



**SCIC LES 3 COLONNES du maintien au domicile**  
**Société coopérative à forme anonyme à capital variable**  
**Siège social : 8 route de Champagne - 69130 Ecully**  
**797 676 749 RCS Lyon**

---

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**DES PORTEURS DE TITRES PARTICIPATIFS N°18**  
**DU 01 février 2024**

---

L'an deux mille vingt-quatre,  
Le premier février,  
A dix heure trentes,

Les porteurs de titres participatifs de la société LES 3 COLONNES du maintien au domicile, société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme au capital variable, dont le siège est situé au 8 route de Champagne, 69130 ECULLY, se sont réunis en Assemblée Générale au siège de la coopérative, sur convocation faite par le Conseil d'Administration dans les formes et délais requis par la loi et les statuts.

Il a été établi une feuille de présence, qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom qu'en qualité de mandataire.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Madame Chloé SAXOD et Monsieur Frédéric LACAZE, sont appelés comme scrutateurs.  
Madame Ivana FERNANDES est désignée comme secrétaire.

Porteurs Convoqués:	100%
Nombre de pouvoirs :	0%
Nombre de consultations :	11%
Présents en ligne :	2,6%
Présents physiques :	0%

13,6% des porteurs de TP sont présents, ou représentés ou ont donné pouvoir.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- les copies des lettres de convocation adressées aux porteurs de titres participatifs,
- la feuille de présence, les pouvoirs des porteurs de titres participatifs représentés et la liste des porteurs de titres,
- les formulaires de vote par correspondance,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- les rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et sur la rémunération des titres participatifs.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux porteurs de titres participatifs ou tenus à leur disposition pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

### **ORDRE DU JOUR**

- Présentation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023 ;
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et sur la rémunération des titres participatifs

Le Président présente à l'Assemblée Général des porteurs de titre participatif le rapport de gestion de l'exercice clos au 30 juin 2023, il en suit des échanges sur différents points ;

Monsieur TCHERNIAVSKY précise que deux salariés à temps plein sont dédiés à la réception des appels téléphoniques entrants, traitent les demandes des personnes âgées, répondent aux questions afin de qualifier les personnes répondant à la démarche de la coopérative avant de dépêcher un enquêteur social qui se déplace chez le candidat au viager.

Monsieur TCHERNIAVSKY précise la comptabilisation comptable en stock des logements à leurs valeurs occupées.

Lorsque le décès survient, il est systématiquement revendu avec une volonté de les dédier à des ménages « fragiles » dans le besoin. Autant que possible les logements sont « recyclés » auprès de bailleurs sociaux, collectivités.

Les bénéficiaires sont satisfaits de savoir que leur logement est destiné, après leur décès, à des ménages modestes. La revente systématique des logements après leurs libérations permet le remboursement des financeurs par la régénération des fonds investis.

Monsieur TCHERNIAVSKY donne les ambitions de collecte 2024 :

- Parts sociales 35 M d'euros
- Titres participatifs 40 M d'euros

La discussion entre les financeurs présents et en ligne débute avec des questions posées au président ;

L. ROUVELIN (représentant de la masse)

Est-il prévu des remboursements en 2024 ?

S. TCHERNIAVSKY rappelle que chaque année la coopérative procède au remboursement de parts sociales issues des demandes N-1 étant arrivées à l'échéance de 7 ans.

La coopérative a remboursé en janvier 2024, 1.942.000 euros issues des demandes enregistrées sur l'année 2023. Il est également prévu le remboursement de l'émission de titres participatifs n°3 d'ici à la clôture du bilan 2024.

M. POUX

Y aura-t-il cette année un appel public à l'épargne de parts sociales et de titres participatifs ainsi qu'une participation des institutionnels ?

S. TCHERNIAVSKY annonce qu'il est prévu un appel public à l'épargne pour la souscription de parts sociales dans le cadre du mandat SIEG, la campagne devrait porter sur un montant maximum de souscription de 35 millions d'euros.

Il est également prévu de faire un appel public à l'épargne en 2024 aux particuliers par la souscription de titres participatifs.

M. POUX

Quand est-il des demandes d'intervention par des nouveaux bénéficiaires ?

F. LACAZE précise que sur l'exercice écoulé c'est plus de 2500 demandes de la part de personnes âgées que la coopérative a enregistrées. La coopérative a réalisée sur le dernier exercice 97 acquisitions.

Question d'un invité

La coopérative est-elle soumise à la plus-value lorsqu'elle revend un bien ?

M. ZAYAKH explique que la société est imposée à l'IS comme toutes entreprises avec la particularité de n'être imposée que sur la part des résultats nets non placés en réserve impartageable.

Elle rappelle que la valeur des logements acquis par la coopérative est intégrée en stock à leurs valeurs occupées, c'est-à-dire la valeur libre d'occupation déduite du DUH (Droit d'Usage et d'Habitation). Le DUH correspond à la valeur des loyers implicite sur l'espérance de vie du créancier.

Question en ligne

Quelles sont les conditions fiscales de la souscription de parts sociales en 2024 ?

F. LACAZE explique que le projet de loi de finance de 2024 a validé le maintien de la majoration du taux à 25% pour les souscriptions au capital de foncière solidaire. Ainsi, jusqu'au 31 décembre 2025 toute souscription de parts sociales de la coopérative des 3 colonnes ouvrira droit à la réduction au taux de 25%.

F. LACAZE rappelle que la société coopérative constate un résultat net positif pour la quatrième année consécutive.

S. TCHERNIAVSKY

Notre démarche est un service financier accompagnant du bien vieillir à domicile, il y a une dynamisation de l'emploi local sur le territoire, la personne âgée va créer de l'emploi non

délocalisable en faisant appel à du service à domicile, participer à la dynamisation de son secteur géographique en redevenant un « consom-acteur ».

L. ROUVELIN (représentant de la masse)

Quels sont vos ambitions sur les prochaines années en terme d'intervention ?

S. TCHERNIAVSKY explique que nous ambitionnons de pouvoir servir 1000 interventions par an d'ici 2026. Et cela ne représenterait que 1 % du besoin sur le territoire.

Myriam ZAYAKH présente les différents agrégats financiers.

La parole est donnée à F. LACAZE qui rappelle l'antériorité des titres participatifs au départ éligible à la réduction ISF à hauteur de 50 %. En 2017 une première levée de fonds institutionnelle est réalisée par l'entrée de la Caisse des Dépôts et Consignation. En 2021 un nouveau tour de table institutionnel est bouclé avec à nouveau la CDC, ESFIN gestion, AVIVA et NOVESS.

Nous préparons un troisième tour de table institutionnel par la souscription de titre participatifs, conduit par la CDC, pari-passu à hauteur de 9 millions d'euros.

Il est important de rappeler que ce nouveau tour de table a permis l'entrée d'un nouveau partenaire majeur, le FPS CM-AM engagement solidaire représenté par le Crédit Mutuel AM, par la souscription de 1,5 millions d'euros de titres participatifs et de 100.000 euros de parts sociales. Le Crédit Mutuel AM intègre le conseil d'administration.

Question en ligne

Quelle est la durée de détention des titres participatifs

F. LACAZE répond que la coopérative ne peut rembourser les titres avant un délai minimum de 7 ans et que ce remboursement est uniquement à l'initiative de la société émetrice en adéquation avec sa capacité financière à les rembourser aux porteurs.

Le président clos l'assemblée générale par un mot de fin en remerciant l'ensemble des coopérateurs salariés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, le Président déclare la séance levée à quinze heures quarante.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après, lecture, a été signé par le Président, le secrétaire et les scrutateurs.

**Le Président**

*Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY*

**La secrétaire**

*Madame Ivana FERNANDES*

**Les scrutateurs**

*Monsieur Frédéric LACAZE*

*Madame Chloé SAXOD*

Annexe – Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des titres participatifs N°18



109 rue tête d'or  
CS 10363  
69451 Lyon cedex 06

**SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile**  
**Rapport du Commissaire aux Comptes sur la**  
**rémunération des titres participatifs de l'émission n°18**  
**pour l'exercice clos au 30 juin 2023**

## **SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile**

Société anonyme

RCS Lyon : 797 676 749

### **Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des titres participatifs de l'émission n°18 pour l'exercice clos au 30 juin 2023**

Aux porteurs de titres participatifs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile et en exécution de la mission prévue à l'article L. 228-37 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les éléments servant à la détermination de la rémunération, au titre de la période du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023, des titres participatifs émis par la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.

Nous avons établi, en date du 23 novembre 2023, un premier rapport présenté à votre Assemblée Générale du 19 décembre 2023 dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification de la rémunération des titres participatifs, les comptes annuels de l'exercice clos au 30 juin 2023 n'étant pas encore approuvés par votre Assemblée Générale. Les comptes annuels étant désormais approuvés, la rémunération des titres participatifs a pu être déterminée par le dirigeant et nous sommes donc en mesure de vous présenter notre rapport.

Nous avons établi le 23 novembre 2023 notre rapport sur les comptes annuels de la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2023.

Les éléments de calcul de la rémunération des titres participatifs ont été déterminés par le dirigeant. Il nous appartient de nous prononcer au regard de leur conformité avec le contrat d'émission et de leur concordance avec les comptes annuels de la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2023.

Selon le contrat d'émission, la rémunération annuelle des titres participatifs est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie fixe, est calculée sur 80% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt annuel de 3,125% soit 2,5% de la valeur nominale. La partie variable, calculée sur 20% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt majoré selon l'indexation « Chiffre d'affaires dégagé par la société coopérative au cours de l'exercice pour lequel la partie variable de la rémunération est due » sur « chiffre d'affaires de référence constitué par le total des ventes de biens nécessaires et suffisant au besoin en fond de roulement de la coopérative fixé à 1 000 000 Euros ».

La rémunération annuelle ne pourra pas dépasser un taux supérieur à une fois et demi le taux de la rémunération fixe.

Cette rémunération ne sera en aucun cas inférieure à 2,5% ni supérieure à 3,75%.

Les éléments de calcul qui nous ont été communiqués se présentent comme suit :

<b>Rémunération fixe</b>	
Formule prévue au contrat : $100 * 80\% * 3,125\%$	2,50%
<b>Rémunération variable</b>	
Chiffre d'affaires de la société (CA n)	2 306 578 €
Retraitement de la variation de stock de biens cédés	1 115 742 €
Chiffre d'affaires retraité dégagé par la société coopérative au cours de l'exercice pour lequel la partie variable de la rémunération est due (CA n)	1 190 836 €
Chiffre d'affaires de référence (CA 0)	1 000 000 €
Formule prévue au contrat : $100 * 20\% * 3,125\% * (CA n / CA 0)$	0,744%
<b>Rémunération globale théorique résultant du calcul :</b>	
Rémunération fixe + Rémunération variable	3,244%
<b>Rémunération minimum applicable :</b>	2,5%
<b>Rémunération maximum applicable :</b>	3,75%

Le taux de rémunération théorique de 3,244% étant inférieur au taux maximum de 3,75%, et supérieur au taux minimum de 2,5%, le dirigeant a retenu la rémunération globale de 3,244%. Ce taux correspond à un coupon brut de 16,22 euros par titre.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la conformité avec le contrat d'émission et la concordance avec les comptes annuels de SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2023, ayant fait l'objet d'un audit, des éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Sur la base de nos travaux, la conformité des éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs avec le contrat d'émission appelle de notre part l'observation suivante :

- Le chiffre d'affaires 2023 retenu pour le calcul de la partie variable de la rémunération et défini dans le contrat d'émission comme le chiffre d'affaires dégagé par la société coopérative au cours de l'exercice (CA n) a été retraité de la variation du stock de biens cédés comptabilisée dans le poste de production stockée pour prendre en compte le changement de méthode comptable relatif au reclassement d'immobilisation à stock des immeubles acquis en viager et intervenu postérieurement à la signature du contrat d'émission.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance avec les comptes annuels de SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2023 des éléments de calcul servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Fait à Lyon, le 20 décembre 2023,

Le Commissaire aux comptes

**MAZARS**

---

**Pierre**  
**BELUZE**

Signature  
numérique de  
Pierre BELUZE  
Date : 2023.12.20  
08:50:27 +01'00'

Pierre BELUZE

---