



Villages Vivants

**SCIC SARL
RAPPORT D'ACTIVITÉS
& FINANCIER
DE LA GÉRANCE**

2018
&
2019

Sommaire

L'intérêt collectif de la SCIC
sur l'exercice en cours **p.3**

Rapport d'activités **p.4**

L'année 2018 **p.5**

L'année 2019 **p.6**

Perspectives pour
l'exercice 2020 :

L'exemple de Boffres **p.7**

Rapport d'Orientation **p.8**

Rapport financier **p.9**

Présentation
des comptes 2019 **p.10**

Compte de résultat **p.10**

Bilan **p.13**



contact@villagesvivants.com



09 54 03 36 31



[villagesvivantscrest](https://www.facebook.com/villagesvivantscrest)



Villages Vivants SCIC SARL à capital variable
29 rue Sadi Carnot, 26400 Crest
SIRET : 841 583 164 00014 RCS Romans
APE 6820B - n° TVA : FR39 841 583 164

Chiffres-clés

3



Opérations
immobilières

130



Porteurs de projets
rencontrés

20



Vitrines embellies

6



Salariés
(SCIC et Association)

800



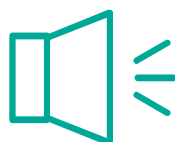
Citoyens touchés
par les missions auprès
des collectivités

280



Investisseurs

8



Événements publics

40



Propriétaires
conseillés

Lettre de la gérance

“ Chers coopérateurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport du premier exercice comptable de la SCIC, depuis sa création en juillet 2018 jusqu'au 31 décembre 2019.

Un an et demi après notre constitution, nous confirmons notre volonté de mettre notre énergie **au service du développement de la SCIC**, pour que les villages et zones rurales retrouvent leur fonction créatrice de lien social et de bien vivre ensemble.

Ce premier exercice restera celui de la recherche et du développement. Grâce à nos partenaires et aux subventions, nous avons pu démarrer sur les chapeaux de roues en s'entourant d'une équipe compétente et motivée. Grâce à l'énergie de tous, nous avons travaillé à consolider notre modèle économique, nos méthodes d'instruction des biens à acheter, à améliorer le repérage et l'accompagnement des porteurs de projets ainsi que les prestations que nous proposons aux collectivités. Villages Vivants s'est outillé et a expérimenté.

Tout cela s'est fait dans le cadre de la **structuration d'un siège national** (voir schéma p. 8) qui porte les fonctions supports – gérance, administration, communication... – et une **antenne Auvergne-Rhône-Alpes** qui regroupe les métiers opérationnels (immobilier, accompagnement des porteurs de projets et des collectivités). Pour l'instant toute l'équipe partage les mêmes bureaux à Crest dans la Drôme, mais cette distinction nous permet d'envisager un déploiement dans une future région où nous travaillons déjà avec des interlocuteurs intéressés. Nous avons clairement fait le choix d'une croissance maîtrisée et cette ouverture d'antenne n'interviendra pas avant 2022.

Parmi les nombreux chantiers financiers et juridiques, nous avons missionné nos avocats pour **sécuriser le principe de réduction fiscale**. Nous avons ainsi eu le plaisir de vous annoncer que les investissements réalisés dans Villages Vivants en 2019 pouvaient bénéficier d'une déduction fiscale à hauteur de 18% du montant investi.

En 2020 nous poursuivons sur notre lancée avec la **création d'une nouvelle société en commandite par actions (SCA)** – à l'instar de Terre de Liens ou Habitat et Humanisme – qui va nous permettre de multiplier nos sources de financements, notamment en levant 1,8 millions d'euros auprès d'investisseurs institutionnels. Ces sommes nous permettront d'acheter de nouveaux lieux, de rénover encore plus de patrimoine, et de faire éclore **des projets toujours plus impactants pour les territoires ruraux**.

Nous remercions l'ensemble des sociétaires pour leur confiance et leurs encouragements et renouvelons notre engagement à mobiliser toutes nos compétences et notre dynamisme au service de la mission sociale de Villages Vivants. Pour faire éclore toujours plus de villages vivants partout en France !

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



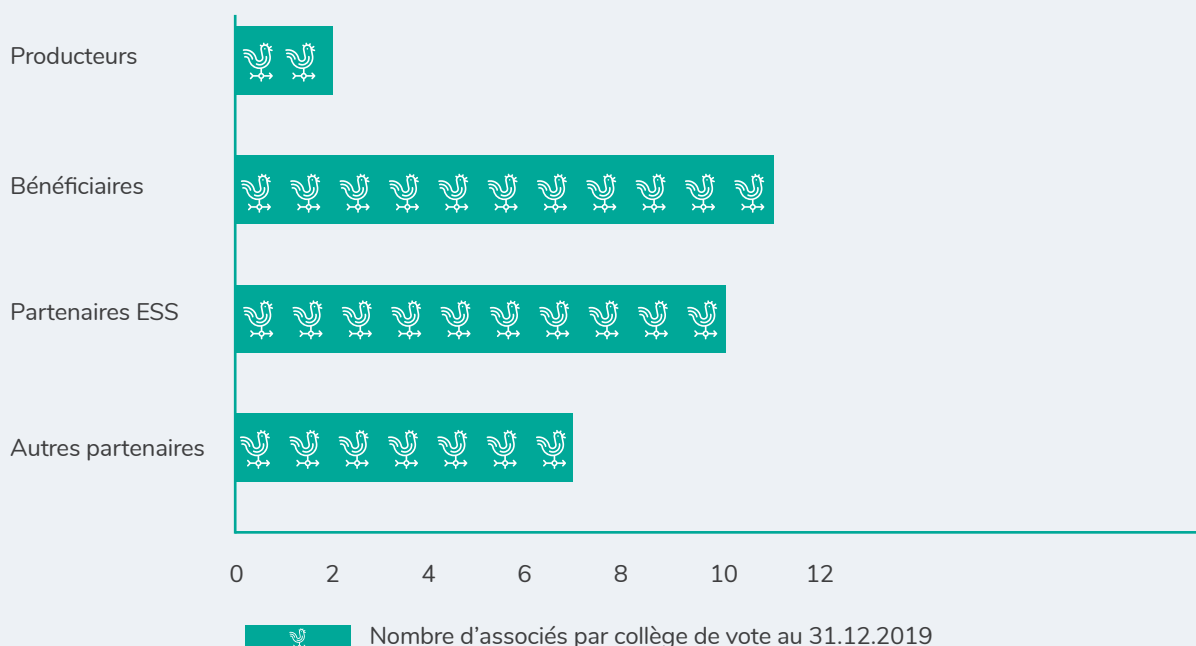
L'intérêt collectif de la SCIC

Depuis l'Assemblée Constitutive de juin 2018, l'intérêt collectif de la SCIC s'est manifesté par différentes actions :

- **Mobilisation des sociétaires autour de la campagne de levée de fonds citoyenne.** Ambassadeurs de la SCIC, les associés ont été invités à télécharger un kit de communication leur permettant de relayer la campagne.
- **4 réunions du Comité d'engagement pour la validation des opérations immobilières.** Groupe d'experts bénévoles et spécialisés dans les thématiques traitées par Villages Vivants, le Comité d'engagement est un acteur essentiel qui donne un avis sur les acquisitions, rénovations et sur les porteurs de projet.
- **Entrée de 11 nouveaux sociétaires,** portant à 30 le total des sociétaires.
- **Organisation de l'Assemblée Générale** de juin 2019. Modification des statuts de la SCIC pour s'aligner sur les principes de l'intérêt général, entre autre, le non versement de dividende aux sociétaires, des règles de transparence et de quitus renforcées pour la rémunération des gérants.
- **Organisation d'une AGE** le 02.12.2019, notamment pour valider la création de la SCA, commandité et gérée par la SCIC.
- **Création d'un pôle Vie Coopérative** pour structurer le parcours « membre » et donner une place au sociétariat.
- **5 lettres d'informations** envoyées aux sociétaires afin de les tenir au courant des projets en cours et incarner la notion de transparence.

Evolution du sociétariat par collège de vote

Collèges



Rapport d'activités

Une année et demie de recherche et de structuration juridique

- **Création de la matrice financière**

permettant de configurer le modèle économique de la SCIC Villages Vivants et réaliser des projections financières sur 20 ans.
En lien avec la SCA Foncière Solidaire Villages Vivants (création début 2020).

- **Clarification et encadrement des liens entre la SCIC**

et l'association (mission du cabinet d'avocats Bignon Lebray) aboutissant à la validation d'une convention réglementée entre la SCIC et l'association Villages Vivants.

- **Formations** sur la gestion patrimoniale commerciale et les règles de gestion administratives des SCIC.

- **Mise en place des outils de décision :**

Animation des premiers comités d'engagement pour la validation des opérations d'achats immobiliers et l'installation de porteurs de projets.

- Création d'un outil de **modélisation économique** pour les acquisitions.
CEP : compte d'exploitation prévisionnel.

- Création et **diffusion d'une plaquette** à destination des investisseurs.

- **Accompagnement juridique** par l'URSCOP, FINACOOOP, Bignon & Lebray et Impact Lawyers.

- **Structuration du modèle SCI** pour l'acquisition des biens immobiliers.

- Préparation, animation et finalisation de la **première levée de fonds**.

- **Consolidation des moyens matériels :** achat d'un parc informatique complet pour l'ensemble des salariés de la SCIC et d'un véhicule.

- **Démarrage de l'accompagnement au changement d'échelle** avec la Fondation la France s'engage et le dispositif Pin's (Avisé et Fondation Macif).

L'année 2018

Rappel de la date de l'**Assemblée Générale** constitutive : 19 juin 2018

Date d'**immatriculation de la SCIC** SARL Villages Vivants : 7 août 2018

3 rencontres du Comité d'engagement :

- Validation de l'achat du local de l'ancienne pharmacie de Trévoux (01) via la SCI du Livre et l'installation de la librairie coopérative : 04/09/2018 (participation à la SCI du Livre de 20 000 €)
- Validation de l'achat du bâtiment de l'ancienne auberge à Boffres (07) et de l'installation d'une auberge coopérative soutenue par le Grenade, Groupement d'entreprises alternatives et coopératives. (montant de l'opération : 201 750 €)
- Validation de l'achat du local à Crest (26) (montant de l'opération : 136 500 €) ainsi que du lancement d'un appel à porteurs de projets - 12.11.2018

Crémaillère Villages Vivants

au 10 rue Archinard : 25.10.2018

Comité des partenaires financeurs

réunis le 20.11.2018 au siège du Crédit Coopératif à Paris

Préparation de la première campagne de levée de fonds citoyenne :

Choix de la plateforme Tudigo

Formations sur les levées de fonds citoyennes

Production d'un film pour la levée de fonds (Pix'N'grain)

Mission d'accueil et d'accompagnement

des entrepreneurs de la SA SCOP Solstice.

Mission d'accueil et d'accompagnement

des entrepreneurs pour la Communauté de Communes du Diois



L'année 2019

Campagne de financement participatif : levée de fonds citoyenne en Titres Participatifs sur Tudigo : 236 700 €, de janvier à mars 2019, auprès de 252 personnes.

Mission “Redonner le sourire à Joyeuse” (07) :

étude de la vacance commerciale et mobilisation citoyenne cofinancée par la Communauté de communes Beaume Drobie et la Caisse des Dépôts et des Consignations. Février-décembre 2019. Budget 25 000 €.

Consolidation des partenariats avec des acteurs locaux de l'accompagnement et de l'entrepreneuriat social afin de renforcer l'accompagnement des porteurs de projets dans les boutiques Villages Vivants : l'incubateur Ronalpia et l'association Initiactive2607.

Structuration du pôle Richesses Humaines : rédaction des fiches de poste des gérants, recrutement en septembre d'un chargé de mission urbanisme participatif.

Diffusion, sur France 2, du reportage sur Villages Vivants (réalisation : John-Paul Lepers) et ses retombées : plus de 200 contacts (citoyens, porteurs de projets, investisseurs et collectivités) via les réseaux sociaux, emails, téléphones.

Poursuite des accueils des porteurs de projet pour la Communauté de Communes du Diois, et démarrage des visio-conférences pour informer les porteurs de projets sur les critères et la méthode d'intervention de Villages Vivants.

Création de la SCI pour la SCOP Auberge de Boffres (épicerie, restaurant, coworking)

Création de la SCI de Crest pour la boutique du 30 rue Archinard (bureaux Villages Vivants actuellement).

Concours et appels à projets :

- Lauréat Concours Fondation La France s'engage (3 ans d'accompagnement, 150 000 € de subvention sur 3 ans, accélérateur)
- Lauréat de PIN'S (12 mois d'accompagnement - 20 000 €)
- Victoire pour les trophées RSE de la Banque Populaire AURA - 2 000 €
- Labellisation « Initiative Remarquable » par le Réseau France Initiative

Création d'un livret d'accueil des porteurs de projets réalisé par Sophie Le Gall, bénévole chez Villages Vivants pendant 3 mois.

Démarrage de la mission d'accompagnement du tiers-lieu Vesseaux-Mère (07) pour le rachat du lieu et sa structuration immobilière.

Mission d'accompagnement pour la revitalisation du centre-ville d'Apt (84) : étude de la vacance commerciale et mobilisation citoyenne financée par la Communauté de Communes du Pays d'Apt.

Démarrage de la mission d'accompagnement de la SCIC Hello Montélo : conseil 'flash' sur le positionnement, la communication, la définition des activités-clés et la place des usagers de cette conciergerie de territoire réunissant trois associations de commerçants de Montélimar, la Coopérative d'Activités et d'Entrepreneurs Prisme et la Ville de Montélimar.

L'exemple de l'auberge de Boffres, Ardèche



Des partenaires financiers et réseaux qui consolident le modèle :
La Poste, Fondation Raoul Follereau, Mairie de Boffres, Initiative2607



Coworking et logements solidaires en projet pour favoriser l'accueil touristique et répondre aux besoins du territoire.



Un patrimoine préservé

Ouverture :
septembre 2020



Un loyer progressif et juste



Un point relais La Poste, un service disparu depuis bien longtemps qui revient au centre du village.



Un bar-restaurant et guinguette pour animer le village toute l'année.



Un collectif d'entrepreneurs réunis dans une SCOP pour mutualiser moyens et expériences



Boffres,
Ardèche,
700 habitants



L'épicerie, un commerce de proximité utile ; vente de produits locaux et en circuits courts.



Un village et des habitants qui retrouvent



des lieux de vie et de commerce essentiels

Montant de l'opération : 600 000 € dont 400 000 € de travaux - Surface : 800 m²
Loyer à terme : 2100 €/ mois - Franchise de loyer sur les 3 premières années : 25 000 €

Perspectives 2020

Rapport d'orientation

Réorganisation des pôles



Vie coopérative

Vie des actionnaires solidaires + AG
.....
Vie du réseau des boutiques vivantes
.....
Parcours membres
.....
Projet coopératif

Finances solidaires

Subventions et mécénat
.....
Crowdequity et investisseurs institutionnels
.....
Stratégie financière et réseau finances solidaires

Immobilier rural et solidaire

Diagnostic-Actions	Installation porteurs de projets
Conseil aux collectivités	Acquisition foncière SCI
Mobilisation citoyenne	Gestion locative et patrimoniale
Diagnostic de la vacance commerciale	
Orientation et suivi des porteurs de projet	

Antenne Auvergne-Rhône-Alpes

Siège national Fonctions supports

Communication
Richesses humaines
Juridique
Administration
Comptabilité

Les chantiers 2020

Création de la SCA Foncière Solidaire Villages Vivants, gérée et commanditée par la SCIC Villages Vivants.

Levée de fonds par la SCA pour un montant de 1 800 000 €.

Organisation du Forum des Ruralités engagées avec l'Avisé et le Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire (RTES), le 29 septembre 2020.

Vers la création d'un fonds de dotation en 2022, préfiguration d'une fondation, sur le modèle

d'Habitat et Humanisme ou de Terre de Liens. La création d'un fonds de dotation permet la réception de legs et la consolidation du modèle économique à but social de la foncière.

Vers la création d'une nouvelle antenne. Travail avec des acteurs du développement rural, à l'ouverture d'une nouvelle implantation de Villages Vivants en 2022.

Dynamisation du réseau de prescripteurs de porteurs de projets, principalement avec le réseau France Active et de nombreux acteurs de l'accompagnement à la création d'entreprise.

Rapport financier



Présentation des comptes 2018 & 2019

Charges

Achats et charges externes	51 576,09 €
Achats Fournitures non stockables (eau, énergie, ...)	58,76 €
Achats Fournitures d'entretien et de petit équipement	3 327,30 €
Locations immobilières	2 250,77 €
Maintenance	120,00 €
Primes d'assurances	1 546,76 €
Frais de colloques, séminaires, conférences	116,67 €
Personnel extérieur à l'entreprise	11 061,82 €
Commissions sur levée de fonds	7 768,80 €
Honoraires comptables	3 830,00 €
Honoraires juridiques	5 247,57 €
Honoraires financiers	700,00 €
Frais d'actes et de contentieux	1 463,56 €
Communication	5 482,32 €
Déplacements, missions et réceptions	6 827,07 €
Frais postaux et de télécommunications	12,35 €
Services bancaires et assimilés	706,34 €
Commissions et frais sur émission d'emprunts	246,00 €
Adhésions, cotisations partenaires, réseaux	630,00 €
Formation des salariés	180,00 €
Impôts, taxes et versements assimilés	1 780,00 €
Formation professionnelle continue	319,00 €
Taxe sur les véhicules des sociétés	1 461,00 €
Salaires et traitements	35 419,00 €
Salaires bruts	34 492,00 €
Var. prov. congés payés	744,00 €
Indemnités transport	183,00 €
Charges sociales	11 830,34 €
Cotisations URSSAF	8 807,60 €
Cotisations aux caisses de retraites	2 072,91 €
Prévoyance	707,58 €
Autres charges sociales	124,25 €
Var. cotis. / prov. congés payés	118,00 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 302,50 €
Charges de gestion courante	1 164,39 €
Charges financières	6 154,74 €
Intérêts des emprunts bancaires	212,38 €
Intérêts des titres participatifs	3 942,36 €
Intérêts des prêts participatifs	2 000,00 €
Impôts sur les bénéfices	641,00 €
Total des charges	110 868,06 €
Bénéfice (après IS)	3 633,02 €

Compte de résultat
du 05.07.2018
au 31.12.2019

Produits

Production vendue services	93 990,75 €
Formations	3 668,10 €
Diag-Action	31 940,00 €
Accompagnement PP	30 856,31 €
Ingénierie	26 484,63 €
Autres	1 041,71 €
Autres produits	17 319,86 €
Produits divers de gestion courante	3,86 €
Mécénat - Fondation RTE	15 316,00 €
Mécénat - Banque Populaire trophée RSE	2 000,00 €
Produits financiers	3 190,47 €
Intérêts sur livret	180,47 €
Revenus des créances rattachées à des participations	3 010,00 €
Total des produits	114 501,08 €

Les recettes

Le premier exercice comptable sur 18 mois fait apparaître un chiffre d'affaires de 93 991 €.

Le CA représente 84 % des produits d'exploitation. Il est constitué des prestations vendues : formations, accompagnement de collectivités et de porteurs de projets, participation aux conférences ainsi que l'ingénierie immobilière facturée aux SCI.

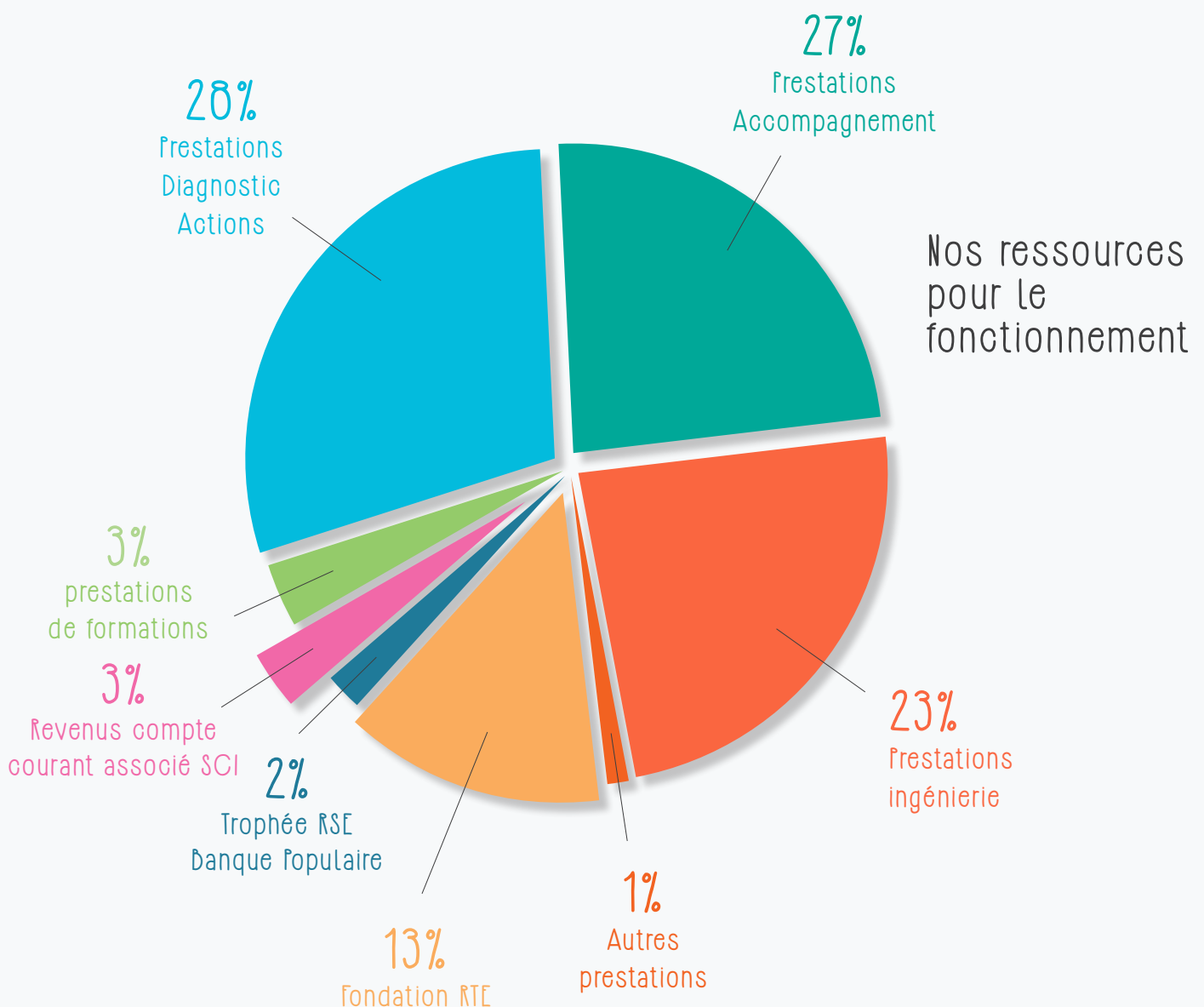
Le mécénat apporté par la fondation RTE (15 316 €) et la Banque Populaire (2 000€) représente 15,5% des produits d'exploitation.

Les produits d'exploitation (CA + Mécénat) font un total 111 310 €.

Les produits financiers, représentent un total de 3 190,47 €, dont 180,47 € d'intérêts sur livret Crédit Coopératif et 3 010 € d'intérêts payés sur les apports en compte courant d'associé dans les SCI de Trévoux (01), Boffres (07) et Crest (26).

Résultat

Ainsi le premier exercice comptable permet de réaliser un bénéfice de 3 633 €, entraînant un impôt sur les sociétés de 641 €.



Les charges

Les charges d'exploitation constatées sur l'exercice constituent un total 51 576,09 € dont les principaux postes sont les suivants :

Les différents déplacements de l'équipe, notamment à Paris pour les rencontres avec les investisseurs et les missions en Région AURA pour 6 827,07 €.

Des missions d'expertise juridique et comptable, (SCIC FINACOOOP et Bignon Lebray Avocat) pour la création de la SCIC, puis la structuration des activités pour un total de 9 577 €.

Des commissions versées, à hauteur de 7 769 €, à la plateforme intermédiaire en financement participatif (SAS TUDIGO) pour la levée de fonds citoyenne.

Des frais de communication dont les vidéos pour notre première levée de fonds citoyenne, l'action à Joyeuse (07) pour un montant de 5 482 €

Dans le cadre de la convention de partenariat entre l'association et la SCIC, il est prévu que l'association mette à disposition son équipe. Ainsi Marie Isserel et Anne-Sophie Daudon ont réalisé des activités pour le compte de la SCIC pour un temps correspondant à 11 062 €.

L'équipe, les charges de personnel :

Le montant des salaires et cotisation pour le premier exercice sont relativement faibles (35 419 €) en raison du bénévolat des gérants sur une période importante, et l'embauche 'tardive' des salariés.

Les salariés :

Salariés	Date d'embauche	Salaire net mensuel	Salaire mensuel chargé*	Primes perçues
Thibault Berlingen	01.09.2019	1400 €	2080 €	233 €
Daniela Campos	01.11.2019	750 € (mi-temps)	1119 €	43 €
Total salaires brut	35 419 €			

* salaire brut + cotisation patronale

Les gérants

En référence à l'article 21.4 des statuts de la SCIC, les rémunérations des gérants sont détaillées et soumises à la validation de l'assemblée des sociétaires.

Cogérants	Date d'embauche	Salaire net mensuel	Salaire mensuel chargé*	Primes perçues**	Temps de travail
Sylvain Dumas	01.02.2019	1627 €	2911 €	1650 €	35h/ semaine
Raphaël Boutin	Bénévole sur tout 2019	0 €	0 €	0 €	35h/ semaine
Valérie Dumesny	Bénévole jusqu'au 12.09.2019***	0 €	0 €	0 €	10h/semaine

* salaire brut + cotisation patronale

** indemnité validée en AG 2019, en compensation des 24 mois de bénévolat.

*** Valérie Dumesny était, sur cette période, salariée par l'association Villages Vivants.

Bilan

Bilan au 31.12.2019

Actif		Passif	
Actif immobilisé	445 549,62 €	Capitaux propres	174 133,02 €
Immobilisations corporelles	10 498,37 €	Capital social	170 500,00 €
Matériel de transport	11 088,79 €	Résultat de l'exercice	3 633,02 €
Matériel de bureau et informatique	1 712,08 €	Autres fonds propres	559 400,00 €
Amortissements Matériel de transport	- 1 909,74 €	Titres participatifs	359 400,00 €
Amortissements Matériel de bureau et informatique	- 392,76 €	Emprunts participatifs	200 000,00 €
Immobilisations financières	435 051,25 €	Emprunts et dettes	28 495,24 €
Parts sociales SCI	1 545,00 €	Intérêts courus / TP	3 942,36 €
CCA rattachés SCI	198 500,00 €	Crédit Coopératif	11 646,80 €
Parts sociales placement bancaire	230 006,25 €	Initiative Val de Drôme Diois	4 166,08 €
Dépôts et cautionnements versés	5 000,00 €	Initiative France - Initiative remarquable	8 740,00 €
		Fournisseurs	9 112,53 €
Actif circulant	403 969,18 €	Dettes fiscales et sociales	20 891,21 €
Créances	39 054,99 €	Dettes congés à payer	744,00 €
Clients	37 164,99 €	Sécurité sociale	5 032,57 €
Clients Produits non encore facturés	1 890,00 €	Cotis.sociales sur congés à payer	118,00 €
Autres	25 806,71 €	Etat impôts sur bénéfices	641,00 €
Personnel rémunération dues	59,18 €	TVA à décaisser	6 367,07 €
Mutuelle	390,05 €	TVA collectée	5 893,57 €
Subventions d'exploitation	25 000,00 €	TVA sur factures à établir	315,00 €
TVA sur autres biens et services	320,00 €	Uniformation	319,00 €
Notes de frais	37,48 €	Etat charges à payer	1 461,00 €
Disponibilités	339 107,48 €	Autres dettes	1 700,30 €
Crédit Coopératif	191 515,26 €	Clients	767,00 €
Livret Crédit Coopératif	92 596,22 €	Notes de frais	933,30 €
Banque Populaire	14 996,00 €	Produits constatés d'avance	55 786,50 €
Livret Banque Populaire	40 000,00 €	Fondation RTE	34 684,00 €
		Programme Pin's (Fondation groupe MACIF)	20 000,00 €
		Prestation de service - Accompagnement p.projet	1 102,50 €
Total Actif	849 518,80 €	Total Passif	849 518,80 €

L'actif

Afin de réaliser son activité de promotion immobilière visant à réhabiliter des locaux professionnels, la SCIC investit dans les SCI pour chaque opération. Au total elle a investi 198 500 €.

- 99 000 € dans la SCI de Boffres (07) pour l'acquisition et les travaux sur l'auberge de Boffres
- 80 000 € dans la SCI de Crest (26) pour la boutique de Crest
- 19 500 € dans la SCI de Trévoux (01) pour la Librairie à Trévoux dans l'Ain

Compte tenu d'une trésorerie importante, la SCIC a choisit d'investir dans des parts sociales auprès de ses partenaires bancaires. Ainsi 230 006 € sont placés en Parts sociales à la Banque Populaire (100 000 €) et au Crédit Coopératif (130 006 €)

Ensuite, les liquidités (339 107 €) sont réparties entre différents comptes courants et livrets d'épargne à la Banque Populaire et au Crédit Coopératif.

Le passif

la SCIC finance ses investissements par une diversité d'outils de fonds propres, quasi fonds propres et de dettes apportés par les partenaires.

Les fonds propres sont principalement constitués des parts sociales, à hauteur de 170 500 €, soit 20% des ressources, apportés par 30 sociétaires (entreprises, Association, fondations, particuliers) répartis dans les différents collèges de la SCIC (voir 'partie collègue' p.8).

Les quasi-fonds sont constitués de Titres Participatifs, apportés par 252 personnes pour un total de 359 400 € (soit 42% des ressources). Les titres participatifs sont des prêts remboursés au terme de 7 ans. Ils sont rémunérés, in fine, à 1,98% pour la première émission de TP, puis à 1,5% pour la deuxième émission.

Un prêt participatif de 200 000 € (soit 24% des ressources) a été réalisé auprès France Active Investissement, une structure d'investissement solidaire liée au réseau associatif national France Active.

Plusieurs emprunts ont été réalisés auprès d'établissements bancaires et non bancaires (Crédit Coopératif, Initiative Vallée de la Drôme Diois, Initiative France) pour un total 24 553 € (soit 2% des ressources).



L'écosystème de Villages Vivants

PARTENAIRES FINANCIERS



ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE PROJETS



PARTENAIRES TECHNIQUES



STRUCTURES INSPIRANTES

