

Villages Vivants

**Une foncière solidaire
pour conforter le lien
social et permettre le
développement
économique en territoire
rural**

Juillet 2026

Identité des sociétés

- 1 coopérative **SCIC-SA**, 1 foncière **SCA** et 5 **SCI** Villages Vivants
- **Lieu** : Siège social à Crest (Drôme) et un bureau à Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme)
- **Territoire d'intervention** : Grand quart Sud-Est de la France
- **Objet social et activités** : Achat et rénovation de locaux pour activités à impact social
- **Date de création** : 2018 et 2020
- **Effectifs de la structure** : 17 salarié·es dont 14 à Crest et 3 à Clermont-Ferrand (les salariés sont portés par la SCIC)
- **Actionnaires** : Banque Populaire AURA, Crédit coopératif, Mirova, Ecofi Investissements, France Active Inv, Foncière DERIM, Banque des Territoires, PIA Territoires d'innovation, Crédit mutuel asset management, Caisse d'épargne, Fondation et Foncière Terre de liens, SCIC Plateau Urbain, SCOP Sens de la ville, SCIC Grap, plus de 15 collectivités locales, les résidents (locataires de la foncière) et plus de 1000 citoyens.
- **Capital social** : 5,8M€
- **Contact** : Sylvain DUMAS (Co-Directeur) / s.dumas@villagesvivants.com
-

Les objectifs des foncières

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

La SCIC Villages Vivants a été créée à l'initiative de Sylvain Dumas et Raphaël Boutin à partir d'un constat simple : dans de nombreux villages et petites villes, la disparition progressive des commerces et services de proximité fragilise le lien social et l'attractivité locale. Parallèlement, les initiatives locales (souvent issues de l'Économie Sociale et Solidaire) qui émergent pour répondre à ces besoins se heurtent fréquemment à la difficulté de trouver des locaux adaptés et accessibles.

Pour répondre à cet enjeu, **Villages Vivants se positionne comme une foncière non spéculative, orientée vers les usages, les usagers et le temps long**. Elle acquiert et rénove des locaux afin d'y installer des activités à fort impact social contribuant au maintien ou au retour de services de proximité et de lieux de vie. Son originalité réside dans son **intervention exclusivement en milieu rural**, en soutien à des projets portés par les acteurs locaux, via l'acquisition-réhabilitation de biens immobiliers et, depuis 2022, par des prises de participation minoritaires dans des tiers-lieux.

Les moyens mis en œuvre

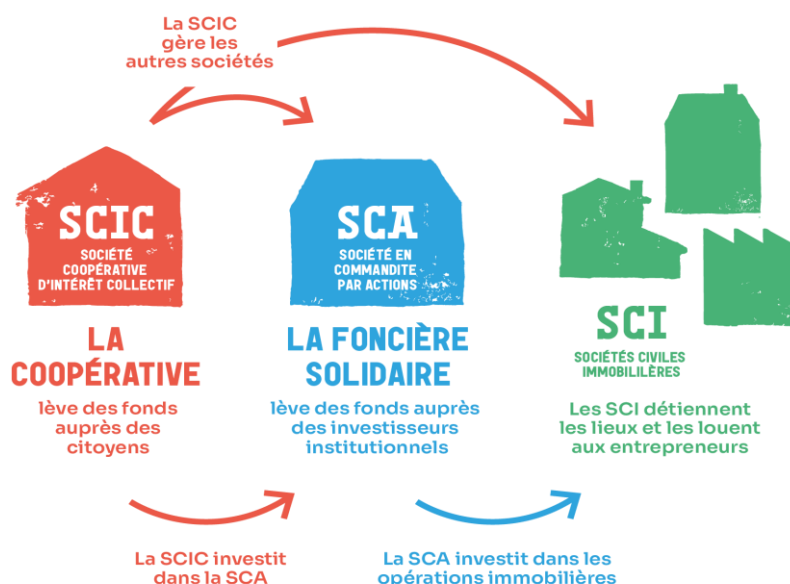
La SCIC a été créée avec un capital initial de 37K€ et l'appui de plusieurs fondations (notamment la France s'engage et la MACIF) et la Banque des Territoires, ce qui a permis de créer 3 postes. Par la

suite, plusieurs levées de fonds ont permis d'accompagner la montée en puissance de la structure au fil des ans.

Le montage juridique et financier

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

- **La SCIC (Structure Coopérative d'Intérêt Collectif)** : créée en 2018, la SCIC joue un rôle central sur la gouvernance et l'ingénierie globale et porte les autres structures. Elle porte l'équipe salariée qui gère les activités d'ingénierie immobilière, l'accompagnement des porteurs de projets et collectivités et la mobilisation des citoyens. La SCIC mobilise 36 sociétaires et 315 investisseurs en titres participatifs pour un capital social total de 211 800 euros.
- **La SCA (foncière)** : créée en 2020, la SCA lève des fonds auprès d'investisseurs solidaires et investit dans les opérations immobilières. La SCA est commanditée, gérée et administrée par la SCIC Villages Vivants. La SCA n'a pas de salarié. C'est la SCIC qui gère au quotidien la SCA et perçoit une rémunération pour ses services dans le cadre d'une convention de prestation de services.
- **Des SCI** : créées pour porter les différents projets immobiliers (gestion des projets, compartimentation des risques, prêts immobiliers adossés), les SCI sont intégralement détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital). A ce jour, on dénombre 5 SCI.



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

L'historique

2017-2019	•Préfiguration et phase expérimentale
2020	•Première levée de fonds (1,8 M€) •Réouverture de deux commerces
2021	•Levée de fonds de 5,3 M€, ouvertures de postes, ouverture d'une antenne à Clermont-Ferrand •Réouverture de 5 commerces, 3 tiers-lieux, 4 autres accompagnements (stratégies territoriales et/ou création de foncière solidaire)
2022-2023	•Réouverture de 7 commerces, 5 tiers-lieux, 7 autres accompagnements (stratégies territoriales et/ou création de foncière solidaire)
2024	•Levée de fonds de 3,6M€ •Réouverture de 5 commerces, 4 tiers-lieux, 5 autres accompagnements (stratégies territoriales et/ou création de foncière solidaire)
2025	•Réouverture de 5 commerces, inauguration de 5 tiers-lieux et 4 accompagnements (stratégies territoriales et/ou création de foncière solidaire)
2026	•Nouvelle levée de fonds de 3,6M€

Missions de la foncière et modalités d'intervention

Stratégie d'intervention de la foncière

L'originalité de Villages Vivants réside :

- **Dans la localisation de ses interventions, uniquement en zone rurale.** La foncière rachète et rénove des locaux, puis les loue à des structures collectives qui proposent un service répondant à un besoin qui n'est pas couvert sur le territoire. La structure locataire doit mener une mission qui place l'usager et l'impact social au cœur de son projet.
- **Ce sont les porteurs de projets qui sollicitent la foncière** lorsqu'ils ont identifié un bien immobilier adapté à leur activité. Villages Vivants mène l'instruction de ces demandes d'acquisition tout au long de l'année. Le coût des biens ciblés varie entre 200 000 € et 1 000 000 €. Depuis 2022, Villages Vivants peut investir en tant qu'actionnaire minoritaire dans des opérations de type tiers-lieux (jusqu'à 20% du plan de financement de l'opération).

Description des missions

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

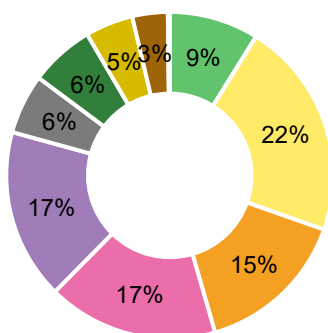
- **Achat de local** : Les entrepreneurs (création ex-nihilo ou entreprises déjà installées) ayant une activité à impact social en milieu rural peuvent faire appel à Villages Vivants pour acheter un local qu'ils ont identifié. Ils deviennent alors locataires de Villages Vivants, qui les accompagne tout au long de leur démarche. Le programme de travaux et les loyers sont construits en accord avec les deux parties, pour que le local devienne l'outil de travail idéal et que le modèle soit soutenable pour tous. Au bout de quelques années, l'entrepreneur ou le collectif peut racheter son local si l'activité a trouvé son rythme de croisière.
- **Investissement minoritaire** : Villages Vivants peut soutenir financièrement les projets immobiliers à impact social en milieu rural.
- **Investissement citoyen** : Villages Vivants propose des placements financiers engagés pour les territoires ruraux. Grâce à l'investissement solidaire des citoyens, des entreprises et des institutionnels, Villages Vivants peut acheter de nouveaux locaux, renforcer son impact social et participer au bien vivre en milieu rural.
- Villages Vivants propose un **accompagnement, une offre de formation et de conseil aux collectivités locales et aux entreprises dans le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)**, sur les sujets de revitalisation et d'immobilier en zone rurale.

La gouvernance

Structure de l'actionnariat

Le capital social de la SCA s'élève au 31 décembre 2024 à 5 284 098 €. Les premiers actionnaires sont la Banque des Territoires et l'Etat, à travers le PIA Territoires d'Innovation, à hauteur de 1 137 078€ pour la Banque des Territoires et 800 000€ pour le PIA. La SCIC est un actionnaire commandité de la SCA. Tous les autres actionnaires sont commanditaires.

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA FONCIÈRE VILLAGES VIVANTS



■ SCIC Villages Vivants	■ Caisse des Dépôts et Consignations
■ Programme Investissements d'Avenir	■ ECOFI Investissements
■ MIROVA	■ France Active Investissement
■ Crédit Mutuel Asset Management	■ Foncière DERIM
■ Banque Populaire AURA	■ Crédit Coopératif

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

Villages Vivants travaille de deux manières avec les collectivités :

- **En tant que prestataire de conseil et d'accompagnement**, Villages Vivants intervient sur des projets de redynamisation territoriale, notamment dans le montage de projets d'activités ou de lieux collectifs (tiers-lieux). Ses interventions couvrent l'identification des besoins et de l'offre locale, l'étude de faisabilité économique et immobilière, ainsi que l'accompagnement de porteurs de projets individuels, collectifs ou publics/privés.

Cet accompagnement s'appuie sur les retours d'expérience de la foncière Villages Vivants et des projets soutenus. Il est renforcé par une offre de formation, la plateforme La Musette (lancée en 2025), un centre de ressources prévu en 2026 et une offre dédiée au montage de foncières.

Villages Vivants accompagne également les collectivités dans leur stratégie d'intervention sur l'immobilier d'activité, la lutte contre la vacance commerciale et le soutien aux projets de l'économie sociale et solidaire (ESS). Grâce à ses outils de diagnostic et d'ingénierie immobilière, la structure aide les territoires à évaluer l'opportunité et la faisabilité de créer une foncière locale.

- **En tant que sociétaire** : les communes et leurs partenaires publics (EPCI, PNR, ...) peuvent s'impliquer dans la gouvernance de la foncière. Ainsi, en 2022, la commune de Villeneuve-de-Berg – lauréate du programme *Petites villes de demain* – est la première à être rentrée au capital de la SCIC, alors qu'un local commercial vacant était racheté par Villages Vivants en centre-bourg. Comme d'autres villes rurales, cette commune a été confrontée au phénomène de fermeture des commerces du centre-bourg. Le sociétariat a vocation à s'ouvrir plus largement aux collectivités des territoires dans lesquels la foncière intervient, et qui sont systématiquement associées à l'instruction des projets conduits.

Bilan et perspectives

Bilan au dernier trimestre 2025

- **34 biens acquis** depuis 2018 dont **5 en 2025**
- **Représentant 11,7 millions € d'actifs** dans 13 départements et 3 régions
- **150 emplois abrités** sur les lieux
- **1 fermeture d'un lieu** depuis les débuts de Villages Vivants
- **1050 investisseur·ses solidaires** dont 514 sociétaires
- **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**
- **Les projets réalisés** : auberge (La Valette, Boffres) ; tiers-lieu (Die) ; épicerie-boulangerie (Luc en Diois, Fontannes) ; artisanat et librairie (Villeneuve de Berg) ; restaurant (Saint-Laurent en Royans) ; espace de vie sociale, petite restauration, atelier (Boffres) ; artisanat et librairie (Trevoux), recyclerie, ressourcerie, activité de réemploi, école, éducation populaire et micro-crèche (Die) ; bureaux et espace de co-working (Crest) ; hostel (Saint-Jean-en-Royans) ; recyclerie, ressourcerie, activité de réemploi (Vallée Française).
- Commerces et services de proximité **42,5 %** ; Lieux hybrides **45,5 %** ; Bureaux dédiés aux acteur·rices du développement local **12 %**

Les perspectives

- Objectif fixé de 10 projets par an, pour atteindre 70 lieux ouverts en 2030
- Essaimer le modèle de Villages Vivants en accompagnant le montage de nouvelles foncières rurales



Retour d'expérience – Les enseignements

Les facteurs de réussite

- **Un positionnement très différenciant**, centré exclusivement sur les territoires ruraux et sur l'accueil d'activités à fort impact social, ce qui répond à des besoins peu couverts par les acteurs immobiliers traditionnels.
- **Un modèle hybride original** associant foncière solidaire, investissement citoyen et accompagnement des porteurs de projets, permettant de mobiliser des financements diversifiés et d'accompagner les projets au-delà de la seule dimension immobilière.
- **Une gouvernance coopérative élargie**, associant citoyens, collectivités, investisseurs solidaires, acteurs de l'ESS et partenaires financiers, qui renforce l'ancrage territorial et l'adhésion au projet.

Les difficultés rencontrées / les écueils à éviter

- **Un modèle fortement consommateur en ingénierie**, chaque opération nécessitant un accompagnement individualisé des porteurs de projet et un important travail de montage immobilier et financier.
- **La nécessité de sécuriser dans la durée les ressources financières**, afin de poursuivre la croissance du nombre d'opérations tout en maintenant une logique de foncière non spéculative.
- **La difficulté de répliquer des projets économiques viables en milieu rural**, sur des territoires où les marchés immobiliers et les modèles d'exploitation sont souvent fragiles et très dépendants des dynamiques locales.



Exemple de réalisation (2023) : Café-boulangerie à Gibles (71)

Corentine Poncet et Benoît Haie, en couple et complémentaires dans leurs parcours (production culturelle et artisanat boulanger), ont repris la boulangerie historique du village de Gibles. Leur ambition: transformer ce commerce en un lieu de vie multifonctionnel combinant boulangerie artisanale, café, petite restauration, services de proximité et animations locales, tout en s'inscrivant dans une démarche coopérative et d'alimentation durable.



Accompagnés par le GRAP (coopérative alimentaire) pour structurer leur activité, et par Villages Vivants pour le portage immobilier, ils ont pu sécuriser leur installation et se concentrer sur le développement de leur activité. La réhabilitation du lieu a permis de moderniser l'outil de travail, d'améliorer la performance énergétique et de redonner une centralité forte à ce commerce essentiel pour la commune.

Action de la foncière :

Acquisition du bâtiment en 2023 par Villages Vivants, suivie de 6 mois de travaux pilotés en interne.

Mise en place d'un bail commercial à loyer progressif permettant de sécuriser le démarrage de l'activité et d'accompagner la montée en charge économique.

Loyer mensuel progressif :

2024 : 689 € HT → 2025 : 940 € HT → 2026 : 1 130 € HT → 2027 : 1 250 € HT

Territoire :

Gibles (Saône-et-Loire, Bourgogne-Franche-Comté) – 600 habitants

Surface :

197 m² bâtiment principal + 164 m² annexes (combles et grange) + 155 m² terrain

Coût total achat et travaux :

342 049 €

Partenaires :

GRAP, URSCOP, Initiative Saône-et-Loire, La Banque Postale, NEF, Banque des Territoires, ANCT, commune de Gibles

Montage financier :

Apport foncière Villages Vivants : 271 889 €

Subvention ANCT (fonds "dernier commerce") : 50 000 €

Subvention Banque des Territoires (ingénierie) : 20 160 €

Emplois soutenus :

2 co-gérant·es au démarrage (activité évolutive intégrant production, vente et animation locale)

Impact local :

Maintien et relance du dernier commerce du village, création d'un lieu de convivialité et de services (pain, café, presse, traiteur, événements), renforcement du lien social et dynamisation du centre-bourg. Projet fortement soutenu par la municipalité et les habitants.



Exemple de réalisation (2025) : L'Usine Vivante Tiers-lieu & espace de coworking (26)

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.



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



Exemple de réalisation (2021) : Association le Pétassou, recyclerie

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



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

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

Nombre de m² : 140

Coût total Achat et travaux : 173 000 euros

Emplois soutenus : 3



Exemple de réalisation : SCOP Hostel Quartier Libre

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

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

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

Nombre de m² : 140 + 23 hectares de terrain

Coût total Achat et travaux : 1 113 000 €

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

Emplois soutenus : 3 au démarrage (7 en saison)



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



banquedesterritoires.fr

in   | @BanqueDesTerr