



VILLAGES VIVANTS

La coopération pour
dynamiser le lien social et
le développement
économique des
territoires ruraux

Identité des sociétés

- **SCIC et SCA Villages Vivants**
- **Lieu** : Crest (Drôme) et Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme)
- **Territoire d'intervention** : Grand quart Sud-Est de la France
- **Objet social et activités** : Achat et rénovation de locaux pour activités à impact social
- **Date de création** : 2018 et 2020
- **Effectifs de la structure** : 11 salariés (les salariés sont portés par la SCIC)
- **Actionnaires** : SCIC Villages Vivants, SCIC Plateau Urbain, SCOP Sens de la ville, SCIC Grap, Banque Populaire AURA, Crédit coopératif, Mirova, Ecofi Investissements, France Active Inv, Foncière DERIV, Banque des Territoires, PIA Territoires d'innovation, plus de 500 citoyens.
- **Capital social** : 3,34 M€
- **Contact** : Sylvain DUMAS

Les objectifs des foncières

Quels sont les facteurs ayant présidé à la création des foncières ?

La création de la SCIC Villages Vivants a été impulsée par Sylvain Dumas et Raphaël Boutin. Les initiateurs de la foncière ont posé le constat suivant. Dans beaucoup de villages et petites villes, commerces et services du quotidien disparaissent, emportant avec eux le lien social et le vivre ensemble. Des initiatives ingénieuses, souvent issues de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) émergent un peu partout pour réinventer des formes de consommation et de solidarité. Souvent, ces initiatives sont freinées par la difficulté des porteurs de projets à trouver des locaux accessibles où s'installer. **Villages Vivants se positionne comme un « contre-pouvoir »**, en achetant des locaux et en les rénovant pour installer des activités à fort impact social qui permettent aux habitants de **retrouver des services de proximité et du lien social**.

Les moyens mis en œuvre

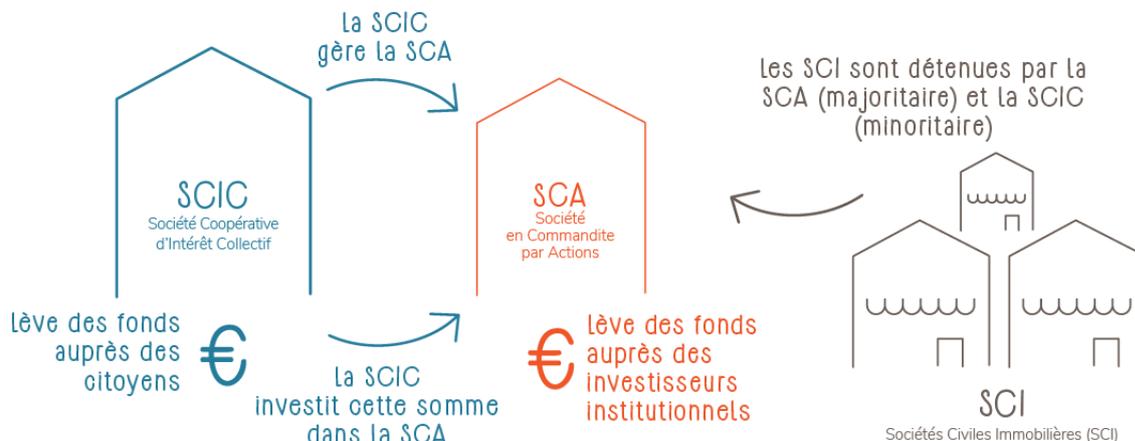
La SCIC a été créée avec un capital initial de 37K€, ce qui a permis de créer 3 postes. Par la suite, plusieurs levées de fonds ont permis d'accompagner la montée en puissance de la structure au fil des ans.

Le montage juridique et financier

La foncière Villages Vivants repose sur un montage original et assez inédit qui se structure en trois niveaux :

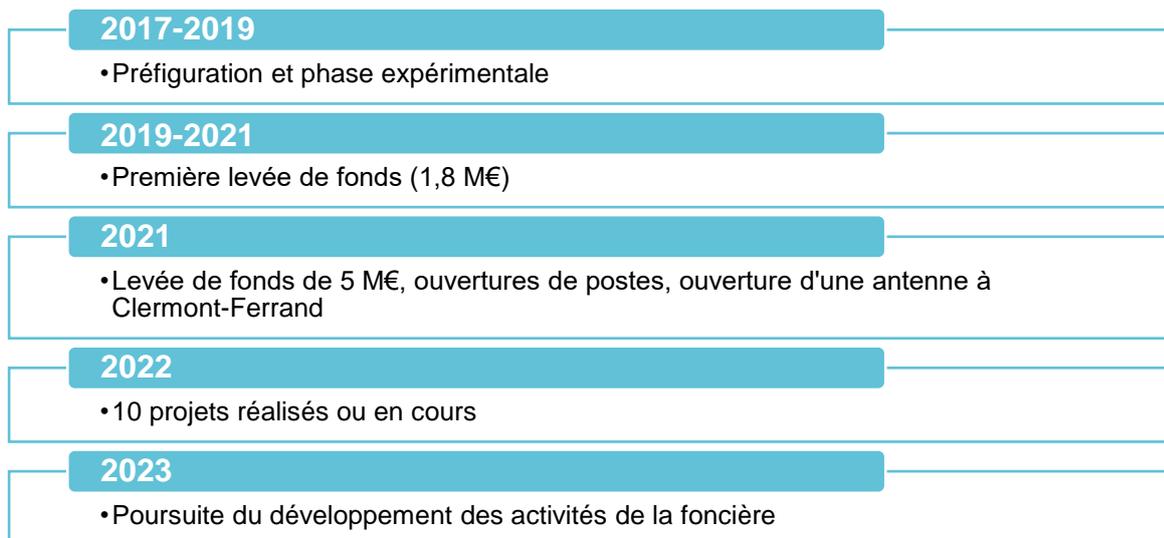
- **La SCIC (Structure Coopérative d'Intérêt Collectif)** : créée en 2018, la SCIC joue un rôle central sur la gouvernance et l'ingénierie globale et porte les autres structures., Elle porte l'équipe salariée qui gère les activités d'ingénierie immobilière, l'accompagnement des porteurs de projets et collectivités et la mobilisation des citoyens. La SCIC mobilise 36 sociétaires et 315 investisseurs en titres participatifs pour un capital social total de 211 800 euros.
- **La SCA (foncière solidaire)** : créée en 2020, la SCA lève des fonds auprès d'investisseurs solidaires et investit dans les opérations immobilières. La SCA est commanditée, gérée et administrée par la SCIC Villages Vivants. 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 services.

- **Des SCI** : créées pour porter les différents projets immobiliers (gestion des projets, compartimentation des risques, prêts immobiliers adossés), les SCI sont intégralement détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital). A ce jour, on dénombre 5 SCI.



Fonctionnement de la SCIC, la SAS et les SCI. © Villages Vivants

- Le calendrier



Missions de la foncière et modalités d'intervention

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

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

- **Achat de local** : Les entrepreneurs ayant un projet à impact social en milieu rural peuvent, en cas de blocage immobilier, faire appel à Villages Vivants pour acheter un local qu'ils ont identifié. Ils deviennent alors locataires de Villages Vivants, qui les accompagne tout au long de leur démarche. Le programme de travaux et les loyers sont construits en accord avec les deux parties, pour que le local devienne l'outil de travail idéal et que le modèle soit soutenable pour tous. Au bout de quelques

années, l'entrepreneur ou le collectif peut racheter son local si l'activité a trouvé son rythme de croisière.

- **Investissement citoyen** : Villages Vivants propose des placements financiers engagés pour les territoires ruraux et villages. Grâce à l'investissement solidaire des citoyens et entreprises dans la coopérative, Villages Vivants peut acheter de nouveaux locaux, renforcer son impact social et participer au bien vivre en milieu rural.
- En complément de ces activités principales, Villages Vivants propose un **accompagnement des collectivités** et des collectifs à travers une **offre de formation dans le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)**.

Stratégie d'intervention de la foncière

L'originalité de Villages Vivants réside dans la localisation de ses interventions, uniquement en zone rurale. La foncière rachète et rénove des locaux, puis les loue à des structures collectives qui proposent un service répondant à un besoin qui n'est pas couvert sur le territoire. La structure locataire doit mener une mission qui place l'utilisateur et l'impact social au cœur de son projet.

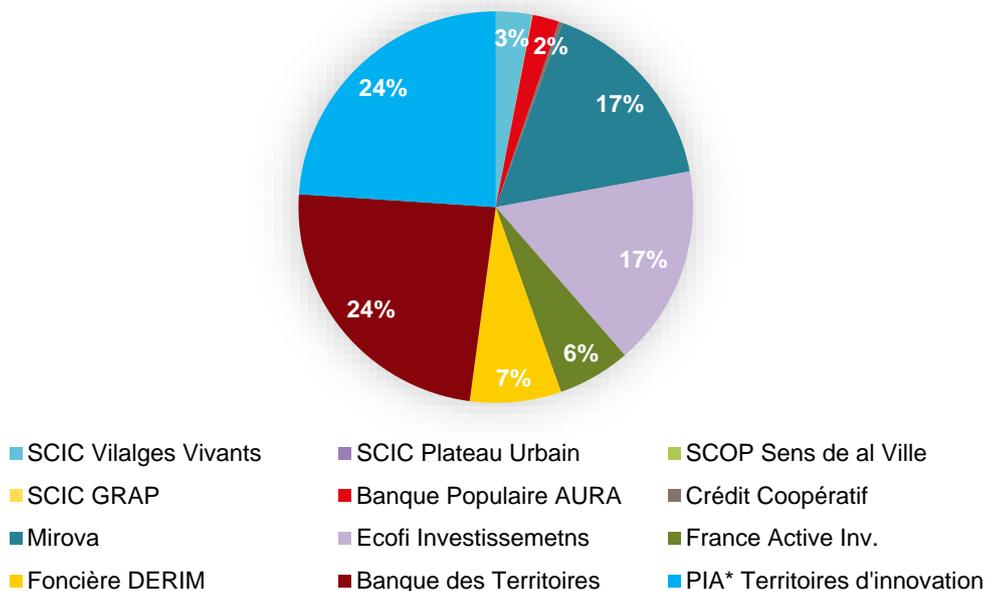
Ce sont les porteurs de projets qui sollicitent la foncière lorsqu'ils ont identifié un bien immobilier adapté à leur activité. Villages Vivants mène l'instruction de ces demandes d'acquisition tout au long de l'année. Le coût des biens ciblés varie entre 200 000 € et 1 000 000 €. Depuis 2022, Villages Vivants peut investir en tant qu'actionnaire minoritaire dans des opérations de type tiers-lieux (jusqu'à 20% du plan de financement de l'opération).

La gouvernance

Structure de l'actionariat

Le capital social de la SCA s'élève à 3 341 400 €. Les premiers actionnaires sont la Banque des Territoires et l'Etat, à travers le PIA Territoires d'Innovation, chacun à hauteur de 800 000 euros. La SCIC est un actionnaire commandité de la SCA. Tous les autres actionnaires sont commanditaires.

Actionnaires de Villages Vivants



En 2021, une levée de fonds de 5,3 millions d’euros (à laquelle a participé la SCIC Villages Vivants à hauteur de 490 k€), a été réalisée auprès d’investisseurs institutionnels sous forme d’actions nouvelles pour 50% et de dettes subordonnées (billet à ordre, prêt in fine et prêt participatif) pour 50%. Une augmentation de capital a été réalisée le 17 décembre 2021 à hauteur de de 2 596 200 €. Les dettes ont été tirées en 2022. Cette levée de fonds doit permettre de réaliser les opérations immobilières envisagées sur les deux prochaines années...

L’Excédent Brut d’Exploitation (EBE) de la SCA est négatif : aucun produit ou service dans le modèle économique de la SCA ne permet de financer les charges d’exploitation, qui concernent principalement les services rendus par la SCIC (gérance), les honoraires comptables, juridiques et de commissaire aux comptes. A noter, une exception en 2021 où les frais juridiques liés à la levée de fonds ont été financés par une subvention de BPI France (30 000 €). Dans l’attente d’atteindre une masse critique, soit environ 15M€ d’actifs, la rémunération des intérêts des CCA (Comptes Courants d’Associés) apportés aux SCI pour les opérations immobilières devrait permettre de financer les charges financières et les charges d’exploitation de la SCIC, et ainsi atteindre un résultat positif à horizon de 3 ou 4 ans.

Rôle et poids de la collectivité locale/territoriale au sein de la foncière

Villages Vivants travaille de deux manières avec les collectivités :

- **En tant que prestataire sur des missions de conseil et d’accompagnement** : sur des projets de redynamisation, et plus précisément dans le montage d’un projet d’activité ou de lieu collectif (“tiers-lieux”). Villages Vivants intervient sur l’identification des besoins et de l’offre locale, l’étude de faisabilité économique et immobilière d’un projet d’activité ou de réutilisation d’une friche économique, l’accompagnement d’un porteur de projet (individuel ou collectif, ou projet public/privé). Cet accompagnement s’appuie notamment sur le retour d’expérience de la foncière Villages Vivants et des projets appuyés. Villages Vivants accompagne également des territoires dans leur stratégie d’intervention sur l’immobilier d’activité, de lutte contre la vacance et de soutien aux projets de l’ESS. En proposant des outils de diagnostic et de montage immobilier, Villages Vivants aiguille des collectivités qui s’interrogent sur la faisabilité de créer une foncière locale.
- **En tant que sociétaire** : les communes et leurs partenaires publics (EPCI, PNR, ...) peuvent s’impliquer dans la gouvernance de la foncière. Ainsi, en 2022, la commune de Villeneuve-de-Berg – lauréate du programme *Petites villes de demain* - est la première à être rentrée au capital de la SCIC, alors qu’un local commercial vacant était racheté par Villages Vivants en centre-bourg. Comme d’autres villes rurales, cette commune a été confrontée au phénomène de fermeture des commerces du centre-bourg au profit d’une offre située dans les grandes zones commerciales d’agglomérations voisines. Le sociétariat a alors vocation à s’ouvrir plus largement aux collectivités des territoires dans lesquels la foncière intervient, et qui sont systématiquement associées à l’instruction des projets conduits.

Bilan et perspectives

Projet au lancement

Une première opération avait été identifiée en Ardèche dans le village de Boffres.

Bilan au 2^{ème} trimestre 2022

- **14 locaux** achetés depuis 2018 et **12 entreprises** de l’ESS installées dans des locaux rachetés par la foncière
- **4 563 m²** de patrimoine rural réhabilités
- **46 emplois** soutenus

- **4,7 millions €** d'investissement
- **500 investisseurs** solidaires
- **40 collectivités** et collectifs d'entrepreneurs accompagnés dans leur projet dans le cadre de prestations d'études
- Plus de **10 formations** dispensées
- **Les projets réalisés** : auberge (La Valette, Boffres) ; tiers-lieu (Die) ; épicerie-boulangerie (Luc en Diois, Fontannes) ; artisanat et librairie (Villeneuve de Berg) ; restaurant (Saint-Laurent en Royans) ; espace de vie sociale, petite restauration, atelier (Boffres) ; artisanat et librairie (Trevoux), recyclerie, ressourcerie, activité de réemploi, école, éducation populaire et micro-crèche (Die) ; bureaux et espace de co-working (Crest) ; hostel (Saint-Jean-en-Royans) ; recyclerie, ressourcerie, activité de réemploi (Vallée Française).

Les perspectives

- 1 local en cours d'acquisition
- 10 projets en cours d'acquisition ou d'instruction
- Objectif fixé de 10 projets par an

Exemple de réalisation : Association le Pétassou, recyclerie

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



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

Territoire : Moissac-Vallée-Française, Lozère, Occitanie – 216 habitants

Nombre de m² : 140

Coût total Achat et travaux : 173 000 euros

Emplois soutenus : 3

Exemple de réalisation : SCOP Hostel Quartier Libre

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

Action de la foncière : L'acte de vente a été signé en décembre 2021 et l'équipe a emménagé sur les lieux début janvier 2022. La première moitié de l'année 2022 sera consacrée aux travaux.

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

Nombre de m² : 140 + 23 hectares de terrain

Coût total Achat et travaux : 1 113 000 €

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

Emplois soutenus : 3 au démarrage (7 en saison)



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



BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr