

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1963 B 40052

Numéro SIREN : 886 380 526

Nom ou dénomination : 3F NOTRE LOGIS

Ce dépôt a été enregistré le 19/01/2024 sous le numéro de dépôt 1466

Procès-verbal Conseil d'Administration
Lundi 3 avril 2023 17h30

Administrateurs présents :

Monsieur Didier MOTTE, Président
Monsieur Benoît HACOT, représentant le GIALE
Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE
Madame Caroline SOINNE
Monsieur Francis DEFLANDRE
Monsieur Yannick AINOUCHE, représentant Immobilière 3F
Monsieur Christophe DUSART
Monsieur Jean-Christophe DESTAILLEUR, représentant la Métropole Européenne de Lille
Monsieur Edouard JEZEWSKI
Madame Chantal MEFLAHI
Madame Dominique HAMIDI
Madame Frédérique SEELS
Madame Clémentine LEFEVRE

Administrateurs ayant donné pouvoir :

Monsieur François COUSIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE
Monsieur Erik COHIDON, représentant Action Logement Immobilier, ayant donné pouvoir à Monsieur Benoît HACOT
Monsieur Bernard BAEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Christophe DESTAILLEUR
Monsieur Lionel MEURIS, Vice-Président, ayant donné pouvoir à Monsieur Christophe DUSART
Monsieur Pierre CANESSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Didier MOTTE, Président

Administrateurs absents et/ou excusés :

Madame Valérie MOINE

Assistent également à la réunion :

Madame Valérie Fournier, Directrice Générale d'I3F
Madame Martine LESAGE, Directrice Générale 3FNL
Monsieur Benoît OLLIVIER, Délégué Territorial Action Logement Immobilier Nord Est, invité.
Madame Delphine LHOMME, Secrétaire Générale
Mme Véronique GERME, Directrice Administrative et Financière
Monsieur Xavier FAUQUEMBERGUE, Secrétaire CSE
Madame Fany BATIGNY, Responsable Pôle Direction Générale

Le Président constate que la moitié au moins des membres du Conseil d'administration étant effectivement présente ou réputée comme telle, le quorum est atteint et le Conseil peut valablement délibérer.

ORDRE DU JOUR

1. Point préliminaire : questions demeurrées en suspens lors de la précédente réunion du conseil d'administration
2. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 6 février 2023
3. Admission en non-valeur des créances locataires dans les comptes 2022
4. Arrêté du rapport de gestion
5. Présentation et arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2022
6. Proposition d'affectation du résultat.
7. Examen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice
8. Préparation et convocation d'une Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2023 :
 - ♦ Conventions relevant de l'article L.225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du code de la construction et de l'habitation conclues au cours de l'exercice écoulé
 - ♦ Examen de la situation du mandat des administrateurs
 - ♦ Examen de la situation du mandat des commissaires aux comptes titulaire et suppléant
 - ♦ Préparation du texte des projets de résolutions
 - ♦ Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire et fixation de son ordre du jour
9. Etablissement des documents de gestion prévisionnelle 2023 et des rapports sur ces documents
10. Retour sur le séminaire Gouvernance et adoption de Raison d'être et du Projet d'entreprise
11. Point sur la politique de protection des données personnelles
12. Point sur les obligations déclaratives des activités de représentation d'intérêts (HATVP)
13. Bilan de la concertation locative 2022
14. Présentation et approbation du plan de concertation locative 2023-2026
15. Politique de prévention des risques : bilan 2022 et objectifs 2023
16. Information sur les droits de préemption urbains exercés sur la délégation par la société en 2022
17. Point acquisition terrains Comines
18. Décisions d'investissement
19. Cessions
20. Informations diverses :
 - ♦ Avis CSE Central de l'UES 3F dans le cadre de la consultation sur les orientations stratégiques et leurs conséquences (volet II)
 - ♦ Feuille de route 2023 Action Logement Immobilier

Le Président informe le conseil d'administration du décès de la fille de Monsieur François COUSIN, Administrateur. Une minute de silence est observée par l'assemblée, afin de lui rendre hommage.

Le Président informe le conseil d'administration de la démission de Madame Bénédicte DELAHAYE de son mandat d'administratrice adressée par mail en date du 7 février 2023.

Le Conseil d'administration prend acte de la démission de Mme Bénédicte DELAHAYE, en date du 7 février 2023, de son mandat d'administratrice.

1. Point préliminaire : questions demeurrées en suspens lors de la précédente réunion du conseil d'administration

Didier MOTTE donne la parole à Martine LESAGE qui apporte des explications sur les questions demeurrées en suspens lors de la précédente réunion :

- Lors de la réunion du Conseil d'administration du 6 février il a été abordé, notamment par M. Ainouche, les modalités d'approbation du procès-verbal qui doit être dressé de la précédente réunion du Conseil.

En l'absence de texte précis sur la question, la jurisprudence a précisé que l'approbation par un administrateur, lors d'un conseil d'administration, du procès-verbal de la précédente réunion à laquelle il n'a pas participé ne peut pas s'analyser en une approbation au fond des décisions prises lors de cette réunion (CA Paris 31-3-2000 : RJDA 1/01 n° 43). Cette approbation des membres du Conseil d'administration poursuit en effet un objectif double : entériner les débats menés et les décisions prises lors de la séance précédente pour leur mise en œuvre.

Il apparaît en conséquence que les administrateurs absents lors de la séance précédente du Conseil du 20 janvier 2023, s'ils sont en droit de formuler des observations, qui doivent être retranscrites en annexe du procès-verbal, objet du débat, ou dans le corps du procès-verbal suivant, sont exclus du vote et par voie de conséquence du quorum et de la majorité concernant son approbation.

Sur ces bases le procès-verbal du 20 janvier 2023 est adopté avec 9 voix pour et 3 voix contre.

- Au sujet des pouvoirs donnés pour cette séance du 20 janvier 2023, Martine LESAGE explique, qu'après vérification, une erreur matérielle s'est bien glissée dans le décompte des pouvoirs du conseil d'administration du 20 janvier 2023. Seul un pouvoir peut être pris en compte. Pour autant, cela n'entache pas la régularité de la décision prise par le Conseil le 20 janvier dernier quant à la fin anticipée du préavis de démission de Monsieur Delannay, le quorum requis pour délibérer valablement étant initialement atteint avec 12 administrateurs réputés présents sur 20 et l'adoption de la décision étant définitivement acquise avec 13 votants (au lieu de 15), et une majorité de 9 votes pour (au lieu de 11) et 4 contre.

Didier MOTTE donne la parole aux administrateurs. Aucune observation n'est formulée. Le Président précise qu'à ce jour la procédure des pouvoirs et des votes est éclaircie.
Yannick AINOUCHE le confirme.

Le conseil prend acte de ces informations et en conséquence, confirme la validité des décisions prises.

2. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 6 février 2023

Didier MOTTE soumet le procès-verbal du conseil d'administration du 6 février 2023 à l'approbation des membres du Conseil effectivement présents à la séance du 6 février 2023.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité des votants.

3. Admission en non-valeur des créances locataires dans les comptes 2022

A la demande du Président, Véronique GERME présente aux membres du conseil d'administration le bilan des créances locataires passées en créances non-valeur au titre de l'exercice 2022.

Le montant total des créances passées en non-valeur pour l'année 2022 s'élève à 1 050 595 € (contre 284 172 € en 2021).

Cette évolution s'inscrit dans le cadre de l'harmonisation des pratiques entre les deux sociétés portant principalement sur les locataires partis.

	2020		2021		2022	
	Nb de dossiers	Valeur	Nb de dossiers	Valeur	Nb de dossiers	Valeur
de 0 € à 500 €	32	6 518 €	69	12 738 €	254	34 572 €
de 500 € à 1 000 €	16	11 845 €	14	10 432 €	63	45 767 €
de 1 000 € à 2 000 €	12	18 293 €	17	22 412 €	54	76 858 €
de 2 000 € à 7 000 €	30	117 551 €	26	96 389 €	80	350 000 €
de 7 000 € à 10 000 €	7	63 640 €	8	62 702 €	12	98 950 €
plus de 10 000 €	8	105 879 €	5	79 499 €	29	444 448 €
TOTAL	105	323 726 €	139	284 172 €	492	1 050 595 €
MOYENNE		3 083 €		2 044 €		2 135 €

Les valeurs retenues se décomposent également comme suit :

	2020	2021	2022
Irrecouvrables	195 978 €	283 204 €	988 060 €
Rétablissement personnel	127 748 €	20 968 €	62 545 €
TOTAL	323 726 €	284 172 €	1 050 595 €

Dominique HAMIDI s'étonne du montant élevé des créances.

Véronique GERME précise que suite à l'harmonisation des pratiques après la fusion, un travail a été fait sur chaque créance locataire. Les dossiers les plus anciens datent de 2016. L'étude sur le recouvrement est toujours en cours.

Martine LESAGE ajoute que ces créances sont déjà provisionnées.

Jean-Christophe DESTAILLEUR interroge Martine LESAGE sur la possibilité d'optimiser ces démarches de recouvrement ?

Martine LESAGE confirme qu'il est possible de progresser sur ce point en travaillant sur les dossiers des locataires plus en amont avant qu'ils ne quittent les lieux. Une action plus forte peut être menée, en anticipant davantage.

Frédérique SEELS constate une différence importante entre les montants des 3 années. L'entreprise a-t-elle été trop diligente sur les recouvrements les années précédentes ?

Véronique GERME explique que 2020 fut l'année de la fusion, seules les créances de 3F NORD ARTOIS apparaissent car le traitement était automatique à partir de 18 mois chez NOTRE LOGIS. En 2021, 3F NOTRE LOGIS a fait face à un double système informatique, et en 2022 la reprise sur les dotations clients étaient plus importantes. L'objectif est d'harmoniser les traitements et les pratiques.

Frédérique SEELS interroge Véronique GERME sur l'évolution du taux de prélèvements automatiques ?

Véronique GERME indique que le niveau a légèrement augmenté.

Didier MOTTE ajoute que le taux des impayés n'a pas augmenté.

Christophe DUSART rappelle que la CPAM propose des aides dans le cadre de difficultés rencontrées suite à des arrêts maladie. Il propose de mettre en relation les équipes de 3F NOTRE LOGIS et de la CPAM.

Didier MOTTE le remercie.

4. Arrêté du rapport de gestion

Martine LESAGE commente le rapport de gestion envoyé aux administrateurs.

L'année 2022 a été marquée par la poursuite des engagements de 3F NOTRE LOGIS et notamment par l'axe important de développement : avec plus de 600 agréments en 2022, 3F NOTRE LOGIS représente 35% de la production sur la Métropole, alors qu'elle ne détient que 8% du patrimoine.

Les friches industrielles représentent également un axe fort de développement qui s'inscrit dans le cadre de la démarche Zéro Artificialisation Nette.

3F NOTRE LOGIS s'est aussi engagée à travers des partenariats sur les questions du développement durable. Des actions spécifiques ont été menées par les équipes de gestion locative visant l'accompagnement des locataires en difficulté.

Des opérations d'aménagement sont à souligner, notamment sur les sites de Peaudouce et de Vert Baudet.

L'accession sociale, activité historique de 3F NOTRE LOGIS se poursuit. En outre, en 2022 la société s'est engagée sur d'autres modes d'acquisition tels que le Bail Réel et Solidaire.

La vente de logements permet de pouvoir continuer le développement de l'entreprise, et favorise le parcours résidentiel des clients.

3F NOTRE LOGIS a comptabilisé plus de 6400 heures d'insertion à travers différents chantiers.

Plus de 10 millions d'euros ont été investis pour les travaux d'amélioration et de réhabilitation de logements, répondant à l'amélioration du cadre de vie des locataires.

Martine LESAGE tient à remercier les administrateurs qui participent régulièrement aux commissions d'attribution, précisant que leur regard et leur implication sont essentiels : 153 CALEOL se sont tenues en 2022.

Il est relevé que près de 6% des dossiers sont refusés, principalement en raison de dossiers incomplets pour pièces justificatives non produites : ils représentent 75% des dossiers refusés, pour environ 210 personnes. Dominique HAMIDI regrette le délai nécessaire à l'obtention des informations dans le cadre des dossiers transmis par Action Logement Immobilier. Une date d'échéance devrait être stipulée pour la réception des éléments.

Christophe DESTAILLEUR interroge Martine LESAGE sur l'évolution de ce taux de 75% ; est-il en hausse ? Est-il le résultat d'une méconnaissance de la procédure par les demandeurs de logement ou plutôt d'une désinvolture ? Martine LESAGE confirme la hausse du taux.

Madame HAMIDI qui participe aux commissions d'attribution indique que de nombreuses relances sont effectuées auprès des demandeurs de logements afin de compléter leurs dossiers.

Didier MOTTE ajoute que certaines personnes ne savent pas gérer ces demandes et ont besoin d'un accompagnement dans le cadre de la gestion de leur dossier administratif.

Les principales motivations des demandeurs de logement sont les suivantes :

- Logement trop petit
- Evolutions familiales
- Montant du loyer

Martine LESAGE précise que ces premiers motifs de départ sont aussi constatés dans les autres sociétés du groupe.

76 % des attributions concernent des T2 et T3.

32% des demandeurs de logement sont des célibataires ou des familles monoparentales.

Caroline SUINNE souhaite connaître le taux d'attribution par rapport au nombre de dossiers déposés ?
Martine LESAGE indique que 3500 dossiers sont présentés et 1300 sont attribués.

Didier MOTTE propose qu'une présentation de la procédure d'attribution soit réalisée par Fanny BULLAERT lors d'un prochain Conseil.

Martine LESAGE explique que la satisfaction des locataires a été mesurée en 2022 à travers une enquête de satisfaction ; les résultats sont stables et satisfaisants.

Une attention particulière doit toutefois être portée à l'état de propreté des logements.

Le taux de rotation est en diminution.

Le taux de vacance augmente en raison d'absences au sein de l'équipe commerciale. A ce jour, l'équipe est à nouveau au complet.

Enfin, Martine LESAGE demande aux administrateurs de vérifier la liste de leurs mandats mentionnés dans le rapport de gestion : la version définitive devant être produite pour l'Assemblée Générale du 19 juin.

Didier MOTTE remercie Martine LESAGE et la félicite car elle a su, en peu de temps, assimiler les spécificités de 3F NOTRE LOGIS.

Le Président soumet le rapport de gestion à l'approbation du conseil d'administration.

Le Conseil d'administration arrête les termes du rapport de gestion 2022 en vue de sa présentation à la prochaine Assemblée générale.

5. Présentation et arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2022

Véronique GERME rappelle que le rapport sur les comptes sociaux a été envoyé aux administrateurs, et présente le tableau de synthèse :

	2021	2022		
Nb de lots	11 239	11 491	+ 252 + 1,3%	97% logements +1,3% 2% foyers 0% 0,3% commerces -4%
Loyers quittancés	56 279 k€	56 045 k€	- 234 k€ - 0,4%	0,42% IRL (+ 219 k€) +1,3% du parc moyen de logements RLS (+27% soit 5,85% des loyers)
EDE	34 670 k€ 61,6 %	33 408 k€ 59,60 %	- 1 262 k€ - 3,6%	Augmentation des créances irrécouvrables (+766 k€) TFPB et CGLLS (+ 1 137 k€) Baisse de l'entretien locatif -988 k€ (GE 316 k€, Entretien courant 439 k€ et EOL -201 k€) Baisse des coûts de Gestion -677 k€ (dont Frais de Personnel -616 k€)
Annuités	22 404 k€ 39,8 %	22 997 k€ 41 %	+593 k€ +12 pts	TLA (0,5% -> 1% fév-22 -> 2% août 22 + 1 151 k€) Amortissements des emprunts (-672 k€)
Autofi. Net	12 548 k€ 22,3 %	10 671 k€ 19 %	- 1 800 k€ - 5,7 pts	TFPB et CGLLS (+1 138 k€) Annuités Emprunts (+ 489 k€) Autres Produits (-577 k€)
Marge sur ventes	2 646 k€	4 950 k€	+ 2 304 k€	56 ventes locataires dont 16 QNV, 1 commerce et 2 terrains. + 22 AA en 2022 Impact vente à l'ONV +1 745 k€
Résultat net	12 393 k€	12 573 k€	+180 k€	Delta Amort. Techniques/financiers -1 100 k€ Marge sur Vente d'actif (+2 300 k€) Variation des provisions d'exploitation et exceptionnelles (+900 k€)

Les résultats financiers de 2022 sont solides, dans un contexte difficile de crise.

Véronique GERME précise les spécificités rencontrées en 2022 :

- Une augmentation significative de la taxe foncière
- Une augmentation de la RLS. Dominique HAMIDI rappelle qu'un surplus d'environ 700 000 euros avait été observé il y a quelques années. Véronique GERME explique que suite à un problème informatique de la CAF, il y a eu un report du montant de 2021 sur 2022.
- Une diminution importante du SLS par rapport à 2021, qui avait vu une harmonisation des méthodes comptables suite à la fusion
- Une diminution du montant de l'entretien locatif. Cette baisse s'explique par des écritures sur les comptes d'entretien courant relatives aux copropriétés, et par la diminution du nombre des états des lieux. Cependant le coût moyen d'un état des lieux a augmenté. Yannick AINOUCHE interroge Véronique GERME sur la gestion des états des lieux, sont-ils sous-traités ? Véronique GERME indique qu'ils sont réalisés en interne. La baisse de leur nombre s'explique par la baisse du taux de rotation.
- Une diminution des frais de personnel (expliquée notamment par le rattachement à la maison mère de l'équipe DSI).

Véronique GERME indique que l'autofinancement net est en baisse, mais qu'il reste à un niveau très élevé. Martine LESAGE le confirme. L'autofinancement est, par ailleurs, en baisse dans les autres sociétés également.

Le résultat net est stable, tenant compte de l'impact de la vente de patrimoine.

Yannick AINOUCHE constate l'impact des ventes sur le résultat et félicite les équipes pour leurs actions alors que les processus de vente sont complexes.

Didier MOTTE donne la parole à Eric DE SURMONT, Commissaire aux comptes.

Eric DE SURMONT indique qu'il n'a pas de commentaires particuliers sur la présentation ni sur les comptes ; la certification sera prononcée sans réserve.

Dominique HAMIDI interroge Véronique GERME sur l'impact des régularisations des charges non effectuées sur les comptes ?

Véronique GERME explique que les régularisations de 2019 sont toutes réalisées. Concernant l'année 2020, il reste 1500 logements à régulariser. La régularisation de 2021 est en cours. Les dossiers qui sont à traiter représentent 10% du patrimoine. L'équipe de la Direction Financière est mobilisée sur ce sujet.

Martine LESAGE rappelle que suite à la fusion, deux systèmes d'information différents ont cohabité : il s'agit d'une difficulté rencontrée régulièrement dans le cadre de rapprochement.

Dominique HAMIDI émet le souhait d'obtenir des informations plus complètes sur ce sujet lors d'un prochain conseil de concertation locative. Véronique GERME en prend note.

Edouard JEZEWSKI s'interroge sur la date à partir de laquelle le retard des régularisations sera rattrapé ?

Véronique GERME indique que 3F NOTRE LOGIS met tous les moyens nécessaires pour finaliser le processus d'ici la fin d'année 2023.

Chantal MEFLAHI indique que des difficultés apparaissent sur les résidences gérées par des syndicats de copropriétés.

Véronique GERME le confirme.

Didier MOTTE soumet l'arrêté des comptes au vote du Conseil d'Administration.

Le conseil d'administration arrête à l'unanimité les comptes au 31/12/2022 tels que présentés.

6. Proposition d'affectation du résultat

Véronique GERME présente le résultat net 2022 qui s'élève à 12 572 827,99 euros et propose de l'affecter de la manière suivante :

Affectation du résultat	En euros	Dont activité en provenance du SIEG – en euros
Résultat 2022	12 572 827.99	10 597 484.35
Report à nouveau 2022	0	0
Affectation proposée	12 572 827.99	10 597 484.35
Dotation à la réserve de PV sur cession d'immobilisation	4 735 799.22	4 060 263.39
Dotation à la réserve statutaire	7 622 933.77	6 356 762.88
Distribution de dividendes 3.5% du capital plafonné à 15% de l'autofinancement net	214 095.00	180 458.08

Le dividende revenant à chaque action sera fixé à 0,53 euros.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3 du code général des impôts, ou sur option du contribuable, au prélèvement forfaitaire libératoire mentionné à l'article 117 quater.

Les dividendes nets d'un montant inférieur à 1 euro par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société mais ne lui seront versés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

Le Président soumet l'affectation du résultat 2022 à l'approbation du conseil d'administration.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité l'affectation du résultat proposée.

7. Examen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice

Véronique GERME présente les conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce, décrites ci-dessous, dûment autorisées par le Conseil d'Administration au titre d'exercices antérieurs, et qui se sont poursuivies pendant l'exercice écoulé :

Tiers	Objet de la convention	Date de conclusion	Dates avenants éventuels	Facturation 2021	Facturation 2022
GIALE	Gestion générale	07/12/1999	Néant	19 961	20 300
NOTRE FOYER	Assistance financière	30/06/2006	16/04/2012 01/07/2014 01/01/2018 (fin : 31/12/2020)	71 984.94	54 438.80
NOTRE FOYER	Assistance au montage et suivi d'opérations	01/01/2006	Tacite reconduction		
NOTRE FOYER	Commercialisation	01/01/2006	Tacite reconduction		
NOTRE FOYER	Gestion générale	01/01/2006	Tacite reconduction		
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Réserves foncières dépréciées	31/12/1998			
HABITAT PRIVILEGE	Gestion générale	20/06/2018	20/06/2019	70 911.49	43 454.04
CLESENCE	Assistance au montage et suivi d'opérations	01/04/2018	5 ans puis tacite reconduction		372 216.28
CLESENCE	Mandat de gestion logements	01/10/2019	Tacite reconduction	329 891.17	
I3F	Convention de frais de prestations de service	06/12/2021	31/12/2021	1 250 000	1 625 000
I3F	Convention d'avance en compte courant dans le cadre du plan d'investissement volontaire	12/04/2021		0	0

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité l'examen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

8. Préparation et convocation d'une Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2023

Martine LESAGE présente l'ordre du jour proposé pour l'Assemblée Générale se tenant le 19 juin 2023 à 17h30 :

- Conventions relevant de l'article L.225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et S. du code de la construction et de l'habitation conclues au cours de l'exercice écoulé.
- Examen de la situation du mandat des administrateurs.
- Examen de la situation du mandat des commissaires aux comptes titulaire et suppléant.

- Préparation du texte des projets de résolutions.

Martine LESAGE rappelle que suite à la fusion absorption de 3F NORD ARTOIS par la société réalisée en 2020, le conseil d'administration pouvait, pendant une période transitoire de trois ans être composé d'un nombre supérieur. 3F Notre Logis avait porté à 21 les membres de l'instance. Cette période transitoire arrivant à échéance, le nombre de membres du conseil d'administration doit désormais repasser à 18.

Les mandats de 6 administrateurs arrivent à échéance lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023 :

- Monsieur Didier MOTTE
- Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE
- Monsieur Francis DEFLANDRE
- Monsieur Lionel MEURIS
- Le GIALE
- La Métropole Européenne de Lille

Les propositions de nomination ou renouvellement des mandats émanent d'Action Logement Immobilier ou des partenaires sociaux. A ce stade, les résolutions présentées sont donc laissées « en blanc ».

Martine LESAGE rappelle également que lors de cette assemblée générale, le mandat du commissaire aux comptes titulaire (KPMG) et celui du commissaire aux comptes suppléant (SALUSTRO REYDEL) arriveront à échéance.

Martine LESAGE présente le projet des résolutions :

PREMIERE RESOLUTION

Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus au conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat net de 12 572 827,99€.
- Ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

L'assemblée générale donne quitus aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat au titre dudit exercice.

Cette résolution mise aux voix

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2022

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de 12 572 827,99 € de la manière suivante :

Affectation du résultat	En euros	Dont activité en provenance du SIEG – en euros
Résultat 2022	12 572 827.99	10 597 484.35
Report à nouveau 2022	0	0
Affectation proposée	12 572 827.99	10 597 484.35
Dotation à la réserve de PV sur cession d'immobilisation	4 735 799.22	4 060 263.39

Dotation à la réserve statutaire	1 622 933.77	6 356 762.88
Distribution de dividendes 3.5% du capital plafonné à 15% de l'autofinancement net	214 095.00	180 458.08

Le dividende revenant à chaque action sera fixé à 0.53 €.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts, ou sur option du contribuable, au prélèvement forfaitaire libératoire mentionné à l'article 117 quater.

Les dividendes nets d'un montant inférieur à 1 € par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société mais ne lui seront versés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

Cette résolution mise aux voix

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ("conventions réglementées")

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de Commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution mise aux voix

QUATRIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur du GIALE

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat du GIALE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale et décide de le renouveler en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution mise aux voix

CINQUIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Monsieur Didier MOTTE

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Monsieur Didier MOTTE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale et décide de ne pas le renouveler, celui-ci ayant atteint la limite d'âge statutairement prévue.

Cette résolution mise aux voix

SIXIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de

.....
en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

..... a déclaré par avance accepter les fonctions et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Cette résolution mise aux voix

SEPTIEME RESOLUTION*Mandat d'administrateur de Monsieur Francis DEFLANDRE*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Monsieur Francis DEFLANDRE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide

-
 en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

..... a déclaré par avance accepter les fonctions et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Cette résolution mise aux voix

HUITIEME RESOLUTION*Mandat d'administrateur de Monsieur Lionel MEURIS*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Monsieur Lionel MEURIS arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale et décide de

-
 en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

..... a déclaré par avance accepter les fonctions et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Cette résolution mise aux voix

NEUVIEME RESOLUTION*Mandat d'administrateur de la Métropole Européenne de Lille*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de la Métropole Européenne de Lille arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale et décide de le renouveler en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Monsieur/Madame....., de nationalité française, né le àet demeurant....., est désigné(e) représentant permanent de la Métropole Européenne de Lille.

..... a déclaré par avance accepter les fonctions et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Cette résolution mise aux voix

DIXIEME RESOLUTION

Nomination de Madame/Monsieur en qualité d'administrateur désigné sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de nommer, sur proposition de la Métropole Européenne de Lille en sa qualité d'actionnaire visé au 2° du I de l'article L. 422-

Z-1 du code de la construction et de l'habitation, Madame/Monsieur en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution mise aux voix

ONZIEME RESOLUTION

Mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate l'expiration du mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société KPMG, et du mandat du commissaire aux comptes suppléant SALUSTRO REYDEL, et décide de nommer, aux termes de la procédure d'appel d'offres réalisée conformément au code de la commande publique et sur proposition de la Commission d'appel d'offres, la société, sise, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la société, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution mise aux voix

DOUZIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette résolution mise aux voix

Didier MOTTE soumet le projet d'ordre du jour de l'Assemblée Générale, ainsi que le projet des résolutions au vote du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité la préparation de l'Assemblée Générale.

9. Etablissement des documents de gestion prévisionnelle 2023 et des rapports sur ces documents

Véronique GERME rappelle que les éléments de gestion prévisionnelle ont été communiqués lors du conseil d'administration du 12 décembre 2022 et qu'ils n'appellent pas de commentaire particulier à ce jour. Les documents de gestion prévisionnelle sont complétés de la situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible au 31 décembre 2022.

Conformément à l'article R 232-6 du code de commerce, les documents de gestion prévisionnelle 2023 ont été communiqués au CSE et aux commissaires aux comptes.

Didier MOTTE soumet les documents de gestion prévisionnelle 2023 à l'approbation du conseil d'administration.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité des documents de gestion prévisionnelle 2023 et des rapports sur ces documents.

10. Retour sur le séminaire gouvernance et adoption de raison d'être et du projet d'entreprise

Valérie FOURNIER rappelle que le groupe 3F exerce, depuis près de 100 ans, ses activités de constructeur et de gestionnaire de patrimoine, sur une grande partie du territoire métropolitain, pour répondre aux multiples enjeux du logement que cela soit dans les grandes aires urbaines, les villes moyennes ou les villages. Composé de 12 entreprises sociales pour l'habitat engagées au cœur des territoires, riches de leurs diversités et de leurs complémentarités, nous avons décidé d'amplifier notre mission de service d'intérêt économique général du logement social au regard des transitions et des transformations qui se dessinent. Pour beaucoup, avoir une adresse est et devient de plus en plus un facteur de stabilité essentiel qui permet de sortir de l'invisibilité, de se projeter, d'envisager l'avenir plus sereinement. Nous avons alors souhaité

nous reposer la question de notre ADN et de notre responsabilité sociétale. De cette réflexion est née la raison d'être de l'entreprise : « Une adresse pour chacun, un avenir pour tous ».

Le projet d'entreprise, à horizon 2030, a pour ambition de construire et réhabiliter tout en continuant l'engagement sur la biodiversité et sur les énergies. Il est, de plus, nécessaire de poursuivre la digitalisation tout en la raisonnant, et également d'être en accompagnement du parcours du locataire (notamment dans la gestion des impayés).

Valérie FOURNIER ajoute que chaque filiale portera un projet groupe, afin que chacun puisse être acteur du groupe et de son propre territoire.

Dominique HAMIDI : sera-t-il possible de faire appel aux locataires dans le cadre de réflexions menées au sein de groupes de travail ?

Valérie FOURNIER le confirme.

Didier MOTTE soumet la raison d'être et le projet d'entreprise à l'approbation du conseil d'administration. Le conseil d'administration approuve le projet à l'unanimité.

11. Point sur la politique de protection des données personnelles

Dans le cadre de sa mission d'orientation, de supervision et de coordination, Action Logement Groupe formalise, par sa politique cadre, les principes de protection des données personnelles à respecter par l'ensemble des entités Action Logement et précise les rôles et responsabilités des parties prenantes.

Delphine LHOMME rappelle que 3F NOTRE LOGIS a un référent RGPD et une Déléguée à la protection des données au sein du groupe 3F.

Les documents de présentation ont été envoyés aux administrateurs.

Objectifs, enjeux, attentes	Rappel des règles, rôles et responsabilités	Organisation de la conformité groupe
Objectifs - Inscrire la protection des données personnelles dans les valeurs et au service du groupe, - Protéger les données et la vie privée des personnes, - Poser les principes et le cadre organisationnel commun au sein du groupe, - Permettre à l'ensemble des parties prenantes de garantir leur engagement et s'assurer de leur conformité. Enjeux - La cohérence des pratiques au sein du groupe, - La stratégie globale et transverse de conformité, - La conformité du partage et de la consolidation de données personnelles au sein du groupe. Attentes - Posture de vigilance et rigueur dans la gestion des projets, - Pilotage de la conformité en amélioration continue et de transversalité.	Rappel des règles et principes RGPD Rappel des rôles et responsabilités des principaux acteurs - Le responsable de traitement (l'entité), - La direction générale, - Le délégué à la protection des données, - Les services en charge de la mise en œuvre, - Le management de l'entité, - Les fonctions de management des risques, du contrôle interne, de l'audit et de la conformité, - Les collaborateurs. Focus DPO ALG-ALI - En complément de ses missions réglementaires réalisées au sein des entités qui l'ont désigné, le DPO ALG-ALI a un rôle d'animation et de conseil auprès des entités d'Action Logement via la communauté des DPOs. Autonomie et indépendance des acteurs - Chaque Responsable de traitement et DPO garde la capacité d'agir en toute indépendance.	Communauté des DPOs - La DPO ALG-ALI anime et conseille la communauté des DPOs en tenant compte de la spécificité de leurs activités et leur indépendance Outil de gestion de la conformité centralisé - Action Logement s'est dotée d'une solution informatique de gestion de la conformité mutualisée avec l'ensemble des entités du groupe, administrée par le DPO ALG. Rôle d'évaluation, contrôle, audit - Le DPO ainsi que les fonctions de risque, audit et contrôle de chaque entité. Rapport d'activité périodique - Chaque DPO établit un rapport d'activités. Veille et alertes - Remontée d'information à l'entité consolidante en cas de contrôle CNIL, plainte ou violation de données à risque.

Le conseil d'administration prend acte de ces informations.

12. Point sur les obligations déclaratives

Les dirigeants, salariés et administrateurs à l'initiative d'une action de représentation d'intérêts, sont soumis aux obligations déclaratives des activités de représentations d'intérêts (lobbying), ceci afin de favoriser la transparence de la vie publique.

Les documents de présentation ont été envoyés aux administrateurs.

Frédérique SEELS et Yannick AINOUCHE souhaitent des précisions quant aux activités qui doivent être déclarées ?

Valérie FOURNIER indique que les actions déclarées sont celles réalisées directement pour 3F NOTRE LOGIS, dans la limite de 10 dans l'année.

Delphine LHOUMME ajoute que 3F centralisera les données.

Le conseil d'administration prend acte de ces informations.

13. Bilan de la concertation locative 2022

Fany BATIGNY informe le conseil d'administration de la tenue, en 2022, de cinq réunions du Conseil de Concertation Locative.

Ces réunions ont été l'occasion de discuter des sujets suivants :

- L'Organisation des élections des représentants des locataires au conseil d'administration
- Les livraisons de logements sur l'année 2022
- Le bilan 2021 des associations
- Le budget d'entretien 2023
- La présentation des dispositifs d'accession à la propriété
- Les charges
- La présentation des indicateurs d'activité de 3F NOTRE LOGIS
- La présentation des missions de chargés d'accompagnement social
- L'information sur le bouclier tarifaire gaz

Suite aux élections des représentant des locataires, dont le scrutin s'est tenu le 24 novembre 2022, Edouard JEZEWSKI (CLCV), Chantal MEFLAHI (CLCV) et Dominique HAMIDI (CNL) ont été élus.

Le conseil d'administration prend acte du bilan de la concertation locative 2022.

14. Présentation et approbation du plan de concertation locative 2023-2026

3F NOTRE LOGIS et les associations de locataires se sont réunies les 9, 22 et 28 mars 2023 pour élaborer le Plan de Concertation Locative 2023-2026.

Le PCL prend effet dès lors qu'il est approuvé par le conseil d'administration du bailleur, puis signé par les parties contractantes.

Il est conclu pour une durée de quatre ans à compter de la date de signature.

Conformément à l'article 44 bis de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée par la Loi Egalité et citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017), chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur prévoit des moyens financiers à disposition des associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, pour soutenir les actions qui participent à la concertation locative.

Ce budget est calculé sur la base d'une contribution au logement et du nombre de logements selon la formule suivante : Budget mis à disposition = contribution au logement x nb logements.

Fany BATIGNY propose au conseil d'administration de fixer la contribution au logement à 2.5 € au 1er janvier 2023 et invite les associations à engager dans le cadre de ce budget des projets sur les résidences avec les locataires

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par le service du contrôle de gestion du bailleur au 31 décembre de l'année N-1 (annexe 1)

Le budget est réparti entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

Le budget serait réparti ainsi :

Nombre de logements au 1^{er} janvier 2023 : 11 630

11 630 logements x 2.5 € = budget de **29 075 €**

CLCV : 52.8 % de 29 075 € soit 15 351,6 €

CNL : 30.8 % de 29 075 € soit 8 955,1 €

CGL95 : 16.4 % de 29 075 € soit 4 768,3 €

Didier MOTTE soumet le plan de concertation locative 2023-2026 envoyé aux administrateurs à l'approbation du conseil d'administration.

15. Politique de prévention des risques : bilan 2022 et objectifs 2023

Le bilan de 2022 et les objectifs 2023 ont été envoyés aux administrateurs.

En 2022, les audits menés au bénéfice de 3F NOTRE LOGIS portaient sur des thématiques groupe :

- Le processus du quittancement
- Les contrats d'assurance
- La sécurité des systèmes d'information

En 2023, les audits spécifiques concerneront les attributions et les achats. Martine LESAGE précise que ce sont les zones de risques les plus importantes dans l'activité d'un bailleur social.

La Direction de l'audit, au service des filiales, peut en outre réaliser des audits complémentaires à la demande des sociétés.

Francis DEFLANDRE : ces audits sont-ils croisés avec ceux réalisés par KPMG ?

Eric DE SURMONT précise que KPMG s'appuie sur les audits menés en interne, et s'assure de l'intégrité des informations. Mais il n'y a pas de lien entre les différents audits.

Le commissaire aux comptes intervient sur les comptes annuels. L'audit interne étudie en détail le process.

Martine LESAGE ajoute que ces audits internes sont utiles dans le cadre des futurs contrôles ANCOLS.

Le conseil d'administration prend acte du bilan 2022 et des objectifs 2023.

16. Information sur les droits de préemption urbains exercés sur la délégation par la société en 2022

Martine LESAGE informe le conseil d'administration de l'absence d'exercice des droits de préemption au cours de l'année 2022.

Le conseil d'administration prend acte de cette information.

17. Point acquisition terrains Comines

Didier MOTTE informe le conseil d'administration que le compromis de vente n'a pas été réitéré le 27 février comme prévu malgré l'existence de pénalités importantes. Cette décision fait suite aux réunions du comité d'investissement, les conditions juridiques dans lesquelles a été réalisé cet accord posant question. Monsieur le maire de Comines en a été informé.

18. Décisions d'investissement

Martine LESAGE présente les décisions d'investissement :

LILLE – ZAC ARRAS EUROPE

Acquisition du Lot 9 – Parcelles cadastrées DK 673, 798, 800, 801 et 802 auprès de la SORELI

3F Notre Logis avait pour projet d'acquérir le lot 9 de la ZAC Arras Europe à Lille pour y réaliser une opération de 20 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et 13 logements en accession sociale. Le Comité d'administration avait délibéré en ce sens le 17 octobre 2022.

Face aux hausses des coûts de construction, l'opération était devenue déficitaire.

Ainsi en accord avec la Ville de Lille, la SORELI et Action Logement, il est désormais convenu de modifier la programmation pour y réaliser 33 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI).

La présente délibération vise à autoriser l'acquisition des parcelles DK n° 673, 798, 800, 801 et 802 d'une contenance totale de 1340 m² pour la réalisation de ce programme de 33 LLI.

Ces parcelles seront acquises auprès de la SORELI pour un euro symbolique (Contrepartie foncière ANRU).

La rédaction de l'acte serait confiée à Maître LAMBERT notaire à Lille.

LIBERCOURT – Ecopôle Gare

Acte d'acquisition

3F Notre Logis a le projet d'acquiescence auprès de la société Territoires 62, 4 macro-lots, en vue d'y réaliser environ 50 appartements en accession privée (LOT 1), 36 logements locatifs sociaux (LOT 2), 53 logements en accession sociale et locatif social intermédiaire (LOT 3) et des logements spécifiques dédiés à un public étudiant ou jeune travailleurs (LOT 4).

3F Notre Logis s'engage sur une promesse de vente sur l'ensemble des 4 îlots dont le prix est décomposé ci-dessous :

- ILOT 1 – 750 000 € (Promotion privée – 55 logements et 250 m² de commerce)
- ILOT 2 – 520 000 € (3F Notre Logis – 36 logements)
- ILOT 3 – 597 500 € (3F Notre Logis – 53 logements)
- ILOT 4 – 480 000 € (3F Résidences ou 3F Notre Logis selon validation de la programmation par la DDTM)
- TOTAL – 2 347 500 €

Les lots 2 et 3 seraient portés en maîtrise d'ouvrage directe par 3F Notre Logis. Le lot 4 sera géré par 3F Notre Logis dans le but de réaliser une VEFA auprès de 3F résidences. Le lot 1 sera quant à lui porté par un promoteur privé qui se substituera à nous dans la promesse de vente.

Le coût global de cette opération s'élève à 2 347 500 € hors taxes et hors frais d'acquisition.

L'opération serait financée au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social et d'un Prêt Locatif Social pour l'îlot 2 et d'un Prêt Social Location Accession ainsi qu'un Prêt Locatif Intermédiaire pour l'îlot 3.

La régularisation des actes serait confiée à une étude de CARVIN, le choix sera fait en lien avec la commune de LIBERCOURT.

Francis DEFLANDRE s'interroge sur l'existence d'une école à Libercourt ?

Delphine LHOMME indique que la présence du passage du train et de transports en commun favorise le développement de logements étudiants.

Yannick AINOUCHE ajoute que les loyers doivent être adaptés aux étudiants.

Martine LESAGE le confirme. Ces résidences seront gérées par un gestionnaire qui veille à l'équilibre économique de l'opération avant de s'engager dans la gestion de ces logements.

NOYELLES LES SECLIN – Rue d'Emmerin - Acquisition de 2 à 4 maisons.

Rappel du contexte

La société VERBATIM a sollicité 3F Notre Logis pour l'acquisition de 2 à 4 maisons T4 rue d'Emmerin à NOYELLES LES SECLIN.

Ce site avait été acquis par NOTRE LOGIS fin 2018 pour y réaliser un programme locatif social.

L'Architecte des Bâtiments de France n'ayant pas souhaité que la ferme située en front à rue soit démolie, nous avons dû revendre l'ensemble à la société VERBATIM, l'équilibre financier du projet n'était plus au rendez-vous

VERBATIM va donc rénover la ferme et réaliser 13 maisons dont 2 à 4 en locatif financées en PLS.

Objet de la délibération

Monsieur Le Président informe les membres du Conseil d'Administration que 3F Notre Logis a le projet d'acquiescence auprès de la société VERBATIM, 2 à 4 maisons T4 de 87m² de surface habitable au prix de 2375 €/m² SHAB.

Ce montant n'intègre pas les frais et honoraires de notaires.

Conditions suspensives :

Les maisons devront répondre au cahier des charges et au référentiel prestations de 3F NL.

L'ensemble immobilier ne devra être grevé d'aucune servitude conventionnelle, légale ou d'utilité publique de nature à restreindre le droit de propriété ;

Le permis de construire relatif à cette opération devra avoir un caractère définitif.

3F NL devra obtenir de la MEL, aux conditions réglementaires applicables à ce jour, les agréments locatifs PLS ainsi que les financements nécessaires à l'acquisition du bien ;

3F NL devra obtenir l'avis favorable du service des domaines sur le prix d'acquisition.

Le projet a été présenté au comité d'investissement.

La régularisation des actes serait confiée à Maître FLIPO, notaire à Wattignies.

LA BASSEE – Rue des 3 maisons - Acquisition de 4 maisons.

Rappel du contexte

Les sociétés ASTRID PROMOTION et VERBATIM ont sollicité 3F Notre Logis pour l'acquisition de 4 maisons 14 rue des 3 maisons à LA BASSEE.

Le programme comprend 9 maisons en accession et 4 maisons en PSLA.

Les maisons 1, 2, 3 et 4, objet de la vente, sont celles destinées à l'accession sociale.

Objet de la délibération

Monsieur Le Président informe les membres du Conseil d'Administration que 3F Notre Logis a le projet d'acquérir auprès des sociétés ASTRID PROMOTION et VERBATIM, 4 maisons T4 de 85m² de surface habitable au prix de 2375 €/m² SHAB.

Ce montant n'intègre pas les frais et honoraires de notaires.

Conditions suspensives :

Les maisons devront répondre au cahier des charges et au référentiel prestations de 3F NL.

L'ensemble immobilier ne devra être grevé d'aucune servitude conventionnelle, légale ou d'utilité publique de nature à restreindre le droit de propriété ;

Le permis de construire relatif à cette opération devra avoir un caractère définitif.

3F NL devra obtenir de la MEL, aux conditions réglementaires applicables à ce jour, les agréments locatifs PLS ainsi que les financements nécessaires à l'acquisition du bien ;

3F NL devra obtenir l'avis favorable du service des domaines sur le prix d'acquisition.

Le projet a été présenté au comité d'investissement.

La régularisation des actes serait confiée à l'étude de Maître VANCO, notaire à TOURCOING

SANTES – Rue Marx Dormoy - Acquisition de la parcelle AD418, pour partie.

Rappel du contexte

La société VENDIM a identifié un terrain à SANTES, rue Marx Dormoy, d'une contenance de 7 080m² et a sollicité 3F NOTRE LOGIS pour acquérir une partie de cette parcelle.

L'acquisition de cette parcelle (cadastre AD 418), classée au PLU 3 en zone UVD 4.1 et grevée d'une OAP a pour objet de qualifier l'entrée nord de la commune de Santes en accueillant une programmation de logements. Elle permettrait de réaliser :

- 8 logements locatifs pour 3F NL
- 6 lots d'environ 350/400m² commercialisés par 3F NL
- 4 lots d'environ 500m² commercialisés par VENDIM

La société VENDIM accompagne 3F Notre Logis dans ce projet pour acquérir le terrain et commercialiser les 4 lots libres de 500m².

Objet de la délibération

Monsieur Le Président informe les membres du Conseil d'Administration que 3F Notre Logis a le projet d'acquérir auprès de Monsieur et Madame DESSEIN, le terrain cadastré AD 418 pour partie (surface approximative de 4925m²) au montant de 540 00 € (110 000 € à la signature de l'acte et 430 000 € à la révision du PLU purgé).

Ce montant n'intègre pas les frais et honoraires de notaires.

Conditions suspensives :

- Réalisation d'une étude des sols préalablement à la signature (au frais de l'acquéreur)
- Pas de zone humide
- PPRI = Zone blanche
- Validation du projet par la ville et la MEL

La charge foncière viabilisée pour les logements locatifs est estimée à 30 000 € par maison, celle pour les 6 lots libres est estimée à 72 000 € / lot.

Le projet a été présenté au comité d'investissement.

La régularisation des actes serait confiée à Maître ROUSSEL, notaire à Linselles.

Didier MOTTE soumet les décisions d'investissement présentées à l'approbation du conseil d'administration.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité les décisions d'investissement présentées.

19. Cessions

Delphine LHOMME présente une proposition de cession à la ville d'Orchies :

ORCHIES – Clos Matisse / 2 rue Henri Martel

Rétrocession des voiries et des espaces verts.

3F Notre Logis a pour projet de céder à la ville d'Orchies la voirie et les espaces verts du lotissement Clos Matisse, 2 rue Henri Martel.

Une visite sur site a été menée avec Maître Cornille, géomètre, afin de vérifier les différentes emprises à délimiter. Maître Cornille a également procédé à la division parcellaire.

La vente a lieu à titre gratuit.

Les parcelles à rétrocéder sont les parcelles AA510, AA511, AA512, AA513, AA514, AA515, AA516, AA517, AA518, AA519 et AA520.

Les frais d'acte seront à la charge de la ville d'Orchies. Maître Allart, notaire à Orchies sera en charge de cette cession.

Martine LESAGE présente deux autres cessions :

Cession de 3F NOTRE LOGIS à la Métropole Européenne de Lille

VILLENEUVE D'ASCQ (59650) – Boulevard Van Gogh - 8618L

Cession d'une parcelle de terrain à la Métropole Européenne de Lille

Dans le cadre du projet Grand Angle à Villeneuve d'Ascq, la Métropole Européenne de Lille a réalisé des travaux de requalification du boulevard Van Gogh, consistant à améliorer le cadre de vie des riverains et usagers du boulevard. Un accord avait été donné quant à une cession à titre gratuit au profit de la Métropole Européenne de Lille d'une emprise d'environ 1000 m² à extraire de la parcelle cadastrée section NM3, ainsi qu'une autorisation de prise de possession anticipées permettant la réalisation des travaux avant le transfert de propriété.

Les frais inhérents à cette transaction étaient à la charge de la Métropole Européenne de Lille.

Un relevé de régularisation avait porté, en juin 2022, la cession à une emprise de 1300 m² : Le Conseil d'Administration a approuvé la cession dans ces conditions le 13 juin 2022.

Par courrier en date du 17 février 2023, la Métropole Européenne de Lille a présenté un document modificatif du parcellaire cadastral et la nécessité d'acquérir une emprise d'une plus grande importance, soit une emprise foncière totale de 1600 m², assis sur la parcelle cadastrée section NM n°3. La parcelle se situe en zone UCA1.1.1 ; Villes-centres d'agglomération – Centralités.

La vente aura lieu à titre gratuit, et sous réserve de l'acceptation par une décision de la Métropole.

Tous les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la promesse, si la vente se réalise, seront supportés par le bénéficiaire, y compris ceux de ladite vente.

En conséquence, il est proposé au conseil d'administration de donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de substitution aux effets ci-après :

- Réaliser la cession à titre gratuit d'une parcelle de 1600 m² environ sise à Villeneuve d'Ascq – boulevard Van Gogh à détacher de la parcelle cadastrée section NM3 sous réserve d'arpentage,
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

SECLIN – Rue du 8 mai 1945

Cession d'une parcelle de terrain auprès de la société PROJECTIM

3F Notre Logis a pour projet de céder auprès de la société PROJECTIM, une parcelle de terrain à bâtir située 453, rue du 8 mai 1945 à Seclin.

Le projet prévoit la construction d'une centaine de logements (1 bâtiment collectif de 54 logements en accession, 1 bâtiment collectif de 26 logements en locatif social et 5 maisons individuelles en PSLA réalisées par 3F Notre Logis).

La parcelle, d'une surface d'environ 6 124 m², serait vendue au prix de 1 988 400 €, les frais d'acte restant à la charge de l'acquéreur.

La régularisation des actes serait confiée à Maître FAVIEZ, notaire à Lille.

Yannick AINOUCHE : la partie accession sociale, sur ce projet, sera-t-elle conservée par 3F NOTRE LOGIS ?
Didier MOTTE le confirme.

Didier MOTTE soumet les propositions de cessions à l'approbation du conseil d'administration.

Le conseil d'administration approuve les cessions à l'unanimité des votants (Jean-Christophe DESTAILLEUR représentant la Métropole Européenne de Lille et Pierre Canesse qui a donné pouvoir au Président, ne prennent pas part au vote concernant la cession de la parcelle de terrain située Boulevard Van Gogh à Villeneuve d'Ascq à la Métropole Européenne de Lille).

20. Informations diverses :

Martine LESAGE indique que le document « Avis CSE Central de l'UES 3F dans le cadre de la consultation sur les orientations stratégiques et leurs conséquences » a été envoyé aux administrateurs.

La feuille de route Action Logement Immobilier pour l'année 2023, présentée au conseil d'administration du 6 février 2023, est complétée d'un courrier transmis par le président d'Action logement immobilier précisant les grands enjeux du groupe.

Benoît OLLIVIER ajoute que les 3 axes de la feuille de route sont : la production, la qualité de service et la décarbonation de l'activité.

Enfin, Delphine LHOMME informe le conseil d'administration que le rapport sur l'activité accession sera annexé au présent procès-verbal. En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre 3F NOTRE LOGIS et la société de garantie de l'accession HLM, le rapport aborde les points suivants :

- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production
- Les résultats de l'activité de l'accession.

Le conseil d'administration prend acte de ces informations.

Didier MOTTE informe le conseil d'administration que la prime variable d'Arnaud DELANNAY est encore à l'étude, notamment sur la partie qualitative.

Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022 est joint en annexe.

Didier MOTTE félicite Martine LESAGE et remercie Valérie FOURNIER pour sa présence.

AG : lundi 19 juin 2023 17h30 et CA à l'issue de l'AG

Didier MOTTE
Le Président du Conseil d'Administration

Francis DEFLANDRE
Administrateur

ANNEXE : Rapport d'activité Accession

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre l'organisme HLM et la société de garantie de l'accession HLM, le présent document va vous présenter le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022. Celui-ci aborde successivement :

- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production
- Les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués

Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1^{er} juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stocks
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.

Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI

Les statuts de nos SCI prévoient (ou ne prévoient pas) la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 21/10/2022 une révision de garantie pour un montant d'encours de production (A) de **2 500 000 euros**, et des fonds propres dédiés (B) de **1 639 165 euros**.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie a été validée lors de la séance du 08/10/2022 du conseil d'administration de la SGAHLM.

L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2022 : **0 euros**
- Encours réel déclaré au 30/06/2022 : **381 547 euros**

- Encours réel déclaré au 30/09/2022 : **2 353 268 euros**
- Encours réel déclaré au 31/12/2022 : **1 329 121 euros**

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2022 les opérations suivantes en VEFA / PSLA :

- Les opérations en direct et en projet : 254 logements en cours en MOD
- Les opérations en direct sous ordre de service : 31 logements (OS délivrés en 2022)
- Les opérations livrées en 2022 : 33 PSLA dont 18 en VEFA

Le résultat de l'activité Accession soumise à la SGAHLM

Le résultat de l'activité soumise à la SGAHLM après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de 194 612 euros. Il se décompose comme suit :

- Le résultat brut de l'activité vente d'accession s'élève à **1 017 106 euros** pour un chiffre d'affaires de 17 936 007 euros,
- Le résultat brut de l'activité phase locative PSLA s'élève à **334 864 euros** pour un chiffre d'affaires de 737 403 euros,
- Le résultat « Structures et divers non ventilables » affecté à l'activité s'élève à **1 157 358 euros**.

Les clés de répartition utilisées pour ventiler les charges indirectes sur l'activité d'accession sont les suivantes :

- Le résultat « Structures et divers non ventilables » est affecté au prorata des produits de chaque secteur soit **23.10%** pour le secteur SGA.
- Le coût en personnel et les fournitures de l'administration sont imputés en équivalent temps plein pour l'activité d'accession pour **450 403 euros**,

Tableau de ventilation des charges et des produits par activité au format HLVM

CONFIDENTIEL

3F NOTRE LOGIS
GROUPE ACTION LOGEMENT

CONFIDENTIEL

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° 1
RPA n° 2

Exercice 2022

COMPTES	PRODUITS	TOTAL (A - VENTES)	VENTILATIONS					STRUCTURE ET CHARGES NON VENTILABLES (7)
			GESTION LOCATIVE	ACCESION & LOGEMENT (1) Avec garantie SGA (2) SA	Sans garantie SGA SA	GESTION DES BIENS ACCESION	AUTRES ACTIVITES (4)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Hors 700	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récapitulation des charges locatives)	73 570 644,37	58 112 947,83	7 206 105,42	5 948 666,86	-	2 303 304,64	-
70 (hors de 700)	Produits des activités :							-
701	Ventes d'inventaires	24 064 793,43		17 936 006,80	6 128 786,63	-	-	-
704	Loyers	56 044 794,48	55 307 361,43	737 433,05	-	-	-	-
705	Services	-	-	-	-	-	-	-
706	Produits des activités annexes	719 356,42	-	-	-	-	719 356,42	-
71	Production immobilière (ou déstockage)	11 647 424,28	-	11 467 304,43	180 119,85	-	-	-
72	Production immobilière	1 583 947,82	-	-	-	-	1 583 947,82	-
74	Subventions d'exploitation	208 592,36	208 592,36	-	-	-	-	-
7815	Reprises sur provisions pour gros entretien et autres (pro.)	786 525,43	786 525,43	-	-	-	-	-
7817	Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	834 275,36	834 275,36	-	-	-	-	-
7818	Reprises provision dépréciation terrains	-	-	-	-	-	-	-
791	Transferts de charges d'exploitation	283 356,75	283 356,75	-	-	-	-	-
751-754-758	Autres produits	692 425,76	692 425,76	-	-	-	-	-
755	Quotient-part de résultat sur opérations faites en commun	-	-	-	-	-	-	-
	PRODUITS FINANCIERS	327 656,21	20 790,58	-	-	-	306 865,63	-
761	Des participations	-	-	-	-	-	-	-
762	Des autres immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	306 866,63	-	-	-	-	306 866,63	-
765-766-768	Autres	20 790,58	20 790,58	-	-	-	-	-
768	Reprises sur dépréciations et provisions	-	-	-	-	-	-	-
792	Transferts de charges financières	-	-	-	-	-	-	-
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	12 080 152,67	12 080 152,67	-	-	-	-	-
771	Sur opérations de gestion	651 521,84	651 521,84	-	-	-	-	-
772	Sur opérations en capital	-	-	-	-	-	-	-
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 741 783,00	8 741 783,00	-	-	-	-	-
777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	2 001 154,96	2 001 154,96	-	-	-	-	-
778	Autres	685 082,87	685 082,87	-	-	-	-	-
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-
797	Transferts de charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-
	SOUS-TOTAL (1)	85 978 452,25	70 213 510,58	7 206 105,42	5 948 666,86	-	2 610 169,27	-
	EXCÉDENT DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES (2)	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL DES PRODUITS (A)	85 978 452,25	70 213 510,58	7 206 105,42	5 948 666,86	-	2 610 169,27	-
	Des produits sur exercices antérieurs (cf 772) (3)	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	73 405 626,26	57 262 790,80	5 854 134,55	5 006 722,23	-	271 815,62	5 010 210,54
	RÉSULTAT (A - B)	12 572 825,99	12 950 719,78	1 351 970,87	941 944,63	-	2 338 353,65	- 5 010 210,54
	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (4)	-	3 428 487,20	1 157 370,68	379 773,90	-	44 500,87	- 5 010 210,54
OPTIONNEL	Résultat après ventilation "Structure et divers..." (A - B - C)	-	9 522 232,58	194 600,19	562 170,73	-	2 293 852,78	- 5 010 210,54

N° de COMPTES	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTE)	VENTILATIONS					STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
			GESTION LOGATIVE	ACCESSION & FIDUCIARISATION (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	
				Avec ou sans garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	80 843 575,50	45 275 823,68	5 604 483,36	5 006 702,73	-	92 305,32	4 744 260,41
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
(net de 5092)	Achèts stockés:							
601	Terreins	-	-	-	-	-	-	-
602	Approvisionnements	8 094,38	-	-	-	-	-	8 094,38
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-	-	-	-	-	-
600	Variation de stocks:							
6031	Terreins	5 006 702,73	-	-	5 006 702,73	-	-	-
6032	Approvisionnements	-	-	-	-	-	-	-
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-	-	-	-	-	-
604-605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 001 192,30	-	5 001 192,30	-	-	-	-
606	Achèts non stockés de matériaux et fournitures	245 057,72	147 902,89	-	-	-	-	97 155,03
61-62	Services extérieurs	13 909 360,80	9 169 802,50	152 887,59	-	-	92 305,32	4 494 365,19
(nets de 619 et 629)								
63	Impôts, taxes et versements assimilés	5 417 358,05	5 417 358,05	-	-	-	-	-
64	Charges de personnel	7 370 572,45	6 920 158,98	450 403,47	-	-	-	-
6811-6812-68	Dotations aux amortissements	21 231 426,09	21 086 780,78	-	-	-	-	144 645,31
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
6817	Dépréciations d'actifs circulants	629 424,07	629 424,07	-	-	-	-	-
6815	Provisions pour gros entretien et autres provisions	955 569,33	955 569,33	-	-	-	-	-
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 050 595,27	1 050 595,27	-	-	-	-	-
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	18 182,01	18 182,01	-	-	-	-	-
655	Quotas parts de résultat sur opérations faites en commun	-	-	-	-	-	-	-
	CHARGES FINANCIERES	6 517 517,84	5 860 824,94	249 651,19	-	-	179 510,30	227 511,41
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-	-	-	-	-	-
661	Charges d'intérêts	6 420 222,25	5 860 824,94	249 651,19	-	-	179 510,30	130 235,82
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
664-665-666	Autres charges financières	97 295,59	-	-	-	-	-	97 295,59
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 580 155,04	5 491 736,30	-	-	-	-	88 418,74
671	Sur opérations de gestion	106 072,82	147 654,08	-	-	-	-	38 418,74
	Sur opérations en capital	-	-	-	-	-	-	-
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempli	3 963 852,31	3 963 852,31	-	-	-	-	-
679	Autres	891 634,01	891 634,01	-	-	-	-	-
6771	Dotations aux amortissements	-	-	-	-	-	-	-
672-675-68	Dotations aux dépréciations et provisions	408 555,90	418 555,90	-	-	-	-	-
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	-	-	-	-	-	-	-
698	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	-	-	-	-	-	-	-
	SOUS-TOTAL (1)	72 891 248,38	56 748 384,92	5 854 134,55	5 006 702,73	-	271 815,62	5 010 210,56
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	514 375,88	514 375,88	-	-	-	-	-
	TOTAL DES CHARGES	73 405 624,26	57 262 760,80	5 854 134,55	5 006 702,73	-	271 815,62	5 010 210,56

CODE OF
140003