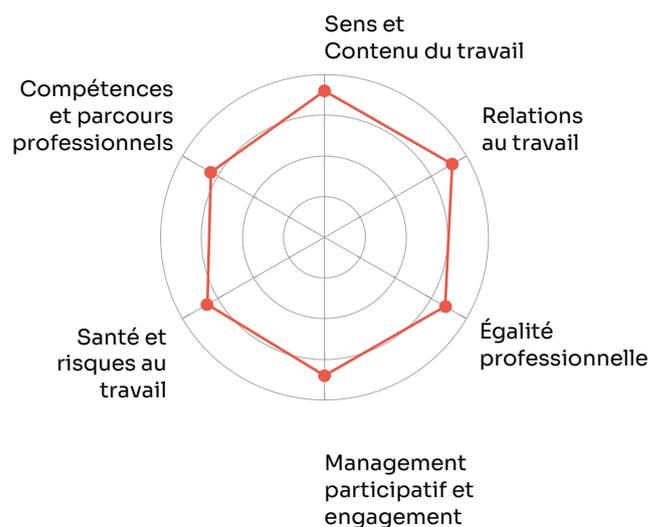
Le séminaire d'équipe 2024 a permis de réaffirmer que les conditions de travail sont au cœur du projet social de Villages Vivants. Pour que la coopérative puisse en rendre compte, et pour définir des actions de prévention et d'amélioration continue, la commission RH a initié l'envoi d'un questionnaire annuel aux salarié-es. Ce premier sondage interroge la Qualité de Vie et les Conditions de Travail (QVCT).

Les premiers résultats fin 2024 sont très positifs : taux de satisfaction de 85 %. Ils font émerger la proposition de travailler en 2025 sur le sujet du parcours professionnel.

Résultats du questionnaire QVCT des salarié-e-s 2024

Satisfaction moyenne globale des salarié-es

3,4 / 4





GRILLE SALARIALE

Les salaires sont fixés de manière transparente et collective selon la grille salariale de Villages Vivants, en fonction de l'expérience et de l'évolution du point de base indexé au SMIC. En 2024, une prime de partage de la valeur a été versée à l'ensemble des salarié·es pour un total de 9 545€.

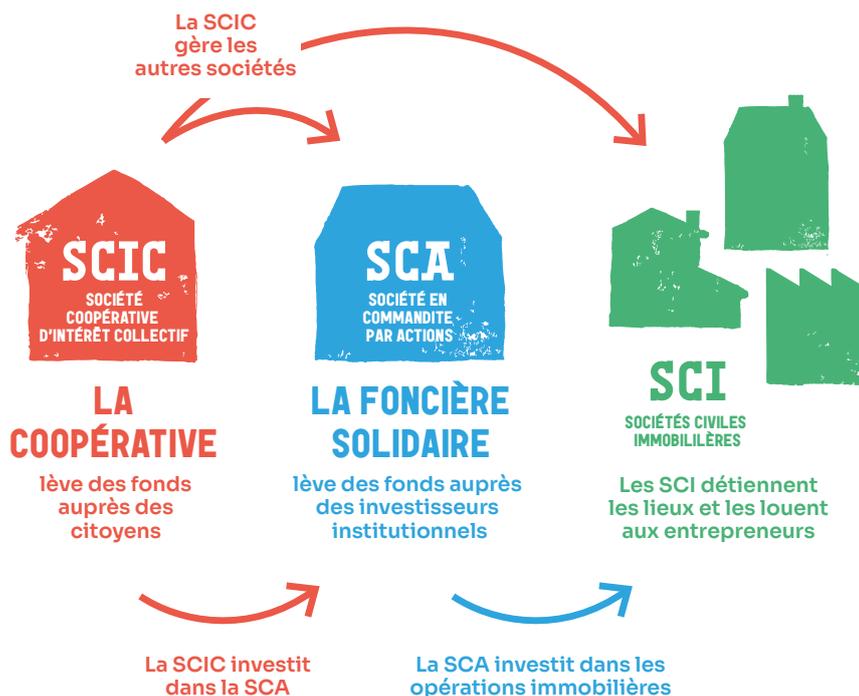
Salaire médian (base temps plein) : 2 064 €

Salaire moyen (base temps plein) : 2 113 €

	Total points (base + expérience + ancienneté)	Salaire net Base temps plein	Temps de travail
Raphaël (codirecteur)	185,8	2 613 €	90 %
Sylvain (codirecteur)	186,3	2 620 €	90 %
Thibault	142,8	2 008€	100 %
Marion	155,5	2 186 €	90 %
Anne-Sophie	148,8	2 093 €	90 %
Pauline	140,9	1 981 €	100 %
Florie	146,8	2 064 €	100 %
Céline	150,5	2 116 €	80 %
Fabien	147,7	2 076 €	100 %
Anais	141,6	1 990 €	90 %
Johann	142,3	2 001 €	90 %
Fantine	139,3	1 959 €	50 %
Marie	139,7	1 965 €	90 %
Gaëlle	147,5	2 074 €	100 %
Clémence	139	1 954 €	80 %

ÉCOSYSTÈME DE VILLAGES VIVANTS

Villages Vivants est un groupe d'entreprises composé d'une SCIC SA, d'une SCA et de 6 SCI. La SCIC SA a un rôle central, puisqu'elle est gérante des autres sociétés. Pour plus d'informations sur notre écosystème juridique, vous pouvez consulter la page 37 du Rapport d'activité 2023.



LA SCIC SA⁶ VILLAGES VIVANTS

Créée en 2018 et agréée ESUS, elle porte l'équipe salariée qui gère les activités d'ingénierie immobilière, d'accompagnement des porteur·ses de projets et des collectivités, et la mobilisation de fonds citoyens, qu'elle réinvestit dans la SCA. Elle est associée commanditaire et gérante de la SCA.

LA SCA⁷ FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Créée en 2020 et agréée Entreprise Solidaire (ESUS), elle lève des fonds auprès d'investisseur·ses institutionnels solidaires, qu'elle investit dans les opérations immobilières. La SCA est commanditée, gérée et administrée par la SCIC Villages Vivants. L'associé commandité est responsable de manière solidaire et indéfinie des dettes. Les associé·es commanditaires disposent d'un contrôle des décisions en conseil de surveillance et en assemblée générale.

LES SCI

Elles sont créées pour porter la propriété et la gestion des différents lieux. Elles sont détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital).

Les SCI établissent un bail avec les structures installées.

Les SCI détiennent les biens immobiliers et les louent aux résident·es. Elles pratiquent un loyer progressif pendant les 3 premières années.

⁶ Société Coopérative d'Intérêt Collectif Société Anonyme

⁷ Société en Commandite par Action

⁸ Société Civile Immobilière



L'outil clé
de Villages

Vivants a un petit parfum

de revanche pour le Monopoly : ce sont les SCA, les Sociétés en Commandite par Actions. "À l'origine les SCA sont des outils capitalistiques, observe Raphaël Boutin Kuhlmann. Mais le monde du social a su retourner les outils du capital pour défendre une cause solidaire." (...) Villages Vivants a donc trouvé le moyen de hacker ce système, en créant comme associé commandité une structure qui soit garante de l'intérêt général et de l'objet social.



Libération "Des solutions terre à terre pour repenser la propriété", Nicolas Celnik du 4 octobre 2024



Les partenaires financiers - Ils ont investi dans la SCIC et/ou la SCA



Les partenaires publics et fondations - Ils ont versé une ou des subventions à Villages Vivants



Les partenaires acteurs de l'immobilier solidaire - Ils nous inspirent et participent à créer un immobilier solidaire



Nos autres partenaires - Ils font avancer Villages Vivants et l'ESS au quotidien



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

07

Quartier Libre

**RAPPORT
FINANCIER
2024**

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

COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SCIC VILLAGES VIVANTS

PRODUITS

Prestations de services	774 343 €
Formations	37 311 €
Accompagnement des collectivités	205 550 €
Accompagnement des porteurs de projet	5 813 €
Gérance de la SCA	159 500 €
Ingénierie Instruction / Acquisition	212 328 €
Ingénierie Conduite des travaux	105 170 €
Ingénierie Maîtrise d'Oeuvre	21 750 €
Gestion admin et locative	25 165 €
Autres prestations	250 €
Produits annexes	1 506 €
Autres produits	202 006 €
Subventions d'exploitation	181 851 €
Mécénat	20 000 €
Produits divers de gestion courante	155 €
Total des produits d'exploitation	976 349 €
Produits financiers	51 400 €
Revenus des créances rattachées à des participations	390 €
Revenus des BAO SCA VV	46 103 €
Autres produits financiers	4 907 €
Total des produits financiers	51 400 €

Produits exceptionnels - €

Total des produits 1 027 749 €



CHARGES

Achats et charges externes	222 763 €
Achats d'études et prestations	88 145 €
Accompagnement administratif collectif	7 629 €
Achats Fournitures non stockables (eau, énergie...)	2 437 €
Matériel et fournitures	2 693 €
Abonnements informatiques et logiciels	5 269 €
Locations immobilières et charges	19 925 €
Entretien immobilier	1 933 €
Entretien sur biens mobiliers	3 085 €
Primes d'assurances	3 035 €
Documentation technique	127 €
Séminaires équipe	2 662 €
Commissions sur levée de fonds	4 380 €
Honoraires comptables	4 664 €
Honoraires mission sociale	4 520 €
Honoraires juridiques	2 700 €
Honoraires CAC	3 800 €
Honoraires révision coopérative et label FAIR	4 819 €
Communication	26 250 €
Dons	2 000 €
Frais de déplacement	16 442 €
Vie coopérative	1 628 €
Frais postaux	1 057 €
Frais de télécommunication	800 €
Services bancaires et assimilés	3 929 €
Frais mouvements financiers collective (Digitel)	745 €
Adhésions, cotisations partenaires, réseaux	5 186 €
Formation des salariés	2 720 €
Autres charges	183 €
Impôts et taxes	6 476 €
Taxe d'apprentissage	2 769 €
Formation professionnelle continue	2 266 €
Taxe sur les véhicules des sociétés	1 316 €
Droits d'enregistrement	125 €
Salaires et traitements	447 944 €
Salaires bruts	430 849 €
Avantage en nature (assurance chômage dirigeants)	5 546 €
Var. prov. congés payés	- 2 008 €
Primes et gratifications	8 009 €
Indemnités et avantages	5 548 €
Charges sociales	139 018 €
Cotisations URSSAF	103 401 €
Remboursement charges sociales	- 1 420 €
Var. cotis. / prov. congés payés	- 346 €
Cotisations mutuelle et prévoyance	8 271 €
Cotisations retraite	22 592 €
Assurance perte d'emploi dirigeants	5 497 €
Médecine du travail et pharmacie	1 425 €
Tickets restaurant	5 144 €
Avantage en nature (assurance chômage dirigeants)	- 5 546 €
Dotation aux amortissements	9 816 €
Charges de gestion courante	125 073 €
Jetons de présence des administrateur-ices	4 320 €
Rétrocessions des subventions	120 000 €
Charges diverses de gestion courante	753 €
Total des charges d'exploitation	951 090 €
Dotation dépréciation des titres de la SCA	10 758 €
Intérêts	25 103 €
Total des charges financières	35 861 €
Impôts sur les bénéfices	- 1 563 €
Total des charges	985 388 €
Bénéfice (après IS)	42 361 €

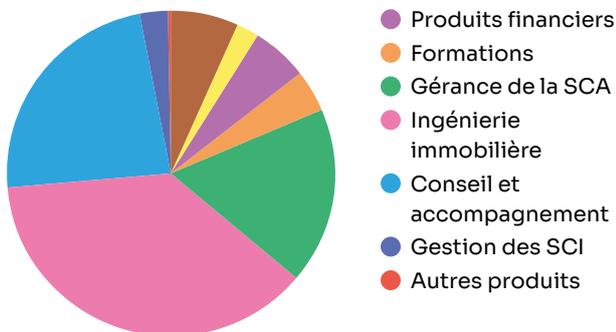
UN MODÈLE ÉCONOMIQUE HYBRIDE

La coopérative (SCIC) est au cœur de l'écosystème Villages Vivants : elle a initié et gère l'ensemble des structures (SCA, SCI), et regroupe toute l'équipe salariée. En tant que structure d'intérêt collectif dans un souci d'utilité sociale, son objectif n'est pas la rentabilité à tout prix, mais plutôt la pérennisation de son modèle sur le long terme. Son modèle économique s'apparente à celui d'un bureau d'étude d'une part, et d'autre part à une structure de mobilisation de fonds citoyens, réinvestis dans la foncière SCA.

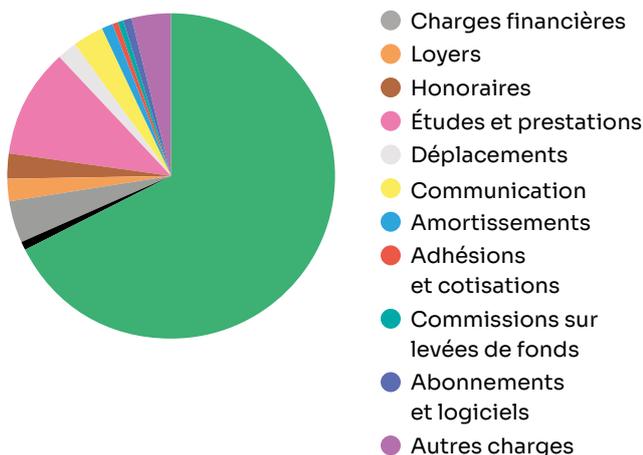
Il peut être synthétisé en 2 composantes :

- **les prestations** : ingénierie immobilière, accompagnement et formations, gestion locative, gestion administrative et financière des structures qui couvrent les frais de la structure (salaires, achats et charges)
- **la mobilisation de fonds citoyens** qui sont réinvestis dans la SCA Foncière Solidaire, pour réaliser les opérations immobilières

Répartition des produits 2024



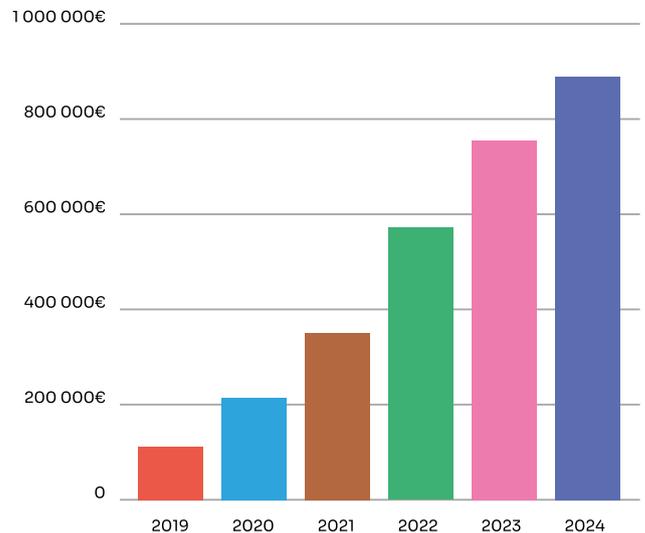
Répartition des charges 2024



UNE MARGE BRUTE EN HAUSSE

Une marge brute en hausse de 17 % : c'est le chiffre d'affaires moins les missions de sous-traitance liées au portage d'accompagnements et de formations.

Évolution de la marge brute



2/3 des recettes proviennent des prestations internes d'ingénierie immobilière pour l'instruction et la conduite de travaux (SCI), et la gestion locative (SCI), administrative et financière (SCA et SCI) :

- Les honoraires pour l'instruction des projets et la conduite d'opérations facturés aux SCI, liés au rythme des opérations immobilières, sont stables.
- L'augmentation de 25 % des honoraires facturés pour la gestion administrative et financière de la SCA s'explique par l'ajustement des charges salariales et le développement de l'activité de mesure de l'utilité sociale.
- La gestion locative enregistre une hausse de 42 % du fait de l'augmentation du nombre de projets.
- L'internalisation de la maîtrise d'œuvre de certains projets par l'équipe patrimoine bâti a permis de générer de nouveaux revenus: + 22k€ en 2024.

Les recettes externes (1/3 du chiffre d'affaire) proviennent principalement des missions d'accompagnement auprès des collectivités et des formations, stables par rapport à 2023.

Des subventions d'investissement de l'ANCT (Fonds Dernier Commerce) et Clermont Auvergne Métropole ont été perçues par la SCIC et reversées aux SCI qui portent les projets fléchés (La Boada, À l'Ombre du Pommier, Chez Cocotte).

La SCIC a enregistré en 2024 le solde des subventions et mécénat de solidarité octroyés pour le développement de l'antenne Massif Central par l'ANCT (62 k€) et la fondation AG2R La Mondiale (20 k€).

DES CHARGES BIEN GÉRÉES

Les charges de salaires (70 % des charges) ont augmenté de 8 % : cela s'explique par l'arrivée de deux nouvelles collègues en janvier.

Les autres, après retraitement des charges de sous-traitance liées au portage d'accompagnements et de formations, sont globalement stables. Certains postes notamment liés à la collecte ont augmenté (communication, accompagnement et commissions, environ + 20 k€), quand d'autres ont baissé (études pour l'accompagnement des projets). Les charges principales sont les loyers des bureaux à Crest et Clermont, les déplacements de l'équipe, les cotisations aux réseaux & partenaires, les dotations aux amortissements (3 voitures et ordinateurs), les honoraires (comptabilité, paies, CAC, conseil juridique), la communication et la formation des salariés-es.

Le coût de la formation des salarié-es a artificiellement baissé dans la présentation des comptes du fait de nouvelles normes comptables, qui imposent désormais de déduire directement dans le compte comptable les financements de l'OPCO.

À norme constante, les dépenses de formation sont passées de 7 520€ en 2023 à 9 810€ en 2024.

UN RÉSULTAT FINANCIER QUI S'ÉQUILIBRE

Les produits financiers (51 k€, intérêts des prêts à la SCA et des comptes à terme au Crédit Coopératif, la Banque Populaire) couvrent les charges financières (36 k€), qui sont les intérêts des titres participatifs, obligations et emprunts bancaires, ainsi qu'une dotation exceptionnelle pour dépréciation des actions de la SCA. À noter

cependant que ces charges financières n'incluent pas l'ensemble des coûts liés aux levées de fonds (salaires, communication, commissions...).

UN RÉSULTAT NET ÉQUIVALENT À 5 % DU CHIFFRE D'AFFAIRE

La SCIC enregistre un résultat net positif de 42 361€. C'est en phase avec les intentions prudentes de pilotage de la SCIC (objectif visé entre 5 et 10 % du chiffre d'affaire) pour anticiper d'éventuels aléas dans l'activité et renforcer les fonds propres de la coopérative.

BILAN DE LA SCIC VILLAGES VIVANTS

EN 2024

Les ressources de la SCIC sont constituées à hauteur de 87 % de fonds propres et quasi-fonds propres. Depuis sa création, la SCIC a mobilisé 4,1 M€ (dont 1,6 M€ en 2024) auprès de personnes physiques et de personnes morales, principalement sous forme de parts sociales et titres participatifs.

Grâce à ces fonds, la SCIC a pu investir 2,6 M€ dans la SCA pour la réalisation des opérations immobilières. Un nouvel apport de la SCIC à la SCA de 500 k€ a été réalisé en janvier après la clôture de la collecte citoyenne, ce qui porte à 3,1 M€ le montant investi dans la SCA à fin janvier 2025.

Les fonds collectés non investis dans la SCA sont placés auprès des partenaires bancaires (Crédit Coopératif et Banque Populaire) pour maintenir un niveau de trésorerie prudent, anticiper le remboursement des titres participatifs émis en 2019, et faire face à d'éventuelles demandes de remboursement des sociétaires.

Conformément aux statuts, 100 % des bénéfices de l'année sont mis en réserve (42 361 €), il n'y a pas de distribution de dividendes.

BILAN AU 31/12/2024

ACTIF	Net au 31/12/2024
ACTIF IMMOBILISÉ	2 784 087 €
Immobilisations corporelles	19 224 €
Matériel de transport	41 214 €
Matériel de bureau et informatique	14 764 €
Amortissements Matériel de transport	- 27 601 €
Amortissements Matériel de bureau et informatique	- 9 153 €
Immobilisations financières	2 764 863 €
Parts sociales SCI	700 €
Parts sociales SCA VV	426 800 €
Prov. pour dépréciation des titres (SCA VV)	- 10 758 €
Parts sociales Partenaires	105 061 €
Prêts SCA VV	2 132 200 €
Intérêts courus sur prêts SCA VV	89 490 €
CCA rattachés SCI	20 350 €
Autres immobilisations financières	1 020 €
ACTIF CIRCULANT	1 824 065 €
Créances clients	87 389 €
Autres créances	122 969 €
Fournisseurs	162 €
Organismes sociaux	4 646 €
Subventions d'exploitation	62 900 €
Etat IS	11 831 €
Etat TVA	6 930 €
Sociétaires - PS à encaisser	14 500 €
Titres participatifs à encaisser	22 000 €
Disponibilités	1 613 419 €
CC Crédit Coopératif	1 164 221 €
Livret Crédit Coopératif	40 893 €
CC Banque Populaire	283 068 €
CAT Crédit Coopératif	125 000 €
Produits financiers à recevoir	161 €
Caisse	76 €
Charges constatées d'avance	288 €
TOTAL ACTIF	4 608 152 €

PASSIF	Net au 31/12/2024
Capitaux propres	1 405 668 €
Capital social	1 198 500 €
Réserve légale	24 721 €
Réserves statutaires	140 086 €
Résultat de l'exercice	42 361 €
Autres fonds propres	2 589 000 €
Titres participatifs	2 589 000 €
Emprunts et dettes	469 549 €
Intérêts courus / TP	77 744 €
Emprunts obligataires	150 000 €
Intérêts courus / obligations	405 €
PGE Crédit Coopératif	3 231 €
Avance Fonds Régional Uni	10 000 €
Frais bancaires à payer	1 132 €
CCA SCI VV	25 466 €
CCA Partenaires	200 000 €
Associés - intérêts courus	471 €
Associés - capital à rembourser	1 100 €
Dettes fournisseurs	45 750 €
Dettes fiscales et sociales	98 075 €
Organismes sociaux	31 714 €
Etat TVA	64 680 €
Etat charges à payer	1 316 €
Taxe apprentissage libératoire	366 €
Autres dettes	109 €
TOTAL PASSIF	4 608 152 €

DONNÉES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES SCIC SA, SCA ET LES SCI

Voici une nouveauté ! Il s'agit de présenter une vision financière globale en additionnant les données comptables des différentes structures du «groupe» Villages Vivants : SCIC SA, SCA et les 6 SCI, et en neutralisant tous les flux entre ces mêmes structures.

Ces comptes sont réalisés par le cabinet comptable Groupe 26 et certifiés par le commissaire aux comptes TSARAP. Les comptes complets sont disponibles sur demande ou consultables sur : www.villagesvivants.com

Les actifs immobiliers

Ils sont constitués par les 29 actifs immobiliers gérés par les 6 SCI détenues à 100 % par Villages Vivants.

LES ACTIFS IMMOBILIERS	9 121 036 €
Terrains	436 270 €
Constructions	6 986 959 €
Autres actifs immobiliers	1 697 808 €

Les autres actifs

La trésorerie disponible atteint 5,5 M€. Les disponibilités sont particulièrement élevées en fin d'année suite aux levées de fonds citoyennes et institutionnelles clôturées en décembre. Cette trésorerie est destinée principalement à financer les investissements immobiliers à venir, anticiper les sorties de capital et remboursements de dettes, et assurer les besoins en fonds de roulement. La trésorerie et les "autres créances" sont gérées sur ces comptes courants et des placements en parts sociales et en comptes à terme chez nos partenaires bancaires : Crédit Coopératif, Banque Populaire AURA et Caisse d'Épargne RA.

LES AUTRES ACTIFS	6 245 979 €
Créances clients	56 412 €
Autres créances	692 350 €
Disponibilités	5 495 890 €
Charges constatées d'avance	1 326 €

Les capitaux propres

Les capitaux propres sont composés du capital souscrit par les sociétaires de la SCIC et les actionnaires de la SCA (investisseurs

institutionnels et acteurs de la finance solidaire) et des réserves. Les quasi fonds propres sont constitués de titres participatifs mobilisés par la SCIC, principalement auprès de citoyen·nes investisseur·euses solidaires.

Les subventions d'investissement à hauteur de 1,9 M€ proviennent de l'ANCT (Fonds de restructuration des locaux d'activité, Fonds de soutien aux commerces ruraux), de la Banque des Territoires, la Région AURA, Clermont Auvergne Métropole et le Caisse d'Allocations Familiales du Puy-de-Dôme.

CAPITAUX PROPRES ET QUASI FONDS PROPRES	10 056 911 €
Capital et réserve	5 639 354 €
Subventions d'investissement	1 828 557 €
Titres participatifs	2 589 000 €

Les emprunts et dettes

Ils atteignent 6,2 M€. Ils concernent essentiellement les emprunts contractés par la SCA auprès de ses actionnaires pour financer les projets immobiliers. La progression sur l'année est due aux encaissements de ces prêts en fin d'année. Les autres dettes sont principalement composées des dettes fournisseurs, fiscales et sociales.

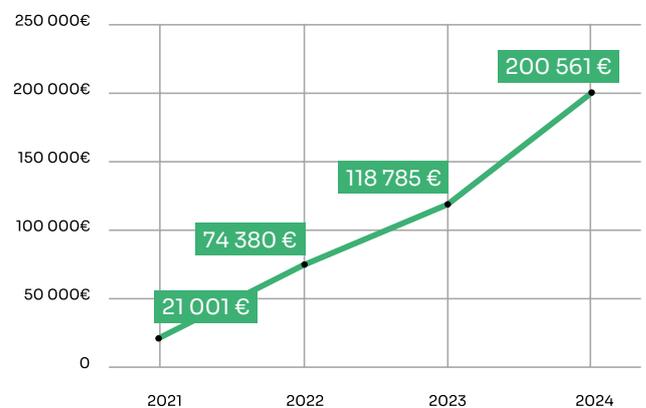
EMPRUNTS ET DETTES	6 018 744 €
Emprunts bancaires	641 915 €
Autres emprunts obligataires	4 943 050 €
Dettes fournisseurs	229 459 €
Dettes fiscales et sociales	157 304 €
Produits constatés d'avance	47 016 €



SUIVI DE LA GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers perçus a augmenté de 69% entre 2023 et 2024.

Au 31/12/2024, 21 biens sont en gestion locative dont 12 qui sont en loyer progressif, 9 en loyer plein, et 1 en vacance locative (Monteynard).



LES ACTIONNAIRES DE LA SCA



La SCA est l'outil d'investissement dans les SCI : elle finance les acquisitions et travaux des locaux, avec les fonds des citoyen·nes apportés par la SCIC et des acteur·ices de la finance solidaire. Depuis la création de la SCA en 2020, iels ont apporté 11,5 M€, dont 44 % en capital et 56 % en dettes.

Dans le cadre de la levée de fonds de la SCA, et notamment pour activer le versement d'une subvention de l'Etat (ANCT), une expertise immobilière a été réalisée afin de déterminer la valeur de marché des actifs immobiliers.

Les estimations ont permis d'identifier une valeur vénale légèrement inférieure à la valeur nette comptable des actifs immobiliers. Les calculs comptables de valorisation de la SCA ont fait ressortir une moins-value latente de 11 %. Une moins ou plus value latente correspond au solde théorique en cas de revente totale des actifs. Cette dépréciation de 11 % en 2024 s'explique par le fait que l'exercice de valorisation a été réalisé avec peu de recul, et plusieurs effets se cumulent :

- les actifs n'ont pas eu le temps de prendre de la valeur,
- la Valeur Nette Comptable n'a pas eu le temps de baisser,
- la taille critique n'est pas atteinte (pour couvrir les coûts de fonctionnement et les charges financières).

Initialement, il n'était pas prévu de revaloriser le capital de la SCA en 2024. Toutefois, compte tenu de l'engagement en termes de responsabilité fiduciaire, et devoir de transparence et bonne gestion des actionnaires envers leurs épargnant·es, il est apparu impératif d'actualiser la valeur de la société. Ainsi il a été convenu que la part de capital initialement à 1 euro, valait désormais 0,89€, soit une réduction de capital de 11 %.

C'est pourquoi la SCIC enregistre une dotation pour la dépréciation des titres de la SCA (CR de la SCIC).

LE CAPITAL SOCIAL DU GROUPE VILLAGES VIVANTS AU 31/12/2024

Détail du capital social du groupe Villages Vivants	Capital au 31/12/2024
SCIC Villages Vivants	1 187 742 €
Caisse des Dépôts et Consignations	1 011 999 €
ECOFI Investissements	792 883 €
MIROVA	792 882 €
Programme Investissements d'Avenir	712 000 €
Crédit Mutuel Asset Management	300 000 €
France Active Investissement	278 000 €
Foncière DERIM	222 500 €
Banque Populaire AURA	164 970 €
Crédit Coopératif	8 900 €
GRAP	890 €
Plateau Urbain	890 €
Sens de la Ville	890 €
TOTAL	5 474 547 €



Pendant quatre ans à la présidence de la SCA de Villages Vivants, j'ai eu la chance de voir des lieux renaître et des projets prendre vie, portés par des collectifs engagés. Plus qu'une foncière solidaire, Villages Vivants est un formidable outil pour créer du lien là où la tendance est à la polarisation. Chaque commerce, chaque local réhabilité devient un espace de convivialité, un point de rencontre où se tissent des relations, où se construit une économie plus humaine. Dans un monde où l'on se fragmente trop souvent, ces lieux rappellent que l'on peut, ensemble, bâtir des espaces qui rassemblent.



Le mot de Marie Michel

Co-directrice de la SA SCIC GRAP

Présidente du Conseil de Surveillance de la SCA Villages Vivants de 2020 à 2024



**3 manières de s'engager
chez Villages Vivants :**

INVESTIR

Contribuez à l'ouverture de commerces
et services de proximité dans les zones rurales
en plaçant des fonds dans la coopérative

S'ENGAGER

Rejoignez la coopérative en devenant
sociétaire bénévole

DIFFUSER

Parlez-en autour de vous, vous êtes
nos meilleur-es ambassadeur-ices !



13 rue de l'Hôtel de Ville
26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt
Collectif - Société Anonyme

www.villagesvivants.com

