



Quartier Libre

Menu du jour

À notre table, tout est fait maison.
Pour vous proposer du goût et des convictions dans l'assiette, nous travaillons uniquement avec des produits frais, locaux et/ou bio.

^^ ENTRÉES ^^

- Effiloché de poireaux, vinaigrette au miso, œuf, pickles de navet, sarrasin torréfié 7€
- Panna cotta de chèvre de la ferme de Courtevoux, coulis d'épinards & fraises 7€
- Terrine maison de cochon au noisettes, mesclun, pickles d'oignons rouges 7€

^^ PLATS ^^

- Saucisses de porc fermier, purée de pommes de terre, betterave confite, ketchup de betterave & chapelure à l'ail et aux algues 18€
- Polenta frite, asperge au beurre de sauge, haricots rouges fumés, crème de maïs & pop-corn 17€
- Cratin de raviolis des Grands Couleats au Blau du Vercors OIU au Saint-Marcellin & salade de saison 16€

^^ DESSERTS ^^

- Assiette de fromages du pays 7€
- Crème diplomat à la fève tonka, rhubarbe pochée & crumble au saut breton 7€
- Biscuit languedoc à la noisette, chantilly et tarte au citron 7€
- Boules de glaces artisanales : miel-amande, citron, noisette, vanille, myrtille, romarin-verveine, vanille, caramélisation saut. base : 20€ au marc de café 25,00€

VILLAGES VIVANTS

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025
COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE RURALE & SOLIDAIRE



VILLAGES VIVANTS POURSUIT SA MISSION DE CRÉATION DE « COMMUNS » ET DE LIEN

pour restaurer ou maintenir l'infrastructure sociale¹ de nos territoires ruraux. La propriété collective de ces lieux vise à garantir sur le long terme la pérennité de leur usage en faveur du lien social.

En 2025, nous avons accompagné l'achat de cinq lieux, et cinq autres sont en cours d'acquisition. Pour la première fois, nous accompagnons le maintien d'un théâtre, dans un village de moins de 200 habitant-es, en Lozère. Nous avons engagé l'achat d'une partie de l'Usine Vivante à Crest, tiers-lieu qui a vu la naissance de l'aventure Villages Vivants.

Nous avons aussi connu une première cessation d'activité et des signaux d'alerte dans deux lieux, alors même que tous les autres sont en bonne santé. L'analyse attentive des causes de ces premières difficultés a confirmé la nécessaire consolidation de notre rôle de suivi sur toute la vie des projets. Avec un nombre croissant de lieux, ce suivi est garant de la pérennité des projets. Villages Vivants affirme encore qu'il n'est pas un simple bailleur, mais bien un partenaire solidaire de ses résident-es.

Les missions d'accompagnement et de formation des collectivités et des collectifs se sont renforcées et nous confirment comme acteur de la revitalisation des territoires ruraux.

L'assemblée générale a rassemblé de nombreux sociétaires, résident-es des lieux et partenaires, qui ont pu découvrir différentes facettes de la coopérative et faire part de leur vision lors d'ateliers, en amont de la plénière. L'un de ces temps a fait émerger l'idée d'un tour à vélo de nos lieux, co-organisé avec les sociétaires. Un petit coup de pédale a suffi à mettre le projet en route pour 2026 !

Le Conseil d'administration de la SCIC a été en grande partie renouvelé avec, pour la première fois, un administrateur résident d'un lieu ouvert avec Villages Vivants, Olivier Paquelet : un grand pas pour la représentation des usager-es !

L'équipe a été particulièrement vivante en 2025, avec l'arrivée des bébés de deux salariées, et le départ d'Anne-Sophie Daudon qui, depuis 2019, a participé à toutes les étapes de lancement de nos activités. Elle nous a marqué et on lui souhaite tout le bonheur du monde.

Un très grand merci aux sociétaires, aux collectivités, aux résident-es de nos lieux, aux investisseur-ses, aux partenaires et à la joyeuse équipe des salarié-es.

Le conseil d'administration de la SCIC SA Villages Vivants :

**Dominique Marcon (Présidente),
Jean-Jacques Magnan, Olivier Paquelet, Anne Meyer,
Marion Hereng, Johann Woehrel, Sylvain Dumas
& Raphaël Boutin (les 2 codirecteurs)**

¹ L'infrastructure sociale englobe les institutions et les services essentiels qui soutiennent le bien-être et le développement des communautés. Elle joue un rôle crucial dans la promotion de l'équité sociale et territoriale. L'investissement dans cette infrastructure améliore non seulement la qualité de vie, mais stimule également la croissance économique à long terme.

01	ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DESSINER ENSEMBLE L'AVENIR DE VILLAGES VIVANTS	5
02	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES CRÉER DES LIEUX VIVANTS	8
03	ÉTUDE, ACCOMPAGNEMENT ET FORMATION FOURNIR DE L'INGÉNIERIE AU SERVICE DES TERRITOIRES RURAUX	19
04	FINANCE SOLIDAIRE UNE MOBILISATION CITOYENNE AU SERVICE DES VILLAGES	23
05	VIE COOPÉRATIVE ANIMER LA DÉMOCRATIE DANS NOTRE ENTREPRISE	26
06	NOTRE ORGANISATION FAÇONNER NOTRE PROPRE MODÈLE D'ORGANISATION	30
07	RAPPORT FINANCIER 2025	35





DES LIEUX VIVANTS

34 biens acquis dont **5 en 2025**
représentant un volume de **11,7 millions € d'actifs**
dans **13 départements** et **3 régions**
150 emplois abrités sur les 29 lieux ouverts
1 fermeture de lieu depuis les débuts
de Villages Vivants



UNE ÉQUIPE ENGAGÉE

17 salarié-es dont 2 nouveaux ETP
et 2 remplacements en 2025
2 bureaux Villages Vivants :
Crest (26) et Clermont-Ferrand (63)



UN PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENTS ET DE FORMATIONS AMBITIEUX

23 missions d'accompagnement sur 210 jours
dans 12 départements de France, auprès de
collectivités et de tiers-lieux
16 sessions de formation animées
par 6 salarié-es de Villages Vivants,
avec **167 participant-es**
100 % de satisfaction obtenue auprès des
stagiaires des formations Villages Vivants



UNE COLLECTE D'ÉPARGNE CITOYENNE

1,2 million € levés en 2025
1050 investisseur-ses
solidaires dont 514 sociétaires

01 ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



DESSINER ENSEMBLE L'AVENIR DE VILLAGES VIVANTS



Assemblée Générale 2025, Crest, Drôme

NOTRE MISSION ET NOS VALEURS

Notre mission sociale en une phrase :

Permettre l'ouverture et le développement de commerces et services de proximité dans les territoires ruraux pour créer des liens entre les habitant-es et les acteur-rices locaux.

Nos valeurs : pour comprendre le sens de notre action vous pouvez consulter en ligne [notre charte des valeurs](#) et découvrir notre vision sur les thèmes :

ruralités, citoyenneté, immobilier, projet collectif et finance solidaire.

Concrètement, notre action s'articule autour de trois pôles métiers, chacun poursuivant des objectifs au service de notre mission sociale et en cohérence avec notre charte de valeurs :



Achat et rénovation de locaux

Réaliser des opérations immobilières qui créent un maximum d'impacts sociaux et environnementaux positifs.



Accompagnement et formation

Encourager des modèles d'entrepreneuriat social qui participent à la revitalisation des territoires ruraux.



Finance solidaire

Financer collectivement l'économie de demain.



Lieu collectif Le Beaumonde, La Mure, Isère



« Grâce à quatre 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



« Un village sans commerce « est un village triste et divisé ». D'où l'urgence de réinventer, à travers l'investissement collectif, un modèle immobilier au service de la vie locale. (...) Grâce à ce fonctionnement, l'immobilier est sorti des logiques spéculatives pour devenir un bien commun. »

Économie Matin, octobre 2025



Événement à l'Usine Vivante, Crest, Drôme

VERS UN NOUVEAU PLAN STRATÉGIQUE

Durant le premier plan stratégique 2022–2025, intitulé « 4 ans pour finaliser le prototype », plusieurs étapes ont été franchies en termes de structuration et de réalisations concrètes, qui ont donné lieu à un travail important de documentation, de capitalisation et de partage des méthodes développées.

C'est ainsi que Villages Vivants a construit un socle de compétences solides et affirmé sa légitimité autour d'un triptyque fondateur : **l'entrepreneuriat rural, l'immobilier solidaire et le développement local.**

Ainsi, Villages Vivants est à la fois un bureau d'étude, un organisme de formation, une foncière solidaire et un laboratoire de démocratie dans l'entreprise, au service de la dynamisation des territoires ruraux.

Villages Vivants aborde une nouvelle étape de son histoire. Après une phase de lancement, les fondations du modèle – sa vision, ses outils, ses processus, ses méthodes – ont été élaborées et éprouvées sur le terrain. Le Plan Stratégique 2026–2030 s'inscrit dans cette lancée, pour continuer à perfectionner le modèle, mais marque également une ambition nouvelle : **essayer pour amplifier l'impact.**

Axe 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.

Axe 2 Accompagner la création de solutions foncières par l'essaimage

Partout en France, il y a des besoins en nouvelles solutions foncières pour accompagner les dynamiques de revitalisation ou d'autres enjeux sociaux et environnementaux. Villages Vivants souhaite faciliter l'émergence de ces nouvelles solutions, dans une logique de coopération.

Axe 3 Prendre soin de l'organisation et des parties prenantes

Pour Villages Vivants, les moyens, le bien-être des parties prenantes et l'organisation doivent être à la hauteur de son objet social. La robustesse du modèle économique et la gestion des risques doit permettre de pérenniser la SCIC, la SCA, les SCI et les résident-es.

Axe 4 Participer aux transformations des ruralités, de l'immobilier, de l'entrepreneuriat et de la finance

Au-delà de ses activités opérationnelles, il s'agit pour Villages Vivants de participer à l'évolution des cadres de référence, notamment en renforçant les logiques de coopérations et les alliances stratégiques.

CRÉER DES LIEUX VIVANTS



Inauguration de l'épicerie pluriactivités et gîte À l'Ombre du Pommier, Ruynes-en-Margeride, Cantal

LES LIEUX VILLAGES VIVANTS À FIN 2025

— 34 lieux

— dont 5 projets acquis en 2025

Le Petit Bistrot (38)
Le Bouche à Oreille (32)
Les Tablées (69)
Le Château de Montlavoille (71)
L'Usine Vivante (26)

— dont 3 lieux en attente de projet
(appel à projets en cours)

Monteynard (38)
Salvizinet (42)
Saint-André-de-Sangonis (34)

**Contactez-nous si vous êtes intéressé-es
par ces lieux !**

LE PARCOURS AVEC VILLAGES VIVANTS

Les critères d'éligibilité pour solliciter la foncière Villages Vivants :

- des projets d'utilité sociale (**création ou développement**) viables économiquement ;
- situés dans le ¼ sud-est de la France dans une commune de moins de 20 000 habitant·es ;
- portés par un collectif en SCOP, SCIC, association ou société ESUS ;
- qui a une volonté de s'engager dans une relation partenariale ;
- qui a identifié un bien immobilier en vente.

La porte d'entrée pour faire appel à Villages Vivants

Une visioconférence mensuelle permet aux candidats de découvrir les modalités pratiques d'intervention de Villages Vivants, et ensuite de déposer une demande.

Inscriptions sur villagesvivants.com

GESTION PATRIMONIALE DE NOS LIEUX

En 2025, le pôle Diagnostics et travaux, dit « Pôle bâti », a finalisé sa politique de maintenance des bâtiments (GER = Gros Entretien et Renouvellement) et a mis en place un « guide de la maintenance » à destination des résident·es (diffusion prévue en 2026). La préparation du plan pluriannuel d'investissement, sur 30 ans pour ces travaux de maintenance, se poursuit.

EN 2025

— 146 participant·es
aux visios collectives

— 23 dossiers déposés

— 8 dossiers instruits et présentés
en Comité d'expertise

— 6 opérations validées

— 2 opérations refusées



« À Luc-en-Diois super histoire avec l'ouverture d'une épicerie dans le cœur du village, La Milpa : un collectif qu'on accompagne sur le choix du bon local, des gros travaux (...), une ouverture il y a un peu plus d'un an en fanfare avec tous les habitants qui répondent à l'appel, des réalisations financières au-delà des espérances et du lien social qui se confirme à chaque fois qu'on y va, où on voit toutes les générations qui défilent et des témoignages très touchants de gens qui nous disent « il y a vraiment un avant et un après ! »

**Témoignage de Sylvain Dumas, cofondateur
et codirecteur de Villages Vivants**

Ici Drôme Ardèche, mai 2025

LE SUIVI DES RÉSIDENT·ES

Après plusieurs ajustements méthodologiques, les chargé·es d'accompagnement et d'instruction (CAI) ont mené cette année la première campagne de suivi des résident·es. Les objectifs sont :

- **Mesurer** la santé globale des activités
- **Calibrer** les actions d'accompagnement
- **Renforcer** le lien entre les résident·es et les partenaires

- **Soutenir** les résident·es dans les différentes phases de leur projet
- **Participer** à la pérennisation des lieux

Le suivi des résident·es et les moyens mis en place ont été définis pour clarifier la position de Villages Vivants et faciliter le rôle des CAI et des autres membres de la coopérative.

Notre volonté est de renforcer les étapes situées entre le passage en Comité d'expertise et l'ouverture des lieux, avec un objectif constant : créer les meilleures conditions de démarrage et de réussite pour les projets installés avec Villages Vivants.

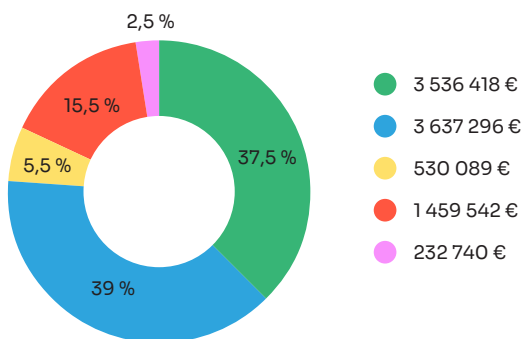
Bilan de la santé des activités résidentes *

Analyse par nombre d'activités



● En bonne santé (21-27 points)	Projet avec des résultats conformes voire supérieurs aux prévisions.
● Points de vigilance (14-20 points)	Situation nécessitant une attention particulière (finances, organisation...)
● En difficulté (7-13 points)	Projet en déséquilibre financier et organisationnel, mais pas encore dans une situation critique.
● En grande difficulté (0 à 6 points)	Situation critique - Risque élevé de cessation d'activité si des mesures drastiques ne sont pas prises rapidement.
● Non communiqué : il s'agit de 2 projets qui ont démarré en 2025 et pour lesquels nous n'avons pas assez de recul pour analyser la situation et 1 projet pour lequel nous n'avons pas les données.	

Analyse par montants investis



Plus de 75 % des montants engagés par Villages Vivants sont investis dans des projets présentant actuellement une situation globalement bonne. Le niveau de risque demeure ainsi maîtrisé.

Premiers enseignements

Les fragilités récurrentes identifiées :

- portage humain insuffisant
- investissements trop lourds
- ancrage territorial faible
- et mauvaise prise en compte des signaux faibles, conduisant à des décisions et un accompagnement trop tardifs.

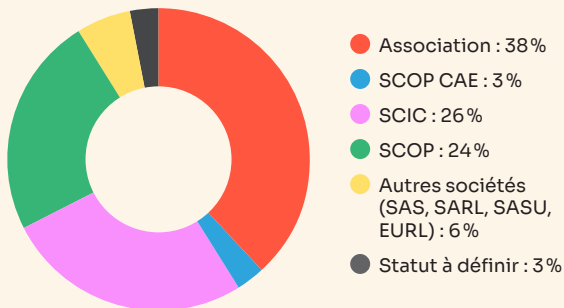
* Premiers éléments de bilan du suivi des résident·es 2025 : 24 lieux étaient ouverts et ont bénéficié d'un suivi : 19 suivi de base (80 %) et 5 accompagnements renforcés (20 %).

DONNÉES SUR NOS RÉSIDENT·ES

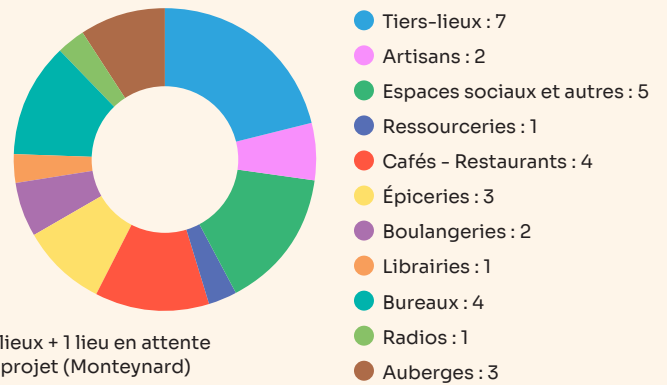
CA consolidé 2025

7,5 millions d'euros HT

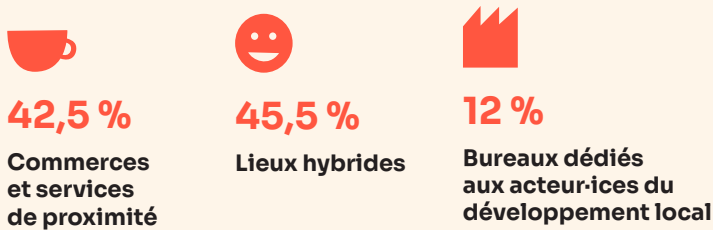
Répartition des structures par statut



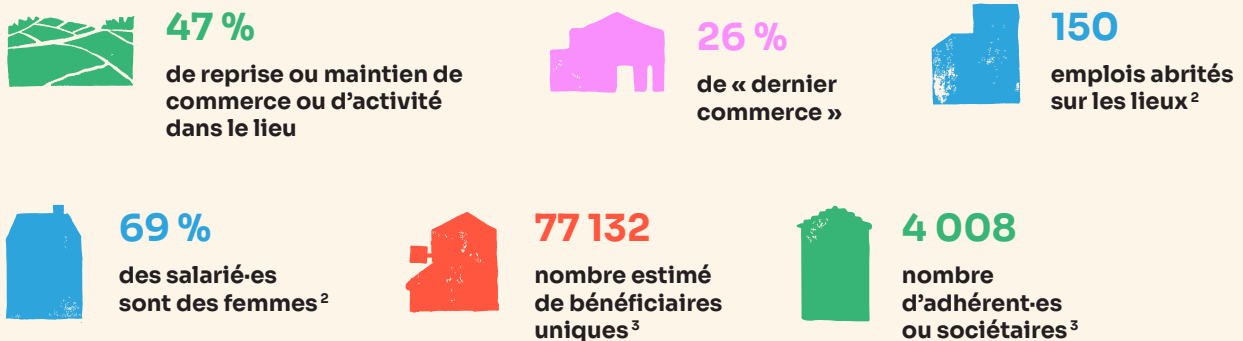
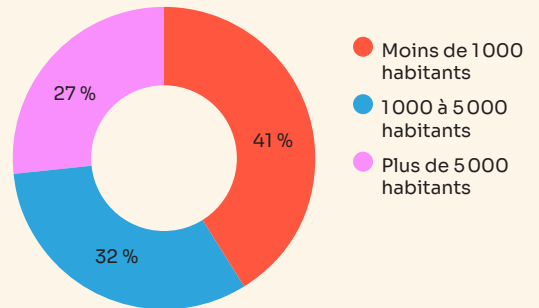
Nombre de structures par secteur d'activité*



Répartition par type d'activité installée



Répartition par taille de communes



Partenaires clés des lieux⁴



² Sur 29 lieux ouverts

³ Sur la base de 24 lieux sur 29 ouverts

⁴ URSCOP : Union Régional des SCOP et SCIC, GRAP : Groupement Régional Alimentaire de Proximité, CAAP : Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité, Grenade : Groupement d'entreprises alternatives en développement.

MESURE DE L'UTILITÉ SOCIALE (MUSETTE)

La Musette, mesure d'utilité sociale, environnementale, territoriale et de transition écologique, a pour objectif de rendre compte des effets, progresser et affiner nos méthodes.

En 2025, deux phases d'enquêtes ont été réalisées, permettant de tester les méthodologies et d'en tirer des enseignements :

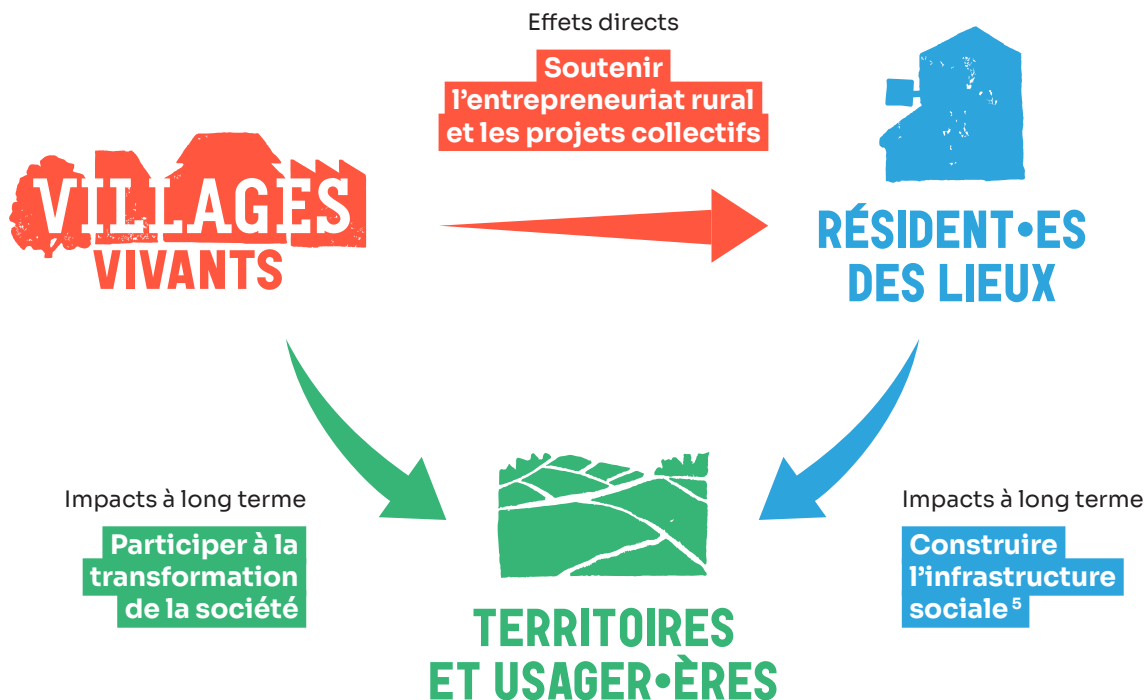
- Phase 1 : entretiens auprès de résident-es et usager-es de 3 lieux Villages Vivants : la boulangerie Chez Cocotte (71), l'Hôtel des Voyageurs (63), restaurant et espace de vie sociale et l'Accorderie du Diois (26)

- Phase 2 : partenariat avec les étudiant-es du master 2 ESS de l'université Lyon 2, qui ont construit des questionnaires à destination des résident-es, partenaires métiers, entreprises sociétaires, et salarié-es de la coopérative Villages Vivants.

Les résultats de cette première année de Musette ne sont donc pas exhaustifs.

Deux niveaux d'effets ont été définis :

- Effets directs de Villages Vivants sur les résident-es
- Impacts à long terme des lieux et de Villages Vivants sur les territoires et usager-es



⁵ Voir la définition page 2.

Soutenir l'entrepreneuriat rural et les projets collectifs...

... par la prise en charge de l'investissement et de la gestion immobilière

- Pour 86 % des lieux, l'intervention de Villages Vivants a été décisive pour leur ouverture ou leur pérennisation.
- 97 % des lieux nécessitaient des travaux d'adaptation ou de mise en conformité.
- L'investissement nécessaire moyen pour l'ouverture des lieux, pris en charge par Villages Vivants, est de 390 000 € études + frais notaire + achat + travaux.
- Le temps de suivi des travaux et d'entretien assuré par Villages Vivants représente en moyenne 11 jours par an et par bâtiment.

... par un cadre partenarial favorisant des activités économiques robustes

- Les résident-es économisent en moyenne 13 200 € HT au démarrage de leur activité grâce au mécanisme de progressivité des loyers
- 2 résident-es bénéficient d'un loyer saisonnier permettant de « maintenir la trésorerie »⁶
- 21 % des lieux sont ouverts depuis plus de 3 ans, et 36 % sont ouverts depuis plus de 5 ans.



« Sans Villages Vivants c'était impossible, (...) la seule façon pour qu'on puisse avoir un lieu ouvert à tous, c'était de demander à ce que Villages Vivants l'achète pour nous et devienne nos propriétaires. C'était un cadeau inespéré ! »

Témoignage d'Elisabeth Brazier, cofondatrice de l'Atelier FICA à Meximieux (01)

France Inter, « Micro ouvert », décembre 2025

Construire l'infrastructure sociale...

... par l'accès aux services de proximité

- Sur 33 lieux, 14 ont une activité de type commerce.
- 80 % des usager-es des commerces habitent la commune.

... par des lieux favorisant le lien social

- 50 % des usager-es des commerces et 93 % des usager-es des lieux hybrides ont rencontré sur place des personnes en dehors de leurs cercles habituels.
- 87 % des usager-es des lieux hybrides déclarent avoir participé à des événements ou projets organisés au sein du lieu.
- 97 % des usager-es des lieux hybrides déclarent un effet positif sur leur vie quotidienne.

... en contribuant à l'économie locale

- 100 % des lieux travaillent avec des fournisseurs locaux, et 90% avec des produits bios.
- 100 % des résident-es estiment que le lieu favorise l'émergence de nouvelles initiatives locales.

Participer à la transformation de la société...

... par l'appui aux collectivités rurales

- 75 % des lieux sont situés en zone prioritaire (ZRR⁷, PVD⁸, Villages d'avenir)
- 41 % de nos lieux sont situés dans une commune de moins de 1000 habitant-es

... en préservant l'environnement par la réhabilitation du patrimoine bâti

- 0 m² de construction neuve
- 47 % des fonds investis servent à rénover le bâti, soit 5 millions d'euros redirigés vers les artisans et entreprises locales.
- 2/3 des lieux achetés ou rénovés par la foncière étaient vacants.

... par la création de communs

- Pour 1 € collecté auprès des citoyen-nes (personnes physiques et morales), 2,20 € sont investis dans les territoires.

⁶ Témoignage issu des réponses au questionnaire adressé aux résident-es

⁷ Zone de revitalisation rurale

⁸ Petites villes de demain

LES LIEUX VILLAGES VIVANTS

N'hésitez pas à leur rendre visite !



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
Épicerie & Grignoterie,
en CAE (CAAP)
135 m² - 2 salariées



À l'Ombre du Pommier

à Ruynes-en-Margeride
Épicerie 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 Rivérie
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

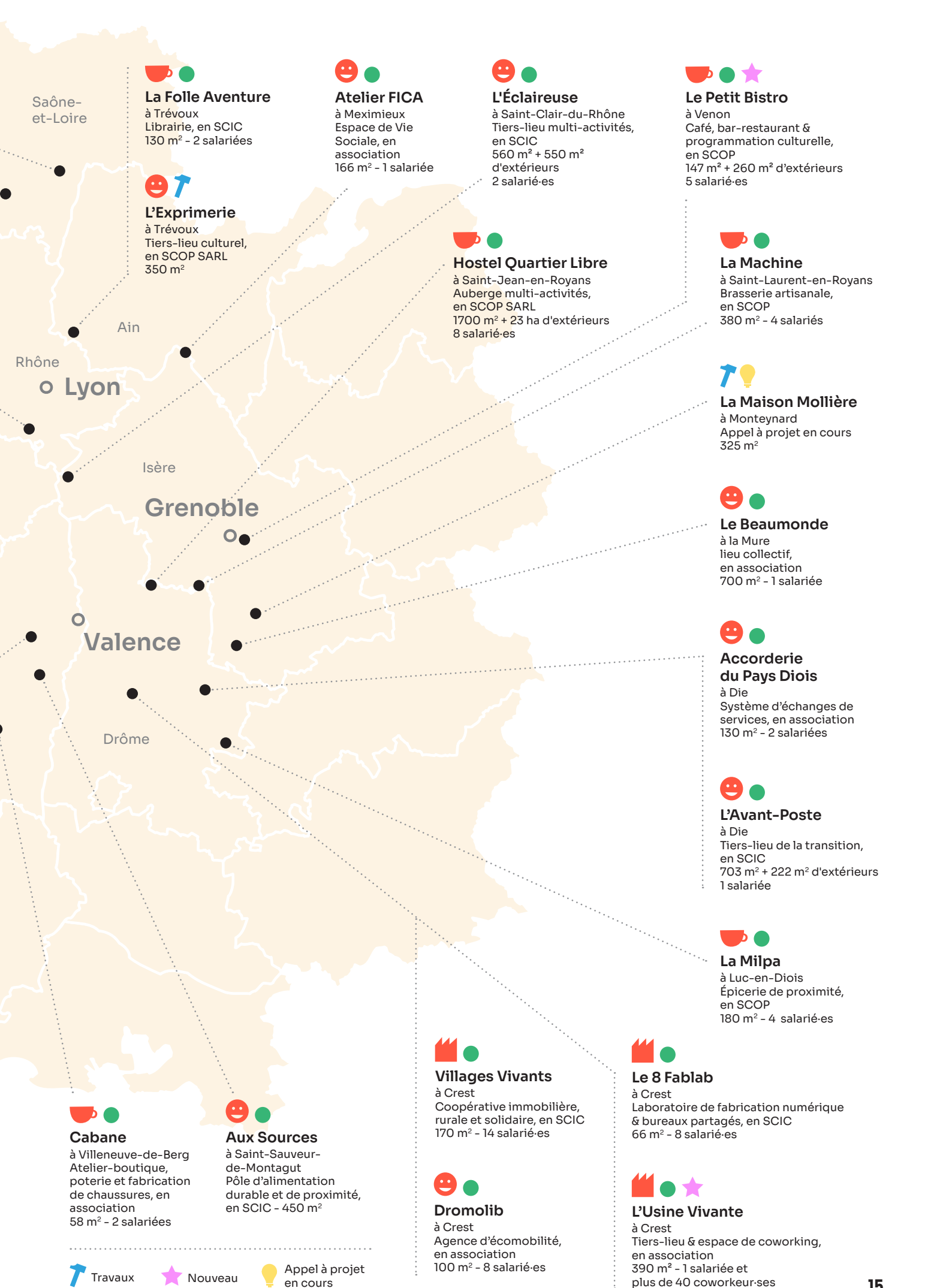
Ardèche

Lozère

Hérault

Montpellier







L'USINE VIVANTE

TIERS-LIEU & ESPACE DE COWORKING

Drôme

Issue de la rencontre entre plusieurs habitant-es de Crest (notamment les cofondateurs de Villages Vivants), l'Usine Vivante est née en 2015 en réhabilitant une friche industrielle. Les anciens bureaux, « la tour », deviennent un espace de coworking, et « les ateliers » accueillent des artisan-es. L'association Usine Vivante a sollicité Villages Vivants pour acquérir « la tour » afin de pérenniser sa présence sur place et permettre le développement de ses activités. L'usine accueille plus de 46 occupants sur des domaines d'activités variés : agriculture, artisanat, communication, culture, service aux entreprises, développement local, environnement, informatique, santé ou encore solidarité.

Commune : **Crest, 8 660 habitant-es**

Nombre de m² : **390**

Montant de l'opération : **648 307 € HT**

Statut : **association**

Emplois soutenus : **1 emploi direct**
et **plus de 40 coworkeur-ses**



LE PETIT BISTRO

CAFÉ, BAR-RESTAURANT & PROGRAMMATION CULTURELLE

Isère

À la suite du départ à la retraite de la gérante, le Petit Bistro, institution locale de Venon depuis 50 ans, véritable repère pour les Venonais-es comme pour les visiteur-ses, est repris en SCOP par quatre habitant-es. Ce lieu de vie propose une offre diversifiée (cuisine traditionnelle, locale et faite-maison, bar, animations culturelles, épicerie et relais poste) afin de répondre aux besoins du village et maintenir un lieu de rencontres.

Commune : **Venon, 840 habitant-es**

Nombre de m² : **147 m² + 260 m² d'extérieurs**

Montant de l'opération : **318 239 € HT**

Statut : **SCOP**

Emplois soutenus : **5**



LE BOUCHE À OREILLE

BISTROT CULTUREL

Gers

Créé en 2010 après la fermeture du dernier café du village, Le Bouche à Oreille est devenu un acteur clé de la dynamisation locale, porté par une aventure coopérative de plus de 160 habitant-es. Il incarne une ambition forte : préserver les services de proximité, soutenir l'économie locale, inventer de nouvelles façons de vivre et de faire ensemble en milieu rural. Fragilisée par le poids de l'activité et de l'immobilier, Le Bouche à Oreille a sollicité Villages Vivants qui a acquis le bâtiment. Un achat exceptionnel, hors du périmètre géographique habituel, qui facilite la transmission du projet et sécurise son avenir.

Commune : **Simorre, 680 habitant-es**

Nombre de m² : **345 m² + 1600 m² d'extérieurs**

Montant de l'opération : **244 200 € HT**

Statut : **SCIC**

Emplois soutenus : **4**



LES TABLEÉES

AUBERGE PAYSANNE

Rhône

Ce projet vise la reprise en SCOP de l'ancien restaurant de Riverie, lieu emblématique qui a accueilli habitant-es et visiteur-ses pendant plus de 50 ans, de 1973 à 2024. Porté par cinq associé-es salarié-es, il vise à faire revivre l'esprit de l'auberge paysanne avec une cuisine simple, locale, gourmande et de saison, tout en créant un espace convivial de rencontres entre habitant-es, producteur-ices et visiteur-ses.

Commune : **Riverie, 290 habitant-es**

Nombre de m² : **280**

Montant de l'opération : **422 000 € HT**

Statut : **SCOP**

Emplois soutenus : **5**

MONTLAVILLE 2.0

TIERS-LIEU RURAL

Saône-et-Loire



Le projet vise à poursuivre la transformation du château de Montlaville en un lieu de vie écologique et collaboratif, alliant habitation, travail et création au service du territoire. En 2022, suite à la rencontre de plusieurs familles, le château a été acquis collectivement. À partir de 2024, des évolutions au sein du collectif ont conduit au départ de certains associés. Le projet Montlaville 2.0 vise à pérenniser le tiers-lieu et son habitat collectif. Il repose sur un modèle économique hybride — où les activités économiques financent les activités d'utilité sociale — et sera prochainement structuré en SCIC. C'est dans ce cadre que Villages Vivants a été sollicité comme investisseur minoritaire, aux côtés de la Coopérative Oasis et du Crédit Mutuel.

Commune : **Chardonnay, 210 habitant-es**

Nombre de m² : **1800**

Montant de l'opération : **576 000 € HT**

Investissement de Villages Vivants : **170 000 € HT**

Statut : **SAS ESS**

Emplois soutenus : **3**

FIN 2025, 5 PROJETS SONT EN INSTRUCTION

- un théâtre en Lozère
- des ateliers collectifs d'artisanat en Ardèche
- un tiers-lieu rural dans la Drôme
- un lieu multi activités (bar, restaurant, épicerie, ateliers d'artisans, bureaux partagés...) dans le Puy-de-Dôme
- un café-restaurant culturel en Dordogne

Première fermeture d'un lieu ouvert avec l'appui de Villages Vivants

La SCOP La Valette, à Salvizinet (Loire), a fermé au printemps 2025 faute d'avoir trouvé son équilibre avec le territoire. Cette fermeture, bien que difficile, permet de tirer des enseignements pour renforcer notre accompagnement et mieux ajuster les futurs projets aux réalités et aux attentes locales (voir page 9 et 10). Un appel à projets est lancé pour permettre à une nouvelle équipe de reprendre l'auberge et lui insuffler une nouvelle dynamique.

Intéressé-e ? Contactez-nous !

Coop'Art, coopérative artistique et culturelle (Haute-Loire)

Créée en 2021 suite à la transformation d'une association de préfiguration (créée en 2018), la coopérative se démarque par la diversité de ses activités : ingénierie au montage de projets culturels, prestations autour de l'installation scénique (vente, location d'équipements et prestations associées), en plus de constituer le premier réseau altiligérien d'artistes et acteurs culturels.

Après plusieurs mois d'instruction, les comités de Villages Vivants ont exprimé de fortes réserves concernant l'investissement immobilier prévu, jugé trop important (804 k€), au regard du lieu et de la maturité du projet. Une étude approfondie ayant confirmé ces fragilités financières sur l'exercice en cours et les suivants, Coop'Art a décidé de reporter son développement.

03 ÉTUDE, ACCOMPAGNEMENT ET FORMATION



FOURNIR DE L'INGÉ- NIERIE AU SERVICE DES TERRITOIRES RURAUX



Visite du lieu collectif Le Beaumonde, La Mure, Isère

Raisons d'être et activités

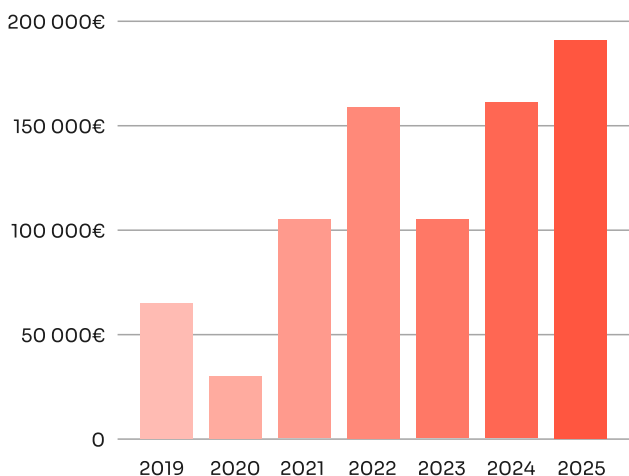
- **Accompagner la réouverture de lieux** par des formations et accompagnements destinés aux coopératives, collectivités, tiers-lieux, entrepreneurs, associations, foncières solidaires.
- **Contribuer à l'évaluation de nos pratiques, ainsi qu'à la diffusion d'outils et connaissances**, via la Musette (lancée en 2025), un centre de ressources (prévu en 2026) et une offre dédiée au montage de foncières.
- **Renforcer l'ancrage territorial en s'immergeant dans les réalités rurales**, en participant aux instructions de la foncière et en favorisant le sociétariat des collectivités.
- **Consolider le modèle économique** en diversifiant les ressources, notamment par des prestations et la recherche de subventions.

LES ÉTUDES ET ACCOMPAGNEMENTS

210 jours de prestation d'accompagnement réalisés sur 23 missions

- L'activité a doublé entre 2021 et 2025 (CA de 200 000 €), grâce à 2,1 ETP tout en s'appuyant sur l'ensemble de l'équipe.
- Financements : France Tiers-Lieux, Villages d'Avenir, FEADER (Fonds européen agricole pour le développement rural), ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires)...

Évolution de la marge brute des formations, études et accompagnements



Accompagnement à Sourcieux-les-Mines

Les missions se déploient à l'échelle d'un bâtiment (étude de faisabilité, programmation et/ou montage de tiers-lieux, commerces ou lieux d'activités portés par une collectivité ou des acteur·rices de l'ESS) ou à l'échelle d'un territoire (stratégie d'intervention sur les bâtiments vacants, appui à l'accueil de porteur·ses de projets et aux dispositifs de « revitalisation ») et peuvent prendre différentes formes :

1 Études d'opportunité pour la réouverture de commerces et lieux de proximité

8 missions. Exemples :

- Glandage (Drôme, 115 hab.) : rénovation de l'ancienne école en cœur de bourg
- Saillans (Drôme, 1 500 hab.) : médiathèque repensée en lieu culturel partagé avec l'école de musique et l'espace de vie sociale

2 Accompagnement de tiers-lieux

13 missions. Exemples :

- Sourcieux-les-Mines (Rhône, 2 100 hab.) : installation de 3 associations dans un tiers-lieu mis en commun (ressourcerie de matériaux, ateliers, salles de formation)
- Cognin – Ecopôle du Grand Chambéry (Savoie, 6 200 hab.) : rénovation du bâtiment d'un atelier-chantier d'insertion regroupant plusieurs associations de transition alimentaire

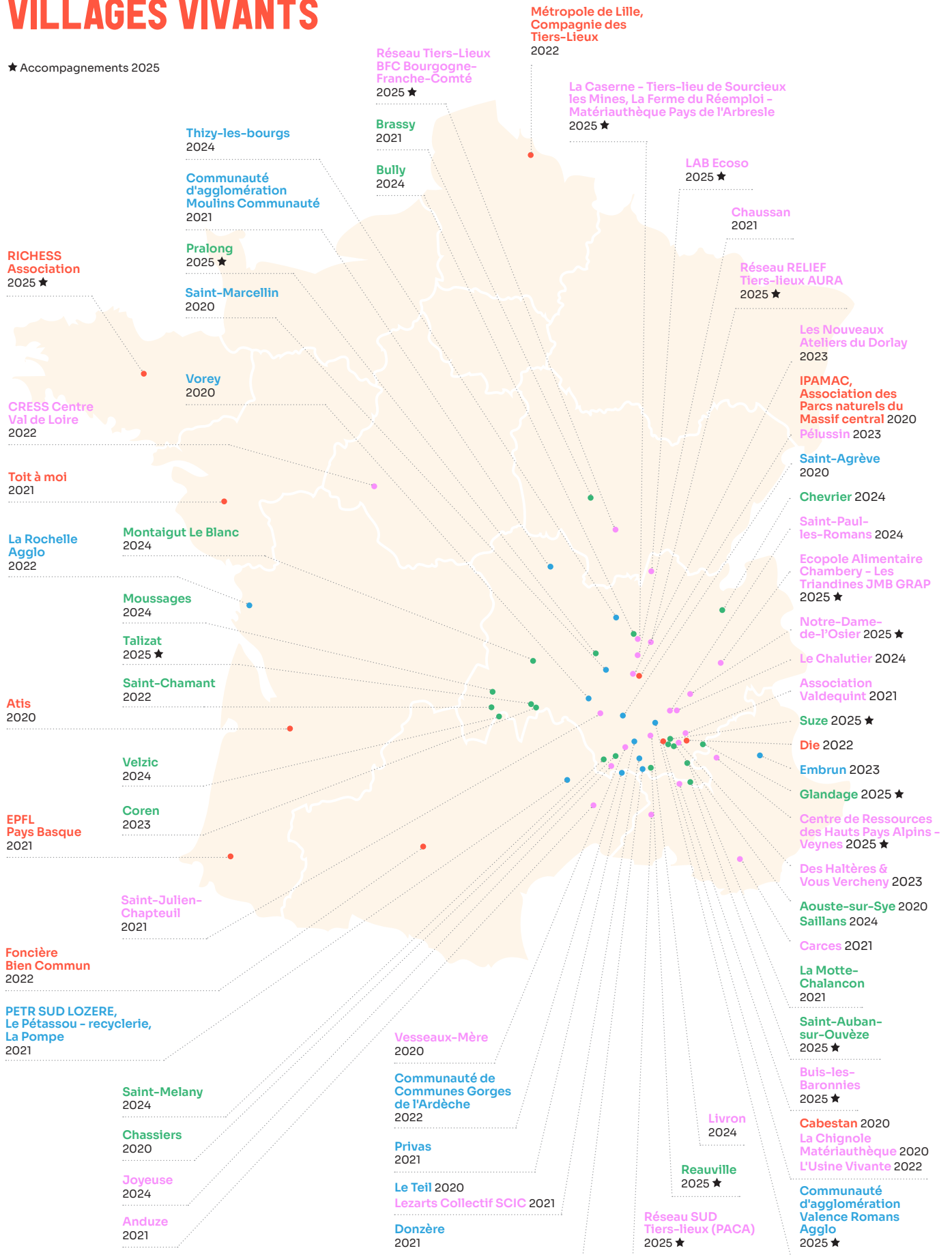
3 Stratégie territoriale

2 missions. Exemple :

- Thizy-Les-Bourgs (Rhône, 6 000 hab.) : redynamisation commerciale et développement de projets ESS

LES ACCOMPAGNEMENTS VILLAGES VIVANTS

★ Accompagnements 2025



● Réouverture de commerces et lieux de proximité en villages (19) ● Tiers-lieux (26) ● Stratégie territoriale (13) ● Création d'une foncière solidaire (9)

LES FORMATIONS

Basées sur nos 8 ans d'expériences concrètes en montage d'opération immobilière et ouverture de commerces et d'activités en zone rurale, nos formations visent à transférer nos compétences et autonomisent les acteur.rices : collectivités locales, porteur-ses de projets, entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

Après un portage par Solstice et la FRAPP, Villages Vivants a travaillé à internaliser le portage de la formation en vue d'obtenir l'agrément Qualiopi en 2026.



« Formation très qualitative, des intervenants passionnés et passionnants, des contenus pédagogiques de grande qualité mixant théorie et pratique. Un groupe de « stagiaires » très agréable, peu nombreux, dans l'écoute et le partage. »

« Excellente formation, formateur incroyable. Merci d'avoir fait les détours demandés ! »

Participants à une session de la formation « Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS »

En 2 ans, ce sont 24 projets de foncières solidaires qui ont participé à nos formations, et 12 foncières solidaires qui ont été créées.

100 % de satisfaction

2025 EN CHIFFRES

— 167 participant-es

— 8 modules de formation, dont 3 webinaires :

- « Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS »
- « Montage de foncière solidaire »
- « Entreprendre en milieu rural : des clés pour réussir son installation »
- « Commerces de proximité et développement rural : mobiliser les outils immobiliers et l'ESS »
- « Tiers-Lieux, foncier et immobilier », avec notre partenaire La Compagnie des Tiers-Lieux
- Webinaire « Mener une opération immobilière : le B.A-BA »
- Webinaire « Comprendre les baux pour sécuriser son projet »
- Webinaire « Immobilier, réglementations et normes. Se familiariser avec les normes pour sécuriser son projet »

— 6 formateur-ices engagé-es

— 16 sessions réalisées





UNE MOBILISATION CITOYENNE AU SERVICE DES VILLAGES



Chez Cocotte, Gibles, en Saône-et-Loire



**La mobilisation grandit chez Villages Vivants !
Le taux de réengagement est important et notre communauté
gagne chaque jour en diversité et en parité.**

**Merci à toutes celles et ceux qui partagent, investissent
et s'engagent. Le projet coopératif est plus ouvert que jamais !**

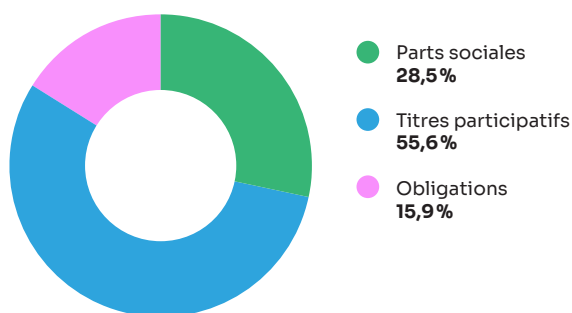
UNE COMMUNAUTÉ DE 1050 INVESTISSEUR·SES SOLIDAIRES

Au 31/12/2025, le capital de la SCIC s'élève à 1 523 700 €. Cette force collective est répartie entre 514 sociétaires, garantissant une gouvernance partagée :

- Les Soutiens⁹ (80 %) : le cœur de notre sociétariat (1,38 M€).
- Les Partenaires, Salarié·es et Bénéficiaires (20 %) : garants du projet opérationnel et de son impact territorial.

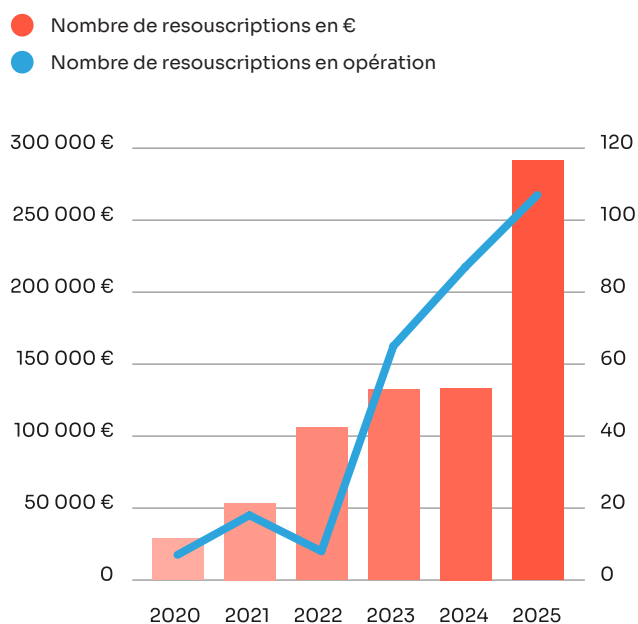
En complément des parts sociales, nos investisseur·ses soutiennent l'activité via des titres participatifs, à hauteur de 2,9 M€ pour 674 personnes, et des obligations, pour 850 000 € auprès de 11 personnes, offrant ainsi des outils financiers adaptés à chaque profil.

Part des différents produits financiers dans nos levées de fond



Nos sociétaires s'inscrivent dans la durée, au-delà d'un investissement ponctuel. La hausse des réinvestissements chaque année témoigne de leur attachement. Fin 2025, la communauté reste mobilisée, avec seulement 5 sorties de capital.

Évolution du poids des resouscriptions



Qui sont nos investisseur·ses ?

Villages Vivants réunit une communauté solidaire où l'épargne des villes soutient l'action locale. Notre force ? Un équilibre entre investisseur·ses urbain·es (53 %) et ruraux·ales (47 %), prouvant que notre modèle de revitalisation fait sens pour tou·tes. Chaque contribution renforce la cohésion de nos territoires et redonne vie à nos villages.

⁹ Les investisseur·ses solidaires sans autre lien spécifique avec la coopérative.

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.



Le Petit Bistro, Venon, Isère

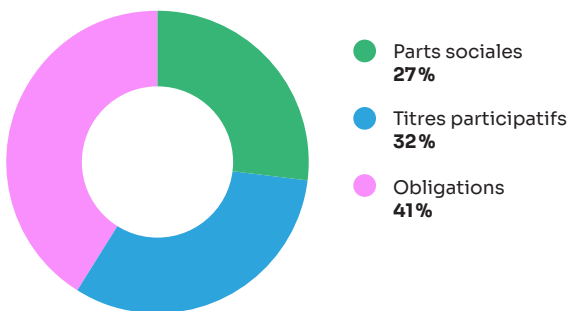
« Villages Vivants, c'est mettre de la coopération dans l'immobilier (...), c'est remettre du sens sur la valeur créée, qui n'est pas uniquement capitalistique mais aussi humaine et sociale. »

Cristel Brisac Da Fonseca, porteuse de titres et sociétaire de Villages Vivants

BILAN DE LA COLLECTE 2025

Cette année, 1 214 200 € ont été mobilisés, avec une utilisation équilibrée de nos outils financiers : parts sociales, titres participatifs et obligations.

Part des différents produits financiers en 2025



Ce qu'il faut retenir de cette campagne

Des soutiens plus solides : moins de « petits » investisseur-ses, mais plus de personnes qui s'engagent avec des montants plus importants (1 100 € à 20 000 €). Ces « investisseur-ses clés de voûte » portent la croissance de la coopérative.

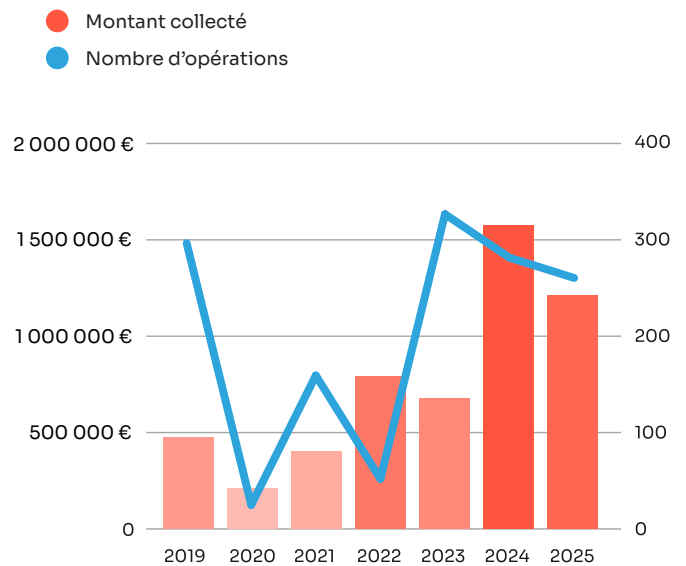
Un engagement plus jeune et féminin : âge moyen de 38 ans ; les femmes, moins nombreuses que les hommes, investissent davantage (2 438 € vs 1 936 €).

Un lien ville-campagne fort : ancrage rural, particulièrement en Auvergne-Rhône-Alpes, soutenu par l'apport économique stratégique de l'Île-de-France.

La force du bouche-à-oreille : vos recommandations et nos partenaires sont essentiels, le contact humain reste notre meilleur moteur.

Décembre, temps fort : principal moment de mobilisation malgré la possibilité d'investir toute l'année.

Évolution des levées de fonds en € et en opérations



Vous pouvez investir en ligne sur villagesvivants.com ou contacter Florian f.cordier@villagesvivants.com



ANIMER LA DÉMOCRATIE DANS NOTRE ENTREPRISE



Chantiers participatifs du tiers-lieu culturel L'Expresserie, Trévoux, Ain

STRATÉGIE DE LA VIE COOPÉRATIVE



Créer du lien entre les différentes parties prenantes de la coopérative et les impliquer

pour contribuer à la mission d'utilité sociale de Villages Vivants, voilà l'ambition de la vie coopérative. Partant de la feuille de route écrite à plusieurs mains en 2024, la Vie Coop' a pris un bel élan !

La force d'une coopérative est de regrouper autour d'un projet une diversité d'acteur-ices, dont la pluralité de points de vue est garante de l'intérêt collectif. Si l'instance phare de la gouvernance démocratique est l'assemblée générale, ce n'est pas le seul espace de participation des associé-es. En 2025, une « commission vie coop » a vu le jour, réunissant des sociétaires soutiens et des salarié-es, pour réfléchir à l'accueil des associé-es dans la coopérative, aux rôles qu'ils ou elles peuvent jouer et aux différentes ressources à disposition. La dernière commission de l'année a affirmé à l'unisson l'envie de multiplier les moments de rencontre conviviaux.

Parmi les RDV marquants de l'année, le 1^{er} tour des lieux Villages Vivants a fait étape dans la vallée de la Drôme. Le 8 Fablab, l'Avant-Poste et la Milpa ont accueilli des sociétaires, ravi-es de découvrir ces lieux, de rencontrer les personnes qui les font vivre et de comprendre les problématiques de terrain.

Le sociétariat chez Villages Vivants

Répartition des sociétaires et du capital par collègue

	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-nes 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€	-

« Je reste bouleversé par cette immersion dans la vallée de la Drôme, avec cette sidérante impression d'avoir changé de siècle, de régime, de paradigme ! Quelque chose qui dit que les utopies plongées dans la Drôme poussent et s'épanouissent avec une (presque) facilité déconcertante ! Histoire de croire et vouloir que ce serait donc tellement facile de faire ce fameux pas de côté de l'alter-propriété. Chapeau ! »

Bruno Hallauer, sociétaire et participant au 1^{er} tour des lieux Villages Vivants dans la vallée de la Drôme

Mieux connaître nos membres

Afin de mieux comprendre les attentes et les profils de nos investisseur-ses solidaires, nous avons diffusé un questionnaire auquel 183 sociétaires ont répondu.

Concernant leur souhait d'implication dans la vie de la coopérative, 70 % indiquent ne pas souhaiter s'engager au-delà de leur investissement financier. Les 30 % désireux d'un engagement plus actif privilégient :

- la participation à des instances de gouvernance (39 %),
- une mobilisation de compétences sur des projets spécifiques ou bénévolat (35 %),
- des consultations ponctuelles via des sondages (26 %).

Ces résultats nous permettent d'affiner notre stratégie d'animation du sociétariat, en proposant des modalités d'engagement adaptées aux disponibilités et aux envies de chacun-es.



Tour des lieux, passage à l'épicerie La Milpa, Luc-en-Diois, Drôme



AG 2025, Crest, Drôme

GOUVERNANCE

L'assemblée générale (AG) de la SCIC

En juin, l'AG à Crest a réuni associé-es, investisseur-ses solidaires, résident-es et salarié-es autour d'ateliers thématiques et du bilan annuel. Sur 402 sociétaires appelé-es à voter, 47 % ont participé en présentiel, en ligne ou par procuration.

Une rencontre des résident-es a également favorisé échanges et mise en réseau entre lieux en projet ou déjà installés.

Le conseil d'administration (CA) de la SCIC

Organe central de pilotage de la coopérative, le CA s'est réuni 7 fois en 2025. Dominique Marcon a poursuivi son mandat de Présidente, au sein d'un conseil renouvelé avec l'élection de quatre nouveaux membres et le départ de trois autres. Après 2 ans de fonctionnement, un séminaire a permis de préciser les règles internes, de renforcer les liens entre SCIC et SCA et d'ouvrir des pistes sur la gouvernance de Villages Vivants.

Dominique Marcon, présidente de la SCIC



Dominique a essentiellement travaillé dans l'ESS, notamment chez Syndex (SCOP d'expertise comptable), la Confédération générale des SCOP et la SIDI (financement solidaire). Elle a également été élue municipale à Crest dans la Drôme. Retraitée, elle accompagne Villages Vivants depuis sa création et a contribué à sa structuration, notamment lors du passage en SCIC SA et la création du Conseil d'Administration.

Les administrateur-rices sont :

- Dominique Marcon, Présidente du conseil d'administration
- Jean-Jacques Magnan, ex DG de la SCOP SOLSTICE
- Raphaël Boutin et Sylvain Dumas, codirecteurs de Villages Vivants

Administrateur-rices entrant-es :

- Olivier Paquelet, résident d'un lieu de Villages Vivants
- Anne Meyer, agroéconomiste, ex DAF d'une foncière solidaire
- Marion Hereng et Johann Woehrel, salarié-es de Villages Vivants

Administrateur-rices sortant-es :

- Céline Girard, salariée de Villages Vivants
- Sylvia Plion
- Mickaël Berrebi

Le conseil de surveillance de la SCA (CS)

Villages Vivants est structuré en 2 entités : la coopérative (SCIC) et la foncière (SCA). Le conseil de surveillance de la SCA est l'équivalent du conseil d'administration de la SCIC. Il regroupe les actionnaires commanditaires de la SCA. La SCIC est présente en tant que gérante. Il valide les orientations financières et contrôle la gestion de la SCIC.

En 2025, 6 réunions ont eu lieu, dont 2 jours d'immersion en Isère, au Petit Bistrot à Venon et sur le chantier du Beaumonde à La Mure.

Le comité d'expertise (CE)

Ce comité réunit 19 expert-es de l'ESS, du bâtiment et des dynamiques rurales pour analyser les projets en instruction. À partir de 300 k€ d'investissement, les projets sont présentés au conseil de surveillance (CS). Depuis 2025, deux membres du CS participent aussi au CE pour renforcer le dialogue entre les deux instances.

En 2025, le CE s'est réuni 6 fois pour émettre un avis consultatif sur les projets.

PROMOTION DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE



Villages Vivants hors les murs

EN 2025

Villages Vivants a participé à une vingtaine d'interventions extérieures, dont :

— 6 événements

la KISS (Kermesse de l'Immobilier Social Solidaire) et Onde de Coop à Paris, la Foire agricole de Gibles, les Journées européennes du Patrimoine, le Festival Agir à Lyon, la Semaine de la Finance Solidaire

— 4 inaugurations de lieux

Le Petit Bistrot à Venon (38), À l'Ombre du Pommier à Ruynes-en-Margeride (15), L'Éclaireuse à Saint-Clair-du-Rhône (38) et Le Beaumonde à La Mure (38)

— des interventions autour de l'ESS et de la finance solidaire

Retrouvez l'ensemble de nos interventions sur villagesvivants.com

Les adhésions de Villages Vivants

En 2025, Villages Vivants est adhérent aux associations et réseaux suivants :

- FAIR (Financer, Accompagner, Impacter, Rassembler)
- La CRESS (Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire) Auvergne-Rhône-Alpes
- L'URSCOP (L'Union Régionale des SCOP) Auvergne-Rhône-Alpes
- Confédération générale des SCOP
- Intiactive 2607
- Initiative Vallée de la Drôme Diois
- Réseau Relief (réseau des tiers-lieux en Auvergne-Rhône-Alpes)
- L'association La Boada
- L'association la Contre-voie

Villages Vivants rejoint le conseil d'administration de l'URSCOP AURA !

À l'occasion du Congrès régional des Scop et Scic AURA qui s'est tenu en novembre 2025, Céline Girard, Responsable administratif, finance et social de Villages Vivants a été élue administratrice de l'URSCOP AURA, parmi 15 autres nouveaux-elles administrateur-rices. Céline y représente Villages Vivants et défend la voix des territoires ruraux au sein de ce mouvement.

La coopérative Villages Vivants est aussi sociétaire

- de la foncière Base Commune
- de la coopérative Plateau Urbain
- du GRAP (Groupement Régional Alimentaire de Proximité)
- de la CAAP (Coopérative Auvergnate de l'Alimentation de Proximité)
- de la SCIC Bien Commun
- de la coopérative Dwatts
- du Crédit Coopératif
- et de la Banque Populaire.

Groupe de travail « Les SCIC c'est chic »

Ce groupe de travail a été mis en place afin de faciliter l'interconnaissance entre SCIC du territoire de la vallée de la Drôme et du Diois, identifier des sujets et des problématiques communs et réfléchir à des actions à mener ensemble.

Le groupe s'est rassemblé 4 fois en 2025.

Participants réguliers : Dwatts, le 8 Fablab, L'Avant-Poste, La Carline, le Monastère de Sainte-Croix, le GRAP et Villages Vivants, avec la participation de l'URSCOP.

Retombées presse

En 2025, ce sont une centaine de retombées presse qui ont été comptabilisées.

Dans le cadre de la campagne de levée de fonds (septembre à décembre) et avec l'appui d'une chargée de relations médias extérieure¹⁰, environ 60 retombées presse ont été recensées (contre 30 en 2024), dont 35 au niveau national (France Inter, Europe 1, Alternatives Économiques, etc.).

Retrouvez toute la revue de presse sur villagesvivants.com

¹⁰ Florentine Collette



FAÇONNER NOTRE PROPRE MODÈLE D'ORGANISATION



VIE DE L'ÉQUIPE SALARIÉE

L'année 2025 a été bien animée du côté de l'équipe salariée !

En janvier, Florian nous a rejoint pour prendre la suite de Pauline sur les levées de fonds citoyennes, et Gaëlle est arrivée pour renforcer le pôle accompagnements et formations.

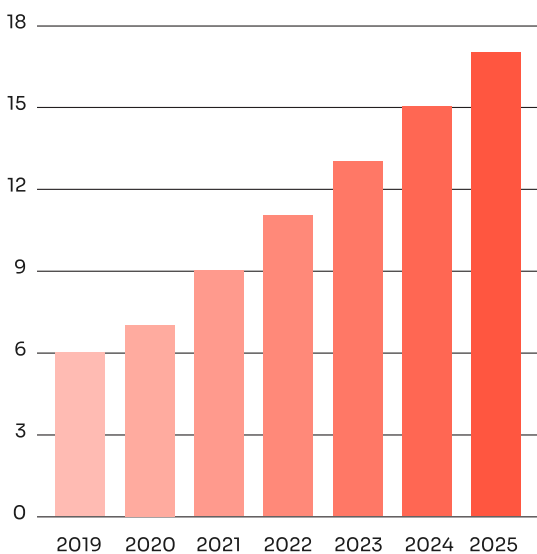
Dans le même temps, Clémence et Florie se sont absentes plusieurs mois pour congé maternité afin d'accueillir leurs bébés. Durant cette période, nous avons eu le plaisir d'accueillir Laetitia à la communication et Bérangère pour l'animation de la vie coopérative.

Du côté de Clermont-Ferrand, l'équipe du Massif central s'est également étoffée avec l'arrivée de Yasmine en juin, qui travaille sur les études bâtiment et le suivi de travaux.

Enfin, last but not least, Anne-Sophie, salariée pionnière de Villages Vivants depuis 2019, a quitté la coopérative en novembre pour se lancer dans de nouvelles aventures professionnelles. Nous avons alors accueilli Sarah pour poursuivre les missions d'accompagnement et d'installation.

Au total, en 2025, 17 salarié-es ont contribué aux activités de Villages Vivants, réparti-es entre Crest (14 personnes) et Clermont-Ferrand (3 personnes).

Évolution de la masse salariale



EN 2025

- 17 salarié-es
- 15,2 ETP
- 65 % femmes et 35 % hommes
- 100 % des salarié-es en CDI et 2 CDD de remplacement congé maternité
- Ancienneté moyenne : 2,7 ans
- Âge moyen : 37,5 ans
- Taux de sociétariat : 93 %
- 47 % des salarié-es ont suivi une formation
- 59 % des salarié-es télétravaillent 1 jour ou plus / semaine



POLITIQUE DES RICHESSES HUMAINES (RH)

En 2025, le groupe RH (équivalent du CSE, comité social et économique) a été renouvelé avec Gaëlle D., Sylvain (Codir), Céline et Yasmine. Il définit le cadre de la politique RH et veille à un fonctionnement équilibré et transparent.

Le groupe RH a animé un temps du séminaire d'équipe sur notre culture commune au travail, menant à la réécriture du préambule de la « Politique des Richesses Humaines » : il réaffirme notre volonté de construire collectivement une organisation de travail démocratique, coopérative et égalitaire, fondée sur la confiance, l'autonomie et l'équilibre entre épanouissement individuel et pérennité économique. Un second atelier a exploré les évolutions professionnelles possibles dans une petite structure et les pistes d'expérimentation adaptées à notre fonctionnement.

Siège social à Crest et un bureau Massif central à Clermont-Ferrand

PÔLE ACQUISITION ET VIE DES PROJETS



Sarah Feyt
qui a remplacé en nov.
Anne-Sophie Daudon
Responsable du
parcours immobilier
s.feyt@
villagesvivants.com



Gaëlle Desorme
Responsable
suivi des projets
g.desorme@
villagesvivants.com



Fabien Lianzon
Responsable
instructions Massif
central
f.lianzon@
villagesvivants.com



**Raphaël
Boutin-Kuhlmann**
Responsable
des opérations
r.boutin@
villagesvivants.com



Sylvain Dumas
Responsable
de la gestion et
stratégie financière
s.dumas@
villagesvivants.com

CODIRECTION

PÔLE DIAGNOSTICS ET TRAVAUX



Marion Hereng
Responsable
patrimoine bâti
m.hereng
@villagesvivants.com



Marie Aury
Référente
réglementations
m.aury
@villagesvivants.com



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



Gaëlle Cozic
Chargée
d'accompagnement des
territoires - Responsable
Mesure d'Utilité Sociale
et Environnementale
g.cozic
@villagesvivants.com



Yasmine Chamand
Référente
maîtrise d'œuvre
y.chamand@
villagesvivants.com



Fantine Pingot
Référente
maîtrise d'œuvre
f.pingot@
villagesvivants.com



Thibault Berlingen
Responsable accompagnement
des territoires
t.berlingen@villagesvivants.com

PÔLE VIE COOPÉRATIVE, COMMUNICATION ET COLLECTE



Florian Cordier
Responsable collecte
citoyenne
f.cordier@
villagesvivants.com



Florie Gaillard
Responsable
communication
Remplacée par Laetitia
Bernardi (8 mois)
f.gaillard@
villagesvivants.com



Clémence Boru
Remplacée par
Bérangère Marizien
(9 mois)
Responsable
vie coopérative
c.boru@
villagesvivants.com



Céline Girard
Responsable
administrative,
finance et RH
admin@
villagesvivants.com



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

PÔLE GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

Parmi les sujets traités en 2025 :

- mise en place de l'annualisation du temps de travail
- formalisation du calcul d'une prime de fin d'année en cas de résultat positif
- passage à Telecoop pour nos téléphones mobiles
- amélioration du ré-accueil des salarié-es après absence longue
- gestion des données personnelles.

Pour la seconde année consécutive, un sondage QVCT (Qualité de Vie et des Conditions de Travail) a été réalisé auprès des salarié-es : la satisfaction moyenne reste stable à 3,4/4. Plusieurs pistes sont identifiées pour 2026, dont un plan de formation structuré et une cellule de médiation pour accompagner la gestion d'éventuels conflits ou besoins de régulation.

Une Prime de Partage de la Valeur de 9 012 € a été versée aux salarié-es (base égale pour tou-ttes puis modulée selon la durée de présence effective), calculée sur la base d'1/3 du résultat comptable avant prime, soit un montant moyen de 450 € par personne, réparti en fonction du temps travaillé dans l'année.

Résultats du questionnaire QVCT des salarié-es 2025

Satisfaction moyenne globale des salarié-es



EN 2025

- Écart de salaire de **1 à 1,4**
- **82% des salarié-es à temps partiel**, avec un temps de travail entre 50 % et 90 %
- **8 salarié-es (sur 17) ont suivi une formation individuelle**, soit 104 heures de formation

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 indexé au SMIC.

Base temps plein :

- Salaire net médian : 2 071 €
- Salaire net moyen : 2 145 €
- Salaire net le plus bas : 1947 €
- Salaire net le plus haut : 2 712 €
- Salaire net moyen des hommes : 2 272 €
- Salaire net moyen des femmes : 2 081 €

Calcul des salaires

Points de base (125 pour les salarié-es, 155 pour les codirecteurs) + Points d'expérience (un an d'étude ou de travail = 1 point) + Points d'ancienneté (1 an chez Villages Vivants = 2,5 point) x indice SMIC

Exemple pour Sylvain

155 points de base (codirecteur) + 15,5 points d'expérience + 19,6 points d'ancienneté = 190,1 points

► 190,1 points x 14,26 € (indice SMIC) = 2 712 €

	Total points (base + expérience + ancienneté)	Base temps plein (100%)	Temps de travail
Raphaël (codirecteur)	188,3	2 686 €	90 %
Sylvain (codirecteur)	190,1	2 712 €	90 %
Thibault	145,3	2 073 €	80 %
Marion	158	2 254 €	95 % ¹¹
Anne-Sophie	151,3	2 159 €	80 %
Florie	149,3	2 130 €	100 %
Céline	153	2 182 €	80 %
Fabien	150,2	2 142 €	100 %
Anaïs	144,1	2 055 €	90 %
Johann	144,8	2 065 €	90 %
Fantine	141,8	2 023 €	50 %
Marie	142,3	2 029 €	83 % ¹²
Gaëlle D	149,9	2 138 €	100 %
Clémence	141,4	2 017 €	80 %
Florian	137	1 954 €	100 %
Gaëlle C	138	1 968 €	100 %
Yasmine	136,5	1 947 €	80 %
Sarah	145	2 068 €	90 %

¹¹ Marion a travaillé à 90 % pendant 6 mois puis à 100 % pendant 6 mois

¹² Marie a travaillé à 90 % pendant 4 mois puis à 80 % pendant 8 mois

Villages Vivants existe grâce à la mobilisation de toute une chaîne d'acteur-rices. Un immense merci !

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



07

RAPPORT FINANCIER 2025

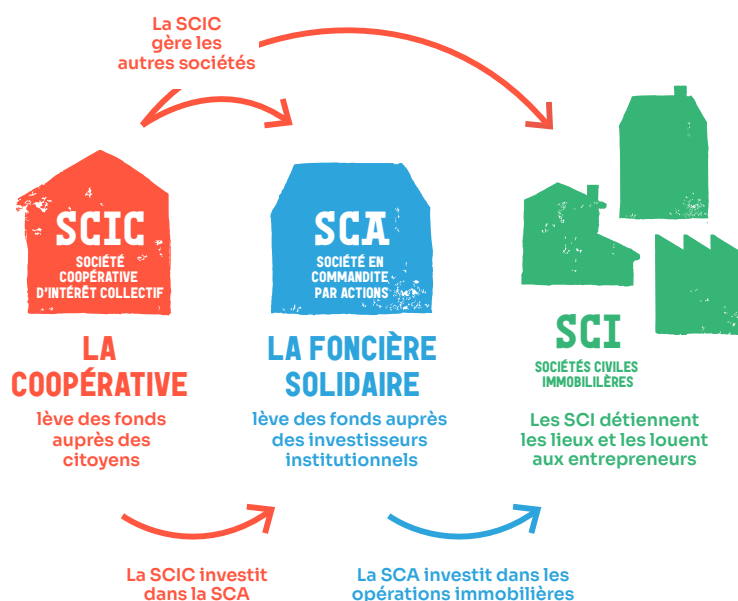


ÉCOSYSTÈME DE VILLAGES VIVANTS



« Face à une spéculation foncière qui entrave l'accès au logement, aux commerces de proximité et aux activités locales, des Scic s'organisent pour créer des foncières solidaires. Ayant l'intérêt collectif au cœur de leur gouvernance, elles développent des modèles non spéculatifs innovants et ambitieux. »

Participer, magazine des SCOP et des SCIC, septembre 2025



Le cœur du modèle : la SCIC

La SCIC, c'est la coopérative qui mobilise les citoyen-nes. Elle porte la mission sociale de Villages Vivants : permettre l'ouverture et le développement de commerces et services de proximité dans les territoires ruraux.

C'est un modèle démocratique, sans dividende, tourné vers l'intérêt général. Mais pour acheter des bâtiments et faire des travaux, plus de moyens et de partenaires étaient nécessaires. C'est pourquoi deux autres structures ont été créées : la SCA et les SCI.

La SCA, outil d'investissement solidaire

La SCA est notre structure d'investissement, capable de mobiliser des fonds plus importants, notamment auprès de fonds d'investissement solidaires. Elle est pilotée par la SCIC, qui a le rôle de gérant, même si ce n'est pas elle qui apporte le plus d'argent.

C'est là que le levier est fort : les 5,3 millions d'euros collectés via la SCIC ont permis de mobiliser 9,1 millions d'euros d'investissements supplémentaires auprès des investisseurs institutionnels pour nos projets.

Les SCI, outils d'acquisition et de gestion locative

Les SCI sont nos structures opérationnelles, créées pour porter les achats et les travaux immobiliers. Elles reçoivent les fonds de la SCA (sous forme de CCA, comptes courants d'associés remboursables sur 66 ans), les complètent avec des emprunts bancaires et des subventions (quand c'est possible).

Les locataires « Les résident-es »

Les loyers payés par les résident-es remontent des SCI vers la SCA, qui peut rembourser ses dettes et payer les intérêts, notamment à la SCIC.

La SCIC peut alors, à son tour, rémunérer les titres participatifs et répondre aux demandes de remboursement des sociétaires.

Pourquoi ce montage ?

Parce qu'il nous permet à la fois :

- de garder une gouvernance coopérative
- de mobiliser des capitaux importants, en diversifiant les financements et les outils de financement
- de créer une logique de flux vertueux entre les structures : la SCIC facture des prestations (gestion, ingénierie, etc.), ce qui lui permet de vivre et de piloter l'ensemble du dispositif.
- et de réaliser notre mission sociale !

COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SCIC VILLAGES VIVANTS

	2025	2024
Prestations de services	856 645 €	774 343 €
Formations	30 389 €	37 311 €
Conseil et accompagnement	251 789 €	211 362 €
Ingénierie Instruction / Acquisition	<i>facturé aux SCI</i> 272 303 €	212 328 €
Ingénierie Conduite des travaux	<i>facturé aux SCI</i> 84 633 €	105 170 €
Ingénierie Maîtrise d'Œuvre	<i>facturé aux SCI</i> 20 385 €	21 750 €
Prestation de service / gérance	<i>facturé à la SCA</i> 159 394 €	159 500 €
Gestion locative des SCI	<i>facturé aux SCI</i> 36 781 €	25 165 €
Prestations - autres	972 €	1 757 €
Autres produits	19 861 €	202 006 €
Subventions d'exploitation	15 000 €	181 851 €
Mécénat	4 800 €	20 000 €
Produits divers de gestion courante	61 €	155 €
Total des produits d'exploitation	876 505 €	976 349 €
Achats et charges externes	227 083 €	222 763 €
Etudes et sous-traitance accompagnement	92 740 €	95 773 €
Achats énergie et eau	2 591 €	2 438 €
Matériel et fournitures	2 439 €	2 694 €
Abonnements informatiques et logiciels	6 115 €	4 977 €
Locations immobilières et charges	25 943 €	22 150 €
Entretien voitures et matériel	3 875 €	3 085 €
Primes d'assurance	3 320 €	3 035 €
Documentation technique	183 €	127 €
Séminaire d'équipe Vivi	4 131 €	2 662 €
Commissions sur levée de fonds	3 500 €	4 380 €
Honoraires comptables et mission paie	11 622 €	9 184 €
Honoraires juridiques	1 500 €	2 700 €
Honoraires CAC	3 800 €	3 800 €
Frais d'actes	71 €	56 €
Communication	22 935 €	26 249 €
Dons	207 €	2 000 €
Frais de déplacement	19 916 €	16 442 €
Vie coopérative	3 995 €	1 628 €
Frais postaux	959 €	1 057 €
Frais de télécommunication	1 058 €	800 €
Services bancaires et Digital	5 255 €	4 675 €
Adhésions, cotisations partenaires, réseaux	6 029 €	5 186 €
Formation des salariés	4 784 €	2 720 €
Autres charges	114 €	4 946 €
Impôts et taxes	8 174 €	6 476 €
Salaires	512 239 €	446 177 €
Salaires bruts	482 439 €	430 849 €
Avantage en nature	5 546 €	5 546 €
Var. cotis / prov. congés payés	6 292 €	-2 354 €
Prime de partage de la valeur	9 012 €	8 009 €
Indemnités et avantages	10 690 €	5 548 €
Remboursement de charges sociales	- 1 740 €	- 1 420 €
Cotisations sociales	163 075 €	140 785 €
Dotations aux amortissements	9 904 €	9 816 €
Autres charges	5 106 €	125 073 €
Jetons de présence administrateurs	4 713 €	4 320 €
Rétrocession des subventions	0 €	120 000 €
Charges diverses	393 €	753 €
Total des charges d'exploitation	925 580 €	951 090 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 49 074 €	25 259 €
Produits financiers	109 848 €	51 400 €
Revenus des prêts facturés à la SCA	88 517 €	46 103 €
Autres produits financiers	21 331 €	5 297 €
Total des produits financiers	109 848 €	51 400 €
Charges financières	42 748 €	35 861 €
Intérêts des emprunts bancaires	44 €	144 €
Intérêts des TP, obligations et CCA	42 703 €	24 960 €
Dotations dépréciation des titres SCA	0 €	10 758 €
Total des charges financières	42 748 €	35 861 €
RÉSULTAT FINANCIER	67 100 €	15 539 €
Impôt sur les bénéfices	0 €	- 1 563 €
BÉNÉFICE APRÈS IS	18 026 €	42 361 €

EN 2025

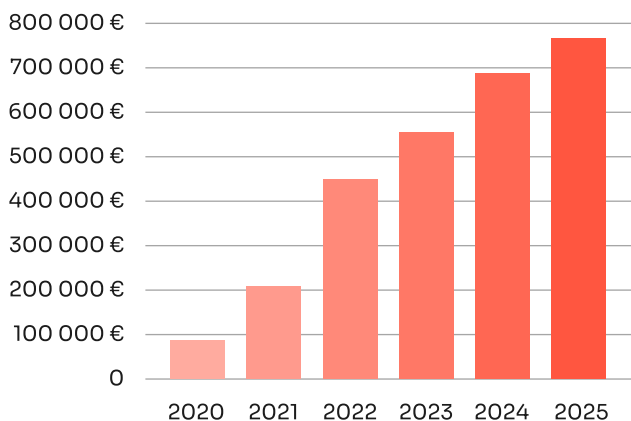
857 k€ de chiffre d'affaires en 2025, dont 91 k€ de sous-traitance

- soit une marge brute de 766 k€
- une hausse de + 12 % par rapport à 2024

Résultat net positif de 18 k€

- un résultat toujours positif depuis la création de la SCIC
- des résultats positifs cumulés à hauteur de 225 k€
- 100 % du résultat mis en réserve, conformément à nos statuts (aucun dividende)

Évolution de la marge brute (hors subventions)



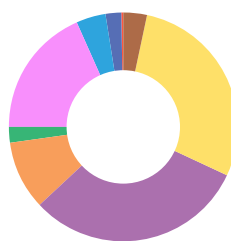
L'exercice 2025 se clôture sur un résultat excédentaire de 18 025 €, confirmant la solidité du modèle économique de la SCIC, fondé sur des revenus hybrides, malgré la baisse des subventions et du mécénat.

Les faits marquants de l'exercice 2025

Du côté du chiffre d'affaires

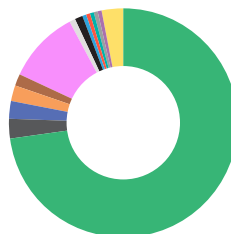
- 1/3 provient de la formation et de l'accompagnement (+ 9 % vs 2024).
- Près de 50 % vient des prestations d'ingénierie immobilière facturées aux SCI (accompagnement à l'installation, conduite de travaux, maîtrise d'œuvre et gestion locative, en hausse de 45 % par rapport à 2024, portée en partie par l'augmentation de l'activité de gestion locative, avec 25 lieux).
- 20 % concerne des prestations facturées à la SCA pour la gestion financière et administrative, ce qui est globalement stable.

Produits 2025



- Formations
- Conseil et accompagnement
- Ingénierie Instruction / Acquisition
- Ingénierie Conduite des travaux
- Ingénierie Maîtrise d'œuvre
- Gérance de la SCA
- Gestion locative des SCI
- Subventions et mécénat
- Autres

Charges 2025



- Salaires et charges sociales
- Loyers
- Communication
- Frais de déplacement
- Honoraires
- Sous-traitance
- Amortissements
- Impôts et taxes
- Adhésions et réseaux
- Logiciels et informatique
- Services bancaires
- Formation des salariés
- Séminaire d'équipe VV
- Autres

Du côté des autres produits

- Les subventions et mécénat chutent fortement (19 800 € contre 201 851 € en 2024), traduisant un modèle plus autonome, et les défis qui vont avec !
- Les produits financiers - placements dans la SCA et gestion de la trésorerie non encore investie - couvrent les charges (intérêts des titres participatifs, obligations et emprunts). Ils permettent de dégager un excédent qui contribue à équilibrer le résultat d'exploitation.

Du côté des charges

- Ressources humaines : 73 % des charges d'exploitation (+15 %, liés notamment à deux créations de postes au sein des pôles accompagnements, études et formations (Gaëlle C.), et diagnostics et travaux (Yasmine)).
- Les achats et charges externes restent stables (25 %) : sous-traitance (91 k€), loyers des bureaux de Crest et Clermont (26 k€), communication (22 k€), déplacements (19 k€), honoraires - comptabilité, gestion de la paie, conseil juridique et commissariat aux comptes - (17 k€)
- Jetons de présence versés aux administrateur-rices non salarié-es : 4 712 €

Perspectives et défis

Le modèle hybride de la SCIC (ingénierie, accompagnement, finance citoyenne) doit continuer à se stabiliser via le développement de l'activité, le suivi des résident-es installé-es, la mobilisation d'épargne citoyenne et institutionnelle tout en soutenant des projets utiles au territoire et en gardant une organisation à taille humaine. Tout un programme décliné dans le plan stratégique 2026-2030 !

BILAN DE LA SCIC VILLAGES VIVANTS

Les ressources de la SCIC sont constituées à hauteur de 80 % de fonds propres et quasi-fonds propres.

Depuis sa création, la SCIC Villages Vivants a mobilisé 5,3 M€ (dont 1,2 M€ en 2025), sous forme de parts sociales, titres participatifs, obligations et CCA (comptes courants d'associés).

Grâce à ces fonds, elle a pu investir 3,4 M€ dans la SCA pour la réalisation des opérations immobilières. Conformément aux statuts, 100 % du résultat est mis en réserve (18 k€ net).



Travaux au Petit Bistro, Venon, Isère

ACTIF	Net au 31/12/2025
ACTIF IMMOBILISÉ NET	3 715 685 €
Licence IV	10 310 €
Immobilisations voitures et matériel	13 005 €
Participations	416 742 €
Parts sociales SCI	700 €
Parts sociales SCA VV	416 042 €
Parts sociales partenaires	106 111 €
Prêts SCA VV	2 972 800 €
Autres immo financières	196 717 €
Dépôts et cautionnements versés	630 €
CCA SCI du Livre	20 350 €
Intérêts courus sur créances immo	175 737 €
ACTIF CIRCULANT NET	2 162 185 €
Créances clients	60 611 €
Autres créances	58 478 €
Etat IS	1 230 €
Etat TVA	2 664 €
Subventions d'exploitation	0 €
Sociétaires - PS à encaisser	10 600 €
Titres participatifs à encaisser	20 000 €
Avance de trésorerie	20 000 €
Divers	3 984 €
Charges constatées d'avance	781 €
Disponibilités	2 042 315 €
TOTAL ACTIF	5 877 870 €

PASSIF	Net au 31/12/2025
CAPITAUX PROPRES	1 748 894 €
Capitaux propres	1 748 894 €
Capital social	1 523 700 €
Réserve légale	31 075 €
Réserves statutaires	176 093 €
Résultat de l'exercice	18 026 €
AUTRES FONDS PROPRES	2 975 800 €
Titres participatifs	2 975 800 €
DETTES	1 153 176 €
Emprunts obligataires	765 818 €
Intérêts courus / TP	108 748 €
Emprunts obligataires	650 000 €
Intérêts courus / obligations	7 070 €
Emprunts et dettes	201 064 €
Emprunts bancaires (PGE) et FRU	0 €
Frais bancaires à payer	795 €
CCA Partenaires	200 269 €
Dettes fournisseurs	38 875 €
Dettes fiscales et sociales	109 372 €
Organismes sociaux	50 051 €
Etat TVA	57 200 €
Etat charges à payer	1 682 €
Taxe apprentissage libératoire	439 €
Autres dettes	2 848 €
Produits constatés d'avance	35 200 €
TOTAL PASSIF	5 877 870 €

INFORMATIONS FINANCIÈRES DE LA SCA FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

BILAN

- Depuis sa création, la SCA a mobilisé 12,5 M€ dont 3,4 M€ apportés par la SCIC Villages Vivants et 9,1 M€ apportés par les acteurs institutionnels.
- Grâce à ces fonds, la SCA a pu investir 9,1 M€ dans les SCI pour acheter et rénover les locaux de nos résident-es.
- La trésorerie disponible est placée en parts sociales et comptes à terme au Crédit Coopératif, à la Banque Populaire et à la Caisse d'Épargne.

Progression des revenus de CCA

Les revenus des CCA (comptes courants d'associés) apportés aux SCI pour financer les projets s'élevaient à 278 k€ en 2025 (pour un encours de CCA de 9,1 M€), contre 219 k€ en 2024 (pour un encours de CCA de 7,5 M€) soit une hausse de 27 %. Ces revenus permettent de couvrir le coût des dettes (213 k€ en 2025), mais demeurent à ce stade insuffisants pour absorber l'ensemble des charges fixes, la taille critique (en termes de volume de CCA) n'étant pas encore atteinte.

Les fonds non encore investis sont placés auprès des partenaires bancaires (Crédit Coopératif, Banque Populaire et Caisse d'Épargne) sous forme de parts sociales et de comptes à terme. Cette gestion prudente et optimisée de la trésorerie contribue directement au résultat financier, à hauteur de 80 k€.



Subventions de la Banque des Territoires pour les études de faisabilité



La SCA perçoit des subventions de la Banque des Territoires, qu'elle reverse intégralement aux SCI pour réaliser les études de faisabilité des projets en instruction. En cas de non-aboutissement du projet, la SCA assume le reste à charge des frais d'études non couverts par la subvention. Quatre projets ont été concernés en 2025 et ont engendré un reste à charge pour la SCA de 42 k€.

Prestation de la SCIC Villages Vivants

La SCIC Villages Vivants facture chaque année à la SCA une prestation pour la gestion financière et administrative. La SCA n'ayant pas de salarié-e, le temps consacré à ces missions par les salarié-es de la SCIC est refacturé annuellement, après validation par le Conseil de surveillance de la SCA.

En 2025, compte tenu du reste à charge des études de faisabilité supporté par la SCA, la SCIC a accordé une remise de 21 k€ (HT) afin de maintenir le montant facturé à un niveau équivalent à celui de 2024.

Fonds de garantie

La SCA porte le Fonds de garantie, un fonds mutualisé alimenté par les SCI afin de couvrir d'éventuelles pertes de loyers liées aux périodes de vacance locative (départ d'un locataire, rupture de bail, etc.).

Depuis sa création en 2022, ce fonds a permis de constituer une réserve de 35 k€. En 2025, il a été mobilisé à hauteur de 7,2 k€ afin de compenser l'arrêt de l'activité de l'Auberge de la Valette à Salvizinet (Loire).

Résultat net déficitaire de - 96 211 €

Le résultat net de l'exercice ressort à - 96 211 €, un niveau cohérent avec le modèle économique immobilier de long terme des foncières solidaires.

Le rendement financier des placements en CCA dans les SCI et dans les banques partenaires génèrent un taux de rendement de 2,64 %, et les ressources un coût moyen de 1,83 %. Ainsi, la marge financière de 0,80 % est fine. L'équilibre financier suppose en effet l'atteinte d'un volume d'investissements significatif — estimé à environ 25 M€ pour la SCA Villages Vivants en 2030 — permettant aux revenus générés de couvrir l'ensemble des charges.

COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SCA		2025	2024
Redevance Fonds de Garantie SCI	<i>facturé aux SCI</i>	15 813 €	10 815 €
Subventions BDT Études de faisabilité		165 945 €	155 278 €
Total des produits d'exploitation		181 758 €	166 093 €
Prestation de service / gérance	<i>facturé par la SCIC</i>	189 998 €	190 124 €
Honoraires comptables		3 486 €	4 708 €
Honoraires CAC		4 530 €	4 530 €
Honoraires juridiques		1 788 €	11 324 €
Honoraires expertise immo		2 384 €	0 €
Autres frais (Greffe, banque, assurance, logiciel compta, réceptions...)		5 215 €	4 195 €
Impôts et taxes		175 €	0 €
Rétrocession du Fonds de Garantie SCI	<i>versé aux SCI</i>	7 200 €	0 €
Rétrocession des subventions et honoraires pour études projets	<i>versé aux SCI (subventions) et à la SCIC (honoraires)</i>	208 607 €	151 787 €
Total des charges d'exploitation		423 383 €	366 668 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		- 241 625 €	- 200 575 €
Intérêts des CCA		278 274 €	218 887 €
Revenus des placements		80 527 €	36 061 €
Total des produits financiers		358 801 €	254 948 €
Intérêts des emprunts et dettes		213 387 €	116 553 €
Total des charges financières		213 387 €	116 553 €
RÉSULTAT FINANCIER		145 414 €	138 395 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		- 96 211 €	- 62 180 €

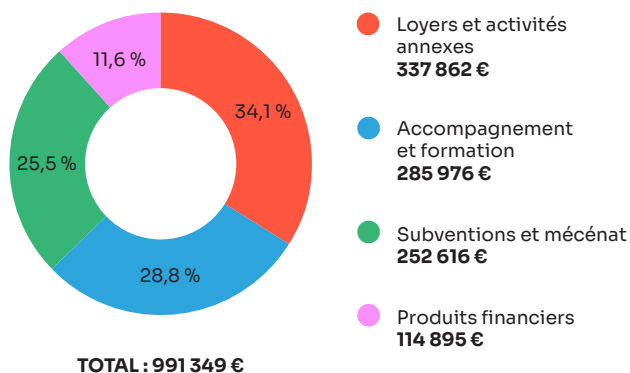


BILAN ACTIF DE LA SCA	Au 31/12/2025
ACTIF IMMOBILISÉ NET	9 549 678 €
- dont parts sociales dans les SCI	6 800 €
- dont PS partenaires bancaires	375 020 €
- dont CCA dans les SCI	9 121 975 €
- dont Intérêts courus / CCA	45 884 €
ACTIF CIRCULANT NET	2 874 034 €
TOTAL DU BILAN ACTIF	12 423 712 €

BILAN PASSIF DE LA SCA	Au 31/12/2025
CAPITAUX PROPRES	4 546 643 €
- dont capital social	4 702 847 €
- dont report à nouveau	- 59 993 €
- dont résultat de l'exercice	- 96 211 €
DETTES	7 855 325 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	21 744 €
TOTAL DU BILAN PASSIF	12 423 712 €

DONNÉES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES SCIC, SCA ET SCI

Les revenus consolidés SCIC, SCA, et SCI



Les comptes consolidés permettent d'avoir une vision financière globale des différentes structures (SCIC, SCA, SCI) en additionnant les données comptables tout en neutralisant les flux entre ces structures. Cette approche permet d'appréhender globalement notre activité de foncière solidaire.

En 2025, le chiffre d'affaires (CA) consolidé est de 991 k€, soit une progression de 44 % par rapport à 2024 (688 k€).

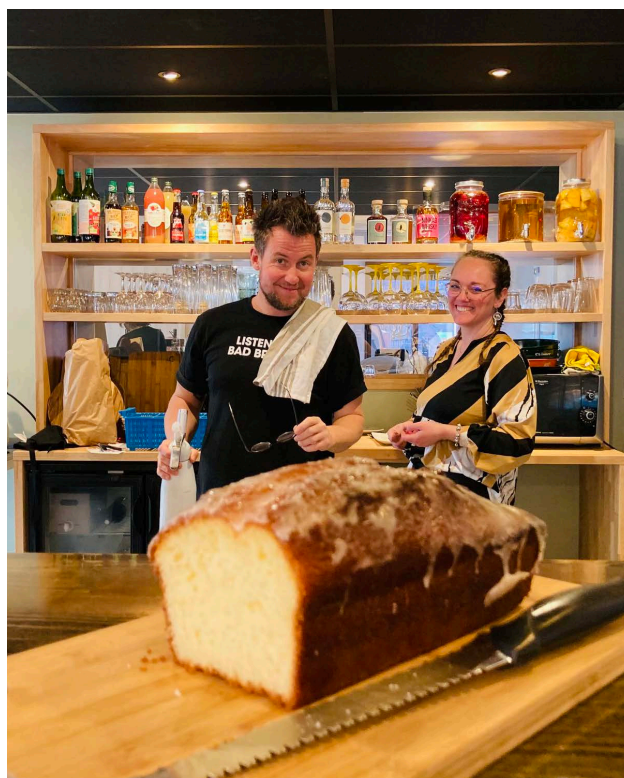
Les loyers et charges refacturées représentent 34 % du CA. C'est une donnée financière non visible dans les comptes de la SCIC et de la SCA, car c'est un revenu direct des SCI.

Évolution des loyers

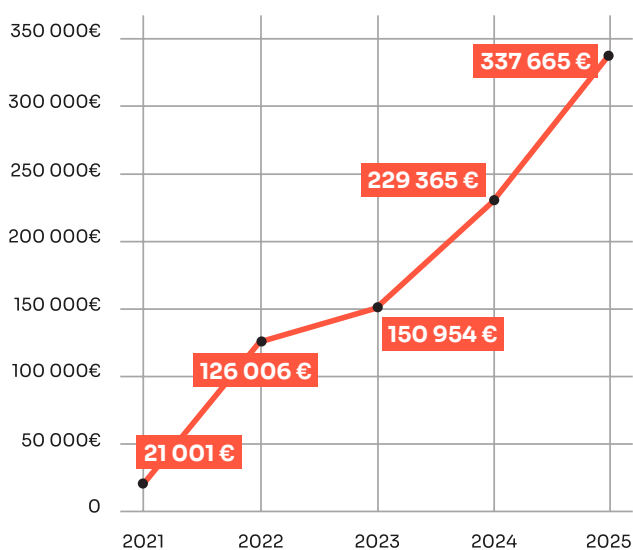
Les loyers enregistrent une forte progression, avec une hausse de 47 % en 2025, passant de 229 k€ à 337 k€, avec un loyer moyen de 1 100 €HT / mois. Cette dynamique est appelée à se poursuivre, les revenus locatifs constituant la principale source de revenus d'une foncière solidaire.

Les autres revenus sont décrits dans la partie SCIC et SCA.

En moyenne, 75 % des loyers perçus sont consacrés au remboursement des dettes (capital et intérêt). Les 25 % restants servent à payer les charges fixes de la SCI (assurance, comptabilité, frais bancaires etc...) et les charges internes à Villages Vivants (gestion locative et fonds d'assurance interne).



L'Éclaireuse, Saint-Clair-du-Rhône, Rhône





Le 59, Le Monastier-sur-Gazeille, Haute-Loire

D'où viennent nos ressources globales ?

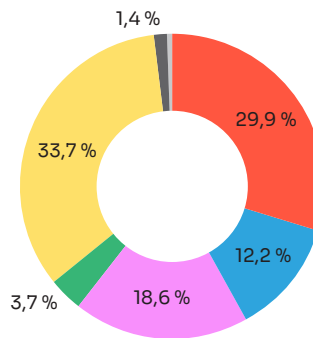
Les fonds propres et quasi-fonds propres - incluant notamment les titres participatifs - représentent plus de 60 % des ressources.

Les capitaux propres sont importants (4,9 M€) et se renforcent. Cela s'explique par la progression des levées de fonds citoyennes et institutionnelles.

Les subventions d'investissement représentent un total brut de 2,1 M€ :

- Fonds de restructuration des locaux d'activités de l'ANCT pour 1,7 M€
- Banque Des Territoires pour 366 k€
- Caisse d'Allocation Familiale pour 30 k€

Les SCI mobilisent également des emprunts bancaires, pour un montant total de 603 k€, auprès du Crédit Coopératif, de la Banque populaire et de la Caisse d'Épargne.



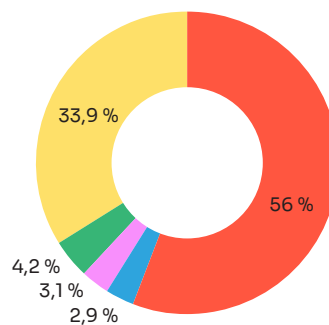
TOTAL : 16,4 M€

- Capitaux propres **4 910 878 €**
- Subventions d'investissement **2 002 073 €**
- Autres fonds propres (TP) **3 051 800 €**
- Emprunts bancaires SCI **603 324 €**
- Dettes financières **5 534 808 €**
- Dettes fournisseurs, fiscales et diverses **231 958 €**
- Produits constatés d'avance **81 354 €**

L'utilisation des fonds ?

La foncière se développe, et cela se traduit par l'augmentation progressive de ses actifs. Les SCI Villages Vivants détiennent désormais 34 biens immobiliers, pour une valeur nette comptable de 9,2 M€. Les participations dans des structures immobilières partenaires, avec des interventions minoritaires dans 6 projets, représentent un montant total de 470 k€.

La trésorerie disponible est importante en fin d'année, en raison de la clôture de la campagne de levée de fonds menée par la SCIC et d'une gestion prudente de la trésorerie. Cette gestion vise à répondre aux enjeux de liquidités spécifiques à chaque structure : mise en réserve de 15 % du capital (SCIC et SCA) afin d'anticiper d'éventuelles demandes de remboursement, capacité à financer les opérations à 12 mois (acquisitions et travaux), maintien d'une trésorerie équivalente à environ 5 mois de charges fixes pour la SCIC.



TOTAL : 16,4 M€

- Actifs immobiliers nets **9 198 279 €**
- Apports en CCA - SCI « externes » **470 452 €**
- Autres immobilisations financières **505 053 €**
- Créances diverses **682 061 €**
- Disponibilités **5 560 351 €**



Rejoignez Villages Vivants pour œuvrer
concrètement et durablement pour
la revitalisation des territoires ruraux
et la réduction des inégalités territoriales.



INVESTIR SON ÉPARGNE



**S'ENGAGER DANS
LA GOUVERNANCE**



**DIFFUSER NOS MESSAGES
AUTOUR DE VOUS**



13 rue de l'Hôtel de Ville
26400 Crest

Société Coopérative d'Intérêt
Collectif - Société Anonyme

contact@villagesvivants.com

www.villagesvivants.com

