

3F GRAND EST
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 158 914 390 €
Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
498 273 556 RCS STRASBOURG
SIRET : 498 273 556 00023

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 17 juin 2025**

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Le 17 juin à 9h30 heures, les actionnaires de la société 3F Grand Est, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 158 914 390 €, dont le siège social est à Strasbourg, 8 rue Adolphe Seyboth, se sont réunis en assemblée générale mixte, en visioconférence et au siège social de Strasbourg, 8 rue Adolphe Seyboth, sur la convocation qui leur a été adressée le 2 juin 2025 par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée de tous les actionnaires présents à l'assemblée, tant en leur nom que comme mandataires.

M. David LELEU préside la séance.

Mme Christine SCHOMMER et Mme Corinne CURTI, sont appelées aux fonctions de scrutateurs, et acceptent.

Mme Barbara MOREIRA est désignée comme secrétaire.

M. Arnaud VAYSSE commissaire aux comptes, représentant le Cabinet RSM France est présent.

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 12 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 15 890 910 actions sur les 15 891 439 actions composant le capital social.

L'assemblée générale réunissant plus du cinquième des actions ayant le droit de vote, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 158 910 863.

La feuille de présence, certifiée par les membres du bureau, restera déposée au siège social conformément à la loi.

Le Président rappelle à l'assemblée que tous les documents exigés par la loi ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la société plus de quinze jours avant la date de la réunion :

- 1) un exemplaire du journal Les Affiches – Le Moniteur du 6 juin 2025, contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) la feuille de présence de l'assemblée,
- 5) les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) le rapport de gestion du conseil d'administration,
- 7) les comptes annuels,
- 8) les rapports du commissaire aux comptes, soient :
 - le rapport sur les comptes annuels 2024,
 - le rapport sur les conventions réglementées,
- 9) le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

Il rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour validé par le Conseil du 24 avril 2025.

Le Président indique que l'actionnaire majoritaire Immobilière 3F sollicite l'ajout du point suivant à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire : « Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 21 juin 2024 ». Ce point correspond à la troisième délibération.

Ce point étant approuvé à l'unanimité, le point est ajouté à l'ordre du jour et l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre ordinaire :

- a. Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- b. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- c. Affectation du résultat de l'exercice 2024
- d. Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 21 juin 2024
- e. Présentation du Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce
- f. Approbation des nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice 2024 conformément à l'article L 225-40 du Code du commerce
- g. Examen des mandats des administrateurs
- h. Texte des projets de résolutions
- i. Pouvoirs pour les formalités.

A titre extraordinaire :

- a. Modification des statuts de la société : mise en harmonie avec les dispositions légales et de la loi attractivité du 13 juin 2024 et de son décret d'application du 8 octobre 2024
- b. Pouvoirs pour les formalités.

Le Président précise aux actionnaires que l'assemblée doit délibérer selon les règles de répartition des voix instituées par la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Il rappelle aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Le Président explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- Actionnaire de référence :	85 930 261
- Régions, départements et EPCI :	35 314 311
- Locataires	17 657 154
- Autres actionnaires	20 009 137

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 31 mai 2025, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions :

Aucune Région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions (8 740 291 voix), soit 5,55 % du total, sont affectées au groupe des Départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI :

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 35 314 311 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Collectivité européenne d'Alsace	7 824 960
Eurométropole de Strasbourg	13 871 148
Mulhouse Alsace Agglomération	13 618 203

Cette répartition a été faite selon les règles de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation entre les collectivités et EPCI actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun des départements ou EPCI actionnaires.

Puis le Président présente les rapports au conseil puis donne la parole au Responsable financier pour présenter en synthèse, suivant l'ordre du jour les éléments relatifs à l'exercice 2024.

Le Président donne ensuite la parole au commissaire aux comptes pour procéder à la lecture de ses rapports : rapports sur les comptes sociaux et sur les conventions réglementées.

M. Arnaud VAYSSE présente le rapport sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ainsi que les rapports spéciaux sur les conventions réglementées.

Il confirme que le calcul des provisions retraite intègre l'ensemble de l'effectif.

Les comptes sont certifiés sans réserve au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

M. Arnaud VAYSSE rappelle que le Cabinet RSM France est totalement indépendant de la société 3F Grand Est.

A la suite de cette communication et du débat qui s'en suit, le Président soumet au vote les résolutions.

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 rapport du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 748 818,15 €,
- 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, est approuvée à l'unanimité des votants.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2024

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 bénéfice de l'exercice s'élevant à 748 818,15 €, de la façon suivante :

Le projet de proposition d'affectation de ce montant est ventilé de la manière suivante :

- ✓ Dotation à la réserve légale pour 7 547,24 € (5% du résultat 2024 à affecter) dont 6 025,89 € provenant de l'activité SIEG,

- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 622 047,38 € dont 591 847,38 € provenant du résultat SIEG. Complété par une affectation complémentaire de 2 771 138,21 € provenant des réserves diverses de l'activité SIEG afin d'atteindre le montant de 3 362 985,59 € de réserve sur cession immobilière correspondant à l'activité réalisée en 2024 dans ce secteur.
- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes plafonnés de la manière suivante :
 - 0,5 € par logement 2024 (source RALI ; logements et équivalents-logements) soit 4 530 € pour 9 060 logements,
 - 0,5 % de l'autofinancement net 2024 (définition HLM classique) soit 10 152,90 €,
 - 0,5 % de la marge comptable des ventes 2024 (intégralité des comptes #7752 et #67522) soit 18 023,09 €,
 - 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2023) soit 93 925 € pour 18 785 K€.

Soit une distribution totale de 126 630,99 € provenant pour 119 223,53 € du résultat 2024 hors SIEG et pour 7 407,46€ d'un prélèvement sur la réserve diverse hors SIEG.

Il est rappelé, en application de l'article 243 Bis du code général des impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant dividende du par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2023	0,00 €		142 613,13 €	0,00902558 €
Exercice 2022	14,28 €		585 797,37 €	0,03867547 €
Exercice 2021	19,32 €		793 598,61 €	0,05239522 €

* Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvements sociaux

** Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliées en France

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

TROISIEME RESOLUTION

Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 21 juin 2024

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire suite à la délégation de compétence utilisée le 21 juin 2024, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conditions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce (« conventions réglementées »)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F (« convention réglementée »)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention Groupe avec la Banque des Territoires entre la CDC, Immobilière 3F et 3F Grand Est qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration le 12 avril 2024.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

SIXIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F (« convention réglementée »)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention de prestations de services Groupe conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration le 13 décembre 2024.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

SEPTIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de M. Eric BEUSSON arrivant à échéance

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 Eric BEUSSON (CGC-CFE) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

HUITIEME RESOLUTION

Mandat d'administratrice de Mme Sylvie PETIOT arrivant à échéance

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, constatant que le mandat d'administratrice de Mme Sylvie PETIOT (MEDEF 54) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler son mandat et de nommer en remplacement Madame Christine BICHATON pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

NEUVIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de l'Eurométropole de Strasbourg arrivant à échéance

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 l'Eurométropole de Strasbourg arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

DIXIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Mulhouse Alsace Agglomération arrivant à échéance

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 Mulhouse Alsace Agglomération arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

ONZIEME RESOLUTION

Démission de Mme Laura JUNG, nomination d'un nouvel administrateur en remplacement

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, prend acte de la démission de Mme Laura JUNG (Medef Grand Est) de ses fonctions d'administratrice et décide de nommer, en remplacement Monsieur Dominique LO SARDO pour la durée du mandat restant à courir du mandat de Madame Laura JUNG, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

DOUZIEME RESOLUTION

Démission de Monsieur Michel HUARD, nomination d'un nouvel administrateur en remplacement

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, prend acte de la démission de Mr Michel HUARD (CFDT) de ses fonctions d'administrateur et décide de nommer, en remplacement, Madame Sylvie KLEIN pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

TREIZIEME RESOLUTION

Pouvoir pour les formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

Extrait certifié conforme,
A Strasbourg, le 8 juillet 2025

Myriam CHALMETON
Directrice générale

