

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE
Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
Établi conformément à l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2019-22

PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 01/06/2026



VILLAGES VIVANTS

*Société Coopératives d'Intérêts Collectif (SCIC) sous forme de SA
à capital variable, au capital minimum de 92 600 €
Siège social: 13 rue de l'hôtel de ville 26400 Crest
RCS Romans numéro 841 583 164
(la Société)*

Les investisseurs sont informés que la présente offre de parts sociales ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

La souscription ou l'acquisition de parts sociales de Sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la Société, sont décrites au sein du document.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que :

- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager sous forme de dividendes aux associés en fonction de leur investissement ;*
- le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;*
- les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément ;*
- il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts, que la Société puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale ;*
- le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital et répond aux principes coopératifs une personne, une voix ;*
- il existe ou peut exister différentes catégories de parts sociales ou de titres de capital ayant des droits différents ;*
- en cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales ;*
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des parts sociales pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.*

I. ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET DU PROJET

1.1 Activité de Villages Vivants

Villages Vivants est une coopérative immobilière, rurale et solidaire, qui rassemble des citoyens, entreprises et collectivités pour acheter, rénover et louer des locaux à des structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans les territoires ruraux. Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projets.

Villages Vivants est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif sous forme de Société anonyme à capital variable (SCIC-SA à capital variable) dont la mission sociale est de dynamiser les territoires ruraux, en participant à la création de lieux et de liens sociaux. Ses objectifs sont:

> Permettre l'ouverture et le développement de lieux collectifs et vivants dans les territoires ruraux : Villages Vivants participe à la revitalisation des territoires ruraux en rendant accessible l'immobilier rural d'activités aux acteurs qui œuvrent directement pour la création de lien social et le développement économique local, en installant leur activité et amenant de la vie et des services de proximité en milieu rural. La SCIC Villages Vivants collecte des fonds citoyens pour les investir dans sa foncière (SCA), qui achète, rénove et loue des locaux identifiés par des entrepreneurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le Massif Central et le grand quart sud-est de la France. L'ingénierie immobilière des projets (études, modélisation économique, suivi des travaux...), la gestion locative et la gestion administrative et financière de la foncière (SCA), sont gérées par l'équipe de la SCIC Villages Vivants.

Depuis 2018, Villages Vivants a réalisé 34 opérations immobilières dans 13 départements. Elles ont permis l'installation (ou installation en cours) de 34 structures de l'économie sociale et solidaire : resto-épicerie-coworking, librairie, espace de vie sociale, brasserie, ressourcerie, auberge, épicerie-grignoterie.... Cela représente près de 13 407m² de patrimoine rural réhabilité, et 150 emplois créés ou consolidés.

> Accompagner les territoires et les projets : la coopérative Villages Vivants s'adresse aux territoires, collectivités et collectifs d'entrepreneurs qui s'interrogent sur la création de nouveaux lieux répondant aux besoins des habitants (multi-commerces, tiers-lieu, ressourcerie...). Elle propose des accompagnements au montage ou au développement de lieux collectifs, à la stratégie d'intervention sur les bâtiments vacants, au montage de foncière et à la sensibilisation aux modèles de l'ESS, ainsi que des formations sur les sujets de l'immobilier coopératif, les modèles de l'ESS, et la création d'entreprise en zone rurale.

1.2 Projet et financement

Le montant total de la présente offre s'élève à la somme brute de 2 000 000 € (deux millions d'euros), par l'émission de 20 000 (vingt mille) parts sociales chacune d'une valeur nominale de 100 (cent) euros, entre le 01/06/2026 et le 31/05/2027.

Le montant minimum de souscription est de 100 € (cent euros), soit 1 (une) part sociale, et le montant maximum est de 500 000 € (cinq cent mille euros), soit 5 000 (cinq mille) parts sociales.

La présente offre ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au 31/05/2027, ou plus tôt si les montants d'émission autorisés sont atteints.

Les fonds levés permettront de financer les opérations immobilières (l'acquisition et la rénovation des lieux) (le Projet) portées par la foncière (SCA). Concrètement, l'argent collecté est investi sous forme d'actions et de billets à ordre dans la foncière (SCA) aux côtés des partenaires institutionnels.

La Société a réalisé au cours des périodes comptables présentées d'autres levées de fonds :

- Une levée de fonds a été réalisée en 2022 pour permettre à la coopérative de soutenir son développement d'un montant de 159 400 euros en parts sociales ; et 626 300 euros en titres participatifs auprès d'un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre (122 personnes informées et 30 personnes ayant investi en titres participatifs) et auprès d'investisseurs qualifiés (exemptions au DIS), dans le but d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux.
- Une levée de fonds a été réalisée en 2023 dans le cadre d'une offre ouverte au public pour la souscription de 1 million d'euros de parts sociales (DIS en date du 18/09/2023) et d'une offre ouverte au public pour l'émission de 1 million d'euros de titres participatifs (DIS en date du 18/09/2023) dans le même objectif d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux. **344 800 euros en parts sociales et 329 000 euros en titres participatifs ont été collectés dans ce cadre.**
- Une levée de fonds a été réalisée en 2024 dans le cadre d'une offre ouverte au public pour la souscription de 2 millions d'euros de parts sociales (DIS en date du 10/04/2024) et d'une offre ouverte au public pour l'émission de 2 millions d'euros de titres participatifs (DIS en date du 10/04/2024) dans le même objectif d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux. **484 300 euros en parts sociales et 741 700 euros en titres participatifs ont été collectés dans ce cadre.**
- Une levée de fonds a été réalisée en 2025 dans le cadre d'une offre ouverte au public pour la souscription de 2 millions d'euros de parts sociales (DIS en date du 17/04/2025) et d'une offre ouverte au public pour l'émission de 2 millions d'euros de titres participatifs (DIS en date du 17/04/2025) dans le même objectif d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux. **327 600 euros en parts sociales et 386 800 euros en titres participatifs ont été collectés dans ce cadre.**

L'émetteur précise également que du fait de la nature variable de son capital, il a déjà vu son montant évoluer au cours des périodes comptables présentées ci-dessous.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder [au tableau synthétisant les levées de fonds](#) de la Société.

1.3 Informations financières clés

Voici une présentation synthétique des chiffres clés de l'Émetteur :

En euros (€)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
COMPTE DE RÉSULTAT						
Produit d'exploitation	214 529 €	350 392 €	571 364 €	812 279 €	976 349 €	<u>876 505 €</u>
Charges d'exploitations	202 526 €	338 139 €	502 384 €	731 308 €	951 090 €	<u>925 580 €</u>
Résultat d'exploitation	12 002 €	12 253 €	68 980 €	80 970 €	25 259 €	<u>49 074 €</u>
Résultat financier	- 5 227 €	- 5 409 €	- 936 €	13 252 €	15 539 €	<u>67 100 €</u>
Résultat exceptionnel	0 €	0 €	- 222 €	6 768 €	0 €	<u>0 €</u>
Résultat de l'exercice	6 107 €	6 654 €	52 525 €	91 085 €	42 361 €	<u>18 026 €</u>
BILAN ACTIF						
Actif immobilisé	236 051 €	739 815 €	1 522 938 €	1 594 851 €	2 784 087 €	<u>3 715 685 €</u>
Actif circulant	799 755 €	639 257 €	707 399 €	1 313 665 €	1 824 065 €	<u>2 162 185 €</u>
Total actif	1 035 809 €	1 379 072 €	2 230 336 €	2 908 516 €	4 608 152 €	<u>5 877 870 €</u>
BILAN PASSIF						
Capitaux propres	220 540 €	228 194 €	440 119 €	881 007 €	1 405 668 €	<u>1 748 894 €</u>
Autres fonds propres (TP)	490 900 €	892 000 €	1 518 300 €	1 847 300 €	2 589 000 €	<u>2 975 800 €</u>
Dettes	294 682 €	133 074 €	161 917 €	180 209 €	613 484 €	<u>1 117 976 €</u>
Produits constatés d'avance	29 684 €	125 800 €	110 000 €	0 €	0 €	<u>35 200 €</u>
Total passif	1 035 809 €	1 379 072 €	2 230 336 €	2 908 516 €	4 608 152 €	<u>5 877 870 €</u>

1.4 Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24/04/2023, la SCIC SARL Villages Vivants s'est transformée en SCIC SA à Conseil d'Administration, pour faire évoluer sa gouvernance et pouvoir réaliser des offres au public de titres financiers.

La coopérative est administrée par un Conseil d'Administration nommé par l'Assemblée Générale. Il est composé des huit membres suivants :

- Dominique MARCON
- Jean-Jacques MAGNAN
- Anne MEYER
- Sylvain DUMAS, Directeur général
- Marion HERENG, salariée de la SCIC SA
- Johann WOEHREL, salarié de la SCIC SA
- Raphaël BOUTIN, Directeur général adjoint
- Olivier PAQUELET

La présidence du Conseil d'Administration est assurée par Dominique MARCON.

Le Conseil d'Administration a nommé deux Co-Directeurs pour assurer la direction de la coopérative : Sylvain Dumas (Directeur Général) et Raphaël Boutin (Directeur Général Délégué).

La SCIC Villages Vivants dispose d'une équipe de 17 salarié.e.s.

L'assemblée générale prend toutes les décisions dans les limites de ses compétences prévues par la loi et les statuts de la coopérative.

1.5 Informations complémentaires

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- aux comptes existants: [2018-2019](#), [2020](#), [2021](#), [2022](#), [2023](#), [2024](#), [2025](#)
- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#)
- [aux éléments prévisionnels sur l'activité](#)
- [au curriculum vitae des représentants légaux](#)
- [à l'organigramme de l'équipe salariée](#)
- [à l'organigramme des membres de la Direction et du Conseil d'Administration](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient la SCIC Villages Vivants et la place qu'elle y occupe \(p.36 et 37 du rapport d'activité2025\)](#)
- [au rapport d'activités 2025 de Villages Vivants](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales peut être obtenue sur simple demande par mail à l'adresse suivante : f.cordier@villagesvivants.com

II. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET À SON PROJET

2.1 Risques liés aux activités

Le déploiement des activités d'ingénierie immobilière repose sur la gestion d'un portefeuille sain de projets : un enjeu consiste à identifier et instruire les opérations en phase avec les objectifs de développement. Pour les activités de formation et d'accompagnement, l'enjeu est de maintenir un rythme de chiffre d'affaires conforme au prévisionnel. L'hybridation des différentes activités permet de créer des synergies vertueuses.

2.2 Risques d'aléas pendant les travaux de rénovation des locaux

Inflation sur le prix des matériaux, retards, défaillances d'un fournisseur, obtention d'autorisations administratives,... peuvent impacter la viabilité des opérations immobilières. Le renforcement en 2023 de l'équipe travaux (trois personnes) permet de piloter la gestion des risques liés aux travaux.

2.3 Risques d'exploitation des locaux

Il existe un risque de défaut de paiement des loyers par les locataires si leur activité ne se pérennise pas. Toutefois, pour maximiser le taux de pérennité, le choix des porteurs de projets (locataires) est soumis à un processus de sélection rigoureux accompagné par des experts. Un fonds de garantie mutualisé est également en place pour pallier au risque de vacance.

2.4 Risques de liquidité

Le modèle économique est rentable mais ne permet pas de dégager de marge importante. Il repose sur des activités de foncière et de prestations de services (formation et accompagnement). La liquidité des investissements repose principalement sur la cession d'actifs immobiliers et les levées de fonds successives.

2.5 Risques de gouvernance

Le schéma de gouvernance associant une SCIC, une SCA et des SCI permet d'optimiser les leviers financiers mais introduit aussi une complexité de la gouvernance.

2.6 Risques liés à la nature et au statut de SCIC

Villages Vivants est une SCIC de l'économie sociale et solidaire (agrée ESUS) qui n'a pas pour but exclusif la recherche de lucrativité. La rémunération des parts sociales est limitée et encadrée par la loi. Les statuts de la SCIC Villages Vivants prévoient que 15 % des excédents nets de gestion sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ; et 100% des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale sont affectés à une réserve statutaire impartageable. Aucun dividende ne peut donc être distribué.

2.7 Risques de conflits d'intérêts

La répartition des sociétaires par collèges a pour objectif d'équilibrer les situations potentielles de conflits d'intérêts au sein de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le conseil d'administration met en place une politique de suivi des risques de conflits d'intérêts.

Les éléments qui précèdent sont présentés à la date du document d'information synthétique. Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III. CAPITAL SOCIAL

3.1 Parts sociales

Le capital social de la société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie de parts sociales conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Le capital social de Villages Vivants au 01/06/2026 s'élève à 1 537 600 € détenus par 535 sociétaires.

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les sociétaires, soit par les souscriptions de nouveaux sociétaires. Il peut diminuer à la suite de démissions, exclusions ou décès dans les cas prévus par la loi ou les statuts, et dans les limites et conditions prévues aux statuts.

Le capital social ne peut être ni inférieur à 92 600 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Nous attirons votre attention sur le fait que la jouissance des parts sociales n'interviendra qu'après libération du montant et agrément de l'investisseur par le Conseil d'Administration, même si avant cette date un dossier de souscription complet a été remis dans les temps et les fonds libérés, conformément aux termes de la présente offre. En cas de refus d'agrément, les fonds versés seront remboursés à l'investisseur.

Les associés les plus significatifs en termes de détention du capital, ainsi que la répartition des parts sociales de la Société par collèges sont détaillés dans les annexes au présent document.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- [à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les parts sociales donnant accès au capital social de la coopérative: Articles 6 à 20 des statuts](#)
- [au tableau décrivant la répartition du sociétariat de la coopérative](#)

3.2 Instruments de quasi-fonds propres

Entre 2019 et 2025 la Société a procédé à six émissions de titres participatifs à des taux compris entre 1% et 1,98% à échéance de 7 ans, dans le même objectif:

- en 2019 et 2020 : avec la plateforme de financement participatif Tudigo > 490 900€ de titres participatifs émis
- en 2021 : avec la plateforme de financement participatif Lita.co > 401 100€ de titres participatifs émis
- 2022 : auprès d'un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre (30 personnes ayant investi en titres participatifs) et auprès d'investisseurs qualifiés > 626 300€ de titres participatifs émis
- 2023 : dans le cadre d'une offre ouverte au public pour un montant de 1 million d'euros (DIS en date du 18/09/2023) > 329 000 € de titres participatifs émis.
- 2024 : dans le cadre d'une offre ouverte au public pour un montant de 2 million d'euros (DIS en date du 10/04/2024) > 741 700 € de titres participatifs émis.
- 2025 : dans le cadre d'une offre ouverte au public pour un montant de 2 million d'euros (DIS en date du 10/04/2024) > 386 800 € de titres participatifs émis.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder:

- [au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur](#)

IV. PARTS SOCIALES OFFERTS À LA SOUSCRIPTION

4.1 Prix de souscription

Le prix de souscription des parts sociales est égal à leur valeur nominale à savoir 100€ (cent euros) la part.

Chaque associé souscrit au moins une part sociale lors de son admission. Les parts sociales souscrites doivent être intégralement libérées. Le montant maximum de la souscription en parts sociales est limité à 500 000€ par souscripteur.

4.2 Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription

Les souscripteurs de parts sociales disposent :

- d'un droit de vote dont la pondération dépend du collège de vote auquel ils appartiennent
- d'un droit d'accès à l'information sur la coopérative dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce.

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- La part sociale ne donne pas lieu au versement de dividende : la non-distribution de dividendes aux sociétaires a été mise en place, 100% des résultats sont mis en réserve. Un principe de gestion désintéressée qui oriente toutes les décisions vers deux objectifs : assurer la pérennité de la structure et assurer l'atteinte des objectifs socio-économiques en faveur de la dynamisation des zones rurales.
- En cas d'exercice par le souscripteur de son droit de retrait prévu dans les statuts :
 - il n'existe pas de garantie que la coopérative puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale : si la coopérative fait des pertes, le remboursement des parts sociales pourra être effectué à une valeur inférieure à la valeur nominale ;
 - même dans le cas où la coopérative fait des bénéfices, le remboursement des parts sociales ne peut se faire à une valeur supérieure à la valeur nominale.
- Les détenteurs de parts sociales n'ont pas de droit sur l'actif net de la coopérative, ce qui implique notamment :
 - qu'en cas de retrait, le remboursement de la part sociale est plafonné à sa valeur nominale ;
 - qu'en cas de liquidation, l'éventuel boni de liquidation n'est pas redistribué aux sociétaires, mais attribué à d'autres structures (coopératives, unions de coopératives, entreprise de l'économie sociale et solidaire).
- Le droit de vote n'est pas proportionnel aux parts sociales détenues par le souscripteur (principe 1 associé = 1 vote), il est pondéré par le collège de vote auquel il appartient.
- Les cessions de parts sociales sont soumises à agrément (voir 4.3 ci-après).
- Nous vous informons que conformément aux art.16 et 19 de la loi de 1947, les parts sociales ne confèrent aucun droit sur la répartition des éventuels bonis de liquidation et ne sont pas éligibles au mécanisme de garantie des titres prévu à l'article L.322-1 du code monétaire et financier ainsi qu'au mécanisme de la garantie des déposants prévu à l'article L.312-4 du même code.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les parts sociales donnant accès au capital social de la coopérative: [Articles 6 à 20 des statuts](#)

Les dirigeants de la coopérative n'ont pas vocation à souscrire à l'offre proposée.

4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription

Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par le Conseil d'Administration, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

Le décès de l'associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'associé. Les parts ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès.

En outre, les remboursements de parts sociales sont soumis à autorisation préalable de l'Assemblée Générale. L'associé peut demander un remboursement partiel ou total de ses parts sociales à tout moment (retrait). La coopérative dispose d'un délai de 5 ans pour procéder au remboursement des parts, cependant elle s'engage à faire valider un remboursement anticipé par l'Assemblée Générale suivante, afin de procéder au remboursement dans l'année civile suivant la demande, sous réserve que la trésorerie de la société le permette. Pour rembourser les parts sociales, la SCIC

conserve 15% du capital social en trésorerie. Par ailleurs, aucun retrait ou annulation de parts ne peut avoir lieu s'il a pour effet de faire passer le capital en deçà du seuil minimal visé à l'article 3.1.

Les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice.

Enfin, le conseil d'administration peut toujours exclure un associé auteur d'une faute commise en qualité d'associé et qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la société, en ce compris une violation de l'engagement de non-concurrence visé à l'article 19 des statuts.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- [aux articles 09, 11, 15, 16, 17 et 18 des statuts qui détaille les conditions de remboursement des parts sociales.](#)

4.4 Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription

L'investissement dans des sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques et notamment:

- un risque de perte partielle ou totale de l'investissement en cas d'échec des activités développées par la Société. En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.
- un risque d'illiquidité : la revente des parts sociales n'est pas libre, les parts détenues par un sociétaire ne peuvent être cédées, à titre gratuit ou onéreux, que sous réserve d'agrément ;
- un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale: les pertes de la Société constatées à la clôture de l'exercice au cours duquel l'associé a perdu cette qualité, ou intervenues dans un délai de cinq ans à compter de cette date, s'imputant sur la valeur de remboursement des parts sociales ;
- des risques liés au remboursement des parts sociales. Les souscripteurs n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice, et dans les délais rappelés au 4.3 ci-avant ;
- un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net ;
- un risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur ;
- un risque lié à l'activité et l'exploitation de la Société relatif aux contraintes réglementaires, aux prix des matériaux, à la fluctuation du marché de l'immobilier, des prix d'achats et des charges de la Société;
- un risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective.

4.5 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

L'émission affectera le capital de la coopérative au titre des parts sociales souscrites par les personnes déjà ou non sociétaires de la coopérative.

Estimation de la répartition des associés et du capital si succès de la levée de fonds :

	Nombre de sociétaires	% de sociétaire	Montant du capital social	% du capital social
Collège A – Salariés	14	3 %	28 900 €	2 %
Collège B – Bénéficiaires	29	4 %	15 900 €	1 %
Collège C – Soutiens	473	90 %	1 384 700 €	90 %
Collège D – Partenaires	19	3 %	108 100 €	7 %

4.6 Régime fiscal

Une réduction d'impôt pour la souscription de parts sociales dans une PME (petite et moyenne entreprise) est possible en application de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts, sous réserve du respect des dispositions légales et détaillées sur ce site: impots.gouv.fr.

Le bénéfice de cette réduction d'impôts est notamment conditionné à une obligation de conservation des parts sociales jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription en cas de cession, ou jusqu'au 31 décembre de septième année suivant celle de la souscription en cas de remboursement par réduction de capital social.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. En outre, l'avantage fiscal procuré est revu chaque année dans le cadre de la nouvelle loi de finance, et celui-ci peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage (perte de l'agrément ESUS notamment).

V. PROCÉDURES RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

5.1 Relations avec le teneur de registre et matérialisation de la propriété des parts sociales

Le teneur du registre sera :

SCIC SA VILLAGES VIVANTS - Gestion des souscriptions

13 rue de l'hôtel de ville, 26400 Crest - email : f.cordier@villagesvivants.com - tel : 09 54 03 36 31

Les récépissés de parts sociales, faisant office d'attestations de souscription et matérialisant la propriété de leur investissement (l'attestation étant stipulée sous réserve de l'agrément de l'investisseur par le plus prochain Conseil d'Administration si il n'a pas été délivré au jour de l'établissement de l'attestation), seront systématiquement délivrés aux investisseurs via leur compte souscripteur sur le site Coophub.fr (<https://villagesvivants.coophub.fr/>) ou sur simple demande adressée à f.cordier@villagesvivants.com.

5.2 Séquestre

La société n'a pas mis en place de procédure de ce type. La distinction des montants liés aux nouvelles parts sociales en attente d'agrément par le prochain Conseil d'Administration sera faite en comptabilité.

5.3 Connaissance des souscripteurs

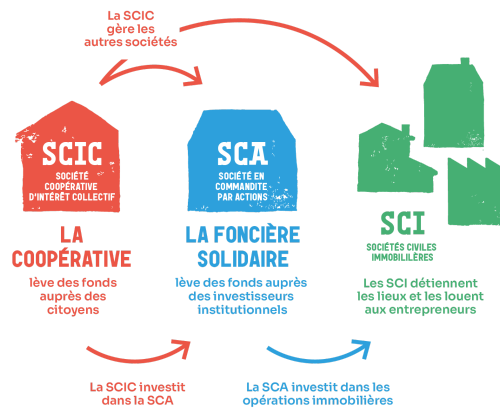
Le Conseil d'Administration procédera à un contrôle de chaque dossier de souscription et vérifiera si le souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription des parts sociales ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment.

L'émetteur s'assure par ce biais des connaissances et de l'expérience en matière financière des souscripteurs, de la situation financière de la société et de leur objectif de souscription tel que présentées à l'article 11 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans l'hypothèse où, à l'issue du deuxième contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

VI. INTERPOSITION DE SOCIÉTÉ(S) ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

Villages Vivants est la combinaison d'une coopérative (SCIC SA) et d'une foncière (SCA), la SCIC détient le plein contrôle du projet par sa qualité de commanditée-gérante de la SCA (ayant également la qualité d'associé commanditaire). Les immeubles sont acquis par des sociétés civiles immobilières dont le capital est détenu à 95% par la SCA et à 5% par la SCIC SA.



- La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) intervient sur toute la chaîne de valeur du Projet. Elle finance, réalise l'ingénierie des projets d'acquisition, gère l'activité locative, réalise des prestations de conseil et formations, et assure la gestion de la SCA.
- La foncière solidaire, au statut de Société en Commandite par Actions (SCA), agréée ESUS, est gérée par la SCIC Villages Vivants, associée commanditée. La SCA acquiert les immeubles par l'intermédiaire de la constitution de SCI.
- 6 SCI portent les projets immobiliers. Les SCI sont détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital).

Comme indiqué, ultimement, la SCIC détient le plein contrôle du projet par sa gestion et sa participation dans la SCA.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- [au rapport d'activités 2025 de Villages Vivants \(p.37 et p.38\) qui présente la structuration juridique des entités du groupe Villages Vivants et leurs informations financières](#)

VII. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DE L'AUGMENTATION OU DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Le montant minimum de souscription par souscripteur est détaillé en section 1.2 du présent document. Le montant de souscription par part sociale est égal à 100€ (cent euros).

En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de 2 millions d'euros, le montant desdites souscriptions sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

La présente offre est ouverte du 01 juin 2026 au 31 mai 2027.

Les demandes de souscriptions seront reçues via la plateforme CoopHub (<https://villagesvivants.coophub.fr>). Les modalités d'enregistrement des souscriptions, la signature des bulletins de souscriptions, ainsi que la délivrance des attestations de paiement et des reçus fiscaux seront traitées par la plateforme CoopHub.

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Les investisseurs réalisent le paiement de la somme correspondant au montant de leur souscription dès leur souscription via la plateforme Coophub. Le paiement se fait au choix par la solution de paiement en ligne Digiteal, par virement ou par chèque à envoyer à l'attention de la Gestion des Souscriptions, SCIC SA Villages Vivants, 13 rue de l'Hôtel de Ville 26400 Crest.

La souscription sera considérée comme définitive dès lors que le bulletin de souscription sera signé et que le paiement du prix de souscription sera versé. Par conséquent, les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'offre, mais seront remboursées en cas de défaut d'agrément par le conseil d'administration ainsi qu'il est précisé ci-après.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les parts sociales seront attribuées aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi », et sous réserve de l'obtention de l'agrément du conseil d'administration, qui se réunira dans le trimestre suivant la clôture de l'offre à l'effet de statuer sur les agréments des souscripteurs. La date de

souscription sur la plateforme Coophub ou la réception d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants.

La Société tient le registre des Parts Nouvelles souscrites. Les Parts Nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Les parts sociales souscrites porteront jouissance à la date à laquelle le souscripteur aura été agréé par le Conseil d'Administration de la Société, à la condition qu'à cette date, et sous réserve de l'obtention de l'agrément, un dossier de souscription complet et approuvé par le Conseil d'Administration ait été remis, et les fonds objet de la souscription libérés.

CALENDRIER :

- **Mise à disposition du DIS aux investisseurs :** 1 juin 2026
- **Ouverture des souscriptions :** 1 juin 2026
- **Terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs :** 31 mai 2027
- **Information des souscripteurs sur les résultats de l'offre** (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 15 juin 2027
- **Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires ou des souscripteurs non agréés :** 1^{er} octobre 2027
- **Conseil d'Administration de la Société appelé à se prononcer sur l'agrément des souscripteurs :** au plus tard 1^{er} juillet 2027

En cas de souscription intégrale des parts sociales nouvelles au titre de l'offre avant le 31 mai 2027 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la société.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- formulaire de souscription en ligne : <https://villagesvivants.com/entrezcestouvert/>
- bulletins de souscription de parts sociales version papier : [collectivité](#), [particulier](#), [personne mineure](#), [personne morale](#)