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

RAPPORT DE GESTION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Exercice clos le 30 juin 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous inviter à vous rendre compte de la situation et de l'activité de la **SCIC LES 3 COLONNES du maintien au domicile** (ci-après « la Société ») durant l'exercice clos le 30 juin 2025 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

RAPPEL DES CATÉGORIES D'ASSOCIÉS DE LA SOCIÉTÉ

Le capital social est réparti entre les différentes catégories d'associés suivantes :

1. **Salariés** : cette catégorie comporte les salariés de la Société, en CDI, ayant au minimum six mois d'ancienneté et les trois fondateurs de la Société ;
2. **Bénéficiaires solidaires** : cette catégorie regroupe toutes les personnes qui bénéficient habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la Société, et en particulier les crédirentiers et les personnes concernées par l'objet social de la coopérative ;
3. **Financeurs solidaires** : catégorie qui regroupe toutes les personnes physiques et morales, devenues membres, qui soutiennent financièrement la coopérative ;
4. **Partenaires** : catégorie qui comporte les prescripteurs, gestionnaires, ou toute personne physique ou morale, de droit privé ou public, qui contribuent activement à l'activité de la Société.

VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital de la Société est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés.

Au 30 juin 2025, le capital social s'élevait à 86 219 200 €.

SOCIÉTARIAT AU 30 JUIN 2025

Collèges au 30 juin 2025	Montant	Nombre de parts sociales au sein de chaque collège	% des Parts Sociales
Collège « Fondateurs »	2 100,00 €	42	0,00%
Collège « Financeurs solidaires »	85 904 450,00 €	1 718 089	99,63%
Collège « Collectivités et institutionnels »	200 000,00 €	4 000	0,23%
Collège « Bénéficiaires solidaires » ;	92 150,00 €	1 843	0,11%
Collège « Partenaires et bénévoles »	11 050,00 €	221	0,01%
Collège « Salariés » ;	9 450,00 €	189	0,01%
TOTAL	**86 219 200,00 €**	**1 724 384**	**100,00%**

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Composition du Conseil d'administration

La coopérative est administrée par un Conseil d'administration qui détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Au 30 juin 2025, le Conseil d'administration est composé des membres suivants :

Nom des Administrateurs	Qualité	Collège	Prochain renouvellement
M. Sébastien TCHERNIAVSKY	Administrateur et Président du Conseil d'administration	Fondateurs	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2026
M. Frédéric LACAZE	Administrateur	Fondateurs	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2026
Mme Martine PREBOIS	Administratrice	Bénéficiaires solidaires	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2029
FCP CM-AM Engagement Solidaire, *géré par CRÉDIT MUTUEL, représenté par Philippe POIRE*	Administrateur	Collectivités et institutionnels	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2027
M. Antoine ULRICH	Administrateur	Financeurs solidaires	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2029

M. Aurélien PAULLIER	Administrateur	Salariés	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2027
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, *représentée par M. Adrien de CROMBRUGGHE*	Administratrice	Collectivités et institutionnels	AG qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2029

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Faits marquants survenus au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2025, la Société a poursuivi le développement de ses activités de financement solidaire en réalisant trois offres au public de titres participatifs, pour un montant global de 19 782 000 €.

La société a ainsi clôturé :

- Le 20 août 2024 : Une émission de 16 151 titres participatifs, représentant un montant total de 8 075 500 € ;
- Le 6 janvier 2025 : Une émission de 13 960 titres participatifs, pour un montant total de 6 980 000 € ;
- Le 5 mai 2025 : Une émission de 9 453 titres participatifs, pour un montant total de 4 726 500 €.

Chacune de ces offres a fait l'objet d'un prospectus visé par l'AMF :

- Première offre : prospectus approuvé le 14 mai 2024 (n° 24-149), incorporant le document d'enregistrement de la SCIC, approuvé le 7 mai 2024 (n° R. 24-008) ;
- Deuxième offre : prospectus approuvé le 19 septembre 2024 (n° 24-405), intégrant le même document d'enregistrement complété par un supplément approuvé le 4 novembre 2024 (n° 24-458) ;
- Troisième offre : prospectus approuvé le 14 février 2025 (n° 25-037), fondé sur le document d'enregistrement du 7 mai 2024, modifié par les suppléments n° 24-457 (4 novembre 2024) et n° 25-119 (28 avril 2025). Un supplément additionnel à ce prospectus a également été approuvé le 28 avril 2025 (n° 25-119).

Résultat de l'offre de parts sociales 2024

Dans le cadre du développement de ses activités et de l'ouverture de son capital à de nouveaux sociétaires, la Société a lancé, le 17 juillet 2024, une offre au public de parts sociales.

Cette opération a fait l'objet :

- D'un prospectus approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322, incorporant par référence le document d'enregistrement relatif à la société approuvé par l'AMF le 7 mai 2024 sous le N°R. 24-008 ;

- D'un supplément au prospectus et au document d'enregistrement susvisés, approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24 - 457.

Le montant maximal de l'émission de parts sociales était fixé à 34 491 350 €.

Le 29 décembre 2024, la période de souscription de cette offre au public de parts sociales a été clôturée.

Le montant des souscriptions aux parts sociales offertes s'est élevé à 24 144 350 €, soit 482 887 parts sociales d'une valeur nominale de 50 €, nouvellement émises.

Acquisition de parts sociales

Au cours de l'exercice, la Société a pris, au sein de la société **SAS FONCIÈRE DE VIAGER**, une nouvelle participation lui permettant d'atteindre une détention de 89,46% du capital au 30 juin 2025.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Offre au public de parts sociales
La Société a annoncé l'ouverture d'une offre au public de ses parts sociales, d'une valeur nominale unitaire de 50 € pour un montant total maximum de 40 000 000 €, représentant 800 000 parts sociales, à compter du 29 juillet 2025 et jusqu'au 29 décembre 2025. Cette ouverture fait suite à l'approbation, le 28 juillet 2025, par l'Autorité des Marchés Financier, de son document d'enregistrement et du prospectus relatif à cette offre.

Agrément ESUS
L'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) de la Société, octroyé le 10 novembre 2020 pour une durée de cinq ans et valable jusqu'au 9 novembre 2025, a été reconduit le 10 novembre 2025 pour une nouvelle période de cinq ans.

Frais de collecte et d'émission des emprunts et titres participatifs

Les frais d'émission des financements d'emprunts et titres participatifs finançant les actifs sont inscrits en frais d'émission d'emprunt et répartis sur la durée du financement.

Frais de collecte et d'émission des parts sociales

Pour rappel, à la clôture des comptes au 30 juin 2022, suite à l'analyse de l'ensemble des traitements comptables de la Société, une correction a été apportée sur le traitement de distinguer les frais de collecte des parts sociales, de titres participatifs et d'emprunts. La différence fondamentale est que les parts sociales composent le capital social de la société.

Ce sont, par conséquent, des instruments de capitaux propres, et non des emprunts. Ils ne portent pas intérêt, et ne génèrent donc pas de coûts. Il n'y a donc pas de coûts d'emprunts à capitaliser. Par conséquent, pour éviter de prendre en charge ces coûts sur une période où la Société ne génère pas de revenus, le PCG permet d'imputer les coûts d'émission d'instruments de capitaux propres sur le montant de la prime d'émission, ou sur le montant d'autres postes des capitaux propres s'il n'y a pas de prime d'émission. La Société a retenu le poste de report à nouveau.

Les dépenses de l'exercice clos au 30 juin 2025 ont été enregistrées en fonction de ces traitements adaptés.

Effectif

L'effectif de la Société au 30 juin 2025 est de 28 salariés dont 8 cadres et 20 non-cadres (dont 4 apprentis).

Revalorisation des ventes viagères

Lors de l'acquisition d'un logement, la Société estime la rente probable à verser de chacun des biens acquis, en fonction de l'espérance de vie du crédirentier.

Au 30 juin 2025, une nouvelle estimation de la rente viagère a été réalisée pour tenir compte des évènements venant modifier profondément les éléments constitutifs du contrat, notamment les variations d'appréciation de l'espérance de vie du crédirentier.

La revalorisation des rentes viagères a été effectuée sur les logements acquis sur les bilans 2, 3, 4, 5, 6 et 7 (soit de 2014/2015 à 2019/2020).

- L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédirentiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges de l'exercice) de 739 k€.

- L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédirentiers sont décédés) est de 676 k€ (avec la constatation d'un produit de même montant).

Soit une régularisation nette de -63 k€ sur les rentes, qui vient impacter le résultat de -63 k€.

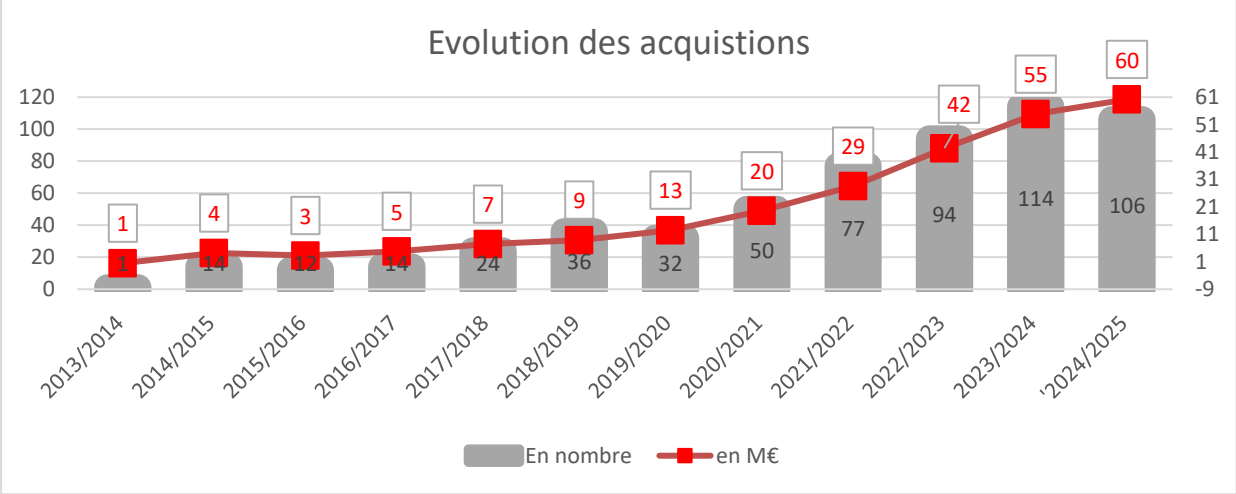
Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Évolution du nombre des acquisitions et des cessions depuis le début de l'activité de la Société

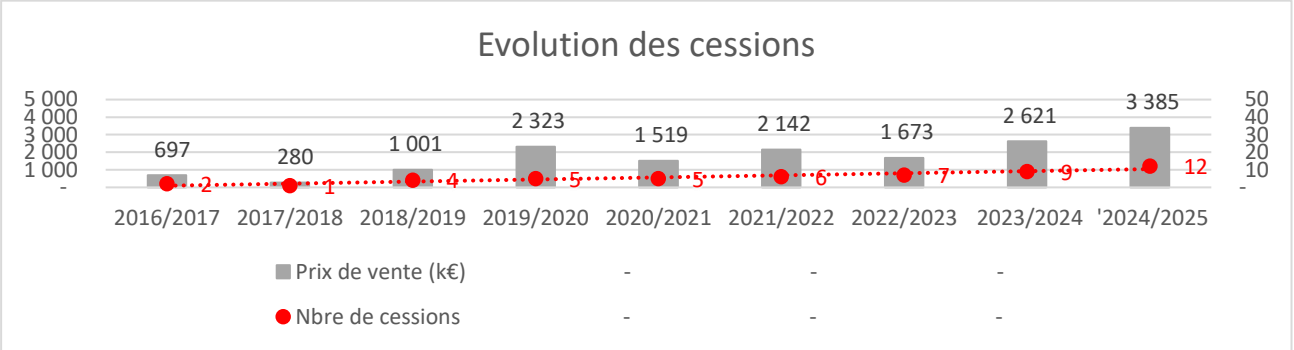
Depuis sa création et jusqu'au 30 juin 2025, l'Émetteur s'est engagé dans 574 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 51 opérations de vente.

Acquisitions



Les acquisitions (en valeur vénale) sont en hausse de 10% entre l'exercice 2023/2024 et l'exercice 2024/2025.

Cessions



Le nombre de cessions enregistre une progression de 33 % et le chiffre d'affaires associé affiche une hausse de 29 % par rapport à l'exercice précédent.

en k€	Nombre de cession	Prix de vente	Coût de revient (*)	Marge/Cession	Taux de Marge/Cession
2013/2014					
2014/2015					
2015/2016					
2016/2017	2	697	577	120	21%
2017/2018	1	280	297	- 17	-6%
2018/2019	4	1 001	815	186	23%
2019/2020	5	2 323	1 442	881	61%
2020/2021	5	1 519	1 160	359	31%
2021/2022	6	2 142	1 755	387	22%
2022/2023	7	1 673	1 116	557	50%
2023/2024	9	2 621	2 246	375	17%
2024/2025	12	3 385	2 680	705	26%
Total	**51**	**15 640**	**12 087**	**3 553**	**29%**

(*) Le coût de revient inclut le bouquet, la rente viagère, les frais d'acquisition, les frais internes de montage, les dépense des travaux, les frais de collectes de titres participatifs et aux intérêts de titres participatifs

Depuis la création de la Société, 51 cessions ont été réalisées, générant un chiffre d'affaires cumulé de 15,64 M€ pour un coût de revient total de 12,09 M€. La marge globale s'élève ainsi à 3,55 M€, soit un taux de marge moyen de 29 %, reflétant une performance globalement solide malgré quelques fluctuations annuelles liées à la nature et au volume des opérations réalisées.

Au 30 juin 2025, la Société détient donc 523 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 174,2 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

	Avant 30/06/20	30/06/2020 (12 mois)	30/06/2021 (12 mois)	30/06/2022 (12 mois)	30/06/2023 (12 mois)	30/06/2024 (12 mois)	30/06/2025 (12 mois)	Total
Stock initial	0	94	121	166	237	324	429	
Nombre d'opérations d'achats viagers	101	32	50	77	94	114	106	**574**
Nombre de cessions d'actifs	7	5	5	6	7	9	12	**51**
Stock final	94	121	166	237	324	429	523	

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges non déductibles visées à l'article 39, 4 dudit code (amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles), qui s'élèvent à un montant global de 17 411 € et qui, compte tenu du résultat fiscal déficitaire, ont réduit le déficit reportable à due concurrence.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.233-6 du Code de commerce, nous vous rappelons que la Société détient une participation dans la société suivante :

SAS FONCIÈRE DE VIAGER, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 8 Route de Champagne, 69130 Écully, immatriculée sous le numéro 791 175 466 R.C.S. Lyon.

Nous vous rappelons que la Société détenait une participation de 78,11% au 30 juin 2023 au sein du capital social de la **SAS FONCIÈRE DE VIAGER**.

Au cours de l'exercice précédent, la Société a renforcé sa participation au capital de la **SAS FONCIÈRE DE VIAGER**, portant sa détention à 87,64 %.

Durant l'exercice clos le 30 juin 2025, une nouvelle prise de participation a été réalisée, permettant à la Société de détenir 89,46 % du capital de la **SAS FONCIÈRE DE VIAGER** à cette date.

Pour l'exercice écoulé, la **SAS FONCIÈRE DE VIAGER** a réalisé un chiffre d'affaires de 6 607 € et dégagé un résultat net de 237 714 €.

PARTICIPATIONS CROISÉES

Nous vous informons que la Société n'a pas eu à procéder à des aliénations de titres en vue de mettre fin à des participations croisées prohibées par les articles L.233-29 et L.233-30 du Code de commerce.

SUCCURSALES

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre Société n'a pas de succursale.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Les perspectives pour l'exercice en cours restent orientées vers la poursuite des efforts engagés en matière de développement de la Société et de son activité.

Depuis sa création et jusqu'au 30 juin 2025, la Société a cédé 51 logements, pour un montant total de 15,6 M€.

Au 30 juin 2025, 37 logements sont disponibles à la vente, représentant une valeur globale de 17,7 M€.

Sur la base de cette dynamique, la Société prévoit de poursuivre son rythme de cessions, ce qui devrait contribuer à une augmentation progressive du chiffre d'affaires et de la marge sur les exercices à venir.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, II du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 30 juin 2025 et la ventilation de ce montant par tranche de retard.

	Article D 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D 441 I.-1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour *(indicatif)*	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	0 jour *(indicatif)*	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)
Nombre cumulé de factures concernées	322	42	43	7	30	122	22	56	30	14	47	147
Montant cumulé des factures concernées TTC	260 133	92 941	21 582	4 177	21 905	140 605	347 712	42 390	9 167	4 899	32 499	88 955
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	0.75%	0.27%	0.06%	0.01%	0.06%	0.40%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							13.52%	1.65%	0.36%	0.19%	1.26%	3.46%

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Bilan actif	30/06/2025	30/06/2024	Ecart en %
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	177 116	270 184	**-34%**
Autres immobilisations incorporelles	-	-	**NS**
Immobilisations corporelles			
Terrains	2 161 774	2 161 774	**0%**
Constructions	1 269 920	1 346 609	**-6%**
Autres immobilisations corporelles	299 913	176 448	**70%**
Immobilisations financières			
Autres participations	3 821 000	3 743 000	**2%**
Autres titres immobilisés	33 012	17 823	**85%**
Autres immobilisations financières	138 100	138 100	**0%**
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**7 900 835**	**7 853 938**	**1%**
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
En-cours de production (biens et services)	174 189 065	132 480 672	**31%**
Avances et acomptes versés sur commandes	709 396	356 720	**99%**
Clients et comptes rattachés	417 857	69 739	**499%**
Autres créances	394 557	360 936	**9%**
Disponibilités	20 569 727	21 487 173	**-4%**
Charges constatées d'avance	253 195	152 099	**66%**
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**196 533 797**	**154 907 339**	**27%**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 946 443	837 017	**133%**
TOTAL GENERAL	**206 381 076**	**163 598 295**	**26%**

Bilan passif	30/06/2025	30/06/2024	Ecart en %
CAPITAUX PROPRES			
Capital	86 219 200	65 205 300	32%
Report à nouveau	-7 771 027	-6 235 685	25%
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**338 255**	**369 596**	-8%
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**78 786 428**	**59 339 211**	33%
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	60 035 000	41 417 500	45%
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	**60 035 000**	**41 417 500**	45%
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			NS
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	NS
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	25 862 047	24 350 653	6%
Emprunts et dettes financières diverses	40 655 690	37 718 949	8%
Clients avances et acomptes reçus			NS
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419 463	250 156	68%
Dettes fiscales et sociales	575 480	503 166	14%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	2 890	-100%
Autres dettes	46 968	15 768	198%
Produits constatés d'avance			NS
TOTAL DETTES	**67 559 648**	**62 841 582**	8%
TOTAL GENERAL	**206 381 076**	**163 598 293**	26%

Compte de résultat	30/06/2025	30/06/2024	Ecart en %
Chiffre d'affaires	**4 426 700**	**3 455 522**	28%
Production stockée	41 708 393	37 801 734	10%
Subvention exploitation	29 500	30 000	-2%
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	1 523 950	443 791	243%
Autres produits	676 751	677 761	-0,1%
Total produits d'exploitation	**48 365 294**	**42 408 809**	14%
Autres achats et charges externes	44 352 150	39 186 482	13%
Impôts, taxes et versements assimilés	747 716	580 232	29%
Salaires et traitements	1 265 022	1 165 152	9%
Charges sociales	479 875	436 707	10%
Dotations aux amortissements sur immobilisations	667 660	335 431	99%
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	11 571	0	100%
Dotations aux provisions poue risques et charges			NS
Autres charges	747 178	612 130	22%
Total charges d'exploitation	**48 271 171**	**42 316 134**	14%
RESULTAT D'EXPLOITATION	**94 123**	**92 675**	2%
Produits financiers	**302 208**	**294 906**	2%
Charges financières	**58 076**	**17 678**	229%
RESULTAT FINANCIER	**244 132**	**277 229**	NS
RESULTAT COURANT avant impôts	**338 255**	**369 904**	-9%
Produits exceptionnels	**0**	**0**	NS
Charges exceptionnelles	**0**	**308**	-100%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**0**	**-308**	-100%
Impôts sur les bénéfices			NS
BENEFICE OU PERTE	**338 255**	**369 596**	-8%

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 338 254,83 €.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 30 juin 2025 de la manière suivante :

Compte « report à nouveau » avant affectation ..... -7 771 026,87 €
Résultat de l'exercice clos au 30 juin 2025 .....338 254,83 €
Compte « report à nouveau » après affectation ..... -7 432 772,04€

Ad memoriam : A la clôture des comptes au 30 juin 2022, à la suite de l'analyse de l'ensemble des traitements comptables de la Société, une correction, par distinction en différentes catégories, a été apportée sur le traitement des frais de collecte des parts sociales, de titres participatifs et d'emprunts. La différence fondamentale étant que les parts sociales composent le capital social de la Société. Ce sont, par conséquent, des instruments de capitaux propres, et non des emprunts. Ils ne portent pas intérêt, et ne génèrent donc pas de coûts. Il n'y a donc pas de coûts d'emprunts à capitaliser. Par conséquent, pour éviter de prendre en charge ces coûts sur une période où la Société ne génère pas de revenus, le PCG permet d'imputer les coûts d'émission d'instruments de capitaux propres sur le montant de la prime d'émission, ou sur le montant d'autres postes des capitaux propres s'il n'y a pas de prime d'émission. La Société a retenu le poste de report à nouveau.

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, ci-après le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices :

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	24 135 450	38 659 900	52 274 800	65 205 300	86 219 200
Nombre d'actions ordinaires	482 709	773 198	1 045 496	1 304 106	1 304 106
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	1 942 238	2 674 706	2 306 578	3 455 522	4 426 700
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	741 865	447 088	554 051	705 335	1 017 486
Impôts sur les bénéfices	-9 000				
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	133 139	198 173	274 774	369 596	338 255
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	1,56	0,58	0,53	0,54	0,78
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,28	0,26	0,26	0,28	0,26
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	12	16	23	25	28
Montant de la masse salariale	467 385	694 079	1 004 770	1 165 152	1 265 022
Montant des sommes versées en avantages sociaux	141 230	231 067	329 931	436 707	479 875

APPROBATION DES DEMANDES DE REMBOURSEMENTS DES PARTS SOCIALES DES ASSOCIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 17 DES STATUTS

Nous vous demandons, en application de l'article 17 des statuts, de bien vouloir approuver le remboursement aux associés du montant nominal de leurs parts, dont le montant global s'élève à 1 492 850 €.

PROPOSITION DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

Nous vous rappelons que la société Aura Révision a procédé, au cours de l'exercice 2024, à un examen critique et analytique de l'organisation ainsi que du fonctionnement de la Société.

À l'issue de cette mission, un rapport quinquennal de révision coopérative, portant sur la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2024, a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et est joint en annexe au présent rapport de gestion.

À la suite de cette révision, certaines modifications statutaires, sans incidence sur le fonctionnement opérationnel de la structure, ont été proposées.

Ces ajustements seront présentés à votre approbation lors l'Assemblée Générale.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous présentons dans le présent rapport de gestion, notre rapport sur le gouvernement d'entreprise contenant toutes les informations requises par la réglementation en vigueur.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société depuis le 12 septembre 2013. Son mandat a été renouvelé par le Conseil d'administration du 12 décembre 2022.

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY revêt également les fonctions de Président du Conseil d'administration. Son mandat de Président a été renouvelé par le Conseil d'administration du 12 décembre 2022.

CONVENTIONS CONCLUES PAR UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF DE LA SOCIÉTÉ AVEC UNE FILIALE

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4, 2° du Code de commerce, nous mentionnons ci-dessous les conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes ou conclues à des conditions normales, intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, et selon le cas, le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

1) Avenant du 10 février 2020 au mandat d'achat avec la société Générations Plus au 15 novembre 2013

Personne concernée : Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de Générations Plus et Président de la Société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.

Nature et objet de la convention : La SCIC les 3 colonnes du maintien au domicile confère à la société Générations Plus le mandat de rechercher les vendeurs et de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents, et ce afin d'acheter les biens et droits immobiliers.

En contrepartie la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile s'engage à verser à la société Générations Plus une rémunération selon la provenance du mandat :

- En tant qu'unique apporteur la société Générations Plus percevra une rémunération de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition hors droits et taxes de toute nature plafonnée à 20 000 €.

- Avec un partage de mandat avec un autre agent la société Génération Plus percevra une rémunération de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée à 30 000 € à diviser entre les agents.

Modalités : Aucune rémunération n'a été versée à la société Générations Plus par la SCIC Les 3 colonnes au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025.

2) Mandat exclusif de vente avec la société Générations Plus du 10 février 2020

Personne concernée : Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de Générations Plus et Président de la Société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.

Nature et objet : La société SCIC les 3 colonnes du maintien au domicile confère le mandat de rechercher les acquéreurs et de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents et ce afin de vendre la totalité de ses biens et droits immobiliers présents ou futurs. En contrepartie de la réalisation de sa mission, la société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile s'engage à verser à la société Générations Plus une rémunération jusqu'à 4% du prix de chaque cession hors droits et taxes de toute nature. Les deux sociétés ont reconnu être liées par une clause d'exclusivité irrévocable. Ce mandat a pris effet au moment de la signature et pour une durée de quinze ans.

Modalités : Aucune rémunération n'a été versée à la société Générations Plus par la SCIC Les 3 colonnes au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025.

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 1° du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

NOM, PRÉNOM USUEL DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCTIONS OCCUPÉES DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS
Sébastien TCHERNIAVSKY	- Président – Directeur Général de la Société ; - Administrateur de la Société ; - Gérant de la société GÉNÉRATION PLUS (RCS Lyon 501 257 471) ; - Gérant de la société CARBONE (RCS Lyon 488 331 125) ; - Gérant de la société SEMAVA (RCS Lyon 507 989 804) ; - Président – Directeur Général de la société MEADOMUS (RCS Paris 837 702 331).
Frédéric LACAZE	- Administrateur de la Société ; - Administrateur de la société MEADOMUS (RCS Paris 837 702 331) ; - Président de la société FONCIERE DE VIAGER (RCS Lyon 791 175 466).
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, représentée par Monsieur Adrien DE CROMBRUGGHE	Administratrice de la Société

Antoine ULRICH	Administrateur de la Société
FCP CM-AM Engagement Solidaire, géré par le Crédit mutuel Asset Management représenté par Monsieur Philippe POIRE	Administrateur de la Société
Monsieur Aurélien PAULLIER	Administrateur de la Société
Olivier MAZAUDOUX	- Administrateur de la Société ; - Administrateur de la société CITE CRÉATION (RCS Lyon 341 425 858) ; - Administrateur de la société Grand Lyon Habitat ; - Administrateur de WAOUP SAS ; - Représentant CDC à l'AG de la SCI La Rayonne. - Censeur de la SIC les trois Colonnes
Martine PREBOIS	- Administrateur de la Société ; - Administrateur de l'OLHC Office Lyonnais des Hôpitaux Climatiques, 21 rue d'Algérie – 69001 Lyon ; - Administrateur du Fonds de Dotation « L'œuvre Léon Bérard » Hôpital Léon Bérard Avenue du Docteur Marcel Armanet – 83400 Hyères ; - Administrateur de l'Association Varoise Hôpital Léon Bérard siège social B.P.10121 83418 Hyères Cedex - Membre du Comité Exécutif de la Fondation « Les Notaires Engagés du Rhône » Chambre des Notaires du Rhône, 58 Boulevard des Belges 69006 Lyon, fondation abritée auprès de la Fondation de France.

DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

1. Conformément à l'article L225-37-4, 3° du Code de commerce, nous vous précisons que l'Assemblée générale extraordinaire n'a, à ce jour, consenti aucune délégation au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital par application des articles L225-129-1 et L225-129-2 du Code de commerce.

   Le capital est variable. La Société entre dans le champ des articles L231-1 à L231-8 du Code de commerce et dans l'application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée par la loi n°2008-679 du 3 juillet 2008. Conformément à la loi n°92-643 du 13 juillet 1992 – article 4 JORF 14 juillet 1992, les coopératives peuvent admettre comme associés, dans les conditions fixées par leurs statuts, des personnes physiques ou morales qui n'ont pas vocation à recourir à leurs services mais qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de la coopérative. La Société organise des campagnes d'augmentation de capital.

2. Le capital peut diminuer à la suite de retraits, pertes de la qualité d'associé, exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les statuts.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Rémunération du Président

Nous vous informons que le Président a perçu une rémunération brute de 137 873,03 € dont 6 921,00 € d'avantages en nature au titre de l'exercice écoulé.

Mandat du Commissaire aux Comptes

Nous vous précisons que le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, le cabinet Mazars, a été renouvelé à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale au titre de l'exercice clos au 30 juin 2022 pour une période de six (6) exercice soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2028.

Mandat des administrateurs

Nous vous rappelons que les mandats des administrateurs ci-après arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2025 :

- Madame Martine PREBOIS,
- Monsieur Antoine ULRICH,
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE.

En conséquence, nous vous proposons :

1. de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations, pour une durée de quatre (4) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2029 ;

2. de ne pas procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de Madame Martine PREBOIS et de Monsieur Antoine ULRICH.

En outre, nous vous demandons, sur proposition du Conseil d'Administration, de nommer Monsieur Pascal TRIDEAU et Monsieur Laurent ROUVELAIN en qualité d'administrateurs, en remplacement des administrateurs sortants, pour une durée de quatre (4) ans, arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2029.

Modifications statutaires additionnelles

- Modification de l'article 9.2 des statuts – Transmission

  L'Assemblée Générale décide de supprimer la phrase suivante figurant à l'article 9.2 des statuts : […] *« Le décès de l'associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'associé, les parts ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès. »*

  Le reste de l'article demeure inchangé.

- Modifications de l'article 10 des statuts – Nouvelles souscriptions

  L'Assemblée Générale décide de procéder à l'adoption d'une nouvelle rédaction de l'article 10 des statuts, désormais rédigé comme suit :

  « ***Article 10 – Nouvelles souscriptions***

  Le capital peut augmenter par toutes souscriptions effectuées par des associés qui devront préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, obtenir l'autorisation du Directeur Général et signer le bulletin cumulatif de souscription en deux originaux. »

- Modification de l'article 15 des statuts - Perte de la qualité d'associé

  L'Assemblée Générale décide de supprimer la phrase suivante figurant à l'article 15 des statuts : *[…] « par le décès de l'associé coopérateur personne physique ; »*

  Le reste de l'article demeure inchangé.

Mise à jour du montant du capital social minimum de la Société et modification de l'article 8 des statuts

Nous vous rappelons qu'au 30 juin 2025, le capital social de la Société s'élève à 86 219 200 €.

Conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts, le capital social minimum de la société est actuellement fixé à 18 500 €, tel qu'il apparaît sur l'extrait Kbis. Ce montant ne reflète toutefois plus la réalité, le capital social minimum ayant été porté à 22 337 412,50 €.

La mise à jour de cette information est essentielle pour assurer la cohérence entre les données inscrites au Registre du commerce et des sociétés (RCS) et la situation économique actuelle de la coopérative.

Elle revêt également une importance particulière au regard de l'évolution de l'activité de la SCIC, des attentes des investisseurs et partenaires, ainsi que des exigences des établissements bancaires, qui s'appuient sur des données juridiques fiables et à jour.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article 8 des statuts, afin d'y faire figurer le montant actualisé du capital social minimum, dont la rédaction serait désormais la suivante :

« *Article 8 – Capital minimum*

Le capital social ne peut être ni inférieur à 18 500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative. Il s'élève à 22 337 412,50 €. »

Nous vous proposons également d'autoriser le Président Directeur Général du Conseil d'Administration à engager les démarches nécessaires auprès des organismes compétents, notamment le RCS, afin de mettre à jour les informations figurant sur l'extrait Kbis.

Votre Conseil vous invite, après la lecture de ces différents rapports, à vous prononcer sur les résolutions qui sont soumises à votre vote.

Le Conseil d'Administration
Sébastien TCHERNIAVSKY