



* *

Compte tenu des contraintes horaires des administrateurs, le Président déclare la séance levée à 17h15. Il précise que les points n'ayant pas pu être traités (7/ 8/ 10/ 12) lors de cette séance seront inscrits à l'ordre du jour du 11 décembre.

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

Le Président

Un Administrateur

3F RESIDENCES

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 79.993.610 €

Siege social : 28-34 rue du Château des Rentiers - 75013 Paris

RCS : Paris 495 286 098

Siret : 495 286 098 00043

PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mardi 11 décembre 2024

Le Conseil d'administration de la société anonyme d'HLM 3F Résidences s'est réuni le mercredi 11 décembre 2024 à 9h30 à son siège social sis 28-34, rue du Château des Rentiers - 75013 Paris, sur convocation de son Président adressée à chacun des membres du Conseil, au Commissaire aux comptes et aux représentants du Comité Social et Economique.

SONT PRESENTS ET ONT EMARGE LE REGISTRE DE PRESENCE :

M. Jean Tournoux Président
Mme Carole Belladonna Vice-Présidente
Action Logement Immobilier, représenté par Mme Gabrielle Godon Administratrice
Action Logement Immobilier, représenté par M. Philippe Schneider Administrateur
Action Logement Immobilier, représenté par M. Marc Parrot Administrateur
Immobilière 3F, représentée Mme Marianne Wilfart Administratrice
M. Jean-François Fusco Administrateur
Mme Nadia Guinta Administratrice
RSM Paris représenté par Mme Hélène Kermorgant Commissaire aux comptes
M. Nicolas Payet Représentant du Comité Social et Economique

SONT PRESENTS EN VISIOCONFERENCE ET ONT EMARGE LE REGISTRE :

Immobilière 3F, représentée M. Olivier May Administrateur
M. Thierry Morette Représentant du Comité Social et Economique
M. Jacques Nicolas de Weck Censeur

SONT REPRESENTES :

M. Aziz Hamor Administrateur
ayant donné pouvoir à M. Jean Tournoux
La Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne
représentée par M. Guillaume Le Lay-Felzine Administrateur
ayant donné pouvoir à M. Jean Tournoux
Immobilière 3F, représentée par M. Romain Sohet Administrateur
ayant donné pouvoir à M. Jean Tournoux

SONT ABSENTS ET EXCUSES :

M. Thierry Sure Directeur général adjoint d'Immobilière 3F
M. Sébastien Giraud Administrateur
Mme Isabel Mendès Représentante du Comité Social et Economique
M. Pascal Robin Représentant du Comité Social et Economique

ASSISTENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. Didier Jeanneau Directeur général
Mme Laurence Boucard Directrice déléguée
M. Nicolas Auberger Secrétaire général
Mme Dorota Vogel Assistante de direction



L'Article 1 du règlement intérieur du Conseil d'administration autorisant la visioconférence, le Conseil, constatant la présence d'au moins la moitié des Administrateurs en fonction, peut valablement délibérer.

Jean Tournoux préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration et conjointement avec Didier Jeanneau en sa qualité de Directeur Général accueillent les Administrateurs et toutes les personnes présentes en visioconférence et en présentiel.

Jean Tournoux informe que le Conseil est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 15 octobre 2024
2. Constatation de l'augmentation de capital de 600 000 € décidée par le Conseil d'administration du 25 juin 2024
3. Activité de la société sur l'exercice 2024
 - 3.1 Evènements depuis dernier conseil
 - 3.2 Nouveaux engagements fonciers
 - 3.3 Tableaux de bord à fin novembre 2024 et atterrissage fin d'année
 - 3.4 Activité CAO et jurys
 - 3.5 Opérations spécifiques 2024 sur le patrimoine
4. Présentation et approbation du budget 2025
5. Autorisations de conventions réglementées (art. L.225-38 du code de commerce et art. L.423-10 et s. du CCH)
 - 5.1 Conventions I3F / 3FR Charenton
 - 5.2 Renouvellement de la convention de prestation de services I3F / 3FR pour 2025
 - 5.3 Prorogation des droits de tirage I3F
6. Bilan d'exécution des marchés soldés et bilan de clôture d'opérations
7. Restitution du Comité Clients du 18 juillet 2024 (report du conseil du 15 octobre 2024)
8. Examen de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale 2023 (report du conseil du 15 octobre 2024)
9. DIS 2023 Ressources Humaines (report du conseil du 15 octobre 2024)
10. Mise à jour de la liste des salariés remplaçant les Administrateurs aux commissions d'appel d'offre et au jury d'architecture
11. Information sur les droits de préemption urbain exercés sur délégation par la société en 2024 (art. R211-5 du code de l'urbanisme)
12. Point divers
 - 12.1 Calendrier prévisionnel 2025 des instances de 3F Résidences

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 OCTOBRE 2024

Le Président demande aux Administrateurs s'ils ont des observations à formuler sur le projet de procès-verbal qui leur a été adressé.

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal du Conseil d'administration du 15 octobre 2024 est approuvé à l'unanimité.

2. CONSTATATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 600 000 € DECIDEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 JUIN 2025

A l'invitation du Président, Nicolas Auberger rappelle le contexte et présente ce point.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2023 a délégué sa compétence au Conseil d'administration, pour une durée maximum de 26 mois, à l'effet de décider, sur ses seules délibérations d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un montant nominal maximum de 10 M€.

En application de cette délégation, le conseil d'administration du 25 juin 2024, a décidé de :

- procéder à une augmentation de capital de la société de 600 000 € pour le porter à 79 993 610 € par émission au pair de 60 000 actions nouvelles de 10 euros chacune dans les conditions susvisées ;
- réserver ladite augmentation de capital par préférence aux actionnaires actuels, qui pourront également souscrire à titre réductible ;
- proposer un délai de souscription fixé à ce jour entre le du 18 septembre au 7 octobre 2024 inclus, éventuellement modulable ;
- sous réserve de la libération du capital et de l'obtention du certificat du dépositaire des fonds, modifier ainsi qu'il suit les articles 6 et 19 des statuts.

La souscription et le versement des fonds qui correspondent à l'augmentation de capital de 600 000 € ont été régulièrement effectués par Immobilière 3F, pendant la période de souscription, seul souscripteur de l'opération ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire en date du 11 octobre 2024.

Les modifications des articles 6 et 19 des statuts décidés par le Conseil d'administration du 25 juin 2024 sont devenues définitives.

Les actions nouvelles ont été assimilées aux actions anciennes dès leur création et ont porté jouissance courante dès leur émission.

Conformément à la réglementation des sociétés HLM, cette augmentation de capital a fait l'objet d'une approbation du Préfet de Paris par arrêté du 28 novembre 2024.

Les pièces justificatives de ces déclarations sont présentées au Conseil ; en conséquence il est proposé à ce dernier de constater la réalisation définitive de cette augmentation de capital.

Le capital de la société est porté, en conséquence, à 79 993 610 €.

Le Conseil d'administration prend note de cette augmentation.

Jacques Nicolas de Weck demande si cette augmentation du capital est en lien avec le développement territorial.

Didier Jeanneau indique que les 600 K€ provenaient, à hauteur de 200 K€, d'une dotation au titre d'un soutien à un projet primé par Alinov et que seuls 400 K€ étaient en rapport avec le développement de la société.

3. ACTIVITE DE LA SOCIETE SUR L'EXERCICE 2024

3.1 - Evènements depuis le dernier Conseil

Avant d'aborder la présentation de l'activité sur l'exercice 2024, Didier Jeanneau commente le diaporama, projeté en séance et visible par l'ensemble des Administrateurs en visioconférence, relatif aux événements, inaugurations ou livraisons de programmes 3F Résidences et notamment ceux, ayant eu lieu depuis le Conseil du mois d'octobre :

- Un zoom rapide est réalisé sur la visite du patrimoine à Bordeaux et le Conseil délocalisé
- La livraison de pension de famille au Pré- Saint- Gervais (93) est évoquée
- L'inauguration de résidence universitaire à Blois est rappelée avec les visuels pour illustrer

Les photos et les informations détaillées sur les projets et sur ces événements sont contenues dans le document PPT partagé sur SharePoint.

Nadia Giunta souhaite revenir sur l'initiative de Didier Jeanneau d'organiser le Conseil en format « délocalisé ». Elle le trouve très intéressant et enrichissant du point de vue de découverte du patrimoine, permettant également de mieux apprécier 3F Résidences comme opérateur national.

Le président souhaite souligner à l'attention des administrateurs le fait que 3F Résidences continue le développement toujours en direction des publics jeunes et en mobilité en proposant de belles résidences et d'un volume significatif ce qui introduit parfaitement le point suivant exposé par Laurence Boucard.

3.2 - Nouveaux engagements fonciers

5 engagements fonciers sont présentés par Laurence Boucard. Les fiches comprenant les informations précises sont partagées sur SharePoint.

♦ S'agissant de **Saint-André-Lez-Lille**, opération en Vefa et en LLI , Didier Jeanneau souhaite souligner la mobilisation importante de fonds propres de 3F Résidences et de la contribution d'Action Logement en termes de prêts. L'opération ne bénéficie pas de subvention cependant le loyer de 19€/m² reste attractif et en dessous du marché. La colocation pour les grands logements est envisagée.

♦ Le projet de résidence mobilité à **Dieppe** présenté par Laurence Boucard permettra principalement de loger les salariés opérant sur le chantier de Penly.

Didier Jeanneau complète les propos en précisant la sollicitation d'Action Logement au niveau des prêts, ainsi que l'engagement de fonds propres de 3F Résidences.

♦ Laurence Boucard informe que l'opération du **Perreux-sur-Marne** bénéficie de subventions importantes.

♦ Concernant la résidence étudiants à **Bordeaux rue de la Garonne** dont le gestionnaire désigné est ARPEJ, le Directeur général note que ce sera, pour l'association, sa première résidence en gestion sur cette ville.

♦ Dans la continuité du développement à **Bordeaux**, le projet **rue de Chantecrit** exposé, bénéficie de la subvention de la Métropole de Bordeaux.

Carole Belladonna interroge pourquoi la Métropole de Bordeaux n'a pas contribué à subventionner l'opération rue de la Garonne.

Laurence Boucard précise que chaque projet est financé selon ses spécificités. L'opération rue de la Garonne est un Usufruit Locatif Social et le règlement financier de la métropole de Bordeaux ne prévoit pas de subvention pour ce type de montage.

Jean-François Fusco observe qu'il serait intéressant de rajouter, sur chaque projet, opération ou résidence, l'information concernant son étiquette environnementale.

3.3 - Tableaux de bord à fin novembre 2024 et atterrissage fin d'année

Didier Jeanneau présente à l'appui d'un document détaillé par opération, et partagé sur SharePoint, la projection à fin décembre 2024 concernant **l'obtention des agréments**. Le chiffre global attendu de 1641 agréments incluant les options de probabilité 1 et 2 est important et dépasse l'extrapolation prévue à 1500 agréments (55% en Ile-de-France et 45% en Région).

Jean Fusco constate qu'à la date du conseil le nombre d'agréments obtenus est de 703 et que l'écart par rapport à la projection présentée reste considérable.

Le Directeur général informe que le process d'octroi des agréments par l'Etat est soumis à des délais administratifs parfois importants, et que l'exercice 2024 pour l'Etat est clôturé mi-janvier, soit dans un mois ; il indique que des opérations potentielles en probabilité 3 pourraient même faire l'objet d'agréments 2024 ce qui porterait l'exercice 2024 à un niveau historique.

Laurence Boucard expose et commente le projet « **Beccaria** » à **Paris** de 248 logements et l'opération de relogements dans une structure temporaire de desserrement.

Carole Belladonna pose la question de l'accompagnement spécifique de personnes âgées et notamment à l'appui de structures dédiées MOUS.

Laurence Boucard confirme que 3F Résidences fait appel à ces dispositifs dédiés, le suivi médical, le relogement et toutes autres formes de soutien afin de réduire des désagréments des occupants.

Quant aux mises en chantier, Didier Jeanneau présente la projection à fin 2024 avec les probabilités 1 et 2 en indiquant le chiffre de 1053 logements soit 8 opérations (36% en Ile-de-France et 64% en Région). Laurence Boucard précise qu'il s'agit d'une année vraiment atypique, les délais entre la promesse et la signature de l'acte sont parfois très compressés. Les équipes déploient les efforts importants pour aligner tous les paramètres permettant de recueillir les signatures avant le 31 décembre.

3.4 - Activité CAO et jurys

Laurence Boucard présente ce point de façon synthétique et précise que les fichiers illustrant l'activité des CAO et des jurys depuis le dernier conseil ainsi que l'historique 2024 sont partagés et disponibles sur SharePoint.

3.5 - Opérations spécifiques 2024 sur le patrimoine

Le contexte de l'opération de vente de terrain à **Chilly Mazarin** est rappelé à l'appui de la fiche détaillée, projetée en séance par Laurence Boucard.

Didier Jeanneau informe le Conseil de la **vente du terrain à Thiais** prévue le 17 décembre en expliquant le contexte global du dossier.

Le foncier libéré, après démolition des 3 bâtiments constituant le FTM, offre l'opportunité de réaménager et requalifier entièrement l'îlot, de manière à introduire une nouvelle mixité d'habitation dans un quartier en devenir.

La Ville de Thiais a donné son accord pour la réalisation d'une opération divisée en 4 lots permettant d'assurer **une mixité programmatique de 567 logements**.

Le lot 1 a permis la construction, au profit de 3F Résidence, **d'une Résidence Sociale de 250 logements**, mise en service en décembre 2021 et gérée par l'ADEF.

Lot 2 est conservé par 3F Résidences pour la construction **d'une résidence pour étudiants de 149 logements** gérée par ARPEJ, dont la livraison est prévue au 3^{ème} Trimestre 2025.

Le lot 3 a été cédé à I3F en 2023 pour la construction de **56 logements locatifs sociaux**, dont la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2025.

A l'issue d'une consultation de promoteurs organisée en 2021, **le lot 4** a été cédé à Bouygues Immobilier (promesse de vente signée en 2021). La signature de l'acte de réitération est programmée le 17 décembre prochain, pour un montant de 8.020 K€ HT destiné à réaliser **112 logements** dont **77 commercialisés en accession libre** par Bouygues Immobilier et **35 logements** revendus en bloc à I3F pour une mise en **location en LLI**.

Le Directeur Général complète les propos en précisant que la vente de Thiais n'a pas été prise en compte dans l'extrapolation 2024 et que cette opération, tout comme celle de Chilly Mazarin, contribuera à abonder les fonds propres de 3F Résidences permettra de développer de nouveaux projets.

Il présente également l'opération d'Oissel.

L'emprise restée libre après la démolition soit 6.937 m² a été décomposée en deux parties :

- 4.625 m² sont cédés à l'Euro symbolique à la Commune de OISSEL → Signature de l'acte authentique de cession le 23 mai 2023
- 2.312 m² sont cédés à la société Monceau au prix de 104.040 € → Signature d'une promesse de vente le 7 novembre 2023, et de l'acte de réitération prévue le 20 décembre prochain.

Les fiches d'information détaillées sont projetées en séance et visibles par les participants en visioconférence.

Didier Jeanneau poursuit la présentation avec les mouvements 2024 prévus sur les baux emphytéotiques ou baux à construction des résidences autonomie de Thiais, Taverny, Etretat, de la résidence sociale de Tarare et expose également la situation des baux de Paris 13^{ème} boulevard Arago (résidence autonomie) et de la Valette sur Var (résidence pour étudiants).

Une note détaillant les résidences concernées et la nature des opérations (expiration naturelle du bail, expiration du bail suivi d'un possible rachat, résiliation anticipée à la demande du bailleur, rachat anticipé de 3F Résidences au titulaire du bail), est projetée en séance et partagée sur SharePoint.

Le Président, avant d'aborder le point relatif au budget 2025, souhaite conclure cette partie en soulignant l'ambition des équipes de 3F Résidences, en tant qu'opérateur au niveau national, de monter les opérations de nature complexe et dont Action Logement et bien sûr 3F ont parfaitement conscience. Il rajoute que notre originalité a permis d'obtenir un nombre important et considérable d'agréments depuis ces dernières années par rapport aux autres opérateurs.

4. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET 2025

Nicolas Auberger présente au Conseil le budget 2025 construit pour 3F Résidences.

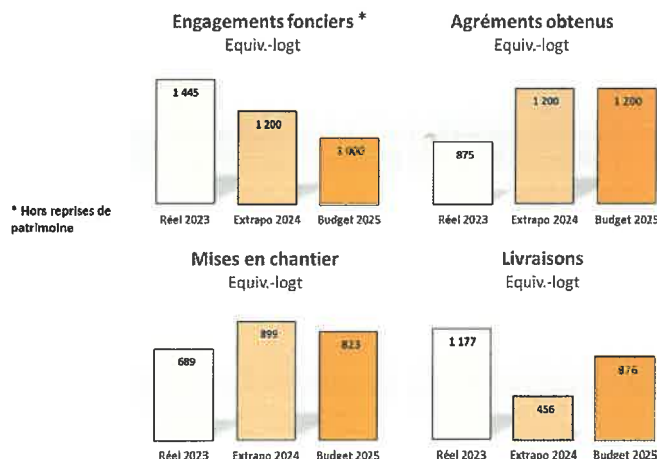
Le document PPT abordant tous les aspects est affiché, visible par les participants en visioconférence est également partagé sur SharePoint.

L'évolution du patrimoine → à fin 2025, il sera constitué de 22 689 lots en hausse de 3,0 %, à savoir en progression nette de 674 logements principalement composée de :

- Livraisons de 876 équivalents logements.
- Sortie de 202 logements de notre patrimoine (fin de baux LT)
- Aucune Acquisition intragroupe et aucune démolition n'ont été retenues.

La progression en volume du patrimoine sur 2 ans restera élevée à 5%.

L'activité Promotion est résumée à l'aide des graphes suivants :



Gabrielle Godon souhaite mettre en exergue la tendance actuelle de transformation des immeubles de bureaux en logements comme un des leviers permettant la production de logements, phénomène lié principalement au déploiement du télétravail.

Didier Jeanneau confirme cette tendance. Il indique la nécessité d'intégrer dans ces projets certains aléas pouvant se révéler très élevés et renchérir significativement le prix de transformation (présence d'amiante...). Les délais de transformation sont quasiment identiques à ceux de construction neuve et les prix de revient globaux plus élevés tant que les détenteurs des bureaux n'auront pas intégré dans leurs projections la réalité du marché.

En revanche, il souligne l'impact très positif de ces opérations en terme de bilan carbone au regard de notre ambition de créer des opérations « vertueuses » sur le plan environnemental.

Didier Jeanneau propose de passer en revue la liste de principales livraisons prévue au budget 2025 représentant 876 logements réparties en 10 programmes :

→ résidences pour jeunes :	577 logements (66%)
→ publics fragiles :	228 logements (26%)
→ résidences mobilité :	71 logements (8%)

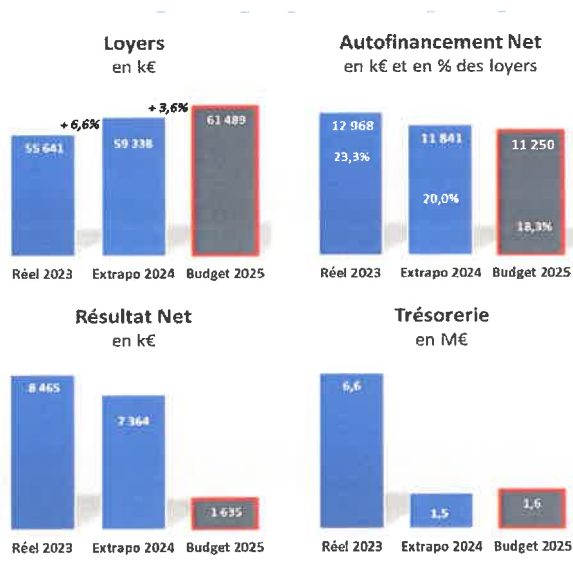
La présentation de l'activité **promotion** en 2025 est poursuivie par l'analyse de la liste des **OS** « production nouvelle » au nombre de 823 logements soit 12 opérations. Le chiffre de 823 logements ne comprend pas les éventuels reports 2024.

Didier Jeanneau propose de présenter l'activité 2025 **d'amélioration du patrimoine existant** composée à 100% de rénovations énergétiques dont la liste des résidences et les volumes financiers sont énumérés dans le document de présentation PPT consultable sur le SharePoint.

Carole Belladonna s'interroge sur les aides de l'Etat pour ce type de travaux.

Didier Jeanneau répond que le patrimoine parisien a bénéficié en 2024 d'un dispositif « Plan Climat » mais que de manière générale les enveloppes de subvention Etat ont été « gelées » depuis septembre dans l'ensemble des régions.

Les **indicateurs financiers** sont présentés par Nicolas Auburger.



La présentation à l'appui du document PPT analyse les différents points et aspects prévus au budget 2025. Il est à noter que l'autofinancement 2025 reste très favorable, la trésorerie stable et la progression des loyers est de 2.1%.

Le Conseil est informé que la maison-mère n'a pas prévu d'augmenter le capital de 3F Résidences en 2025.



Marianne Wilfart pose la question de l'encaissement de subventions.

Nicolas Auberger précise qu'il est très difficile de prévoir de façon fiable les délais d'encaissement des subventions.

A titre d'exemple, à fin octobre 2024, 3F Résidences a encaissé 15.3 M€ soit 83% de l'extrapolation de 19.6 M€.

Néanmoins, en se basant sur les années précédentes, ce montant semble réaliste.

5. AUTORISATIONS DE CONVENTIONS REGLEMENTEES (art. L.225-38 du code de commerce et art. L.423-10 et s. du CCH)

5.1. 1 – Avenant au protocole d'accord signé le 31/01/2023 entre 3F Résidences et Immobilière 3F pour la transformation d'un immeuble de bureaux en un bâtiment multi-usages au 4, avenue du général de Gaulle à Charenton-le-Pont (94).

Laurence Boucard expose qu'IMMOBILIERE 3F et 3F RESIDENCES réalisent une opération immobilière conjointe de transformation d'un immeuble de bureaux en un bâtiment multi-usages situé 4, avenue du Général de Gaulle à Charenton le Pont (94220) dont le programme comprend :

- Un lot de bureaux représentant un volume d'environ 1730 m² SU, disposant de 40 places de parking, à destination de la DGP 94,
- Un espace de coworking d'environ 500 m²,
- Une résidence mobilité (RHVS) de 130 chambres disposant de 30 places de stationnement pour le compte de 3FR (qui a prévu un partenariat avec le gestionnaire Montempo),
- 41 logements familiaux disposant de 41 places de parking,
- 55 places en surplus qui pourront être louées.

Un protocole d'accord a été signé (après présentation aux CA d'I3F et de 3FR d'octobre 2022) le 31/01/2023 afin de fixer un cadre à leur action conjointe et de définir les principes autour desquels s'articule leur coopération.

L'avenant au protocole a pour objectif de mettre à jour l'enveloppe budgétaire définitive pour les frais de portage qui seront refacturés par IMMOBILIERE 3F à 3F RESIDENCES et de recalculer le calendrier prévisionnel de l'opération.

Il est précisé qu'en vertu des dispositions des articles L.225-38 du code du commerce et L.423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, cette convention est considérée comme une convention réglementée soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration et qu'à ce titre les administrateurs intéressés ne prennent pas part au vote.

Il est demandé au Conseil d'autoriser la signature de cette convention et de donner en conséquence, tous pouvoirs au Directeur général, avec faculté de substituer, aux fins de régularisation.

Le Président, au nom des membres du Conseil présents, ne voit pas d'objection pour signer cet avenant.

5.1. 2 - Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage et de cotitularité, confiée par 3F Résidences à Immobilière 3F pour la transformation d'un immeuble de bureaux en un bâtiment multi-usages au 4, avenue du général de Gaulle à Charenton-le-Pont (94)

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Mandant confie au Mandataire le soin de réaliser, en son nom et pour son compte, la réalisation de la RHVS (Résidence Hôtelière à Vocation sociale).

La convention est consentie à titre gracieux et a pour objet d'encadrer les relations entre IMMOBILIERE 3F et 3F RESIDENCES sur l'intégralité de la période relative à la réalisation du projet (livraison prévisionnelle en mars 2027).

La délégation de la maîtrise d'ouvrage à Immobilière 3F garantira une meilleure coordination avec les partenaires et les prestataires locaux et un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Il est précisé qu'en vertu des dispositions des articles L.225-38 du code du commerce et L423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, cette convention de transfert de maîtrise d'ouvrage est considérée comme une convention réglementée soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration et qu'à ce titre les administrateurs intéressés ne prennent pas part au vote.

Il est demandé au Conseil d'autoriser la signature de cette convention et de donner en conséquence, tous pouvoirs au Directeur général, avec faculté de substituer, aux fins de régularisation.

La signature de cette convention est approuvée à l'unanimité par le Conseil.

5.2 - Renouvellement de la convention de prestation de services I3F / 3FR pour 2025

Nicolas Auberger précise qu'il s'agit de renouveler, pour l'année 2025, la convention de prestations de services qui a pour objet de contractualiser la répartition des prestations des services de IMMOBILIERE 3F communs aux sociétés 3F, tels les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Il est rappelé au Conseil que la convention de prestations de services permet une rationalisation et une optimisation des coûts ainsi que la mise à disposition de compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des sociétés 3F.

La convention constituant une convention réglementée au sens des dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce mais également des dispositions de l'article L. 423-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, elle sera régularisée par les sociétés soussignées après avoir reçu un accord préalable et exprès de leurs conseils d'administration respectifs.

Il est transmis le budget prévisionnel 2025 au titre de la convention de prestation de services. Pour 3F Résidences, ce montant s'élève à 1 312 K€. Pour mémoire, en 2024 ce montant était de 1 308 K€.

Il est demandé au Conseil d'autoriser la signature de cette convention et de donner en conséquence, tous pouvoirs au Directeur général, avec faculté de substituer, aux fins de régularisation.

La signature de cette convention est approuvée à l'unanimité par le Conseil.

5.3 - Prorogation des droits de tirage I3F

Nicolas Auberger précise que 3F Résidences a acquis 22 résidences auprès d'Immobilière 3F avec pour objectifs stratégiques de conforter la constitution au sein des sociétés 3F d'une filiale dédiée à la gestion des résidences thématiques.

Simultanément à ces transferts de patrimoine, 3F Résidences a repris à son compte l'engagement contractuel d'utiliser prioritairement la PCRC (Participation pour la Couverture du Renouvellement des Composants) collectée depuis la livraison du programme auprès des gestionnaires pour le financement des travaux d'entretien et de rénovation. Cette disposition est propre au modèle économique en redevance d'équilibre de 3F Résidences. Pour rappel, le décompte de PCRC est réalisé résidence par résidence, sans fongibilité d'un programme à l'autre.

Lors de la cession à 3F Résidences, le montant de la PCRC collectée par Immobilière 3F sur chacune des résidences cédées a été reconstitué par programme mais n'a pas été versé, constituant ainsi un droit de tirage ou encore une garantie de passif au bénéfice de 3F Résidences. Immobilière 3F a alors pris l'engagement de verser ce droit de tirage annuellement à due concurrence des travaux dépensés par 3F Résidences dans l'année. La validité de ce droit de tirage a été limitée à 10 ans dans les actes de cession.

Dans le cadre des travaux de bilan 2024, il est apparu que le solde du droit de tirage de 2 des opérations acquises en 2008 et 2009 dont la validité arrive à caducité à fin 2024 et fin 2025 était substantiellement



positif. Compte tenu de l'âge des résidences concernées, des travaux devront certainement y être réalisés dans les prochaines années.

La liste des programmes concernés est présentée ci-dessous :

ESI chez le vendeur	ESI	Libellé ESI	Vendeur	Année de vente à 3FR	Date de reprise fin de garantie de passif (année de A/A + 10 ans)	Solde Droit de Tirage à fin 2024
3043F	1907F	PARIS19 - DESGRAIS	I3F	2008	2024	-18 741,78
3521F	1910F	LE PERREUX Bld Alsace Lorraine	I3F	2009	2025	-33 619,53
						- 52 361,31

Note* : la convention de signe négative indique un passif d'I3F vis-à-vis 3F Résidences et un solde positif de droit de tirage.

L'objet de la présente convention est de formaliser l'accord entre 3F Résidences et Immobilière 3F pour la prorogation de 5 ans de la date de validité du droit de tirage de ces 2 résidences respectivement jusqu'au 31/12/2029 pour le programme Paris rue Desgrais et jusqu'au 31/12/2030 pour le programme Le Perreux Bld Alsace Lorraine conformément aux autorisations conférées par les Conseils d'administration respectifs des 11 et 12 décembre 2024.

Il est demandé au Conseil d'administration d'autoriser la conclusion de cette convention dans les conditions susvisées et de donner en conséquence tous pouvoirs au Directeur général, avec faculté de substituer, aux fins de la signer.

Le Conseil approuve la signature de cette convention.

6. BILAN D'EXECUTION DES MARCHES SOLDES ET BILAN DE CLOTURE D'OPERATIONS

La clôture de l'opération à Plaisir 1884F en date du 6 décembre 2024 est présentée par Laurence Boucard à l'appui des supports projetés et disponibles sur SharePoint.

7. RESTITUTION DU COMITE CLIENTS DU 18 JUILLET 2024 (report du conseil du 15 octobre 2024)

Un retour sur le Comité Clients organisé par 3F Résidences en date du 18 juillet 2024 est réalisé par Didier Jeanneau.

Certains membres du Conseil ont participé à cette séance ainsi que 4 Directeurs généraux parmi nos gestionnaires comme suit :

- **Membres du Conseil d'administration de 3F Résidences :**
Jean Tournoux, Président
Gabrielle Godon, Administratrice
Philippe Schneider, Administrateur
Carole Belladonna, Vice-Présidente, invitée, n'a pas pu se rendre disponible
- **Représentants des clients :**
Anne Gobin, Directrice générale, ARPEJ
Jérôme Cacciaguerra, Directeur, ALJT
Lotfi Ouanezar, Directeur, Emmaüs Solidarité
Jean-Jacques Daurat, Président Montempô

Un compte rendu illustrant les échanges a été établi et est consultable sur SharePoint à l'attention des administrateurs.

Les thèmes suivants y sont évoqués et développés :

- Evolutions des besoins des publics
 - o Publics fragiles
 - o Publics jeunes
 - o Salariés en mobilité
- Modèle économique des résidences gérées
 - o Maîtrise des prix de revient
 - o Optimisation des financements
 - o Contraintes des gestionnaires
 - o L'équilibre bailleurs – gestionnaire
- Points divers
 - o Engagements de décarbonation
 - o Démarche Qualité de Service engagée par 3F Résidences
 - o Plateforme Logement Temporaire d'Action Logement Services

Les observations partagées par des gestionnaires en lien direct avec la réalité de la gestion quotidienne des résidences et des problématiques rencontrées, ont permis de nourrir les échanges sur les besoins qui évoluent dans le temps.

Le tableau présenté à ce comité, reprenant les principaux facteurs influençant l'équilibre économique des opérations de 3F Résidences, est commenté par Didier Jeanneau.

		Années Antérieures 2022	Années 2022 - 2024	Fin 2024 et à venir
CHEZ LE BAILLEUR	PRIX REVIENT			
	Prix du foncier	↗ ↗	=	↘
	Prix des m² bureaux	↗ ↗	=	↘
	Coût de construction ou transformation	↗	↗ ↗	↘
	TVA opérations immobilières PLUS/PLS	↗	=	= (?)
	FINANCEMENTS			
	Taux d'intérêt	↘	↗ ↗ ↗	↘
	Subventions Etat/ produits spécifiques	↘	↗	↘ (?)
	Subventions Collectivités Territoriales/ produits spécifiques	=	↗	↘ (?)
	Financements Action Logement	↗	↘	↘ (?)
	Augmentations capital	↗	↘	↘
	Fonds propres dégagés	=	↘	↗
CHEZ LES EXPLOITANTS	Coût de l'énergie	=	↗ ↗	↘
	Masse salariale	=	↗	=
	Subventions de fonctionnement	↘	↗	= (?)
	Loyers des résidents	=	↗	=

Jean-Francois Fusco précise qu'il serait pertinent d'intégrer ces facteurs dans la cartographie des risques.

Philippe Schneider exprime qu'il était très instructif de rencontrer les gestionnaires partageant les actualités auxquelles ils sont confrontés dans la gestion de leurs résidences et des publics concernés.

8. EXAMEN DE LA POLITIQUE DE LA SOCIETE EN MATIERE D'EGALITE PROFESSIONNELLE ET SALARIALE 2023 (report du conseil du 15 octobre 2024)

Le rapport relatif à la situation comparée des femmes et des hommes pour chacune des catégories professionnelles de l'entreprise en 2023 incluant le suivi du plan d'action 2023 est enregistré sur SharePoint.

A l'appui du document de synthèse projeté, Didier Jeanneau note que le nombre de femmes managers est supérieur à celui des hommes.

Nadia Giunta exprime qu'il s'agit d'un sujet auquel il faut rester toujours très vigilant afin que l'équilibre puisse être conservé.

Au vu de l'effectif et des indicateurs de la société, 3F Résidences n'a pas mis en place de plan d'action égalité spécifique entre les femmes et les hommes. Néanmoins, elle s'associe pleinement aux orientations définies au niveau de l'UES et contribue à l'atteinte des objectifs globaux fixés par le présent accord.

Il est demandé au Conseil d'approuver la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

Le Conseil approuve cette politique.

9. **DIS 2023 RESSOURCES HUMAINES** (report du conseil du 15 octobre 2024)

Le document DIS 2023 partagé sur SharePoint et consulté au préalable par les administrateurs fait l'objet des commentaires et échanges.

Nadia Giunta souligne la question importante d'employer les collaborateurs en situation de handicap.

Nicolas Payet informe qu'une dynamique au niveau du groupe est bien impulsée sur cette thématique et ne peut en aucun cas constituer un frein à l'embauche. Au contraire, les services RH incitent les candidats et les collaborateurs à se déclarer si telle est le cas.

D'ailleurs, le groupe 3F et ses filiales organisent annuellement le DuoDay et participent régulièrement aux manifestations en lien avec ce sujet.

Nadia Giunta met également l'accent sur le fait de faire appel aux prestataires à l'issue des structures du secteur protégé dès que c'est possible.

Didier Jeanneau confirme que 3F Résidences ainsi les sociétés du groupe respectent cette orientation dès que la situation le permet.

Philippe Schneider note un taux d'absentéisme bas comme un indicateur très positif.

10. **MISE A JOUR DE LA LISTE DES SALAIRES REMPLAÇANT LES ADMINISTRATEURS AUX COMMISSIONS D'APPEL D'OFFRES ET AU JURY D'ARCHITECTURE**

Le 19 décembre 2023, le Conseil d'administration a approuvé une liste des salariés pouvant remplacer le ou les administrateurs participant à la commission d'appel d'offre en conception/réalisation et au jury d'architecture de 3F Résidences.

Des salariés ont quitté depuis l'entreprise et sont aujourd'hui remplacés.

Il est donc proposé au Conseil de modifier la liste des salariés de 3F Résidences qui remplacent les administrateurs qui ne pourraient pas participer à la commission d'appel d'offre en conception/réalisation et au jury d'architecture comme suit :

Nom	Prénom
AUBERGER	Nicolas
BOUCARD	Laurence
BOUREL	Bertrand
BEKKOUCHE	Ighina
COLLIAU	Stéphanie
CULDAUT	Matthieu
DONATI	Chantal
DREXLER (n)	Patrice

GENNERO (n)	Laurence
HOMOLLE (n)	Juliette
HUDZIK	Pierre
HURBAULT	Marija
KADOSCH (n)	Samuel
OUARDA	Madeleine
OLPHE-GAILLARD	Marc
RICHE	Linda
TARCHOUNE	Océane

(n) : nouveau collaborateur

Le Conseil approuve ces modifications.

11. INFORMATION SUR LES DROITS DE PREEMPTION URBAIN EXERCES SUR DELEGATION PAR LA SOCIETE EN 2024 (art. R211-5 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, aux termes des articles L.211-2 et R.211-5 du code de l'urbanisme, le Directeur général de la société est autorisé, par délégation du Conseil d'administration du 17 octobre 2019, à exercer au nom de celui-ci, les droits de préemption dont la société serait titulaire ou délégataire.

Conformément à l'article R.211-5 du code de l'urbanisme, le Directeur général doit rendre compte de l'exercice des droits de préemption au Conseil d'administration au moins une fois par an.

Le Conseil prend acte de l'absence de l'activité d'exercice des droits de préemption au cours de l'année 2024.

12. POINT DIVERS

12.1 Calendrier prévisionnel 2025 des instances de 3F Résidences

Didier Jeanneau présente le calendrier 2025 des instances 3F Résidences proposé au Conseil.

Lundi 28 avril 2025 (CA)	14h30-17h30
Mercredi 18 juin 2025 (AG + CA)	14h00-14h30 (AG) 14h30-17h30 (CA)
Jeudi 23 octobre 2025 (CA) (Peut-être délocalisé à Lyon avec le déplacement dans la matinée et le CA l'après-midi)	14h00-17h00
Mercredi 17 décembre 2025 (CA)	14h30-17h30

Le Conseil approuve le calendrier ci-dessus proposé.

12.2 Formation déontologie dédiée aux Administrateurs

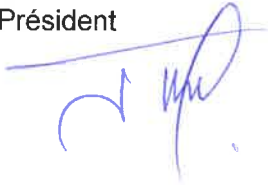
Jean-François Fusco revient sur la formation – sensibilisation sur les conflits d'intérêts, organisée le 29 novembre 2024 par la direction de 3F Résidences à l'attention des Administrateurs et dispensée par Action Logement.

Il souligne l'importance et l'utilité de cette formation pour l'activité des Administrateurs.

Plus rien ne restant à l'ordre du jour, le Président déclare la séance levée à 13h00.

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

Le Président



Un Administrateur



Plus rien ne restant à l'ordre du jour, le Président déclare la séance levée à 13h00.

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

Le Président

Un Administrateur