

**VILLAGES
VIVANTS**



RAP- PORT

**D'ACTIVITÉ
2023**



COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE & SOLIDAIRE



UNE NOUVELLE GOUVERNANCE...

Depuis mi 2023, le premier conseil d'administration élabore la stratégie en accord avec la charte et les valeurs de la coopérative.

La levée de fonds de 2023 a confirmé que l'action de Villages Vivants est porteuse de sens pour les citoyens sensibles aux zones rurales et au vivre ensemble.

Villages Vivants s'appuie désormais sur plus de 600 investisseurs solidaires qui pourront être les relais dans leurs territoires, venir en renfort dans les comités, relayer les actions de formation, partager des moments conviviaux dans les lieux ouverts et donner encore plus de vie à nos assemblées annuelles !

Nous continuerons avec bonheur et détermination à mettre en œuvre cette vision, en proposant un modèle immobilier différent fondé sur la création de biens communs, le partage de la valeur et l'implication des citoyens. Nous multiplierons ainsi l'implantation d'entreprises sociales désireuses de redynamiser un village ou une zone rurale.

Merci à vous toutes et tous pour la dynamique qui nous porte, et que vous pouvez rejoindre !

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

**Les membres du CA de la SCIC SA
Villages Vivants**

... ET DE GRANDS CHANTIERS CETTE ANNÉE !

En 2023 nous avons agencé, maçonné, recruté, dessiné, construit, structuré autant nos bâtiments que notre organisation.

7 nouvelles opérations immobilières ont vu le jour pour installer 7 structures extraordinaires ! Fin 2023, nous gérons 21 bâtiments, répartis sur 10 départements.

Nous souhaitons un univers graphique révélant plus notre identité rurale, solidaire et immobilière. Vous découvrirez cette nouvelle identité visuelle en feuilletant ces pages.

Le rapport annuel est essentiel pour vous partager toutes nos réalisations, nos recettes, nos avancées. Plus vous êtes informés, plus vous comprenez nos défis, mieux vous pourrez vous impliquer, nous interpeller et proposer des nouveautés.

Nous aspirons à une transparence totale, promouvant une vie coopérative et une démocratie active au sein de Villages Vivants.

Des chantiers possibles grâce à la géniale équipe salariée, notre incroyable conseil d'administration, nos fabuleux sociétaires et nos partenaires inspirants !

Merci à toutes et tous !

**Sylvain Dumas et Raphaël Boutin
Codirecteurs de la SCIC SA
Villages Vivants**



01

NOTRE ENGAGEMENT UNE COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE, RURALE ET SOLIDAIRE

4

Nos valeurs
Résumé en chiffres

02

LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES CRÉER DES LIEUX VIVANTS

7

Les lieux de Villages Vivants
Les accompagnements
Les formations

03

FINANCE SOLIDAIRE PROPOSER UNE ALTERNATIVE À LA FINANCE

26

Le circuit court de la finance solidaire
La collecte d'épargne 2023

04

VIE COOPÉRATIVE INVENTER UNE DÉMOCRATIE DANS NOTRE ENTREPRISE

29

Le sociétariat
Notre gouvernance
Promotion de l'Économie Sociale et Solidaire

05

NOTRE ORGANISATION FAÇONNER NOTRE PROPRE MODÈLE D'ORGANISATION

34

Vie de l'équipe salariée
Politique des Richesses Humaines
Écosystème de Villages Vivants
Innovation - Recherche & Développement

06

RAPPORT FINANCIER UNE ENTREPRISE EN DÉVELOPPEMENT

40

Compte de résultat 2023
Bilan au 31/12/2023
Infos financières sur la SCA et les SCI

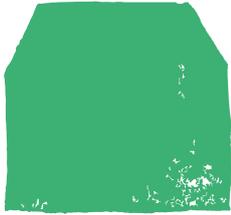


01

NOTRE ENGAGEMENT

UNE COOPÉRATIVE
IMMOBILIÈRE,
RURALE ET
SOLIDAIRE

Hostel Quartier Libre,
Saint-Jean-en-Royans, Drôme
© tim.futurorg



NOS VALEURS

Coopérative immobilière, rurale et solidaire, Villages Vivants rassemble des citoyens, 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 porteurs de projets.

NOTRE MISSION SOCIALE

Permettre l'ouverture et le développement de lieux collectifs et vivants dans les territoires ruraux, par l'accès à l'immobilier et l'accompagnement.

« À Luc-en-Diois, petit village de 550 habitants du Vercors drômois, un commerce de proximité vient de voir le jour. C'est l'un des rares de la commune. Les habitants sont aux anges. Mais rien n'aurait été possible sans la coopérative Villages Vivants. »

France 3 Auvergne-Rhône-Alpes, « Villages Vivants : de l'épargne solidaire pour permettre à des commerces de s'installer en zone rurale » (novembre 2023)

LA CHARTE DE VILLAGES VIVANTS

Notre charte pose la raison d'être de la coopérative, ses engagements et ses valeurs : la coopération, la transparence, la solidarité. Rédigée collectivement, elle présente 5 notions phares du projet social et politique de Villages Vivants :

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

UN NOUVEL UNIVERS VISUEL POUR VILLAGES VIVANTS

Après 5 ans d'expérimentation, nous avons décidé de moderniser notre identité visuelle. Avec l'illustrateur Dugudus et le graphiste Théo Scheid, nous avons repensé notre image pendant 6 mois, en collaboration avec notre équipe et notre conseil d'administration. Cette nouvelle identité vise à refléter notre engagement dans l'immobilier, la ruralité et la solidarité. Le nouveau logo s'adapte à chaque village accompagné, représentant leur diversité et leur dynamisme. Les formes en linogravure apportent une touche artisanale et personnalisée, incluant les lieux acquis par Villages Vivants : l'Auberge de Boffres (Ardèche), l'Hostel Quartier Libre (Drôme), l'Auberge de la Valette (Loire)... Le mot « villages » unit les bâtiments et les habitants, dans une typographie évoquant les enseignes peintes traditionnelles. Des couleurs plus vives, un discours plus engagé, une grammaire plus riche, pour rendre plus que jamais nos villages vivants !

LA TRANSPARENCE, UNE DE NOS VALEURS FONDAMENTALES

Les informations légales, juridiques et financières de Villages Vivants sont sur Pappers.fr, qui fournit gratuitement les documents juridiques concernant les entreprises inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et les rend facilement accessibles grâce à la réglementation Open Data. L'ensemble des rapports d'activité de Villages Vivants, aux contenus exhaustifs, sont disponibles sur notre site Internet, aux côtés de bon nombre de ressources, dans l'onglet « Ressources » et plus particulièrement dans le sous-onglet « Documentation ».

[Lien SCIC](#) / [Lien SCA](#)

RÉSUMÉ EN CHIFFRES

Des débuts de Villages Vivants à fin 2023 :



21
biens acquis
(+ 7 en 2023)



Plus de
6 800M²
de patrimoine rural réhabilités
(ou en cours de réhabilitation)



Dans
10 DÉPARTEMENTS & 3 RÉGIONS

Drôme, Ardèche, Lozère, Loire,
Haute-Loire, Ain, Puy-de-Dôme,
Isère, Cantal et Saône-et-Loire

Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie
et Bourgogne-Franche-Comté



62 emplois créés ou consolidés
chez nos locataires, incluant ceux
de Villages Vivants



2 573 000 €
collectés par la SCIC



35 collectivités
accompagnées

269 stagiaires formés

13 salariés



Grâce à **659**
investisseurs solidaires

dont **256** sociétaires



35 %
des locataires sont sociétaires et

100 % des salariés



2 antennes : Crest (Drôme)
et Clermont-Ferrand
(Puy-de-Dôme)



6,9 M€ engagés
dans les biens immobiliers
de la SCA (investissements
faits ou en cours)



02

LES OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES

CRÉER
DES LIEUX
VIVANTS



LES LIEUX

Les entrepreneurs de l'ESS¹ ou les associations qui installent leur activité dans des locaux achetés par la foncière deviennent locataires de Villages Vivants. Le programme de travaux et les loyers sont construits ensemble, pour que le local devienne l'outil de travail idéal et que le modèle soit soutenable pour tous. Au bout de quelques années, le locataire peut racheter son local. Villages Vivants les accompagne tout au long de leur parcours.

“ Villages Vivants nous aide à nous lancer et au bout d'un moment, ils nous revendent le local avec une toute petite plus-value. Ça leur permet de réinvestir l'argent pour que d'autres structures de l'économie sociale et solidaire puissent s'installer. Le but c'est de faire transiter l'argent de projet en projet. C'est parfait pour nous. ”

France 24 / Hors Champs, « Dans le Vercors, la Machine brasse responsable » (mai 2023)

LES 5 INGRÉDIENTS NÉCESSAIRES POUR SOLLICITER LA FONCIÈRE SOLIDAIRE



— un collectif pour porter le projet



— un bien immobilier avec un blocage



— une volonté de s'engager dans une coopération forte



— un territoire rural dans le 1/4 sud-est de la France



— un projet créateur de lien social

LES CRITÈRES PERMETTANT DE VALIDER LES OPÉRATIONS REPOSENT SUR

- L'intérêt du projet pour le territoire : apporte-t-il une valeur ajoutée sociale, économique et environnementale ?
- La dimension collective : le projet implique-t-il les parties prenantes dans sa gouvernance ?
- La viabilité économique sur le long-terme : le projet s'appuie-t-il sur un modèle économique réaliste qui permet d'honorer ses différents engagements dans la durée, et notamment de rémunérer dignement ses acteurs ?

LE CRITÈRE "ESS"

Il devenait nécessaire de préciser la dimension engagée des projets accompagnés, notamment à travers leur statut et leur gouvernance. Les critères initiaux se sont avérés flous. Après étude sur ce critère, il apparaît que les structures ciblées sont principalement les associations, les SCOP et les SCIC, et que les autres structures qui nous sollicitent, sous statuts SARL, SA, SAS, doivent remplir les conditions de l'agrément ESUS², démontrer une ouverture de la gouvernance, limiter les dividendes comme les SCIC et encadrer la revente du fonds de commerce pour favoriser la pérennité et la transmission de l'activité.

¹ ESS : Economie Sociale et Solidaire

² Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

« Nous avons déjà acheté 20 lieux dans les territoires ruraux (...) nous nous assurons que les projets que nous finançons sont viables économiquement, en plus de leur impact social. »

Le Monde, « L'investissement en direct dans des entreprises solidaires se développe » (décembre 2023)

LE PARCOURS DES PORTEURS DE PROJET AVEC VILLAGES VIVANTS



1. Accueil
visio d'info collective



2. Pré-instruction

- 1^{er} rdv individuel en visio
- validation par le pré-comité



3. Instruction

- analyse du projet d'achat, travail sur le modèle économique, élaboration d'un loyer adapté...
- comités



4. Engagement

- achat
- bail
- état des lieux



5. Travaux



6. Installation

EN 2023

- 7 bâtiments achetés, réhabilités ou en cours de réhabilitation
- Ce qui représente 2 344 m²
- Dont 1 participation minoritaire dans l'achat d'un bâtiment
- Dans 7 départements dont 4 nouveaux (Isère, Puy-de-Dôme, Saône-et-Loire et Cantal)
- 10 chantiers ouverts dont 6 de réhabilitation globale de bâtiment
- 11 séances d'information collectives, rassemblant 144 porteurs de projet

ANALYSE DU PARCOURS

Nombre de participants aux séances d'information collectives	144	100 %
Nombre de dossiers reçus et analysés	30	21 %
Nombre de projets instruits	12	8 %
Nombre d'opérations présentées en CE	6	4 %
Nombre d'opérations validées en CE	6	4 %

UN RALENTISSEMENT DES DEMANDES

Au cours du second semestre 2023, malgré des séances d'information collectives bien fréquentées, le nombre de projets de création d'activités a diminué, probablement en raison du contexte socio-économique incertain. Cette tendance a été observée aux côtés de partenaires, mais une nouvelle dynamique positive semble émerger dès les premières semaines de janvier 2024.

LE GUIDE DES LOCATAIRES

Sorti au printemps, le guide destiné aux locataires offre une explication détaillée des critères d'intervention, de la structuration de l'organisation, du calcul des loyers, des procédures et de la répartition des travaux. Il constitue le mode d'emploi pour comprendre la relation entre la coopérative et l'utilisateur.

UN PROGRAMME DE TRAVAUX CO-CONSTRUIT

Dès la première visite du bâtiment, le travail de coopération commence avec les porteurs de projet, visant à élaborer le programme des travaux. L'objectif est de garantir la pertinence du bâtiment pour l'activité, tout en assurant une rénovation de qualité, tant sur le plan structurel que énergétique, et en respectant les normes réglementaires.

Afin de faire le point avec les porteurs de projet installés, des questionnaires ont été transmis fin 2023 pour évaluer³ :

La qualité des travaux réalisés :

- Adéquation de la rénovation par rapport à l'activité : 4,3/5
- Confort thermique : 3,8/5
- Confort acoustique : 4,2/5
- Esthétique générale : 4/5

L'adéquation du programme de travaux avec les besoins réels :

À la question : "Avec le recul, auriez-vous préféré faire", les réponses sont :

- Tout pareil : 85 %
- Moins de travaux pour un plus petit loyer : 15 %
- Plus de travaux pour un plus grand loyer : 0 %

« Impossible de résumer cette aventure en 3 mots. Ce fût une belle aventure, le défi a été réalisé ensemble... et quel défi ! »

Témoignage de l'Hostel Quartier Libre sur les travaux entrepris dans le bâtiment

UN BUDGET MAÎTRISÉ

À la clôture comptable, 80 % des opérations de travaux menées par Villages Vivants présentent un montant total « études et travaux » conforme aux prévisions à +/- 1 % près. Une seule opération dépasse de 4,5 % le budget alloué (dépassement de 2 300€ HT). Pour l'ensemble des opérations, le total « études et travaux » est inférieur de 2 % par rapport au prévisionnel.

FOCUS SUR LE LOGEMENT

Villages Vivants n'a pas pour mission principale l'acquisition, la rénovation et la gestion de logements, mais elle le fait parfois pour valoriser les étages des projets où des activités commerciales existent au rez-de-chaussée. La revitalisation d'un territoire passe également par l'habitat.

À Florac, le bien a été racheté avec un logement déjà occupé par une famille. À Boffres, les étages vides depuis l'ouverture de l'Auberge vont être transformés en 3 logements. Même scénario à terme à Ruynes-en-Margeride ou à Monteynard. À l'Hostel Quartier Libre, ce sont nos locataires qui sont logés sur place dans 2 appartements dédiés.

2023 AU SEIN DES STRUCTURES LOCATAIRES, C'EST :

- 62 emplois en personne⁴, dont 63 % de femmes
- 3,382 millions d'€ de chiffre d'affaires cumulé en 2023⁵
- 41 000 bénéficiaires de ces lieux⁶
- 260 sociétaires⁷ (pour les coopératives)
- 624 adhérents (pour les associations)

³ Résultats sur 6 questionnaires renvoyés

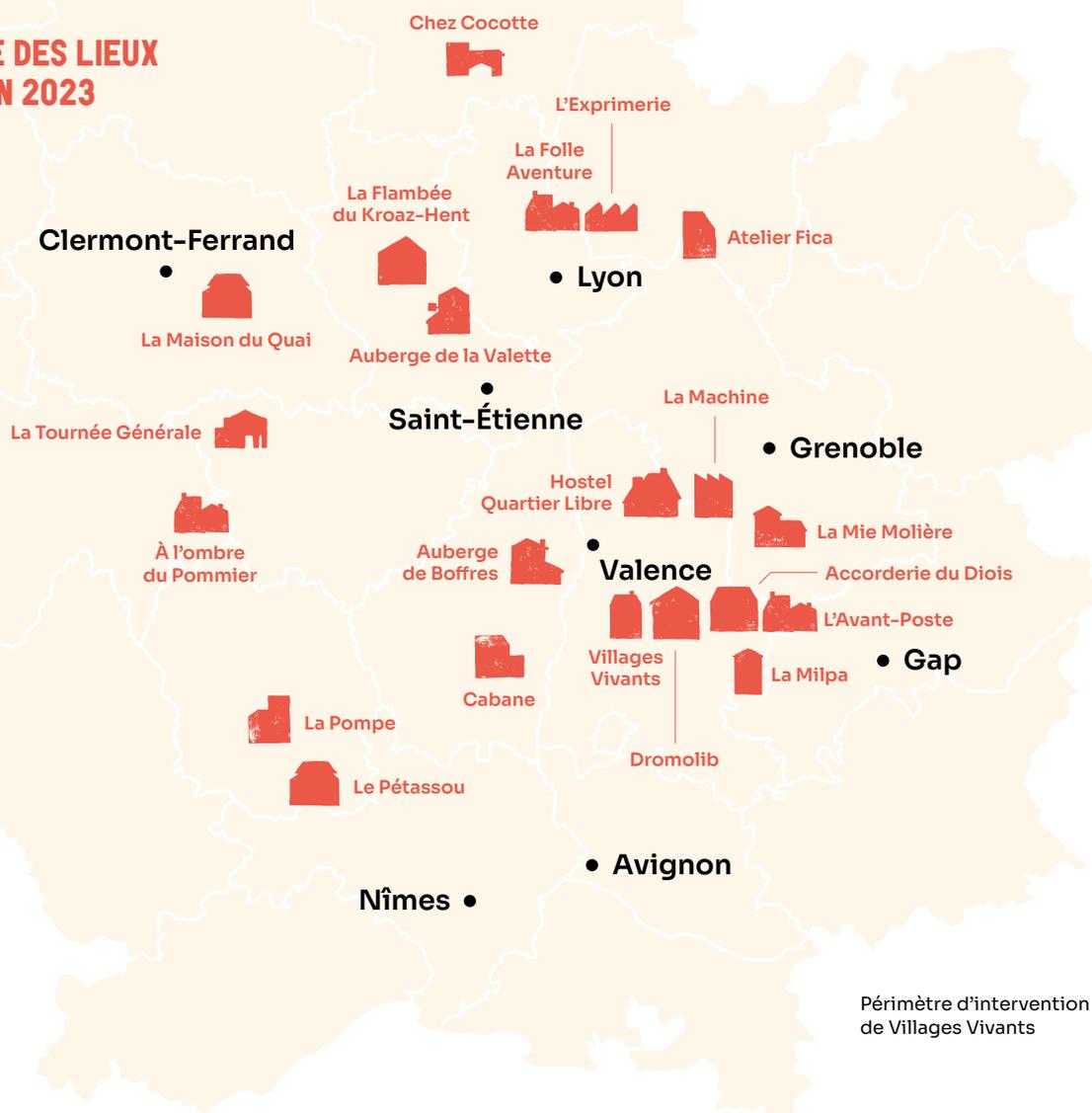
⁴ 51 ETP (Équivalent Temps Plein) au total. Chiffres réels collectés (contrairement au rapport d'activité 2022, ce chiffre ne tient pas compte des emplois prévus pour les projets n'ayant pas encore ouvert, d'où un chiffre plus bas)

⁵ CA prévisionnel, toutes les structures n'ayant pas encore leur clôture comptable au jour du bouclage. Ce montant inclut le chiffre d'affaires de la SCIC Villages Vivants.

⁶ Nombre estimatif de clients uniques ou usagers des lieux

⁷ Sur 14 structures répondantes, hors SCIC Villages Vivants

CARTE DES LIEUX EN 2023



MONTANTS INVESTIS SELON LE TYPE DE STRUCTURES

Montant moyen d'une opération pour une association

290 264€ HT

Montant moyen d'une opération pour une coopérative
(SCIC, SCOP)

467 434€ HT

Les montants des acquisitions et rénovations pour les entreprises coopératives sont largement supérieurs à ceux des associations. Cela s'explique principalement par la taille des projets et la capacité à payer des loyers. À quelques exceptions près (par exemple le tiers-lieu La Pompe), ce sont donc davantage des structures commerciales entrepreneuriales avec un chiffre d'affaires plus élevé qui peuvent se permettre de payer un loyer plus important et donc accéder à des lieux où l'investissement a été plus lourd.

« Depuis sa réouverture, l'Auberge de Boffres a créé six emplois (...) " On ne fait pas que passer dans Boffres, on peut s'y arrêter maintenant. Beaucoup d'habitants nous remercient d'être là, nous confiant que le village est moins triste, avec plus de vie. " »

Le Figaro, « Villages Vivants ranime les bourgs endormis » (mai 2023)



LA POMPE

TIERS-LIEU

Lozère

Acheté en 2023

Le tiers-lieu La Pompe rassemble un café, des ateliers partagés de bois et sérigraphie, une offre de restauration avec des foodtrucks et l'organisation d'événements avec les partenaires du territoire. L'association La Pompe ouvre ce tiers-lieu en y incluant la librairie La Berlué, l'association La Maison du Vélo (recyclage, entretien, vente, réparation et location de vélos) et l'activité de barista et torréfacteur Hankou.

Commune : **Florac Trois Rivières,**
2 000 habitants
 Nombre de m² : **500**
 Montant prévisionnel de l'opération⁸ :
545 000€ HT
 Statut associatif : **160 adhérents**
 Emplois soutenus : **1,5**

En 2023

En septembre, l'association La Pompe emménage dans les locaux et les travaux débutent en octobre. En attendant l'ouverture totale (notamment des ateliers de menuiserie et sérigraphie et l'aménagement de la librairie), la Maison du vélo, des ateliers d'échanges de pratiques et les bureaux de la Pompe sont déjà en place. Ouverture de la guinguette prévue au printemps 2024.



À L'OMBRE DU POMMIER

ÉPICERIE PLURI-ACTIVITÉS ET GÎTE

Cantal

Acheté en 2023

Accompagné par la CAAP⁹, le projet est d'ouvrir une épicerie de proximité proposant des produits bio et/ou locaux ainsi qu'une activité de petite restauration et la location de chambres. Marion, la porteuse de ce projet, a plus de 10 ans d'expérience dans le commerce, la gestion de caves à bières et bars clermontois ainsi que dans l'hôtellerie. Elle entend redonner à ce bâtiment sa vocation d'antan : un lieu de services, de partage et de rencontre, ouvert à la population locale et de passage.

Commune : **Ruynes-en-Margeride,**
700 habitants
 Nombre de m² : **330 + 156 de cour intérieure**
 Montant prévisionnel de l'opération :
495 000€ HT
 Statut : **SARL ESS (avec la CAAP en associée minoritaire : activité non hébergée)**
 Emplois soutenus : **1 à 2**

En 2023

Villages Vivants achète le bâtiment en septembre. Dès lors, les diagnostics, autorisations, déclarations et consultations s'enchaînent, en lien avec l'Atelier Esquisse (agence d'architecture locale qui a pour mission la conception et le suivi de chantier). Les travaux démarreront dès que possible en 2024, avec un phasage priorisant l'épicerie en rez-de-chaussée, puis le gîte dans les étages. L'ouverture de l'épicerie est envisagée au printemps 2024.

⁸ Sont compris pour ce lieu et les suivants : achat, frais de notaire, travaux, études externes et ingénierie interne pour les montants prévisionnels des opérations

⁹ Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité



Commune : **Gibles, 580 habitants**
 Nombre de m² : **197 de bâti principal + 164 de combles et grange**
 Montant prévisionnel de l'opération :
345 000€ HT
 Statut : **SCOP SARL**
 Emplois soutenus : **2 (prévus après l'ouverture)**

CHEZ COCOTTE

BOULANGERIE-ÉPICERIE

Saône-et-Loire

Acheté en 2023

Après plus de 17 ans d'activité, les anciens exploitants recherchaient des repreneurs sur le bâti et le fonds de commerce. Le projet « Chez Cocotte » est celui d'un commerce de proximité convivial et familial. L'activité principale est la boulangerie (pain principalement fait de farines anciennes, locales et biologiques) et pâtisserie, complétée par une offre d'épicerie composée à 80 % de produits issus de l'agriculture biologique (conformément à la charte du GRAP¹⁰). Rapidement, des soirées pizzas et progressivement, une activité "salon de thé" seront aussi proposées et un petit espace extérieur avec quelques tables sera aménagé sur l'actuel parking.

En 2023

Dès la signature du compromis, les études démarrent avec l'architecte Alexis Stremmsdoerfer de l'agence Commune afin de consulter les entreprises. Une fois le bâtiment acheté, les premières démolitions sont réalisées par Benoît, le futur boulanger. Les entreprises prennent le relai pour le désamiantage, la reprise de la couverture du laboratoire et les travaux de maçonnerie. Début 2024 sera intense afin d'ouvrir la boulangerie en mars !



Commune : **Bussy-Albieux, 540 habitants**
 Nombre de m² : **527**
 Montant prévisionnel de l'opération :
397 000€ HT
 Statut : **SARL ESUS**
 Emplois soutenus : **2**

LA FLAMBÉE DU KROAZ-HENT

FOURNIL ET MAISON D'HÔTE

Loire

Acheté en 2023

Samuel et David, deux frères natifs de la région, reprennent le Fournil le Pain de Plum' et la maison d'hôte Chez Camille, fermés en 2020. Ainsi, ils relancent leurs activités de boulangerie bio avec cuisson au feu de bois et d'accueil. Les frères ont un large panel de compétences et d'expériences acquises en France et à l'étranger, complétées par le CAP de boulanger obtenu par Samuel. Le projet est aussi d'aménager un bar voire brasser leur bière. Ce commerce de proximité a vocation à devenir un vrai lieu de vie et de rencontre pour les habitants du territoire.

En 2023

Les porteurs du projet s'emparent des lieux en novembre, avec de premiers chantiers bénévoles, en famille et entre amis. Différents échanges avec des professionnels permettent de préciser le phasage des travaux, la réhabilitation thermique du bâti, la définition de choix architecturaux pour anticiper les futures activités, etc. En parallèle, les porteurs de projets travaillent d'arrache-pied sur le rodage de l'activité de boulangerie, pour répondre aux premières commandes des fêtes de fin d'année ou de la mairie de Bussy, qui fait appel à eux pour des événements. L'ouverture officielle de la boulangerie est prévue début 2024.

¹⁰ GRAP : Groupement Régional Alimentaire de Proximité



L'EXPRIMERIE

TIERS-LIEU CULTUREL

Ain

Acheté en 2023

Lors de la mise en vente de l'imprimerie, des habitants et structures associatives se mobilisent pour la reconvertir en tiers-lieu culturel. « L'Exprimerie » voit donc le jour autour de grandes valeurs : transition écologique, liens sociaux et vie culturelle locale. Le plan d'usage prévoit la présence d'une salle de spectacle, d'un fablab et d'un café associatif, ainsi que l'accompagnement de projets locaux et enfin, la location d'espaces aux entreprises.

Commune : Trévoux, 6 800 habitants

Nombre de m² : 350

Montant prévisionnel de l'opération :

552 000€ HT

Statut : **SCIC en création**

Emplois prévisionnels soutenus :

5 (prévus après ouverture)

En 2023

Le permis de construire pour l'aménagement de ce tiers-lieu culturel est accordé en septembre et le bâtiment est acquis par Villages Vivants en décembre après d'après négociations avec les vendeurs. Les études avaient cependant déjà démarré. L'année 2024 verra le démarrage des travaux et l'installation dans les lieux.



LA MIE MOLLIÈRE

BOULANGERIE BIO AU LEVAIN

Isère

Acheté en 2023

La maison de village inoccupée depuis 50 ans et vendue par la mairie a été achetée par Villages Vivants en vue d'y aménager une boulangerie bio au levain, un logement à destination d'une famille et, pour le deuxième local, un appel à projets de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) a été lancé au printemps 2023.

Commune : Monteynard, 500 habitants

Nombre de m² : 325

Montant prévisionnel de l'opération :

660 000€ HT

Statut : **SAS**

Emplois prévisionnels soutenus :

3 (prévus après ouverture)

En 2023

L'année démarre sur les chapeaux de roue avec, juste après l'achat, le lancement des travaux de démolition, de désamiantage et de gros-œuvre. Puis, la nouvelle charpente et sa couverture sont réalisées, suivies par la pose des menuiseries extérieures. Malheureusement, la porteuse de projet de la boulangerie a été victime d'un grave accident qui a contraint à suspendre les travaux en attendant d'en savoir plus sur ses capacités de reprise. Concernant le second local, l'appel à projet est pour l'instant resté sans réponse sérieuse.



LA MAISON DU QUAI

HABITAT INCLUSIF ET CAFÉ ASSOCIATIF

Puy-de-Dôme

Investissement minoritaire en 2023

La SCIC Le Quai propose une activité d'hébergement inclusif et accompagné en faveur de personnes vieillissantes et souffrant de handicap psychique. Ce dispositif, à l'interface entre une prise en charge institutionnelle et une vie autonome, favorise l'entraide mutuelle et intergénérationnelle avec une attention portée à l'accès à la culture, via le café culturel du quai. Ce café associatif, situé au sein même de la maison principale et ouvert sur la rue, ouvre ses portes deux demi-journées par semaine et plusieurs fois par mois pour des événements culturels variés. Un lieu idéal pour permettre aux habitants du territoire de se retrouver et aux résidents de la maison du Quai de contribuer à son fonctionnement et à l'organisation des activités.

Commune : **Billom, 4 700 habitants**

Nombre de m² : **116**

Prix de vente du bâtiment : **110 000€**

Intervention minoritaire de Villages Vivants pour un montant de **50 000€**

Montant prévisionnel de l'opération :

270 000€ HT

Statut SCIC : **10 sociétaires et 520 adhérents à l'association du Café du Quai**

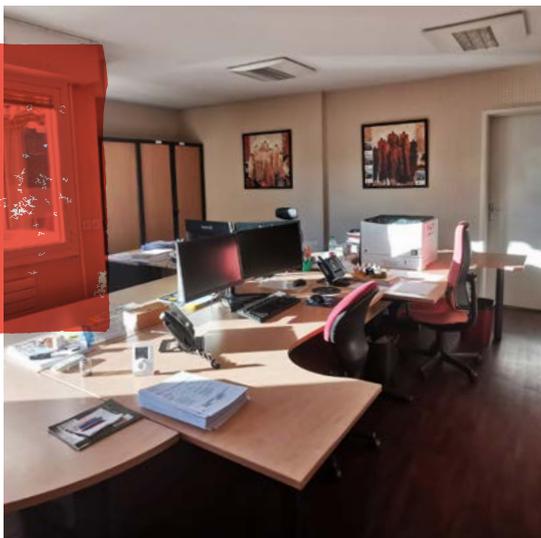
Emplois soutenus : **3 (à compter de 2024)**

En 2023

Afin d'accroître son offre d'accueil et être en capacité de mieux répondre à une forte demande, la SCIC le Quai acquiert en février une seconde maison en centre-bourg de Billom. Villages Vivants intervient à ses côtés pour financer cet achat ainsi que le programme de travaux destiné à créer 3 nouveaux appartements. Ce projet a également pour enjeu de permettre à la structure d'atteindre une taille critique et de pouvoir créer un troisième emploi, officialisé en janvier 2024.



Le Pétassou, Moissac-Vallée-Française, Lozère



LA BOADA

BUREAUX PARTAGÉS

Puy-de-Dôme

Sous compromis

Pôle auvergnat d'acteurs du développement rural, du commerce de proximité et de l'entrepreneuriat dans l'ESS, la Boada réunit différentes structures dont la CAAP, Terre de Liens Auvergne, la foncière Terre de Liens, la CRESS AuRA et Villages Vivants, qui avait besoin de locaux pour ses 2 salariés auvergnats. Une salle de formation permettra d'ouvrir le lieu vers l'extérieur.

Commune : **Clermont-Ferrand,**
141 400 habitants
 Nombre de m² : **265**
 Montant prévisionnel de l'opération :
547 000€ HT
 Statut : **création d'une association par les**
futurs usagers du lieu en janvier 2024
 Emplois soutenus : **20 postes de travail**
accueillis au sein du lieu

En 2023

Un compromis de vente est signé en novembre pour une vente définitive prévue fin juin 2024. La période estivale 2024 sera en partie consacrée à des travaux d'aménagement et de rafraîchissement des locaux.



AUX SOURCES

MAGASIN DE PRODUCTEURS ET LIBRAIRIE

Ardèche

Finalisation de l'acquisition - Investissement minoritaire

Deux structures, qui constituent le collectif Aux Sources, œuvrent main dans la main depuis plus de 7 ans pour gérer une boutique de producteurs (association Les Mains dans la Terre) et une épicerie (La Chèvre et le Chou). Elles portent un projet commun : déménager dans le bâtiment situé à quelques pas de la boutique de l'ancien Hôtel de la Poste pour s'agrandir, améliorer leur outil de travail et accueillir d'autres structures au service de la transition alimentaire du territoire.

Le nouveau lieu permettra la création d'un pôle d'alimentation durable et de proximité en ajoutant une table paysanne (cantine), puis une librairie et un café.

Villages Vivants intervient en tant qu'associé de la SCI qui porte l'investissement immobilier.

En 2023

Le collectif s'engage sous un compromis avec le vendeur, lance des études sur le bâti et réussit sa levée de fonds citoyenne. Les partenaires financiers (URSCOP, France Active et Villages Vivants) travaillent ensemble au meilleur montage juridico-économique, pendant que les porteurs de projets structurent leur partenariat.

Commune : **Saint-Sauveur-de-Montagut,**
1 100 habitants
 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 (pérennisation de**
23 emplois pour les structures occupantes)



RADIO PAYS D'HÉRAULT

RADIO ASSOCIATIVE ET LOCAL LIBRE

Hérault

Finalisation de l'acquisition

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 autour d'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 ses locaux 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, pas encore identifiée, qui viendra enrichir l'offre à Saint-André-de-Sangonis.

Commune : **Saint-André-de-Sangonis,**
5 680 habitants
 Nombre de m² : **200**
 Montant prévisionnel de l'opération :
360 000€ HT
 Statut : **association (et une structure au statut inconnu à ce stade)**
 Emplois soutenus : **4 (emplois actuels)**

En 2023

Villages Vivants est sollicité pour porter l'opération immobilière. L'instruction du projet permet d'identifier une forte complémentarité entre la radio, Villages Vivants et les collectivités locales. À l'automne, le comité d'expertise ainsi que le conseil de surveillance de la foncière rendent des avis positifs avec des réserves à lever d'ici l'acquisition. Dans le but de lever ces réserves, la réalisation du plan d'actions est lancée.



AU 59

BUREAUX PARTAGÉS ET LIBRAIRIE

Haute-Loire

Toujours à l'étude

Le projet du 59 est porté par un collectif motivé à œuvrer pour le dynamisme de la commune du Monastier-sur-Gazeille en investissant un bâtiment vacant du centre-bourg situé au numéro 59 de la rue principale. Les activités déclinées sont, dans un premier temps, l'installation d'une librairie - café au rez-de-chaussée (création) et des bureaux (Atelier des Possibles, bureau d'étude Qui Plus Est, la SCIC ERE 43 ainsi qu'un cabinet d'ostéopathie) dans les étages.

Commune : **Monastier-sur-Gazeille,**
1 790 habitants
 Nombre de m² : **274**
 Montant prévisionnel de l'opération :
290 000€ HT
 Statut : **SCIC pour gérer le lieu**
 Emplois soutenus : **5 (emplois actuels des structures résidentes)**

En 2023

Alors que fin 2022, le comité d'expertise de Villages Vivants émettait des réserves et posait des conditions pour sécuriser l'intervention de Villages Vivants, la commune du Monastier-sur-Gazeille s'est fortement impliquée dans l'opération en rachetant le bien et en proposant une location sous forme de bail emphytéotique à la SCIC le 59. Depuis le printemps 2023, le collectif se centre sur le bouclage de son plan de financement, les études ainsi que le chiffrage des travaux, tout en avançant vers la structuration de la SCIC, sa gouvernance ainsi que le modèle économique, pour permettre la levée des réserves et l'investissement minoritaire de Villages Vivants.

PROJETS POUR LESQUELS L'INSTRUCTION EST ARRÊTÉE OU EN COURS

Comme chaque année, plusieurs projets ne sont pas arrivés à leur terme pour des raisons spécifiques à chaque cas :

Le projet de l'École Saint-Christophe, tiers-lieu situé à Aouste-sur-Sye dans la Drôme, a été abandonné, et 6 instructions ont été arrêtées ou sont en cours :

- Dans la Loire, une maison partagée pour seniors a sollicité un investissement minoritaire. L'incompatibilité entre la forme juridique requise par Villages Vivants et celle retenue par le collectif a déclenché l'arrêt de l'instruction. Depuis, le projet mobilise des financements auprès de ses partenaires.
- Dans l'Allier, un projet de restaurant - café - espace festif et culturel visait un bâtiment pour lequel un prix raisonnable n'a pas pu être trouvé avec le vendeur.
- En Corrèze, un collectif d'artisans et artistes souhaite pérenniser l'installation des activités du tiers-lieu artistique dans un bâtiment emblématique. L'instruction nous a permis d'estimer que la prise de risque financière pour Villages Vivants était trop élevée.
- Dans la Drôme, un lieu culturel nous a sollicité pour un nouveau local en centre-bourg pour ses bureaux et la billetterie. Le demandeur a finalement saisi l'opportunité d'un autre local fourni par la commune.
- Dans la Drôme, une boutique - café - jeux a sollicité Villages Vivants pour développer ses activités en accroissant sa surface de vente. L'étude se poursuit en 2024.
- En Ardèche, un collectif d'habitants s'est réuni autour de la reprise du bar - restaurant du village. Villages Vivants a démarré une étude en mobilisant le GRAP, qui a réalisé un accompagnement technique. Le collectif a remis à plat toutes les hypothèses.

ZOOM SUR L'ECOLE SAINT-CHRISTOPHE

La mairie d'Aouste-sur-Sye, propriétaire de cette ancienne école, souhaitait vendre le bien ou le mettre au service d'un projet multi-activités rassemblant restaurant, bureaux et peut-être une épicerie. Villages Vivants envisageait d'y déménager ses bureaux. Pour chacune des activités, il était prévu de lancer des appels à projets.

Après plus de 18 mois d'études, le conseil d'administration de la SCIC Villages Vivants décide d'abandonner le projet pour plusieurs raisons, dont le coût élevé de l'opération (un total de presque 2 M€ HT) qui impliquait des loyers trop élevés. Ce projet aurait ainsi été une exception dans le portefeuille immobilier de Villages Vivants, à plusieurs titres :

- un montant d'opération deux fois plus important que la plus élevée actuellement, et 5 fois supérieur à la moyenne des projets,
- des coûts de rénovation bien supérieurs au marché ainsi qu'aux autres projets,
- des loyers également nettement supérieurs.

FIN 2023, 4 PROJETS SONT EN INSTRUCTION "ACTIVE"

- Achat du bâtiment pour la recyclerie du Plato à Saint-Agrève en Ardèche
- Achat du bâtiment dans lequel opère le 8 FabLab à Crest dans la Drôme
- Achat d'un bâtiment pour le collectif L'Étoile à Vieille-Brioude en Haute-Loire
- Financement des travaux pour le collectif Beau monde, lieu commun à La Mure en Isère.



ATELIER FICA

ESPACE DE VIE SOCIALE

Ain

Acheté en 2022

Commune : Meximieux, 8 000 habitants
Nombre de m² : 166 + 130 de cour intérieure
Montant de l'opération : 430 422€ HT
Statut : 193 adhérents
Emplois soutenus : 2

En 2023

Dès janvier, divers travaux de réaménagement du lieu démarrent, avec un engagement fort des bénévoles de l'association. L'ouverture officielle a lieu en septembre avec une inauguration le 25 novembre. Sophie, la deuxième salariée, démarre son contrat à l'automne pour appuyer Elisabeth et développer FicàTable : la cantine conviviale de Meximieux.

L'AUBERGE DE LA VALETTE

BAR/RESTAURANT/GUINGUETTE

Loire

Acheté en 2022

Commune : Salvizinet, 600 habitants
Nombre de m² : 300 + 3 500 de terrain
Montant engagé à ce jour : 373 310€ HT
Statut SCOP : 2 sociétaires
Emplois soutenus : 5

En 2023

Le premier semestre est consacré aux travaux de démolition, rénovation énergétique (isolation et remplacement de la chaudière fioul), agencement, et de réaménagement, pour optimiser l'espace et le fonctionnement de la cuisine et du restaurant. Les espaces extérieurs sont valorisés par l'installation d'un coin enfants et d'un terrain de pétanque. L'Auberge de la Valette ouvre ses portes fin juillet et l'équipe de Villages Vivants a pu découvrir le lieu lors de son séminaire en septembre.

LA TOURNÉE GÉNÉRALE

ÉPICERIE – GRIGNOTERIE

Haute-Loire

Acheté en 2022

Commune : Fontannes, 900 habitants
Nombre de m² : 135
Montant de l'opération : 73 168€ HT
Statut entreprise intégrée en CAE¹¹ : 4 sociétaires
Emplois soutenus : 4

En 2023

2023 marque la première année d'activité de La Tournée Générale, qui a ouvert ses portes en octobre 2022 en partenariat avec la CAAP. Satisfaites de leur outil de travail spacieux, lumineux et apprécié des clients, mais aussi de la qualité des produits qu'elles proposent, Marie-Claire et Marjolaine constatent une fidélisation et un développement progressif de leur clientèle. Les objectifs sont atteints voire dépassés. Un vendredi par mois, des apéro-concerts permettent à la population de se retrouver autour d'un événement convivial. Le premier anniversaire du lieu début octobre est un franc succès.

« Cela fait tout juste un an que La Tournée Générale redynamise le centre-bourg de Fontannes, en Haute-Loire. À cette petite ville de 900 habitants, il manquait une épicerie depuis longtemps. (...) Au pied de l'église, la boutique n'est pas la franchise d'une grande chaîne de distribution, mais bel et bien une agréable épicerie qui met en valeur l'Auvergne, des fromages aux charcuteries en passant par des produits d'hygiène fabriqués à proximité. C'est aussi une "grignoterie" et un lieu d'animation. »

La Croix, L'Hebdo (octobre 2023)

VILLAGES VIVANTS

COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE, RURALE ET SOLIDAIRE

Drôme

Acheté en 2021

Commune : Crest, 9 000 habitants
Nombre de m² : 170
Montant de l'opération : 268 666€ HT
Statut SCIC : 256 sociétaires
Nombre d'emplois : 13

En 2023

Les locaux de Villages Vivants ont accueilli plusieurs sessions de formations dédiées aux acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire.

¹¹ Coopérative d'Activité et d'Emploi

LA MILPA

ÉPICERIE DE PROXIMITÉ

Drôme

Acheté en 2022

Commune : **Luc-en-Diois, 500 habitants**

Nombre de m² : **180**

Montant engagé à ce jour : **407 835€ HT**

Statut prévu : **SCOP avec 5 sociétaires (les 3 porteurs de projet, la Carline et le GRAP)**

Emplois soutenus : **3 (création nette d'emplois)**

En 2023

Après plusieurs mois d'études et du retard au démarrage, les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée pour l'installation de l'épicerie démarrent en janvier et se terminent en août. L'épicerie ouvre ses portes en septembre.

Les travaux d'aménagement de l'étage sont également réalisés afin de permettre l'installation de plusieurs bureaux en coworking. Ces travaux sont provisoires puisqu'une nouvelle phase de travaux sera lancée dans les prochaines années, sur le dernier étage principalement, le temps d'en définir précisément l'usage.

Les premiers mois d'ouverture de La Milpa annoncent une belle activité, avec un lancement prometteur !

« Pour moi, c'est un cadeau. J'habite dans un village de montagne, un peu plus haut, c'était vraiment quelque chose d'important cette épicerie. Et ça anime le village », explique Magalie, cliente de passage. La Milpa, la nouvelle petite épicerie locale et éthique de Luc-en-Diois, a vite trouvé sa clientèle. »

France 3 Auvergne Rhône-Alpes
(novembre 2023)

ACCORDERIE DU PAYS DIOIS

SYSTÈME D'ÉCHANGES DE SERVICES

Drôme

Acheté en 2022

Commune : **Die, 5 000 habitants**

Nombre de m² : **130**

Montant engagé à ce jour : **214 922€ HT**

Statut associatif : **1030 adhérents**

Emplois soutenus : **1**

En 2023

Afin de permettre une meilleure utilisation des lieux, des travaux de cloisonnement de différents espaces sont effectués. Pour améliorer l'isolement thermique de la devanture, un doublement de celle-ci par des menuiseries bois performantes est réalisé, permettant également de créer des petites vérandas en façade et d'améliorer la mise en place d'expositions en vitrine. Des demandes d'autorisation et de subvention sont acceptées afin de permettre la restauration de la devanture extérieure en bois, qui sera réalisée au printemps 2024.

“(…) dans notre local de 30m² nous étions un peu à l'étroit ! On a cherché 2 ans et demi (…) mais les locaux étaient en vente et notre association n'a pas vocation d'être propriétaire. Nous avons rencontré Villages Vivants (…) et on a co-construit ce projet ensemble, sur le montant du loyer pour trouver un loyer juste, pour la partie travaux (…) Aujourd'hui on est dans un local de 130m² (…) grâce à Villages Vivants”.

France Bleu Drôme-Ardèche (octobre 2023)

CABANE

ATELIER-BOUTIQUE, POTERIE ET FABRICATION DE CHAUSSURES

Ardèche

Acheté en 2022

Commune : **Villeneuve-de-Berg, 3 000 habitants**

Nombre de m² : **58**

Montant engagé à ce jour : **124 634€ HT**

Statut associatif pour la gestion du lieu : **2 adhérentes**

Emplois soutenus : **2**

En 2023

Le début d'année est consacré aux travaux avec, notamment, le remplacement de la devanture de plus de 6m de long par une devanture en chêne réalisée par Sébastien Mariau (Atelier de l'ibie), menuisier ébéniste situé à 7km du local. Les modifications intérieures (cloisonnement, isolation, électricité) s'enchaînent afin de libérer le local pour les artisanes en mai, et permettre à l'atelier-boutique d'ouvrir en juin. Pour ce projet, Villages Vivants a géré la conception et le suivi de travaux en interne, sans architecte. Alice et Roxanne inaugurent le local début juin et se lancent dans la saison estivale. L'année se clôture par un marché artisanal sur la place couverte.

HOSTEL QUARTIER LIBRE

AUBERGE MULTI-ACTIVITÉS

Drôme

Acheté en 2021

Commune : **Saint-Jean-en-Royans, 2 800 habitants**
Nombre de m² : **1700 + 23 hectares de terrain**
Montant de l'opération : **1 161 381€ HT**
Statut SCOP SARL : **3 sociétaires**
Emplois soutenus : **6 ETP¹²**

En 2023

En 2022, la sécurisation du sous-sol en cas d'incendie avait été demandée lors de la visite de réception des travaux de la commission de sécurité. Après des échanges avec le service de prévention des pompiers pour trouver la meilleure solution, les travaux sont réalisés à la fermeture au public de l'auberge début décembre. Pour la 2^e saison estivale consécutive, la fréquentation de l'auberge et du restaurant - bar est un véritable succès. L'équipe tient un rythme effréné et maintient une activité qualitative au gré des modifications de l'équipe salariée.

“Cet établissement a une histoire, les Faravallon étaient là depuis 6 générations, on avait à cœur de continuer cette histoire-là et d'apporter notre touche en termes de valeurs, aussi sur notre offre de restauration : on travaille sur une carte où tout est fait-maison, avec des produits locaux, bio, de saison le plus possible. Nous avons envie d'amener à la fois du goût et des convictions dans l'assiette.”
Membre de l'équipe de l'Hostel Quartier Libre

Radio Royans Vercors (février 2023)

LE PÉTASSOU

RESSOURCERIE/FRIPERIE

Lozère

Acheté en 2021

Commune : **Moissac-Vallée-Française, 216 habitants**
Nombre de m² : **140**
Montant engagé à ce jour : **138 039€ HT**
Statut associatif : **218 adhérents (incluant 7 associations)**
Emplois soutenus : **2,6 ETP**

En 2023

L'association continue de renforcer ses actions autour de la prévention des déchets et des réflexes de consommation : le Pétamobile développe ses activités itinérantes dans de nouvelles communes, les ateliers réparation de plus en plus réguliers et la permanence à la déchetterie renforcent la présence du Pétassou en tant qu'acteur de la transition sur le territoire. En fin d'année, le conseiller numérique de la vallée devient salarié du Pétassou, une belle synergie entre les foyers ruraux des communes pour proposer un service social de proximité.

“À Moissac-Vallée-Française, commune de 220 habitant.e.s dans le sud de la Lozère, la ressourcerie et friperie Le Pétassou souhaite s'agrandir. Créée en 2006, elle permet le réemploi de 35 tonnes de déchets par an. Villages Vivants a acheté un second local et financé des travaux qui permettent à l'association de se développer et de mettre en place des activités de réparation.”

Revue Silence (janvier 2023)

L'AVANT-POSTE

TIERS-LIEU DE LA TRANSITION

Drôme

Investissement minoritaire en 2022

Commune : **Die, 5 000 habitants**
Nombre de m² : **703 + 222 de jardins**
Montant de l'opération : **1 398 000€ HT (achat 680 000€)**
Intervention minoritaire de Villages Vivants pour un montant de 150 000€ + obtention d'une subvention de 94 000€
Statut SCIC : **140 sociétaires**
Emplois soutenus : **1**

En 2023

Le lieu ouvre le 24 juin, un an après le début des travaux ! Les premiers coworkers s'y installent et déjeunent à l'ombre du tilleul, à côté des clients du restaurant Hobo. Beaucoup d'événements s'y déroulent : les Jeux-Die, les premières Universités des ruralités écologistes, un spectacle de clown, le Cédille Tour, des projections de films, des assemblées générales, une permanence Biovallée, un atelier théâtre forum, un retour d'expérience de la COP 28, un atelier 2 tonnes, etc. Et de manière récurrente, des cours de yoga, dessin, théâtre, impro et Qi Gong. Ce foisonnement d'activités est possible grâce à l'équipe bénévole et une salariée.

¹² Equivalent Temps Plein

LA MACHINE

BRASSERIE ARTISANALE

Drôme

Acheté en 2020

Commune : Saint-Laurent-en-Royans, 1 400 habitants

Nombre de m² : 380

Montant de l'opération : 288 701€ HT

Statut SCOP : 3 sociétaires

Nombre d'emplois : 3,5 ETP

En 2023

Le bâtiment est aménagé pour créer un bar et accueillir du public autour d'événements culturels, même en hiver (l'été, la terrasse permet aux soirées guinguette de réunir bon nombre de personnes des alentours ou de passage). En parallèle, des travaux d'aménagement des bureaux du personnel avec la création d'une douche ont eu lieu.

« Ici on brasse des bières en mettant en œuvre toute une dimension coopérative, écologique et artisanale. L'idée c'est de trouver une manière d'être total dans son engagement, c'est-à-dire d'avoir un impact positif dans tout ce qu'on fait. »

Rami, co-fondateur de La Machine

France 24, Hors Champs (mai 2023)

LA FOLLE AVENTURE

LIBRAIRIE

Ain

Acheté en 2019

Commune : Trévoux, 6 800 habitants

Nombre de m² : 130

Montant de l'opération : 150 000€ HT

Intervention minoritaire de Villages Vivants pour un montant de 20 000 €

Statut SCIC : 83 sociétaires

Nombre d'emplois : 2

En 2023

Malgré un chantier dans la rue créant des difficultés d'accès, la librairie fonctionne bien : le chiffre d'affaires continue de se développer, un second poste de libraire est créé et Laura, apprentie libraire, est embauchée. La librairie propose régulièrement des événements culturels.

« Dans cette commune de 7 000 habitants, la librairie avait fermé en 2016. Un collectif citoyen s'est formé pour que vive la culture à Trévoux, résultat, une nouvelle librairie a ouvert ses portes en 2019, elle s'appelle La Folle Aventure. »

Carnets de Campagne, France Inter (février 2023)

AUBERGE DE BOFFRES

AUBERGE MULTI-ACTIVITÉS

Ardèche

Acheté en 2019

Commune : Boffres, 600 habitants

Nombre de m² : 800

Montant de l'opération : 749 053 € HT

Statut SCOP : 6 sociétaires

Nombre d'emplois : 3,8 ETP

En 2023

Les études pour l'aménagement de trois logements aux 2ème et 3ème étages de l'auberge ont lieu : mise au point des plans et des choix techniques et consultations des entreprises, dont la plupart ont participé à la première phase de travaux. La signature des marchés est prévue début 2024 pour commencer les travaux dans la foulée.

L'Auberge fournit le pain pour la cantine de l'école de Boffres et accueille une fois par mois le café des Aidants. Une scène ouverte où chacun est libre de venir s'exprimer en public est aussi organisée une fois par mois : c'est un rendez vous des villageois, dans une ambiance festive et musicale.

« Derrière la réouverture de ce local vacant, c'est une installation multi-activité qui se profile : café-restaurant, épicerie, traiteur, espace de coworking, ainsi que point-relais La Poste, un service disparu il y a bien longtemps et qui revient au centre du village - c'est l'ambition de participer à la vie sociale, un retour à l'offre de services rurale. »

Magazine Regain (mars 2023)

DROMOLIB

AGENCE D'ÉCOMOBILITÉ

Drôme

Acheté en 2019 - Loué par Dromolib depuis 2021

Commune : Crest, 9 000 habitants

Nombre de m² : 100

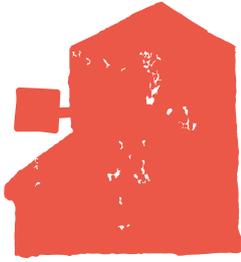
Montant de l'opération : 149 809€ HT

Statut associatif : 69 adhérents

Nombre d'emplois : 7

En 2023

À travers sa présence en centre-ville et son bus de la mobilité, Dromolib touche toujours plus de bénéficiaires, avec des offres d'écomobilité sur le territoire de la vallée de la Drôme. Les offres historiques d'accompagnement vers des pratiques de déplacement plus résilientes se développent notamment à travers des formations et animations autour du vélo. En parallèle, les 4 véhicules Libelul permettent de réaliser un test de l'auto-partage à l'échelle de la vallée.



LES ACCOMPAGNEMENTS

À l'opposé d'un bureau de conseil, l'intervention de Villages Vivants repose sur son expérience d'opérateur, sa posture de praticien et son intention transformatrice dans les pratiques ou politiques publiques.

Ces accompagnements sont réalisés en prestation auprès des commanditaires (en direct) ou sont réalisés via des accords-cadres (en appel d'offre). Trois axes d'accompagnement qui s'appuient sur les compétences et l'expérience de l'équipe sont proposés :

1.

Le montage de projets publics-privés sur des lieux collectifs dédiés aux activités de l'ESS, et notamment les tiers-lieux
50 % des missions

2.

Des études territoriales pour les collectivités visant à répondre aux enjeux de revitalisation, à identifier les opportunités locales liées à l'ESS, à développer une stratégie d'intervention sur l'immobilier au service du développement local
30 % des missions

3.

L'accompagnement d'entrepreneurs de l'ESS, notamment des porteurs de projets de tiers-lieux
20 % des missions



Visites de projets de l'ESS et réunions publiques avec des élus dans le Cantal

Les contributions à des publications et interventions lors de webinaires ou conférences se sont poursuivies, avec notamment une mission de rédaction d'un guide sur l'immobilier des tiers-lieux (parution début 2024) pour le GIP (Groupement d'Intérêt Public) France Tiers-Lieux.

EN 2023

12 missions réalisées pour un chiffre d'affaires de 94 000€, soit 135 jours de prestation, sur des formats variant de quelques journées à une trentaine de jours.

Ces missions se déroulent presque exclusivement dans un cadre partenarial :

- soit auprès d'acteurs du réseau de l'ESS (incubateur Ronalpia) ou de l'Etat (programme Manufactures de Proximité de soutien aux tiers-lieux, ANCT) ;
- soit parce que Villages Vivants co-intervient avec d'autres structures : architecte programmiste (Coco Architecture), experts de l'Habitat (Soliha Drôme), de la démocratie participative (Fréquence Commune)...

EXEMPLES DE MISSIONS

Quelle attractivité pour les petits centres-bourgs en "hyper-ruralité" ?

3 études ont été lancées dans le Cantal dans le cadre de l'appui au territoire (ANCT) : à Saint-Chamant, Moussages et Coren. Prémices du programme des Villages d'Avenir lancé par l'Etat fin 2023, ces missions visaient à interroger le potentiel de projets dans ces communes isolées, en s'inspirant des dynamiques de l'ESS et à partir de bâtiments vacants identifiés.

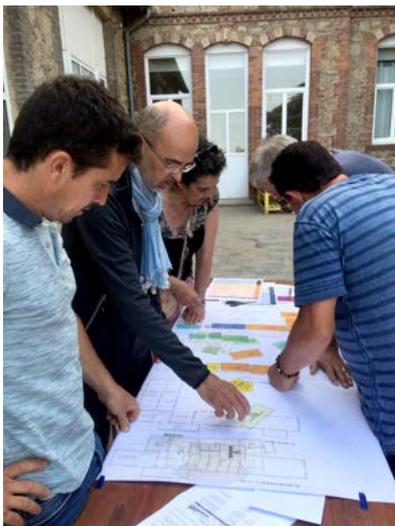
- Des visites de projets avec les partenaires pour mettre un visage sur l'ESS au niveau local, comme opportunité pour ces bourgs ;
- Des réunions publiques pour accompagner les élus à développer des projets participatifs et repositionner la place de l'action publique ;
- Des études de faisabilité sur des bâtiments identifiés pour étudier des propositions opérationnelles.

Comment concevoir un tiers-lieu collectif initié par une municipalité ?

De nombreuses petites villes sollicitent Villages Vivants au sujet des tiers-lieux : c'est le cas de la municipalité participative de Pélussin (Loire), qui souhaitait initier un projet pour réinvestir le bâtiment d'une ancienne école. 9 mois de réunions collectives et d'études du territoire et des possibilités offertes par le site ont permis d'aboutir à une programmation et à un plan d'actions pour le montage du projet (gouvernance, montage économique et financier, modèle de propriété).

Villages Vivants a remporté, avec les réseaux régionaux de Tiers-Lieux RELIEF (AURA), Sud Tiers-Lieux (PACA) et Corse, un marché public de l'ANCT afin d'appuyer à partir de 2024 de nouveaux projets de tiers-lieux initiés ou soutenus par des collectivités.

Villages Vivants appuie également des porteurs privés, comme le centre-social de Saint-Agrève ou l'association La Turbine Créative dans la vallée du Dorlay (Pilat, Loire) sur leurs problématiques immobilières : appui à la définition et au calibrage du projet en lien au modèle économique, outillage de la veille foncière et du montage de projet, appui à la stratégie territoriale, ...



Comité de pilotage mixte entre élus, habitants, responsables d'associations et entrepreneurs pour construire le projet de tiers-lieu de Pélussin



LES FORMATIONS

EN 2023, VILLAGES VIVANTS STRUCTURE ET CONSOLIDE SON OFFRE DE FORMATION

L'année est consacrée à la conception de 2 nouveaux modules et la consolidation des 2 existants : 4 modules de formation permettent dorénavant de partager notre expérience, d'essaimer, et d'ainsi mieux répondre aux sollicitations :

- “Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'Économie Sociale et Solidaire” : pour découvrir comment réaliser son projet immobilier pour les acteurs de l'ESS
- “Quel montage juridique et financier pour une entreprise de grande envergure ?” : pour s'initier au montage d'entreprises complexes sur l'exemple de la foncière solidaire Villages Vivants
- “Entreprendre en milieu rural : des clés pour réussir son installation” : des retours d'expériences concrets basés sur les projets accompagnés par Villages Vivants
- “Commerces de proximité et développement rural : mobiliser les outils immobiliers et l'Économie Sociale et Solidaire”, plus particulièrement à destination des collectivités (élus et techniciens) : des outils et méthodes pour maintenir et pérenniser des activités dans les centre-bourg.

« L'agilité avec laquelle vous mettez les outils financiers, juridiques etc. au service de votre engagement est passionnante ! »

Participante à la formation « Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS » des 2 et 3/03/2023

EN 2023

- 35 638 € de chiffre d'affaires
- 111 participant.e.s très satisfaits d'après le questionnaire de satisfaction
- 13 sessions de formation organisées dont 5 intra-entreprises
- 4 lieux de formation permettant de venir de toute la France : Paris, Drôme (Crest et Saint-Jean-en-Royans), Clermont-Ferrand



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

En 2023, Villages Vivants est intervenu auprès de :

- Marseille Solutions
- le 8 Fablab
- Mairie de Savigny
- Communauté de Communes DRAGA, ARC, mairie de Bourg-Saint-Andéol et le Teil
- Communauté d'Agglomération de la Rochelle
- Cap Rural

DES PERSPECTIVES POUR 2024

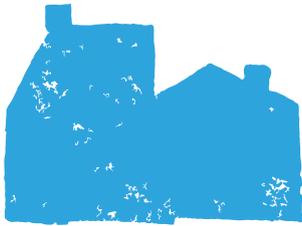
- Améliorer notre visibilité avec la diffusion d'un catalogue de formation
- Explorer des partenariats pour organiser des sessions de formation accessibles au plus grand nombre, notamment « Entreprendre en milieu rural : des clés pour réussir son installation » qui vise un public en installation / reconversion professionnelle.
- Etudier de nouveaux dispositifs de financement pour faciliter la participation des techniciens et élus des collectivités.
- Collaborer de nouveau avec la Compagnie des Tiers-Lieux pour porter ensemble le module de formation « Tiers-Lieux, Foncier & Immobilier. Maîtrise d'ouvrage, maîtrise foncière, usages et occupations ». 5 jours de formation à destination des porteurs de projets de tiers-lieux.



03

FINANCE SOLIDAIRE

PROPOSER
UNE ALTERNATIVE
À LA FINANCE



LE CIRCUIT COURT DE LA FINANCE SOLIDAIRE

Contrairement à la finance classique, orientée vers la recherche du profit, la finance solidaire se fixe pour priorité la recherche de l'utilité sociale. Dans ce sillon, Villages Vivants souhaite contribuer au développement d'une finance des circuits courts en zone rurale.

Des outils financiers adaptés aux acteurs de l'ESS contribuent à la préservation du patrimoine rural, au renforcement de la cohésion sociale et plus globalement à l'amélioration du cadre de vie. En acceptant de produire des intérêts financiers limités ou nuls, ces placements permettent de créer des logiques immobilières anti-spéculation. Nous affirmons ainsi que la finance solidaire est le moyen de se réapproprier la finance, donner du sens à l'épargne, l'utiliser comme un moyen coopératif et « vivant », au service des territoires, de l'économie réelle, de la transition écologique et de la création d'emploi. La finance n'est plus un outil spéculatif mais une manière d'agir concrètement.

« Villages Vivants se présente comme un contre-pouvoir à un immobilier dominé par une logique de spéculation »

Revue *Silence*, « Pour que les villages restent vivants, une coopérative immobilière » (janvier 2023)



FAIR, qui porte le Label Finansol, est une association française dont l'objet est la promotion de l'épargne solidaire et la finance solidaire (création en 1995). Sylvain Dumas, codirecteur de Villages Vivants, est administrateur de l'association.

LA COLLECTE D'ÉPARGNE 2023

Pour la première fois, grâce à sa transformation en SA, la coopérative a réalisé une collecte d'épargne solidaire en direct, c'est-à-dire sans plateforme intermédiaire de financement. Villages Vivants a proposé des titres participatifs et des parts sociales au grand public.

- Les parts sociales sont du capital. Elles ne sont pas rémunérées pour garantir une gestion désintéressée de la coopérative et donnent accès à la gouvernance. Concrètement, les sociétaires votent chaque année à l'assemblée générale (AG) sous le principe 1 personne = 1 voix.
- Contrairement aux sociétaires, les épargnants solidaires n'ont pas droit de vote à l'AG. Chaque année, ils élisent un représentant qui, lui, y est convié.

	PARTS SOCIALES	TITRES PARTICIPATIFS
Montant min. et max.	dès 100€ jusqu'à 500 000€	dès 100€ jusqu'à 2 000 000€
Rémunération	0 %	1 % par an capitalisé, paiement des intérêts à la 7 ^e année
Frais	pas de frais de souscription ni de frais de gestion	
Réduction fiscale IR-PME	25 % (pour particuliers) – condition durée de détention minimum	
Avantages financiers	Pour 100€, vous déduisez 25€ de vos impôts sur le revenu ¹³ (la première année de détention)	Pour 100€, vous percevez 30,61€ car : <ul style="list-style-type: none"> • 5,61€ d'intérêts au terme des 7 ans (8,01€ d'intérêts bruts, et une estimation de 2,40€ d'impôts sur les intérêts) • 25€ de déduction de vos impôts sur le revenu
Gouvernance	1 personne = 1 voix	indirect par élection de représentants

¹³ Réduction d'impôt (IR-PME) pour souscription au capital d'une société, à condition de laisser les parts sociales dans la coopérative au minimum 5 années pleines.

EN 2023

La campagne de collecte s'est déroulée en 3 mois, d'octobre à décembre, et a permis de collecter 673 800€ :

- 344 800€ de parts sociales (51 %)
- 329 000€ de titres participatifs (49 %)
- 318 nouveaux investisseurs
- 659 sociétaires ou épargnants solidaires

En coulisse, Villages Vivants a mis en place :

- une plateforme de souscription en ligne : Coophub, développé par une coopérative européenne (en lien avec Enercoop et Energie partagée), qui permet aux sociétaires et épargnants solidaires de souscrire en ligne et avoir accès à leurs informations sur un espace personnel sécurisé.
- une stratégie de campagne co-construite par des représentants des parties prenantes de la coopérative (administrateurs, salariés, porteurs de projets, sociétaires actifs et particuliers non sociétaires) durant un hackathon solidaire de la coopérative Big Bloom dans le cadre d'une formation de l'Institut national du service public (ex-ENA).
- un collectif de sociétaires bénévoles co-animé par Raphaëlle, Gaëlle et Lydie (que nous remercions !) qui a déployé une boîte à outils « ambassadeurs » organisé plusieurs événements et tenu des stands.
- une campagne de presse avec une trentaine d'articles sur notre appel à l'épargne solidaire.

Typologie des sociétaires et épargnants solidaires :

- 44 % de femmes / 56 % d'hommes
- Les nouveaux membres proches géographiquement des lieux achetés par Villages Vivants (Drôme, Loire, Isère, Haute-Loire, Rhône, Ain, ...) ont davantage souscrit des parts sociales (pour devenir sociétaires) alors que les personnes plus éloignées géographiquement (Paris ou franciliens) ont souscrit des titres participatifs.

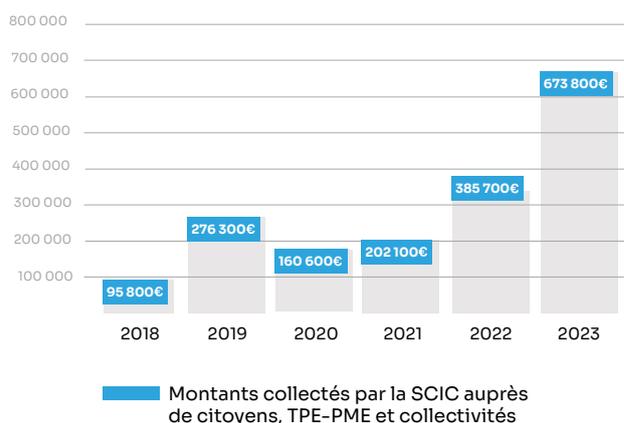
Analyse des montants souscrits et de la collecte d'épargne 2023

- Les parts sociales : en moyenne 1 700€ / personne
- Les titres participatifs : en moyenne 2 900€ / personne
- Les investissements vont de 100€, le minimum, à 50 000€ cette année.
- 36 % de fidélisation (anciens sociétaires et épargnants solidaires ayant re-souscrit) mais principalement en titres participatifs.

« J'ai choisi d'investir chez Villages Vivants pour participer à la redynamisation de nos campagnes tout en sachant à quoi sert mon argent plutôt que de le laisser sur un compte en banque sans savoir ce qui est réellement fait avec. »

Témoignage d'une épargnante solidaire
Marion Camelin

Évolution des campagnes de collecte d'épargne citoyenne dans le temps



Au total, la coopérative a collecté plus de 2,5 millions d'euros depuis sa création. En plus de l'apport citoyen, des fondations et banques coopératives ont investi dans la SCIC (160 000€ en 2019, 200 000€ en 2021 et 400 000€ en 2022, dans les mêmes conditions que les particuliers). Villages Vivants tend de plus en plus vers une entreprise collective !

« Les fonds mobilisés viennent des sociétaires, ce que Sylvain Dumas appelle l'épargne rurale et solidaire. (...) Ce sont autant de gens qui se disent "demain, je peux faire en sorte que mon village soit animé, que dans les rues on croise du monde, que les terrasses soient pleines", on a tous en tête des exemples de villages où il n'y a plus aucune épicerie, aucun café, aucune boulangerie ou autre activité. C'est le cas d'environ 18 000 communes en France. Quand on rouvre une activité, ça transforme la vie du village. »

RTL, "L'épargne rurale et solidaire au cœur de la redynamisation des villages" (mai 2023)



04

VIE COOPÉRATIVE

**INVENTER
UNE DÉMOCRATIE
DANS NOTRE
ENTREPRISE**



LE SOCIÉTARIAT

« Nous souhaitons récolter de l'argent à la fois pour pouvoir investir dans les prochains lieux mais aussi pour avoir une base coopérative plus large (...) Les épargnants qui auront confié leur épargne (...) pourront participer aux grandes décisions stratégiques de Villages Vivants dans l'assemblée générale, selon le principe 1 personne = 1 voix. »

Carnets de Campagne, France Inter, « Villages Vivants : et si vous investissiez pour dynamiser les campagnes ? » (septembre 2023)

NOMBRE DE SOCIÉTAIRES

	Au 31/12/2023
Nombre de sociétaires	256 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 218 particuliers (dont 5 mineurs) ▪ 38 personnes morales
Capital social	716 200€
Collège des producteurs (salariés)	11 sociétaires
Collège des bénéficiaires (structures installées + collectivités)	12 sociétaires
Collège des soutiens	218 sociétaires
Collège des partenaires (opérationnels et réseaux)	15 sociétaires

Les épargnants solidaires (porteurs de titres participatifs) sont quant à eux au nombre de 462 au 31/12/2023, dont 114 nouveaux en 2023.



« Villages Vivants regroupait pour moi des valeurs recherchées : projet participatif, solidaire, développement rural... »

Christine Dagot, de Pau (64)

EN 2023

- 256 sociétaires (64 en 2022)
- capital social de 716 200€
- 7 structures installées sociétaires
- 5 communes sur lesquelles se trouvent un projet de Villages Vivants sociétaires

STRUCTURES INSTALLÉES SOCIÉTAIRES

Les occupants des locaux acquis par la foncière sont encouragés à devenir membres de Villages Vivants, participant ainsi au projet global et ayant voix dans les décisions qui les concernent. Cette coopération transforme également la relation traditionnelle entre "propriétaire" et "locataire".

Elles sont pour l'instant 7 à être sociétaires (Collège des bénéficiaires) :

- Association Le Pétassou
- SCOP La Machine
- SCOP Quartier Libre
- SCOP Auberge de Boffres
- SCOP Auberge de la Valette
- Tiers-lieu L'Avant-Poste
- Accorderie du Pays d'ois

COLLECTIVITÉS SOCIÉTAIRES

Dans les communes où Villages Vivants a acquis des bâtiments pour faciliter la réouverture de lieux collectifs et vivants, les collectivités se mobilisent également dans le capital et la gouvernance de la coopérative.

Elles sont 5 aujourd'hui à être sociétaires (Collège des bénéficiaires) :

- Commune de Villeneuve-de-Berg
- Commune de Monastier-sur-Gazeille
- Commune de Luc-en-Diois
- Commune de Gibles
- Commune de Die

À venir : le PETR Sud-Lozère pour les projets du Pétassou et du tiers-lieu La Pompe

« Nous avons décidé de devenir sociétaire car nous aimons cette approche innovante du développement local et économique. Essayer de faire les choses différemment, de faire confiance aux projets et aux dynamiques locales en lien avec les besoins du territoire et de ses habitants. »

Daniel Barberio, Président du PETR Sud Lozère

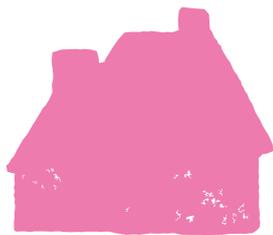
LES TEMPS FORTS DE LA VIE COOPÉRATIVE

L'assemblée générale de transformation en SCIC SA

Pendant un an et demi, une soixantaine de membres de la coopérative Villages Vivants a travaillé pour modifier notre gouvernance avec pour mission de présenter des statuts devant l'assemblée des sociétaires (avril 2023) et un nouveau mode de fonctionnement détaillé dans un règlement intérieur. Ce changement permet principalement :

- d'ouvrir le sociétariat à un plus grand nombre de personnes (la forme SA ne limite pas le nombre de sociétaires)

NOTRE GOUVERNANCE



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration dirige la coopérative avec la codirection. Les 7 administrateurs ont été élus par l'assemblée générale d'avril 2023 pour un mandat de 4 ans, renouvelable par moitié tous les 2 ans. Le conseil d'administration est un organe collégial dont le rôle est d'orienter et de contrôler le développement de la coopérative. 5 conseils se sont tenus en 2023 (dont le conseil constitutif qui a élu la codirection en suivant de l'AG de transfo).

Les 7 administrateurs sont :

- Dominique Marcon, Présidente du conseil d'administration, collègue des soutiens,
- Mickaël Berrebi, collègue des partenaires en tant que représentant de Let's Co,
- Sylvia Plion, collègue des soutiens,
- Jean-Jacques Magnan, collègue des soutiens,
- Céline Girard, collègue des salariés,
- Raphaël Boutin, collègue des salariés,
- Sylvain Dumas, collègue des salariés.

- d'aller plus loin dans la gouvernance coopérative par la mise en place d'instances et de processus de décision impliquant un cercle plus large de personnes et parties prenantes (sociétaires, entrepreneurs installés, habitants...)
- l'assemblée générale du 24 avril 2023 a élu le premier conseil d'administration.

Stands de Villages Vivants et événements organisés

Villages Vivants se déplace sur différents événements pour se faire connaître, mobiliser des sociétaires et partager un message sur les sujets de l'ESS, l'immobilier solidaire, la dynamisation des zones rurales, les biens communs (voir page 32).

Dans le cadre de l'ouverture de la collecte d'épargne 2023, un apéro-rencontre a été organisé à la brasserie La Machine à Saint-Laurent-en-Royans (Drôme) le 29/09.



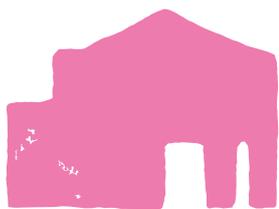
Le conseil d'administration

EN 2023

- 1 conseil d'administration composé de 7 administrateur.rice.s
- 4 séances de CA
- 1 comité d'expertise composé de 18 membres
- 6 séances du comité d'expertise

LE COMITÉ D'EXPERTISE

Le comité d'expertise est un passage nécessaire de tous les projets à la fin de l'instruction et en amont de l'engagement vers l'acquisition. Il s'agit d'un comité qui apporte des avis relatifs aux domaines d'expertise de ses membres, en vue d'une prise de décision par la codirection ou par le conseil de surveillance. En janvier, un séminaire a permis de clarifier le rôle et les attentes de cette instance, faisant ainsi évoluer le format des comités pour permettre de faire émerger une intelligence collective au service des projets.



PROMOTION DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

DES INTERVENTIONS EXTÉRIEURES

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

En 2023, Villages Vivants est intervenu sur une dizaine de conférences, café-débats, témoignages, rencontres, tables rondes... la plupart en visio et sous forme de webinaire mais aussi en présentiel, à la fois dans de grandes villes telles que Saint-Etienne, Clermont-Ferrand ou Roanne, et dans des villages des départements de la Lozère, de l'Hérault ou encore du Puy-de-Dôme.

Villages Vivants a aussi tenu des stands et participé à des événements organisés chez nos partenaires locataires.

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

ADHÉSIONS DE VILLAGES VIVANTS

En 2023, Villages Vivants a adhéré aux associations suivantes :

- FAIR (Financer, Accompagner Impacter, Rassembler)
- La CRESS (Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire) Auvergne-Rhône-Alpes
- France Active Auvergne-Rhône-Alpes
- L'URSCOP (L'Union Régionale des SCOP) Auvergne-Rhône-Alpes
- Confédération générale des SCOP
- Tatou Juste
- L'Usine Vivante
- Biovallée
- Initiative Vallée de la Drôme Diois

La coopérative Villages Vivants est aussi sociétaire de la foncière Base Commune, de la coopérative Plateau Urbain, de la CAAP (Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité), de la SCIC Bien Commun, du Crédit Coopératif et de la Banque Populaire.

EN 2023 VILLAGES VIVANTS A PARTICIPÉ À :

- une 10aine d'interventions extérieures
- 2 salons : Marjolaine à Paris et Tatou Juste à Saint-Etienne
- 4 inaugurations d'activités locataires : l'atelier-boutique Cabane à Villeneuve-de-Berg (Ardèche), le tiers-lieu L'Avant-Poste à Die (Drôme), l'épicerie La Milpa à Luc-en-Diois (Drôme) et l'Atelier FICA à Meximieux (Ain)
- 1 fête de 1^{er} anniversaire à l'épicerie La Tournée Générale à Fontannes (Haute-Loire)



Cérémonie des Coqs d'Or © Sammy Jourdan

EN 2023

- Adhésion à 9 associations
- Sociétaire de 6 structures partenaires

PRIX

En mars 2023, Villages Vivants a reçu le Prix de l'Entreprenariat du Trophée des Coqs d'Or, qui distingue des initiatives, innovations et entreprises dans les territoires ruraux.

LA PRESSE

Cette visibilité nourrit la notoriété et la crédibilité et montre l'intérêt collectif pour la réintégration de lieux fédérateurs et créateurs de lien social dans nos campagnes, mais aussi pour les finances solidaires.

« Agir sur la destination de son épargne est pour un citoyen la façon la plus simple d'influer sur le monde qui l'entoure. Les placements solidaires se sont diversifiés et offrent aujourd'hui de multiples possibilités de donner du sens à son argent. »

La Croix, L'Hebdo, « Placements solidaires : comment donner du sens à son épargne » (octobre 2023)

Revue de presse complète disponible sur www.villagesvivants.com/ressources/presse/

GROUPE DE TRAVAIL DES FONCIÈRES SOLIDAIRES

Depuis 2020, Villages Vivants participe au groupe de travail « On met en commun » aux côtés des foncières solidaires Bellevilles, Bien Commun, Base Commune, La Main et la Foncière Nouvelle-Aquitaine. Ce groupe de travail permet l'échange de bonnes pratiques et de réflexions autour de sujets communs tels que les mécanismes de lutte contre la spéculation, la lucrativité limitée sur les reventes, la création de fonds de garantie et la fiscalité. Le groupe cherche aujourd'hui à se structurer et les dernières rencontres ont pour but de travailler sur les modalités de cette structuration.

EN 2023

Villages Vivants a fait l'objet d'une 50aine d'articles, reportages et interviews, dans la presse régionale et nationale, dont près de 30 sur la période de la campagne de collecte d'épargne citoyenne et solidaire entre septembre et décembre. En 2022, c'était une 30aine de retombées presse qui avaient été comptabilisées.

EN 2023

- 6 foncières solidaires qui s'entraident
- 2 rencontres des foncières solidaires (en avril à Paris et en octobre à Bordeaux)



Inauguration de l'Atelier FICA, Meximieux, Ain



05

NOTRE ORGANISATION

FAÇONNER
NOTRE PROPRE
MODÈLE
D'ORGANISATION



VIE DE L'ÉQUIPE SALARIÉE

L'année 2023 a été riche en mouvements dans l'équipe avec le départ d'une collègue en septembre et l'arrivée de 3 nouvelles personnes : Marie et Fantine, chargées d'études bâtiment et du suivi des travaux, et Anaïs, chargée d'accompagnement des territoires et de la formation. L'équipe est ainsi constituée de 13 salariés répartis entre Crest (11 personnes) et Clermont-Ferrand (2 personnes).

ORGANISATION INTERNE

Le DLA¹⁴ débuté en 2022 et mené par François Hallé (consultant) a permis de redéfinir l'organisation et le fonctionnement interne de l'équipe. Ce travail a permis :

- de réécrire les fiches de postes
- de nommer les « pôles métiers »
- de poser un fonctionnement de co-construction avec des commissions
- d'identifier les fonctions de la codirection
- d'affiner la trame des entretiens annuels
- de mieux calibrer les charges de travail et d'analyser nos métiers
- de créer des procédures ou des outils de gestion

EN 2023

- 13 salarié.e.s (3 nouvelles salarié.e.s)
- 62 % femmes – 38 % hommes
- 100 % de salarié.e.s en CDI
- Ancienneté moyenne : 2,2 ans
- 54 % de salarié.e.s à temps partiel
- Taux de roulement : 18 % (3 arrivées, 1 départ en rupture conventionnelle)
- 9 arrêts de travail
- Taux de sociétariat : 100 %
- 69 % des salarié.e.s ont suivi une formation
- 30 % des salarié.e.s télétravaillent 1 jour ou plus

PÔLE ACQUISITION ET VIE DES PROJETS

Anne-Sophie

Chargée d'accompagnement et d'installation

Responsable du parcours immobilier

Fabien

Chargé d'accompagnement et d'installation

Responsable instructions Massif central

Émilie

Chargée d'accompagnement et d'installation

Responsable suivi des projets (jusqu'en sept. 2023)

CODIRECTION

Raphaël

Codirecteur général

Responsable des opérations

Sylvain

Codirecteur général

Responsable de la stratégie financière

PÔLE DIAGNOSTICS ET TRAVAUX

Marion

Chargée d'études bâtiment et suivi travaux

Responsable patrimoine bâti

Marie

Chargée d'études bâtiment et suivi travaux

Référente réglementations (depuis février 2023)

Fantine

Chargée d'études bâtiment et suivi travaux

Référente maîtrise d'œuvre (depuis sept. 2023)

PÔLE ETUDES ET FORMATIONS

Thibault

Responsable accompagnement des territoires

Anaïs

Chargée d'accompagnement des territoires

Responsable formation (depuis mars 2023)

PÔLE VIE COOP / COM / COLLECTE

Pauline

Responsable collecte et vie coopérative

Florie

Responsable communication

PÔLE GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

Céline

Responsable administrative, finance et social

Johann

Responsable acquisition et gestion locative

¹⁴ Le Dispositif Local d'Accompagnement est un dispositif public qui permet aux associations employeuses, structures d'insertion par l'activité économique et autres entreprises d'utilité sociale de bénéficier d'accompagnements sur mesure afin de développer leurs activités, de les aider à se consolider et à créer ou pérenniser des emplois.



POLITIQUE DES RICHESSES HUMAINES

Villages Vivants cadre les sujets liés au fonctionnement social de l'équipe dans le document Politique des Richesses Humaines. Un groupe de 3 salariés (Céline, Thibault et Sylvain) se réunit tous les 2 mois pour traiter les sujets identifiés par l'équipe et proposer une réponse qui concilie les attentes individuelles et le collectif. Ensuite, les propositions sont validées par la codirection puis présentées à l'équipe. Certains sujets passent par une validation par le conseil d'administration.

Exemples de sujets traités par le groupe RH en 2023 : statut des administrateurs salariés, mise en place d'une protection chômage pour les 2 codirecteurs, mise en place d'une assurance prévoyance pour l'ensemble des salariés, organisation d'une formation collective sur la prise de décision pour les salariés et membres du CA...

ACCOMPAGNEMENT RH

Le groupe RH a mobilisé un accompagnement financé par Uniformation et la DREETS AURA. Le Cabinet Itaque a réalisé un diagnostic pour faire un état des lieux des outils et pratiques RH, valider leur conformité par rapport aux obligations sociales et identifier les améliorations possibles. Le Cabinet Itaque accompagnera en 2024 le groupe RH dans la mise en place des chantiers de travail retenus, parmi lesquels le suivi du bien-être au travail, la mise en place d'un accord d'intéressement ou encore la gestion des entretiens annuels et professionnels.

FORMATION DES SALARIÉS

Les formations suivies en 2023 :

- Parcours Manager de coopérative de l'URSCOP
- Formation de formateurs.trices de SCICABULLE
- Gestion économique et financière de son entreprise solidaire par France Active
- Mener une campagne de mobilisation citoyenne de 6-PM
- Animer ses réunions autrement de SCICABULLE
- Négocier ses baux commerciaux de EFE-Formation
- Concevoir une réhabilitation énergétique performante du bâtiment du CREBA
- Concevoir et animer une formation par Terre de Liens

Une formation collective d'une journée pour les salariés et administrateurs a été organisée avec la FRAPP, sur les sujets de prise de décision et d'expression en collectif.

Enfin, 3 formations internes ont été organisées : sur les baux (par Johann), les normes du bâtiment (par Marie) et la maturité organisationnelle (par Sylvain).

EN 2023

- Écarts de salaire de 1 à 1,3
- 54 % des salariés à temps partiel, avec un temps de travail entre 80 % et 90 %
- 9 salariés (sur 13) ont suivi au moins une formation externe, ce qui représente 149 heures de formation
- 4 formations organisées

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 annexé au SMIC. En 2023, une prime de partage de la valeur a été versée à l'ensemble des salariés pour un total de 24 850€.

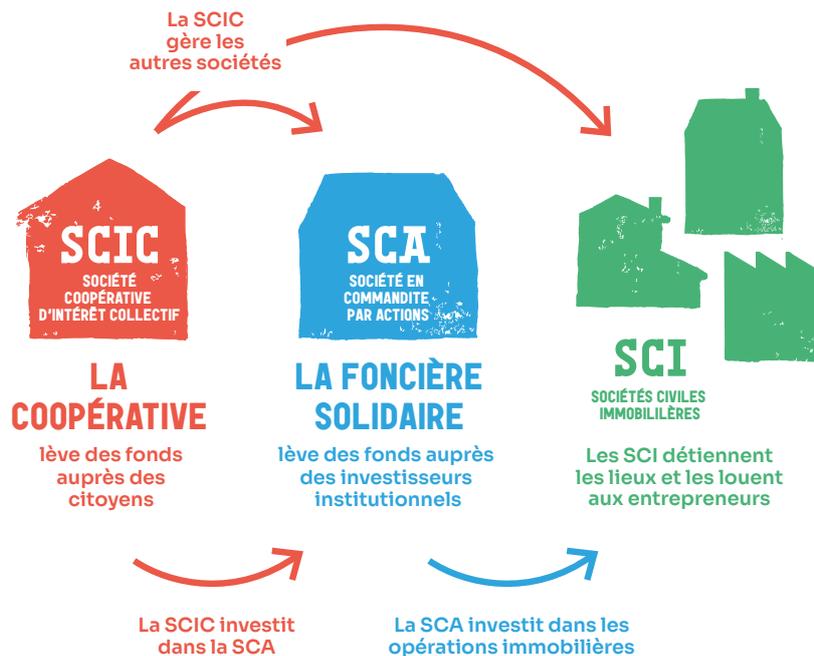
Salaire médian (base temps plein)	1 953€
Salaire moyen (base temps plein)	2 017€

	Points de base	Points expérience	Points ancienneté VV	Total points	Salaire net Base temps plein
Raphaël (codirecteur)	155	15	13,3	183,3	2 481€
Sylvain (codirecteur)	155	15,5	13,3	183,8	2 487€
Thibault	125	7	8,3	140,3	1 899€
Marion	125	20,5	7,5	153,0	2 070€
Anne-Sophie	125	10,5	10,8	146,3	1 980€
Pauline	125	8,5	4,9	138,4	1 873€
Florie	125	16,5	2,8	144,3	1 953€
Céline	125	17,5	5,5	148,0	2 003€
Fabien	125	18,5	1,7	145,2	1 964€
Anais	125	14,50	0,0	139,5	1 887€
Johann	125	12,5	2,3	139,8	1 891€
Fantine	125	13,5	0,0	138,5	1 874€
Marie	125	12,5	0,0	137,5	1 860€



ÉCOSYSTÈME DE VILLAGES VIVANTS

Afin de remplir au mieux sa mission sociale, Villages Vivants s'appuie sur plusieurs structures juridiques parmi lesquelles la SCIC¹⁵ a un rôle central :



« La coopérative est importante en termes de revitalisation rurale (...) elle vient protéger une activité, au-delà des individus. C'est un garde-fou contre l'enrichissement personnel et la spéculation du capital. Elle vient protéger cette ambition de revitaliser un petit bout de campagne, un petit bout de territoire, et elle vient protéger les emplois qu'on a créés (...). Olivier Paquelet, co-gérant et co-fondateur de la SCOP Quartier Libre »

RCF en Auvergne-Rhône-Alpes, Le Feuilleton, « L'économie peut-elle être sociale et solidaire ? » (novembre 2023)

LA SCIC SA VILLAGES VIVANTS

Créée en 2018, elle porte l'équipe salariée qui gère les activités d'ingénierie immobilière, l'accompagnement des porteurs de projets et des collectivités et la mobilisation des citoyens. Elle gère la SCA¹⁶ et les SCI¹⁷. Elle mobilise 256 sociétaires et 462 investisseurs en titres participatifs.

Depuis juin 2023, elle est pilotée par un conseil d'administration composé de 3 sociétaires salariés, et de 4 sociétaires non salariés. La direction est assurée par le binôme Raphaël Boutin et Sylvain Dumas. L'assemblée générale est composée des sociétaires, répartis au sein de différents collèges (bénéficiaires, producteurs et partenaires).

La SCIC a initié la création de la SCA foncière solidaire, dans laquelle elle réinvestit aux côtés d'acteurs institutionnels les fonds collectés auprès des citoyens.

LA SCA FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Créée en 2020 et agréée Entreprise Solidaire (ESUS), elle lève des fonds auprès d'investisseurs solidaires (voir pages 46-47) et 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 associés commanditaires disposent d'un contrôle des décisions en conseil de surveillance et en assemblée générale.

La SCA n'a pas de salarié. C'est la SCIC qui gère au quotidien la SCA et perçoit une rémunération pour ses services dans le cadre d'une convention de prestation de service. Ce montage permet à la SCIC Villages Vivants, minoritaire, d'avoir un rôle central, aux côtés d'investisseurs institutionnels, et ainsi de mobiliser des fonds importants.

¹⁵ Société Coopérative d'Intérêt Collectif

¹⁶ Société en Commandite par Action

¹⁷ Société Civile Immobilière

DES 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.

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

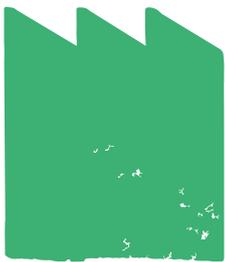
La réflexion sur la création d'un fonds de dotation ou fondation, régulièrement évoqué depuis plusieurs années, mijote à feu doux...

EN 2023

- 1 recrutement sur l'antenne
- 2 salariés
- 15 participations à des événements partenariaux
- 9 biens acquis ou sous compromis de vente

LE BUREAU DE VILLAGES VIVANTS DANS LE MASSIF CENTRAL

Ouvert à l'été 2022, il est basé à Clermont-Ferrand et hébergé dans les locaux de France Active Auvergne. L'équipe a connu plusieurs temps forts en 2023 : le recrutement de Fantine, la concrétisation des nouveaux projets, l'organisation du 3^e comité des partenaires à l'Auberge de la Valette (Salvizinet, Loire) ou encore la participation au premier anniversaire de l'épicerie La Tournée Générale (Fontannes, Haute-Loire). Le travail d'accueil et d'instruction de projets se poursuit, ainsi que le suivi des chantiers et des projets installés et la consolidation du réseau partenarial local, avec la participation à des événements et temps forts de l'ESS sur les territoires.



INNOVATION – RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Depuis sa création en 2018, la SCIC développe un modèle original de propriété d'usage et met beaucoup de temps et de moyens à inventer des outils et des procédés nouveaux, pour apporter des solutions immobilières adaptées aux porteurs de projets de l'ESS en zone rurale.

Quelques exemples de sujets de R&D qui ont occupé l'équipe de Villages Vivants :

- Développer une structuration juridique spécifique incluant une SCIC, une SCA et des SCI
- Créer des outils de modélisation économique d'opérations immobilières atypiques, en zone rurale et pour des activités de l'ESS
- Créer un manuel d'intégration des usagers de la coopérative
- Définir et développer une méthode de fixation des prix de l'immobilier en dehors des logiques de marché
- Réaliser une veille juridique en vue de trouver des dispositifs juridiques pour créer des biens communs immobiliers et encadrer les objectifs d'impacts sociaux
- Étudier et mesurer nos pratiques et notre utilité sociale
- Développer et adapter des outils numériques de gestion des données liées à nos spécificités
- Capitaliser nos expérimentations et les partager en formation pour accompagner d'autres acteurs

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)



06

RAPPORT FINANCIER

UNE
ENTREPRISE EN
DÉVELOPPEMENT



COMPTE DE RÉSULTAT 2023

CHARGES

Achats et charges externes	175 261 €
Achats d'études et prestations	56 957 €
Achats Fournitures non stockables (eau, énergie, ...)	2 519 €
Achats fournitures admin et petit équipement	296 €
Autres matériel et fournitures	3 104 €
Abonnements informatiques et logiciels	4 314 €
Locations immobilières	17 925 €
Charges locatives & copropriété	1 400 €
Entretien immobilier	1 653 €
Entretien sur biens mobiliers	2 230 €
Primes d'assurances	2 879 €
Documentation technique	146 €
Séminaires	3 245 €
Honoraires comptables	4 876 €
Honoraires mission sociale	3 806 €
Honoraires juridiques	4 015 €
Honoraires CAC	3 800 €
Frais d'actes et de contentieux	1 735 €
Communication	18 565 €
Dons	200 €
Déplacements équipe	22 683 €
Vie coopérative	3 690 €
Frais postaux	223 €
Frais de télécommunication	1 070 €
Services bancaires et assimilés	1 848 €
Frais mouvements financiers collecte (Digiteal)	938 €
Adhésions, cotisations partenaires, réseaux	3 509 €
Formation des salariés	7 520 €
Frais divers	114 €
Impôts et taxes	7 015 €
Taxe d'apprentissage	1 874 €
Formation professionnelle continue	2 305 €
Taxe sur les véhicules des sociétés	1 523 €
TVA non récupérable	1 313 €
Salaires et traitements	412 765 €
Salaires bruts	374 119 €
Var. prov. congés payés	5 822 €
Primes et gratifications	24 850 €
Indemnités et avantages	6 478 €
Indemnités de rupture conventionnelle	1 496 €
Charges sociales	122 842 €
Cotisations URSSAF	87 943 €
Cotisations aux mutuelles	3 510 €
Cotisations retraite et prévoyance	19 827 €
Assurance perte d'emploi dirigeants	4 159 €
Médecine du travail et pharmacie	1 330 €
Tickets restaurant	4 414 €
Var. cotis. / prov. congés payés	1 659 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations	11 010 €
Jetons de présence CA	2 400 €
Charges de gestion courante	15 €
Total charges d'exploitation	731 308 €
Charges financières	19 655 €
Intérêts des emprunts bancaires	208 €
Intérêts des titres participatifs	19 447 €
Total charges financières	19 655 €
Impôts sur les bénéfices	5 103 €
Total des charges	756 066 €
Bénéfice (après IS)	95 887 €

PRODUITS

Prestations de services	612 005 €
Formations	35 638 €
Accompagnement des collectivités	103 694 €
Accompagnement des porteurs de projet	23 399 €
Gérance de la SCA	120 516 €
Ingénierie immobilière	325 878 €
Gestion admin et locative des SCI	14 565 €
Autres prestations	1 800 €
Variation des études en cours	- 13 485 €
Autres produits	200 273 €
Subventions d'exploitation	74 182 €
Mécénat	113 000 €
Produits divers de gestion courante	77 €
Remboursements divers	8 364 €
Autres	4 650 €
Total produits d'exploitation	812 278 €
Produits financiers	32 907 €
Revenus des créances rattachées à des participations	390 €
Revenus des C/C SCA VV	27 288 €
Autres produits financiers	5 229 €
Total produits financiers	32 907 €
Produits exceptionnels	6 768 €
Total des produits	851 953 €

EN 2023

- Chiffre d'affaires : 612 k€, + 37 %
- 187 k€ de subventions et mécénat
- 536 k€ de charges liées aux salaires, + 39 %
- Résultat de l'exercice : 95 k€

UN CHIFFRE D'AFFAIRES EN HAUSSE...

L'exercice 2023 est le cinquième de la SCIC Villages Vivants. La poursuite du déploiement des opérations, avec 7 nouvelles acquisitions et les nombreux travaux en cours, se reflète dans le chiffre d'affaires (CA) de la SCIC, qui atteint 612 k€ en 2023, soit une croissance de 37 % par rapport à 2022 (448 k€).

La moitié des recettes (53 %) provient des activités d'ingénierie immobilière réalisées par l'équipe de la SCIC et facturées aux SCI¹⁸ : les instructions des projets (études, modélisation économique, gestion des acquisitions...) et le suivi des travaux. Cette augmentation de volume de travaux à suivre a été rendue possible grâce à deux nouvelles recrues en 2023. À ces activités d'ingénierie immobilière s'ajoutent en 2023 la gestion locative et administrative des SCI, également réalisée par la SCIC pour le compte des SCI. Ce nouveau produit tendra à augmenter avec l'accroissement du nombre de structures installées (2 % du CA en 2023).

Les prestations de services de la SCIC rendues à la SCA, qui n'a pas de salarié, contribuent aussi à l'augmentation du CA, avec une part de 20 % dans le chiffre d'affaires 2023. Elles incluent la gestion de portefeuille, la gestion financière et administrative et la communication.

Les prestations d'études et accompagnement auprès des collectivités et porteurs de projet ont progressé de 10 % par rapport à 2022. Ce pôle s'est consolidé en 2023 avec un mi-temps supplémentaire consacré à ces missions.

La formation continue à se développer avec l'arrivée d'une salariée responsable de la formation à mi-temps sur le sujet. En 2023, ce sont 6 % des produits de la SCIC avec la réalisation de 13 sessions de formation.

Les subventions et mécénat viennent consolider les produits de la SCIC avec 187 k€ perçus en 2023, soit une part de 22 % dans les recettes globales (part stable par rapport à 2022). Elles ont permis de financer le déploiement de l'antenne Massif central, la création de la nouvelle identité visuelle et la structuration des activités de levées de fonds et le développement de la vie coopérative.

À partir de 2024, les subventions et le mécénat vont diminuer, et les produits de la SCIC dépendront largement du rythme des opérations immobilières. Si le maintien d'un flux minimum de projets paraît nécessaire à court terme, notre processus d'instruction veille néanmoins avant tout à la sélection de projets pérennes qui réalisent l'objet social, conditions essentielles au déploiement à long terme de notre activité.

¹⁸ Les opérations immobilières de Villages Vivants sont portées par des SCI (au nombre de 6). La SCIC facture des honoraires aux SCI chaque année.

... CORRÉLÉ À L'AUGMENTATION DE LA TAILLE DE L'ÉQUIPE

Les charges salariales et sociales représentent un montant de 536 k€, soit 70 % des charges (proportion équivalente aux années précédentes) pour une équipe de 13 personnes et 12,1 ETP.

Le chiffre d'affaires a augmenté en proportion avec l'augmentation de la masse salariale : +37 % d'augmentation de chiffre d'affaires entre 2022 et 2023, et + 39 % d'augmentation des charges liées aux salaires. Trois recrutements, l'augmentation des salaires moyens (+6 %) et la distribution d'une prime de partage de la valeur expliquent cette hausse des charges salariales et sociales.

Le reste des dépenses a augmenté lui aussi en proportion des produits. Il concerne :

- les études pour l'accompagnement des projets (GRAP, Coco Architecture...)
- les déplacements de l'équipe pour se rendre sur les lieux des projets
- les loyers des bureaux à Crest et Clermont-Ferrand
- les dotations aux amortissements qui concernent 3 voitures et du matériel informatique
- les honoraires : comptabilité et gestion des paies (Groupe 26), conseil juridique (Julien Steinberg) et commissaire aux comptes (Tsarap)
- la communication
- la formation des salariés
- les autres charges de gestion

En intégrant dans l'analyse économique les temps humains et charges spécifiques consacrées à chaque activité, on obtient une vision plus fine des équilibres de chaque « domaine d'activité stratégique » (DAS) de la SCIC. Elle nous montre que les activités de collecte, formation et gestion locative sont encore déficitaires à ce stade. Mais l'équilibre global est atteint grâce aux autres activités excédentaires : ingénierie immobilière, accompagnement des territoires et porteurs de projets, gestion de la SCA et vie coopérative (subventions). Dans le temps, les équilibres vont évoluer entre les différentes activités.

Cette analyse permet notamment de nuancer l'atteinte d'un résultat financier¹⁹ positif en 2023. En effet, si nos coûts financiers (les intérêts des titres participatifs et emprunts bancaires) sont bien couverts par les revenus de nos placements dans la SCA (les apports des fonds collectés placés sous forme de billets à ordre), cet équilibre purement comptable n'intègre pas l'ensemble des coûts liés aux levées de fonds (ressources humaines, coûts de la plateforme de collecte, commissions...).

¹⁹ Le résultat financier est différent du résultat net. C'est un SIG, solde intermédiaire de gestion, qui analyse uniquement les produits et les charges financiers, sans prendre en compte les frais généraux et RH qui rendent possible ces activités financières.

RÉSULTAT NET 2023 : 95 K€

En 2023, la SCIC enregistre un résultat positif après impôts de 95 887 €. Ce bénéfice, encore lié en partie à l'octroi de subventions, sera 100 % mis en réserve, conformément à la philosophie et aux engagements de la SCIC. Aucun dividende ne sera donc versé aux sociétaires.

Nous pilotons les objectifs de résultat de la SCIC en visant un résultat net compris entre 5 % et 10 % du chiffre d'affaires. Ce pilotage prudent nous permet de faire face à d'éventuels aléas (opérations décalées, dépenses imprévues...) sans avoir à supporter un résultat négatif. En 2023, le résultat se situe un peu au-dessus de cet objectif de pilotage (bénéfice = 15 % du chiffre d'affaires) car les projections se sont déroulées comme prévues, et des produits exceptionnels liés à une régularisation de charges sociales de l'année 2020 (année Covid) ont été enregistrés en 2023.

Ce bénéfice et les précédents représentent le bien commun de la SCIC, et nous souhaitons qu'il soit un sujet de vie coopérative à part entière. C'est le rôle de l'AG de gouvernance de veiller à ce que ces excédents servent au mieux la mission sociale de Villages Vivants, en réalisant des actions qui servent toutes les parties prenantes du projet : pérennité de la structure, amélioration des services apportés aux locataires, étude d'un accord d'intéressement pour les salariés, actions de mobilisation citoyenne pour plus de visibilité des lieux... Le recrutement de Clémence en janvier 2024 pour animer la vie coopérative va dans ce sens.

À noter en 2023 : un crédit d'impôt recherche de 4 802 € a été demandé au titre des expérimentations menées en 2023.



BILAN AU 31/12/2023



ACTIF	Net au 31/12/2023
ACTIF IMMOBILISÉ	1 594 851 €
Immobilisations corporelles	27 004 €
Matériel de transport	41 213 €
Matériel de bureau et informatique	14 190 €
Amortissements Matériel de transport	- 21 268 €
Amortissements Matériel de bureau et informatique	- 7 131 €
Immobilisations financières	1 567 847 €
Parts sociales SCI	700 €
Parts sociales SCA	97 800 €
Autres titres immobilisés	103 260 €
Prêt SCA	1 303 200 €
CCA rattachés SCI	19 500 €
Intérêts courus sur autres créances	43 387 €
ACTIF CIRCULANT	1 313 665 €
Créances	47 140 €
Clients	46 867 €
Clients Produits non encore facturés	273 €
Autres créances	133 443 €
Fournisseurs	180 €
Personnel	1 066 €
Subventions d'exploitation	64 590 €
Etat IS	10 949 €
Etat TVA	3 009 €
CCA SCA VV	49 €
Sociétaires - PS à encaisser	46 800 €
Titres participatifs à encaisser	6 800 €
Disponibilités	1 132 771 €
Banques (Crédit Coopératif et Banque Populaire)	1 132 771 €
Charges constatées d'avance	311 €
TOTAL ACTIF	2 908 516 €

PASSIF	Net au 31/12/2023
Capitaux propres	881 007 €
Capital social	716 200 €
Réserve légale	10 338 €
Réserves statutaires	58 582 €
Résultat de l'exercice	95 887 €
Autres fonds propres	1 847 300 €
Titres participatifs	1 847 300 €
Emprunts et dettes	84 958 €
Intérêts courus / TP	53 661 €
PGE Crédit Coopératif	10 947 €
Avance Fonds Regional Uni	20 000 €
Frais bancaires à payer	350 €
Avances C/C associés	466 €
Fournisseurs	26 443 €
Dettes fiscales et sociales	67 010 €
Personnel	10 942 €
Organismes sociaux	22 763 €
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	32 048 €
Autres dettes fiscales et sociales	1 257 €
Autres dettes	1 331 €
TOTAL PASSIF	2 908 516 €

EN 2023

- 2,5 M€ collectés en parts sociales et titres participatifs depuis 2019, dont 673 k€ en 2023
- 1,4 M€ investis dans la SCA Villages Vivants
- 100 % des bénéfices mis en réserve = pas de dividende

La collecte citoyenne de 2023 s'est clôturée le 31/12/23 : les fonds collectés (673 k€) seront investis dans la SCA en 2024 sous forme d'actions et de billets à ordre (prêt sur 7 ans). Ce calendrier explique le décalage des nouveaux investissements dans la SCA (pas de nouvel apport en 2023) et la trésorerie importante en fin d'année dans la SCIC.

Au 31/12/23, la SCIC a déjà investi 1,4 M€ dans la SCA (dont 97 k€ en capital et 1,3 M€ en billets à ordre sur 7 ans).

Elle a également souscrit des parts sociales auprès des partenaires bancaires (Crédit Coopératif et Banque Populaire) pour maintenir un niveau de trésorerie égal à 15 % de son capital et pouvoir faire face à d'éventuelles demandes de remboursement de parts sociales.

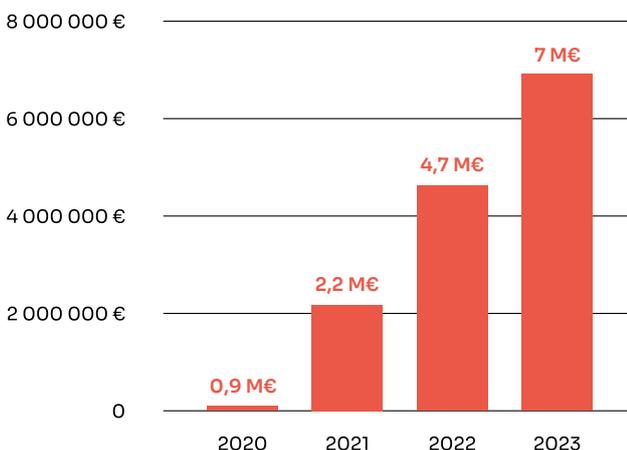
La SCIC a très peu de dettes en cours (30 k€). Près de 95 % de ses ressources sont des fonds propres et quasi fonds propres qui proviennent des produits coopératifs : parts sociales et titres participatifs. Les parts sociales (25 % des ressources) donnent accès à la gouvernance, et les titres participatifs (65 % des ressources), permettent de financer les opérations immobilières avec une rémunération limitée (1%). Le remboursement des titres participatifs, qui interviendra dans un délai minimum de 7 ans après leur émission, est anticipé dans la stratégie d'apport financier à la SCA : la SCIC investit les fonds correspondants dans la SCA avec la même temporalité (billets à ordre de 7 ans) afin d'assurer la trésorerie nécessaire à échéance. La première échéance de remboursement des titres participatifs aura lieu en 2026 (pour les titres souscrits en 2019).



La Milpa, Luc-en-Diois, Drôme

INFOS FINANCIÈRES SUR LA SCA ET LES SCI

MONTANT CUMULÉ INVESTI DANS LES LIEUX VILLAGES VIVANTS



7 M€ ENGAGÉS DANS LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES :

- Dont 5,7 M€ de CCA apportés par la SCA
- Dont 0,8 M€ de subventions d'investissement et d'études
- Dont 0,5 M€ d'emprunts bancaires

COMPTE DE RÉSULTAT 2023 DE LA SCA

RÉSULTAT 2023 SCA	
PRODUITS	218 364 €
Redevances (Fonds de Garantie)	6 553 €
Subventions d'exploitation (BDT)	211 437 €
Produits divers	374 €
CHARGES D'EXPLOITATION	396 867 €
Prestation de services SCIC	144 619 €
Honoraires comptables	3 384 €
Honoraires CAC	4 560 €
Autres frais (Grefe, banque, Poste, réceptions...)	2 717 €
Achat d'études immo SCIC	69 660 €
Rétrocessions des subventions	171 927 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 178 503 €
PRODUITS FINANCIERS	153 561 €
Intérêts des CCA	102 675 €
Autres produits financiers	50 886 €
CHARGES FINANCIERES	91 724 €
Intérêts des emprunts et dettes	91 724 €
RÉSULTAT FINANCIER	61 837 €
RÉSULTAT	- 116 666 €

La SCA est l'outil d'investissement dans les SCI : elle finance les acquisitions et travaux des locaux, avec les fonds apportés par la SCIC et des acteurs de la finance solidaire.

La SCA a réalisé deux levées de fonds successives en 2020 et 2021, pour un total de 7,8 M€ collectés (42 % en actions et 58 % en dettes actionnaires). Ces fonds lui ont permis d'investir 5,7 M€ pour amorcer le développement de Villages Vivants à travers l'acquisition et la rénovation des 21 premiers lieux. 6 SCI Villages Vivants portent ces opérations immobilières. La SCA leur apporte les fonds sous forme de compte courant d'associés (CCA).

La rémunération de CCA est le principal produit de la SCA. Elle représente 103 k€ en 2023 (66 k€ en 2022). Si elles permettent de couvrir le coût des dettes (92 k€ en 2023), elles ne permettent pas encore de couvrir les charges d'exploitation, principalement les services rendus par la SCIC (gérance), les honoraires comptables, juridiques et du commissaire aux comptes. Le résultat deviendra positif lorsque la SCA aura atteint sa taille critique après l'investissement d'environ 22 M€.

En 2024, une nouvelle levée de fonds institutionnelle sera menée par la SCA : les nouveaux fonds apportés par la SCIC et les investisseurs historiques permettront de financer les futures opérations, dans cette phase de déploiement vers l'atteinte de la

BILAN DE LA SCA AU 31/12/2023

ACTIF	Net au 31/12/2023
ACTIF IMMOBILISÉ	6 234 664 €
Titres de participation dans les SCI	6 000 €
Titres de participation partenaires bancaires	450 019 €
CCA dans les SCI	5 683 317 €
Intérêts courus / CCA	95 328 €
ACTIF CIRCULANT	1 423 988 €
Factures à établir	7 863 €
Crédit de TVA à recevoir	374 €
Autres créances	1 337 €
Disponibilités	1 414 414 €
TOTAL ACTIF	7 658 652 €

PASSIF	Net au 31/12/2023
CAPITAUX PROPRES	2 976 033 €
Capital social	3 341 400 €
Report à nouveau	- 248 701 €
Résultat de l'exercice	- 116 666 €
DETTES	4 682 619 €
Emprunts et dettes financières	4 533 600 €
Intérêts courus	99 845 €
C/C SCIC Villages Vivants	49 €
Dettes fournisseurs	6 252 €
Etat TVA	1 311 €
Autres dettes	2 610 €
Produits constatés d'avance	38 952 €
TOTAL PASSIF	7 658 652 €

LES ACTIONNAIRES DE LA SCA



	Capital au 31/12/2023	Dettes au 31/12/2023
Actionnaire commandité		
SCIC VILLAGES VIVANTS	97 800 €	1 303 200 €
Actionnaires commanditaires		
SCIC PLATEAU URBAIN	1 000 €	0 €
SCOP SENS DE LA VILLE	1 000 €	0 €
SCIC GRAP	1 000 €	0 €
BANQUE POPULAIRE AURA	73 000 €	73 000 €
CREDIT COOPERATIF	10 000 €	0 €
MIROVA	553 800 €	553 700 €
ECOFI INVESTISSEMENTS	553 800 €	553 700 €
FRANCE ACTIVE INVESTISSEMENT	200 000 €	200 000 €
FONCIERE DERIM	250 000 €	250 000 €
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	800 000 €	800 000 €
PROGRAMME D'INVESTISSEMENT D'AVENIR	800 000 €	800 000 €
TOTAL	3 341 400 €	4 533 600 €

taille critique. L'évolution du contexte de taux nous contraint à adapter le modèle économique global, avec notamment les évolutions suivantes, prévues à partir de 2024 :

- une évolution à la hausse des taux de CCA apportés aux SCI
- le recours à de nouveaux emprunts bancaires pour financer certaines opérations
- la recherche de dispositifs de subventions pour financer les opérations mais aussi le déploiement des collectes citoyennes dans la SCIC
- l'augmentation de 9 à 10 % des frais d'ingénierie facturés par la SCIC aux SCI
- la mise en place de nouveaux produits financiers par la SCIC pour les collectes citoyennes

La SCA porte aussi le Fonds de Garantie Villages Vivants : fonds commun alimenté par les SCI pour pallier aux éventuelles pertes de loyer pendant les périodes vacantes (départs, ruptures de bail...). La SCA facture pour cela des redevances annuelles brutes aux SCI, qui correspondent à 0,2 % de l'actif brut.

LES SCI

Les fonds apportés par la SCA aux SCI sont complétés par des prêts bancaires (552 545 €), des subventions d'investissement (588 211 € reçus par les SCI) du fonds RLA de l'ANCT et d'études (171 927 € reversés aux SCI) de la Banque des Territoires.

Au total, l'ensemble des SCI a ainsi mobilisé 6 996 000 € pour les 21 opérations en cours.

Les 21 opérations immobilières sont portées par les SCI Villages Vivants.

- SCI VV Boffres (Auberge de Boffres)
- SCI VV Drôme Royans (La Machine)
- SCI VV Territoire Sud-Est (Le Pétassou)
- SCI VV Drôme (11 opérations : Crest, Luc-en-Diois, Villeneuve-de-Berg, Fontannes, Salvizinet, Bussy-Albieux, Gibles, Trévoux, Ruynes-en-Margeride, Florac)
- SCI VV Vercors (Hostel Quartier Libre)
- SCI VV Alpes (Monteynard)



13 rue de l'Hôtel de Ville
26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt
Collectif - Société Anonyme

www.villagesvivants.com



Anne-Sophie Daudon

Chargée d'accompagnement
et d'installation - Responsable
du parcours immobilier
as.daudon@villagesvivants.com

Fabien Lianzon

Chargé d'accompagnement
et d'installation - Responsable
instructions Massif central
f.lianzon@villagesvivants.com

Thibault Berlingen

Responsable accompagnement
des territoires
t.berlingen@villagesvivants.com

Anaïs Piolet

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

Céline Girard

Responsable administrative,
finance et social
admin@villagesvivants.com

Johann Woehrel

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

Marion Hereng

Chargée d'études bâtiment et suivi
travaux - Responsable patrimoine bâti
m.hereng@villagesvivants.com

Marie Aury

Chargée d'études bâtiment et suivi
travaux - Référente réglementations
m.aury@villagesvivants.com

Fantine Pingot

Chargée d'études bâtiment et suivi
travaux - Référente maîtrise d'œuvre
f.pingot@villagesvivants.com

Pauline Prunier

Responsable collecte et vie coopérative
p.prunier@villagesvivants.com

Florie Gaillard

Responsable communication
f.gaillard@villagesvivants.com

Raphaël Boutin

Codirecteur général -
Responsable des opérations
r.boutin@villagesvivants.com

Sylvain Dumas

Codirecteur général -
Responsable de la stratégie financière
s.dumas@villagesvivants.com