

Villages Vivants

Une coopérative immobilière solidaire au service de la revitalisation des territoires ruraux



Fiche d'identité

Date de création : 2018 (*ex nihilo*, ens'appuyant sur une association de préfiguration)

Secteur d'activité : Services

Territoires d'activité : quart sud-est de la France (territoires ruraux)

Statut juridique : Scic SA (auparavant SARL)

Nombre de salarié-e-s : 15

Nombre de sociétaires : 394

Collèges de vote : 4 (producteur-riche ; bénéficiaires ; citoyen-ne-s ; partenaires opérationnels et réseaux)

Chiffre d'affaires net (2024) : 774 343 €

Résultat net (2024) : 42 361 €

Total capitaux propres (2024) : 1 405 668 €

Part des subventions d'exploitation dans les produits d'exploitation (2024) : 19 %

Autres chiffres clés (2023) :

- 29 lieux ouverts ; 8 projets acquis et 8 projets en instruction
- 977 investisseur-euse-s solidaires
- 4,6 millions d'euros levés en 2024 dont 1,6 millions collectés auprès des particuliers et personnes morales et 3 millions auprès d'investisseur-euse-s institutionnelle-s

Site internet : <https://villagesvivants.com/>

Présentation de la coopérative et de son activité

Une Scic répondant aux enjeux fonciers du développement d'activités sociales et solidaires dans les territoires ruraux

Villages Vivants est née en 2017 d'un double constat : d'un côté une dévitalisation des campagnes et centres bourgs ruraux, et de l'autre des porteurs de projets de l'économie sociale et solidaire qui souhaitent développer leur activité sur ces territoires mais n'ont pas accès à des locaux. L'action de la coopérative s'inscrit à cet interstice : faire le lien entre les porteur·euse·s de projets en quête d'espaces et les espaces immobiliers des territoires ruraux.

Son rôle est d'**acheter, rénover puis louer des locaux à des collectifs souhaitant s'installer sur ces territoires pour y développer des activités sociales et solidaires, en mobilisant les circuits courts de la finance solidaire** (à travers la prise de part sociale et l'épargne solidaire). Pour être retenus, les collectifs doivent répondre à certains critères :

- être structurés en Scop, SCIC, association ou société ESUS ;
- mener un projet d'utilité sociale ;
- être localisé sur le quart Sud-Est de la France et dans une commune de moins de 20 000 habitant·e·s en zone rurale
- avoir identifié bien immobilier à vendre que le collectif ne veut pas ou ne peut pas acheter (prêt refusé, travaux trop lourds, prix d'achat trop élevé...) ;
- s'engager dans une relation partenariale avec Villages Vivants.

La Scic développe en outre des formations et des parcours d'accompagnement à destination des collectivités et collectifs. Les formations à destination des collectifs ou porteurs de projets portent sur l'ouverture et le développement de lieux collectifs dans les territoires ruraux (la Scic développe 5 formations dédiées au montage d'opérations immobilières et à l'entrepreneuriat en milieu rural). L'offre d'accompagnement est à la fois dédiée aux collectivités, sur le montage d'un projet d'activité ou de lieu collectif (tiers-lieu) et dédiée aux collectifs sur la structuration et développement de leurs futurs lieux.

Pour mener l'ensemble de ces activités, Villages Vivants s'appuie sur la combinaison du modèle coopératif (Scic) avec deux **autres formes juridiques – une société commandite par action (SCA) et six sociétés civiles immobilières (SCI) – aux fonctions complémentaires** synthétisées dans ce schéma :



Source : Villages Vivants. URL : <https://villages-vivants.com/la-cooperative/nos-structures/>

Un projet collectif : une gouvernance plurielle et une inscription dans divers réseaux

La Scic, qui gère donc l'ensemble du projet, associe à sa gouvernance la diversité des parties prenantes, regroupées en **quatre collèges de vote** :

- Producteur-riche-s (salarié-e-s) : 13 sociétaires en 2024
- Bénéficiaires (résident-e-s et collectivités) : 20 sociétaires dont 10 collectivités personnes en 2024
- Citoyen-ne-s (personnes physiques et morales) : 344 sociétaires en 2024
- Partenaires (partenaires opérationnels et réseaux) : 17 sociétaires en 2024

Le multi-sociétariat permet ainsi une gestion en commun des biens immobiliers acquis et loués, faisant de son action immobilière un véritable projet de coopération territoriale. Cette communauté d'acteur-riche-s est fédérée par une charte, co-construite collectivement et adoptée par l'Assemblée générale de la Scic en mai 2022⁷⁷.

En outre, la Scic Villages Vivants **s'inscrit dans de nombreux réseaux et coopérations à l'échelle nationale**. Elle fait partie d'une dynamique collective en lien avec d'autres foncières solidaires telles que Terre de Liens⁷⁸, Plateau Urbain⁷⁹, Base Commune⁸⁰, ETIC⁸¹. Les rencontres de ces foncières sont propices aux échanges de pratiques, aux partage d'outils et d'expertises mais permettent aussi à ces structures de construire une vision collective de leur métier et un discours commun vis-à-vis des partenaires financiers mobilisés en leur sein. Par ailleurs, depuis 2020, Villages Vivants participe au groupe de travail « On met en commun » (OMEC) qui regroupe 4 foncières (Villages Vivants, Base Commune, Bien commun et Bellevilles) travaillant ensemble sur des sujets en lien avec leur métier (mécanismes de lutte contre la spéculation immobilière, lucrativité limitée des reventes et création de fonds garantie, enjeux fiscaux, etc.).

Villages Vivants noue également des **partenariats avec des acteur-riche-s avec qui elle instruit les projets d'installation dans les territoires ruraux** : la Grenade, le Groupement Régional Alimentaire de Proximité (GRAP), la Coopérative auvergnate de l'alimentation de proximité (CAAP), des partenaires de la création d'entreprises et des réseaux de l'économie sociale et solidaire tels que Ronalpia, Initiative (financement et accompagnements de projets économiques créateurs d'emploi en Drôme et en Ardèche), l'Adie (financement d'entreprise) et la chambre régionale de l'économie sociale et solidaire (CRESS Auvergne-Rhône-Alpes).

Principales étapes de la structuration du modèle socio-économique de Villages Vivants

L'évolution du modèle socio-économique de Villages Vivants est intimement liée à sa structuration juridique progressive, répondant aux besoins des différentes activités développées : formations

⁷⁷ Cette charte est accessible sur le site de la coopérative, à cette adresse : <https://villagesvivants.com/la-cooperative/notre-charte/>

⁷⁸ Aide à l'installation paysanne à travers l'acquisition de terres et de fermes qui vont rejoindre le réseau des fermes Terre de Liens. URL : <https://terredeliens.org/>

⁷⁹ Coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire et temporaire. URL : <https://www.plateau-urbain.com/>

⁸⁰ Une foncière solidaires qui loue et achète des rez-de-chaussée pour les louer à des loyers solidaires inférieurs au marché à des acteurs de l'économie sociale et solidaire, des artisans, artistes. URL : <https://www.basecommune.com/>

⁸¹ ETIC crée, finance et gère des espaces de bureaux et de commerce permettant aux associations, entrepreneur-euse-s sociaux d'accéder à des locaux professionnels abordables et de mutualisation des espaces et des services. URL : <http://bit.ly/4lijvjb>

; accompagnement de collectivités ; collecte de fonds citoyens ; levée de fonds institutionnels ; portage de projets immobiliers (étude de faisabilité, achat, rénovation etc.). Cette structuration, dont les principales étapes sont détaillées ci-dessous, a été accompagnée par un avocat sur les parties juridiques et a pu se nourrir de l'expérience d'autres foncières.

2017 - 2020 | Structuration progressive du trinôme juridique Scic, SCA et SCI

2017 - 2018 : Création de Villages Vivants

Villages Vivants est créée en 2017, d'abord sous forme associative, permettant de tester le projet et de commencer à intervenir auprès des collectivités. La Scic est créée l'année suivante, en 2018. Ce modèle est tout de suite apparu pertinent pour Villages Vivants, **du fait de son principe d'intérêt collectif et du multi-sociétariat qu'il permet**. La création de la coopérative a été accompagnée par l'Union régionale des Scop & Scic (URScop & Scic) d'Auvergne-Rhône-Alpes. À la création de la Scic et les années suivantes, les premiers achats de locaux sont portés par la Scic.

2019 : Création de la première société civile immobilière (SCI)

La Scic se développe ; elle achète et rénove de nouveaux locaux. Pour cela, elle a besoin d'une structure juridique capable de porter pendant de nombreuses années le déficit induit par le portage de projets immobiliers. Le choix est fait de créer une société civile immobilière (SCI), adaptée pouvant être déficitaire sur le long terme. Entre 2019 et 2023, **six sociétés civiles immobilières** ont été créés par Villages Vivants, toutes gérées par la Scic.

2020 : Création de la société en commandite par action (SCA)

Pour développer ses projets, la Scic a besoin de lever des fonds auprès des citoyen-ne-s mais aussi auprès d'acteur-ric-e-s institutionnel-le-s⁸² (foncières, banques, société de gestion d'actifs, etc.) ce pour quoi le modèle Scic n'est pas le plus adapté. Villages Vivants s'est donc doté d'une nouvelle structure juridique : **une société en commandite par action (SCA)**. Modèle connu des foncières, la SCA est gérée par un associé commandité, en l'occurrence la Scic, qui verse dans la SCA les fonds citoyen-ne-s qu'elle collecte. Les acteur-ric-e-s institutionnel-le-s abondent à leur tour dans la SCA, la levée de fonds ayant lieu tous les deux à trois ans. Dès 2021, tous les investissements dans les projets immobiliers sont réalisés par la SCA.

2023 à aujourd'hui | Évolution de la gouvernance

2023 : Passage d'une Scic SARL à Scic SA pour permettre une gouvernance plus ouverte

La Scic s'interroge sur l'ouverture de la gouvernance et ses dirigeant-e-s expriment le besoin d'élargir davantage le cercle de la prise de décision. En permettant la création d'un conseil d'administration, le modèle d'une Scic SA répond mieux à ces besoins que la forme SARL initialement adoptée. Le conseil d'administration est aujourd'hui composé de 7 sociétaires de la coopérative élu-e-s lors de l'assemblée générale, ayant participé au comité de transformation qui a rédigé les statuts de la coopérative. Accompagnée par l'URScop & Scic d'Auvergne-Rhône-Alpes, la coopérative a mis en place un groupe de travail spécifiquement dédié à cette transformation, afin de travailler sur les enjeux liés au nouveau statut et construire le lien entre ce conseil et l'équipe salariée.

⁸² Parmi ces investisseur-euses : la Scic Plateau Urbain, la Scop Le Sens de la Ville, le Groupement régional alimentaire de proximité (GRAP), la Banque Populaire Ura, le Crédit coopératif et sa société de gestion d'actifs Ecofi, la Banque des Territoires, France Active Investissement, Mirova.

2024 : Renforcement de l'animation de la vie coopérative

Avec le passage en Scic SA et la création d'un conseil d'administration, le renforcement de l'animation de la vie coopérative devient un enjeu plus fort. Un poste spécifiquement dédié a été créé en 2024. Il s'appuie sur une stratégie écrite et suivie par un groupe de travail dédié, avec la consultation régulière des sociétaires.

Caractéristiques remarquables du modèle socio-économique de la coopérative

Un modèle mutualisateur pour contrer les logiques spéculatives

Comme l'exprime la charte du projet, le modèle socio-économique de Villages Vivants est construit en **opposition et en alternative à la logique spéculative qui régit le marché immobilier**.

Le projet peut ainsi être analysé sous l'angle d'une **mutualisation** financière (issues des apports citoyens et institutionnels) permettant, par l'achat et la gestion collective de biens immobiliers, de les soustraire à une logique marchande pour les administrer dans une logique de commun⁸³. La dimension financière de cette mutualisation est donc couplée à une dimension politique, renvoyant au partage de la décision et de la responsabilité sur l'usage et la gestion des biens acquis, qu'organise la gouvernance de la Scic.

Bien qu'opérée à l'échelle nationale, cette mutualisation est à bien des égards **territoriale** puisqu'elle mobilise autour des projets immobiliers différent·e·s acteur·rice·s locaux·ales (habitant·e·s/citoyen·ne·s, entreprises, associations, etc.), dans une logique de « finance des circuits courts » selon les termes de Villages Vivants, et qu'elle cible l'installation de projets créateurs de richesses pour le territoire.

Des modèles socio-économiques complémentaires et interdépendants entre chaque structure

La spécificité du modèle socio-économique de Villages Vivants provient de l'articulation de trois formes juridiques : une Scic, une société en commandite par action (SCA) et six sociétés civiles immobilières (SCI). Chacune des trois formes a un rôle spécifique dans le cadre du projet de Villages Vivants, dont découle **un modèle socio-économique propre mais en forte interdépendance** avec ceux des autres structures.

Enjeux identifiés pour le futur

Trois principaux enjeux ressortent à ce stade du développement du projet :

- **La collecte de fonds.** La plupart des fonds issus de la collecte auprès des citoyen·ne·s sont des titres participatifs, dont le remboursement doit être effectué au bout de 7 ans. La Scic a donc un enjeu à anticiper le roulement de ces fonds, d'autant plus que les biens immobiliers atteindront l'équilibre sur du long terme (19 ans). En conséquence, les collectes citoyennes ont lieu tous les ans et nécessitent un engagement permanent de la part de la Scic.
- **Le sourcing et l'identification des projets immobiliers.** Le modèle financier de la SCA dépendant du nombre de lieux acquis (voir ci-dessus), se pose la question de la masse critique à atteindre pour assurer sa rentabilité : aujourd'hui, 30 lieux ont été acquis, mais il est évalué que la SCA ne sera rentable qu'une fois 50 lieux acquis.

⁸³ Pour en savoir plus sur la notion de « commun(s) » : <https://coopdescommuns.org/fr/les-communs/>

- La **place des lieux accompagnés dans la gouvernance de la Scic**. Aujourd'hui, seuls 8 lieux (sur 30) sont présents au sociétariat. Un chiffre que la Scic souhaite augmenter. Mais le modèle socio-économique de la coopérative ne permet pas aujourd'hui de financer un temps de travail sur l'animation et la mobilisation des lieux installés.

Modèle socio-économique de Villages Vivants Synthèse des faits marquants		
Quoi ?	Avec quelles ressources ?	Comment ?
• Contribution à la revitaliser des territoires ruraux par l'acquisition et la gestion collective de biens immobiliers à destination de projets d'utilité sociale, en contrepoint d'une logique spéculative • Accompagnement et formation des porteur-euse-s de projets et des collectivités territoriales	• 15 salarié-e-s et 394 sociétaires • Un sociétariat qui rassemble les salarié-e-s, les résident-e-s et collectivités ; les citoyen-ne-s et personnes morales et les partenaires opérationnels • Une mutualisation financière mobilisant des circuits courts de la finance solidaire (levées de fonds citoyennes et institutionnelles) : • 977 sociétaires ou épargnant-e-s solidaires • 12 partenaires financiers en soutien de la foncière	• Un modèle juridique articulant trois structures complémentaires : une Scic, une SCA et 6 SCI • Une stratégie d'animation de la vie coopérative co-construite avec les sociétaires
Éléments transversaux		
• Passage d'une Scic SARL à Scic SA pour ouvrir la gouvernance et se doter d'un conseil d'administration où les différentes catégories d'associé-e-s peuvent être représentées		

Pour retrouver l'étude complète "Les modèles socio-économiques des Scic" rendez-vous sur le [site du Labo de l'ESS](#) en scannant ce QR code :

