



2026

DOSSIER DE PRESSE

UN NOUVEAU MODÈLE IMMOBILIER AU SERVICE
DU LIEN SOCIAL EN RURALITÉ



Auberge de Boffres (600 habitants), en Ardèche

Contacts presse

Florie Gaillard
Responsable communication
06 51 67 65 25
f.gaillard@villagesvivants.com



Florentine Collette
Responsable relations médias
06 58 72 21 42
florentine@florentinecollette.fr

ÉDITORIAL

Dans nos villages, les lieux du quotidien sont plus que de simples commerces ou bâtiments. Ils sont des espaces de rencontre, de solidarité, de services, d'échanges. Pourtant aujourd'hui, plus de **65 % des communes françaises ne disposent d'aucun commerce**, contre seulement 25 % dans les années 1980. Autant de centres-bourgs qui se fragilisent, de services essentiels qui s'éloignent et de lien social qui se délite.

Face à cette dévitalisation, Villages Vivants a fait le choix de **l'action collective pour accompagner la création et le maintien d'activités** qui retissent le lien dans les territoires ruraux.

Depuis 2018, 35 lieux ont ouvert leurs portes dans 13 départements du quart sud-est de la France : commerces de proximité, cafés, tiers-lieux, ateliers ou espaces culturels. Tous ont en commun de recréer des espaces utiles et ouverts, capables de générer du lien social et de renforcer la vitalité locale.

Si ces réalisations apportent une réponse concrète à une problématique locale, elles portent aussi une ambition plus profonde : transformer notre rapport à la propriété.

Car l'une des difficultés majeures rencontrées par les porteurs de projets en milieu rural reste l'accès à l'immobilier. Trop souvent, **la spéculation, la rentabilité à court terme ou la rareté des financements empêchent l'émergence d'activités** pourtant essentielles à la vie locale. Chez Villages Vivants, nous défendons une **propriété collective, portée par des citoyens**, des entreprises et des collectivités qui choisissent d'investir ensemble dans l'avenir de leurs territoires.

Plus de mille sociétaires ont déjà rejoint cette aventure. Grâce à leur argent, des locaux sont acquis, rénovés avec des artisans locaux et mis à disposition de projets qui répondent aux besoins des habitants. Au-delà du financement, cet engagement contribue à construire un patrimoine commun, soustrait aux logiques spéculatives et dédié durablement à des usages d'intérêt collectif.

L'expérience de Villages Vivants nous rappelle chaque jour qu'en conjuguant engagement citoyen, coopération et ancrage local, il est possible de créer des solutions concrètes et durables. Pour continuer à ouvrir de nouveaux lieux, la coopérative vise **1,7 million d'euros pour sa campagne d'épargne citoyenne 2026**. Nous remercions toutes celles et ceux qui nous accordent leur confiance et qui, par leur épargne et leur engagement, contribuent à faire vivre cette ambition collective.

Ensemble, redonnons vie à nos villages.

Dominique Marcon, présidente de Villages Vivants, et Raphaël Boutin et Sylvain Dumas, co-fondateurs et co-directeurs



Assemblée Générale 2026 de Villages Vivants

Coopérative immobilière, rurale et solidaire, Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux vacants pour ouvrir des commerces, services de proximité, espaces de vie sociale (café, boulangerie, épicerie, tiers-lieu, théâtre...) dans les territoires ruraux. Elle réunit des citoyens, entreprises et collectivités qui choisissent d'investir pour créer du lien dans nos villages.

SOMMAIRE

VILLAGES VIVANTS : UNE COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE ET SOLIDAIRE	4
UN NOUVEAU MODÈLE IMMOBILIER POUR DES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ EN MILIEU RURAL	4
OBJECTIFS STRATEGIQUES	4
VILLAGES VIVANTS EN CHIFFRES	5
LES LIEUX VILLAGES VIVANTS	6
VILLAGES VIVANTS : HISTOIRE ET VALEURS	10
LES LEVÉE DE FONDS ANNUELLES	12
L'ENJEU DES LEVÉES DE FONDS	12
QUI PEUT CONTRIBUER ?	12
POURQUOI INVESTIR DANS LA COOPÉRATIVE ?	13
DEVENIR SOCIÉTAIRE EN SOUSCRIVANT DES PARTS SOCIALES	13
SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES EN 5 MINUTES !	14
ANNEXES	14



VILLAGES VIVANTS : UNE COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE ET SOLIDAIRE

UN NOUVEAU MODÈLE IMMOBILIER POUR DES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ EN MILIEU RURAL

Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux à des porteurs de projet qui souhaitent lancer une activité, un commerce ou un service, utile au territoire et créateur de lien social.

Ces entrepreneurs, ayant identifié un bien vacant en milieu rural, se retrouvent souvent bloqués par l'accès au local. Ils sollicitent Villages Vivants qui intervient alors pour les soulager de cette contrainte foncière et les accompagner dans le montage de leur activité. Cette intervention permet à des projets collectifs (associations, SCOP, SCIC) tels que cafés, épiceries, commerces, lieux de convivialité ou de solidarité, de voir le jour. Chaque mois, Villages Vivants reçoit plusieurs dizaines de sollicitations.

Villages Vivants lutte contre la spéculation immobilière et remet l'immobilier au service de l'intérêt général, pour créer des lieux de convivialité, d'échange ou de proximité dans les villages.

Les entrepreneurs en collectifs qui ont un projet d'utilité sociale en milieu rural peuvent faire appel à Villages Vivants pour acheter un local qu'ils ont identifié. Ainsi, ils deviennent locataires de Villages Vivants, dans un rapport équilibré et solidaire : Villages Vivants accompagne les projets tout au long de la vie de l'activité, jusqu'au possible rachat du local par les entrepreneurs. Les locataires participent à la vie de la coopérative et font vivre le partenariat.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- 1 Continuer d'ouvrir des lieux d'activités pour des ruralités dynamiques**
Pour Villages Vivants, ouvrir des lieux c'est accompagner l'entrepreneuriat rural et contribuer au vivre ensemble. C'est aussi consolider un modèle de propriété où l'immobilier est au service de l'usage.
- 2 Revitaliser la vie économique locale** : installation et pérennisation des entreprises sociales, création d'emplois, valorisation des commerçants alentours, augmentation de la consommation locale.
- 3 Retrouver du lien social** : réponse aux besoins d'un territoire et de ses habitants, augmentation de la qualité de vie, création de lien social, diminution du recours à la voiture, des mobilités subies et lutte contre l'isolement.
- 4 Préserver le patrimoine** : réhabilitation, remise sur le marché locatif, préservation du bâtiment.





35

biens acquis dans 13 départements et 3 régions



12

millions € d'actifs



47 %

de reprise ou maintien de commerce ou d'activité dans le lieu



26 %

de « dernier commerce »



150

emplois abrités sur les lieux (sur 29 lieux ouverts)



69 %

des salarié-es sont des femmes

Répartition par type d'activité installée



42,5 %

Commerces et services de proximité



45,5 %

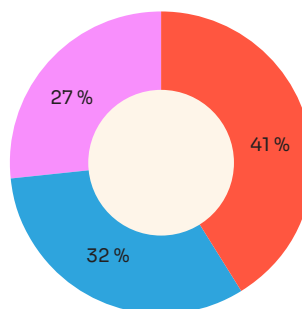
Lieux hybrides



12 %

Bureaux dédiés aux acteur·ices du développement local

Répartition par taille de communes



- Moins de 1000 habitants
- 1000 à 5000 habitants
- Plus de 5000 habitants

Les effets concrets de Villages Vivants dans les territoires, issus de la Musette* 2026 :

- Une dynamisation de la vie économique locale ;
- Du lien social retrouvé ;
- Un accès à des commerces et services de proximité ;
- La diminution du recours à la voiture ;
- La préservation du patrimoine bâti ;
- Le développement de modèles coopératifs et des initiatives engagées pour l'environnement, l'humain et le changement sociétal favorisées ;
- Des citoyens engagés : plus de 1000 personnes ont placé de l'épargne au sein de Villages Vivants pour contribuer au mieuxvivre ensemble et à la qualité de vie dans nos campagnes.

*La Mesure d'Utilité Sociale, Economique, Territoriale et de Transition Ecologique (Musette)

La Musette a pour objectif de rendre compte des résultats et effets concrets de l'action de Villages Vivants dans les territoires ruraux.

A l'occasion du lancement de la campagne de collecte d'épargne 2026, les résultats de cette première année de récolte de données qualitatives et chiffrées seront présentés lors d'un **webinaire prévu le mardi 15 septembre 2026, de 18h30 à 20h.**

[Inscriptions](#)

« Depuis l'ouverture de Chez Cocotte, je revois des gens que je n'avais pas vus depuis 15 ans, à l'époque de l'ancienne boulangerie. »

Le primeur du marché de la place, interrogé dans le cadre de la Mesure de l'utilité sociale, environnementale, territoriale et de transition écologique de Villages Vivants (la Musette).

« Grâce à 4 amis et au soutien de Villages Vivants, le dernier commerce de Venon va entamer sa mue cet été et revivre à la rentrée. Une aventure qui va bien au-delà d'un investissement commercial. L'enjeu : faire vivre ces petites communes menacées par la désertification de lieux de vie. »

Le Dauphiné Libéré Isère, juin 2025

LES LIEUX VILLAGES VIVANTS

Consulter la carte en ligne sur
ce lien



L'Auberge de la Valette

à Salvizinet
Appel à projet en cours
Bar, restaurant, guinguette,
en SCOP
300 m² + 3500 m²
d'extérieurs



La Boada

à Clermont-Ferrand
Bureaux partagés
entre associations et
coopératives de l'ESS,
en association - 265 m²
24 salarié-es



L'Hôtel des Voyageurs

à Tours-sur-Meymont
Espace de vie sociale, bar-
restaurant, en association
429 m² - 6 salarié-es



La Tournée Générale

à Fontannes
Epicerie & Grignoterie,
en CAE (CAAP)
135 m² - 2 salarié-es



À l'Ombre du Pommier

à Ruynes-en-Margeride
Epicerie pluri-activités & gîte,
en SARL ESS
350 m² + 156 m² d'extérieurs
1 gérante salariée



Le 59

à Monastier-sur-Gazeille
Librairie-café et bureaux
de structures locales, en
SCIC - 274 m² - 5 salarié-es



Le Bouche à Oreille

à Simorre (Gers)
Bistrot culturel, en SCIC
345 m² + 1600 m² d'extérieurs
4 salarié-es



Les Tablées

à Riverie
Auberge paysanne, en SCOP
280 m² - 5 associé-es
salarié-es



La Flambée du Kroaz-Hent

à Bussy-Albieux
Appel à projet en cours
Boulangerie bio, bar, brasserie
artisanale, en SARL ESUS
527 m²



Chez Cocotte

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



Montlaville 2.0

à Chardonnay
Tiers-lieu rural,
en SAS ESS
1800 m² -
3 salarié-es

Clermont-
Ferrand

Puy-de-Dôme

Loire

Saint-
Étienne

Haute-Loire

Ardèche

Lozère

Hérault

Montpellier



La Pompe

à Florac-Trois-Rivières
Tiers-lieu, en association
500 m² - 4 salarié-es



Le Petassou

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



Radio Pays d'Hérault

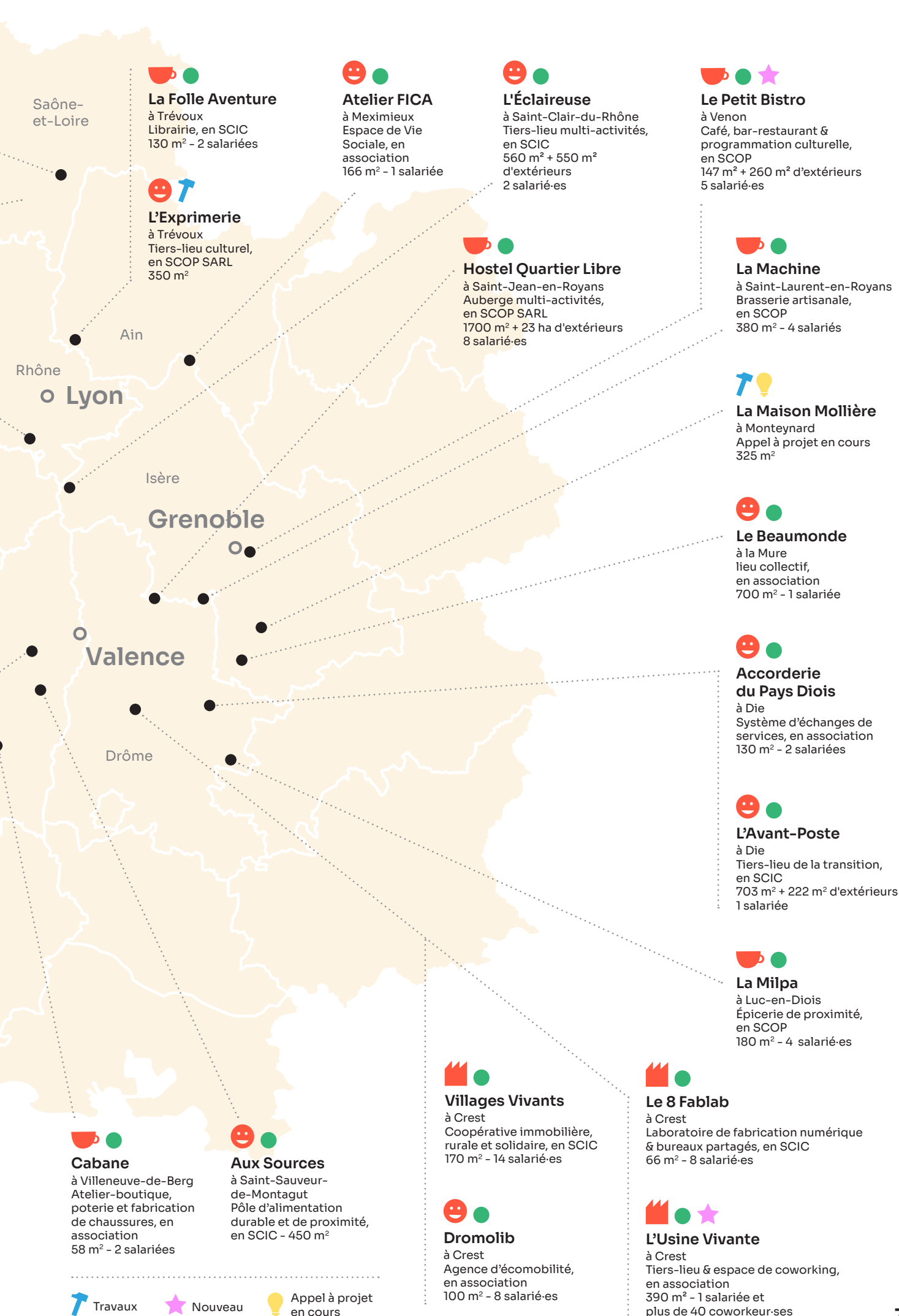
à Saint-André-de-Sangonis
Radio associative - 200 m² -
4 salarié-es



Auberge de Boffres

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





ZOOM SUR

LE CAFÉ-BOULANGERIE CHEZ COCOTTE

SCOP SARL

en partenariat avec la SCIC SA GRAP

2 CO-DIRIGEANT•ES

Corentine PONCET et Benoît HAIE

2023

Date d'achat

6 MOIS

de travaux, maîtrise d'ouvrage
en interne

197 M²

de bâtiment principal

164 M²

de combles et grange

155 M²

de terrain

10 ARTISANS³

1 ARCHITECTE

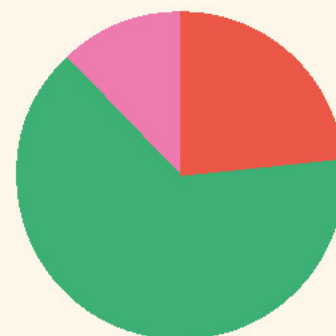
Alexis Stremsdoerfer

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

Montant de l'opération :
342 049€ HT

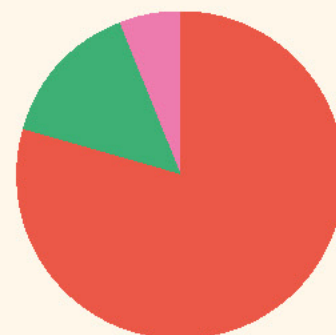
Emplois des fonds

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



Sources de financement

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



Le rachat de ce
lieu par Villages



Vivants a permis à une équipe de jeunes porteurs de projets de se concentrer sur leur métier tout en maintenant des activités essentielles pour le village : la vente de journaux, le café, le traiteur, l'organisation d'événements festifs... autant de services qui font vivre notre village de 600 habitants au quotidien. Grâce au soutien de Villages Vivants, ce lieu est bien plus qu'un commerce : c'est un véritable point de rencontre et de solidarité pour les habitants de Gibles.



Johann Perrat, salarié de Chez Cocotte

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



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

Benoît, boulanger et co-gérant de Chez Cocotte

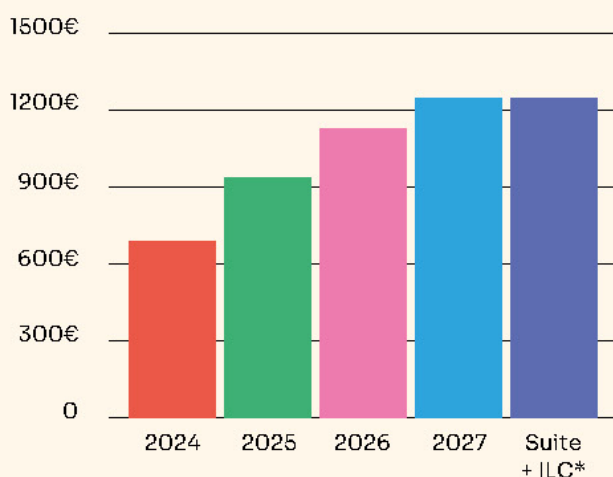
Une réhabilitation réussie

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

Un soutien solide des collectivités

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

Progressivité des loyers mensuels



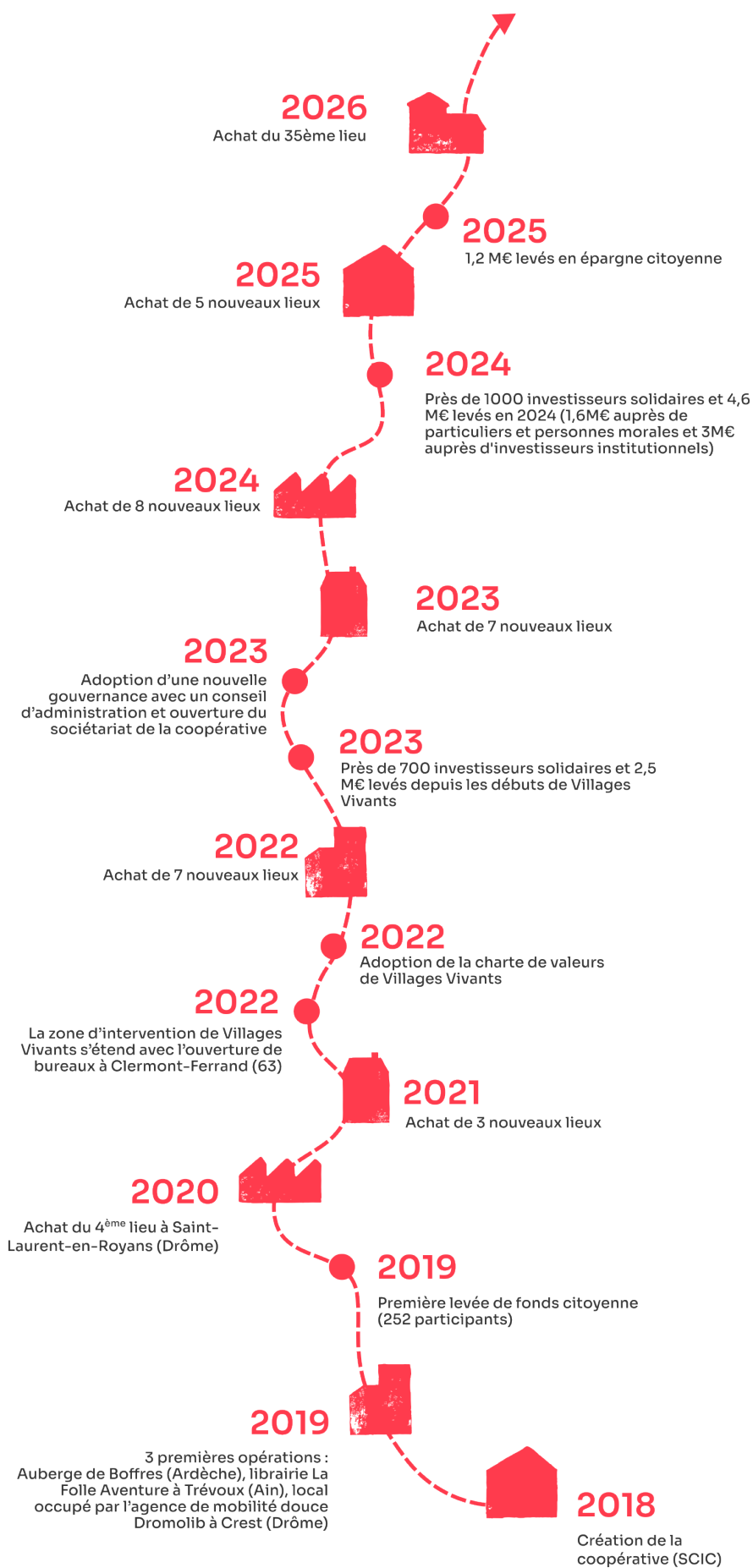
* Indice de révision des loyers commerciaux - INSEE

Les partenaires



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

VILLAGES VIVANTS EN QUELQUES DATES



DEMOCRATIE, TRANSPARENCE, BIEN COMMUN : VALEURS ESSENTIELLES DE LA COOPERATIVE

En optant pour un modèle coopératif, Villages Vivants a fait le choix d'une **organisation démocratique**. Ce mode de fonctionnement favorise la propriété collective et l'exercice démocratique du pouvoir, basé sur le principe "une personne = une voix" et sur le multisociétariat. Grâce à l'implication de plusieurs parties prenantes, incluant les salariés, les usagers, les collectivités locales et les investisseurs, Villages Vivants construit une gouvernance innovante dédiée à sa mission d'utilité sociale : créer des lieux collectifs au service des habitants.

[Consulter les statuts sur ce lien](#)

Chez Villages Vivants, la **transparence** est primordiale : toutes les informations légales, juridiques et financières sont partagées et les rapports d'activité offrent un contenu complet sur chaque aspect de la coopérative. Plusieurs ressources de Villages Vivants sont également disponibles en Creative Commons sur le site internet. Un des principes fondamentaux de l'éthique de la coopérative est de pratiquer une transparence totale et de fournir des efforts pédagogiques pour permettre aux parties prenantes de jouer pleinement leur rôle.

[Consulter les rapports d'activités sur ce lien](#)

Mettre l'immobilier au service des usagers

L'immobilier est principalement dominé par des logiques de propriété individuelle, souvent à des fins patrimoniales ou spéculatives. Pourtant, il joue un rôle crucial dans la formation du paysage d'une société, avec des impacts économiques, sociaux et environnementaux significatifs. En tant qu'élément clé de l'urbanisme et de l'organisation de la cité et des territoires, il est essentiel de mettre l'immobilier au service des usagers et de le penser sur le long terme, avec une ambition et une exigence élevées. Villages Vivants sort des biens immobiliers du marché et de la propriété privés, pour en faire des biens communs en les achetant, les gérant et en les utilisant collectivement, avec un objectif de bénéfice collectif et d'intérêt général.

Villages Vivants en tant que coopérative ne peut par essence être détruite. Elle peut en revanche être transmise, garantissant sa pérennité et son appartenance collective.



La Pompe, tiers-lieux, Florac-Trois-Rivières, Lozère

LES LEVEES DE FONDS ANNUELLES

POUR OUVRIR DES CAFÉS, ÉPICERIES, BOULANGERIES, AUBERGES, GUINGUETTES,
LIBRAIRIES... DANS LES VILLAGES

L'ENJEU DES LEVÉES DE FONDS

Villages Vivants est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). C'est une société commerciale organisée autour des principes coopératifs et d'une gouvernance multi-partenaire, qui permet d'impliquer, notamment par ce type de sociétariat, les salariés, les usagers, les collectivités, les partenaires et les investisseurs. Pour rendre possible les ouvertures de lieux, la coopérative lance chaque année des campagnes de levée de fonds. En 2026, l'objectif est d'atteindre 1,7 million d'euros.

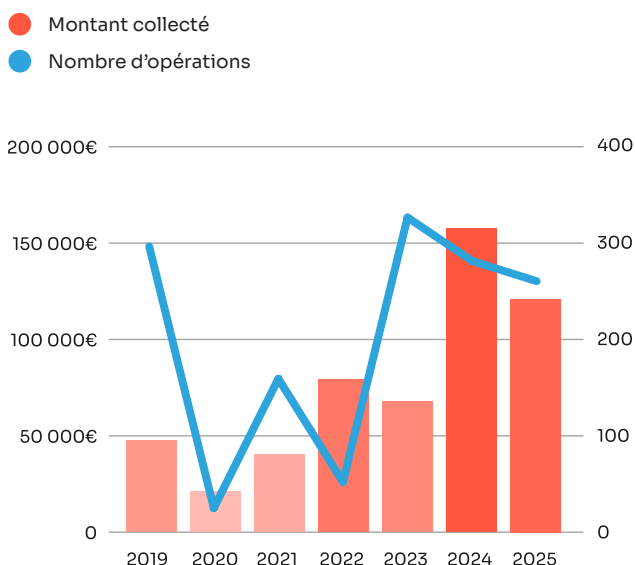
QUI PEUT CONTRIBUER ?

Depuis 2018, plus de 1000 personnes physiques ou morales (particuliers, entreprises, fondations, associations ou collectivités) ont placé leur argent dans la coopérative. Cette épargne citoyenne permet un portage collectif de la propriété immobilière et la création de communs. Elle permet de sortir l'immobilier des logiques spéculatives et de garantir un usage au service des habitants. Investir dans Villages Vivants permet de donner du sens à son épargne tout en dynamisant les campagnes.

“J’ai investi 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”.

Marion, ingénieure en thermique du bâtiment et sociétaire de la coopérative (Haute-Savoie)

Évolution des levées de fonds en € et en opérations



Répartition des sociétaires et du capital par collège

	2025	2024
Nombre total de sociétaires	514	394
Montant total du capital social	1 523 700 €	1 198 600 €
Les salarié-es Collège des producteur-ices	14	13
Les résident-es et les collectivités Collège des bénéficiaires	22	20
Les citoyen-nés et personnes morales Collège des soutiens	460	344
Les partenaires opérationnels et réseaux Collège des partenaires	18	17
Nombre de porteur-ses de titres participatifs	674	624
Montant des titres participatifs	2,9 M€	-



POURQUOI INVESTIR DANS LA COOPÉRATIVE ?

Pour participer à un nouveau modèle d'immobilier et soutenir ces ouvertures et réouvertures de lieux, citoyens et personnes morales peuvent placer une partie de leur épargne dans la coopérative Villages Vivants en investissant en parts sociales et/ou en titres participatifs.

DEVENIR SOCIÉTAIRE EN SOUSCRIVANT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales constituent l'intégralité du capital de Villages Vivants. Contrairement au don, le souscripteur peut demander le remboursement de son investissement.

- À partir de 100 €
- Souscription en ligne
- Réduction fiscale de 25% du montant investi (dispositif IR-PME)*, sous condition de les conserver 5 ans dans la coopérative
- Pas de revalorisation, pas de dividende
- Prendre part aux grandes décisions et au développement de la coopérative
- Permettre à la coopérative d'augmenter sa capacité d'achat de nouveaux lieux pour installer des activités dans nos campagnes.

" Au 31/12/2025, Villages Vivants compte 514 sociétaires et plus de 1000 investisseurs solidaires. L'objectif des levées de fonds est de renforcer le capital de notre coopérative par l'achat de parts sociales par un maximum de citoyens."



Florian Cordier, responsable de la relation aux investisseurs



Une Scic, c'est quoi ?

Une SCIC est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif. Une coopérative est une entreprise (SA, SARL ou SAS) dont les règles de fonctionnement sont différentes de celles d'une entreprise classique. Les principes ne sont pas basés sur le modèle économique dominant, la recherche du profit, la confiscation du pouvoir de décision ou encore sur le fait que l'essentiel de la richesse est captée par une minorité d'acteurs. Une coopérative est régie par des règles démocratiques – une personne est égale à une voix, peu importe le capital détenu – et la lucrativité y est limitée. Ce dernier point est renforcé chez Villages Vivants avec la mise en réserve de 100% du bénéfice chaque année.

*Le dispositif « IR PME » (Madelin), est une incitation fiscale à l'investissement dans les petites et moyennes entreprises françaises (PME). L'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale », dit ESUS, s'inscrit dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire (ESS) de 2014 ayant pour objectif de créer un écosystème favorable au développement des entreprises de l'ESS.

3 raisons de passer à l'acte !

1

Investir dans le patrimoine immobilier rural : les fonds levés sont fléchés à 100% vers des opérations immobilières solidaires sélectionnées et accompagnées par Villages Vivants.

2

Donner du sens à son épargne, qui sert une économie réelle, génératrice d'emplois, d'activités et de liens sociaux en zone rurale.

3

Bénéficier d'une réduction d'impôt pour les particuliers : 25% du montant investi.

Le label Finansol

Créé en 1997, il distingue les produits d'épargne solidaire finançant des entreprises sociales. Il garantit un impact social et écologique réel, ainsi qu'une information transparente pour les souscripteur·rices sur les produits labellisés et activités soutenus.

Les investissements chez Villages Vivants sont labellisés Finansol depuis 2023.





SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES EN 5 MINUTES !

Pour souscrire des parts sociales, il suffit de créer un compte sur la [plateforme sécurisée](#) de Villages Vivants puis de choisir le nombre de parts sociales souhaitées (au besoin, le [manuel pour souscrire en moins de 5 minutes](#)). Au moment de la souscription, choisir les "PARTS SOCIALES". Chaque personne peut procéder au paiement directement en ligne, par virement bancaire ou par chèque. La souscription est validée une fois téléchargée la photocopie de la pièce d'identité et un justificatif de domicile.

[En savoir](#)

Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projet : entrepreneurs, collectifs, associations, coopératives, collectivités, mairies, élus...

La coopérative peut accompagner des tiers-lieux ou commerces de proximité dans leur installation ou leur structuration (modèle économique, immobilier, gouvernance), ou des collectivités locales sur l'étude de faisabilité pour réinvestir des friches ou développer des outils de développement local et d'aide à l'installation.

La formation permet à Villages Vivants de partager son expérience concrète dans les villages et valoriser les particularités de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).



13 rue de l'Hôtel de Ville
26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt
Collectif - Société Anonyme

[**contact@villagesvivants.com**](mailto:contact@villagesvivants.com)

[**www.villagesvivants.com**](http://www.villagesvivants.com)



ANNEXES

- [Site web](#)
- [Revue de presse](#)
- [Photos](#)
- [Logo pour écran](#)
- [Logo pour impression](#)



Cofinancé par
l'Union européenne