

3F NORMANVIE

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 22 184 247 €

Siège social : Carré Pasteur

5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

RCS ROUEN 552 141 541

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 30 juin 2026

PROCES-VERBAL

Le 30 juin 2026, **les actionnaires de la société 3F NORMANVIE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 22 184 247 € dont le siège social est sis Carré Pasteur, 5 rue Montaigne 76000 Rouen, sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au Clos de la Vaupalière, Rue Louis-Joseph Gay-Lussac, 76150 La Vaupalière, sur la convocation qui leur a été adressée le 10 juin 2026, 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.

Monsieur Jean-Jacques GASLY préside la séance.

Madame Aline MOREL et Monsieur Olivier MARCHET, les deux actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Cédric LEFEBVRE, directeur général, est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 11 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance

possèdent 146 279 732 actions sur les 147 894 980 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du quart des actions ayant le droit de vote, peut valablement délibérer à titre ordinaire sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour et est déclarée régulièrement constituée.

Il est précisé que, conformément aux règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation relatives à la répartition des voix entre actionnaires au sein d'une société anonyme d'HLM (art. L. 422-2-1 et R. 422-1-1), les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 782 312 690.

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

Le président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- 1) Une attestation de publication 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 aux représentants du CSE à l'Assemblée Générale,
- 4) La feuille de présence de l'assemblée,
- 5) Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) Le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

Le président rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- A titre ordinaire
 - o Présentation du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2025
 - o Approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2025
 - o Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
 - o Affectation du résultat de la société de l'exercice 2025

- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L225-38 et suivants du code de commerce
- Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L 225-40 du code de commerce
- Renouvellement de mandats d'administrateurs et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Constat d'erreur matérielle portant sur la clause de durée incluse dans les statuts de la société
- Pouvoirs pour 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 donne la parole à Cédric LEFEBVRE pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Cédric LEFEBVRE explique qu'à la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	962 447 370
- régions, départements et EPCI	328 671 946
- locataires	164 311 322
- autres actionnaires	23 519 162

Il informe ensuite officiellement les actionnaires que cinq jours avant la date de l'assemblée, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de 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 :

- Région : 0
- Etablissement public ou Département : 328 671 946

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 328 671 946 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	129 648 455
Métropole Rouen Normandie	104 841 627
Communauté d'Agglomération Seine Eure	34 378 358
Caux Seine Agglomération	28 590 923
Communauté Urbaine Caen La Mer	31 212 583

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 établissements actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun d'eux.

Cette répartition ayant été proclamée par le président, ce dernier soumet ensuite au vote les résolutions suivantes.

PREMIERE RESOLUTION

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 2025

Approbation des comptes

Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé

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 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 14 015 875,48 €
- 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 adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2025

Compte tenu de résultat à la baisse des ESH, en lien avec l'augmentation du Livret A, Action Logement Immobilier maintient la règle de calcul des dividendes avec un calcul sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 3,2 %*, au 31 décembre 2025, du capital social) plafonné à hauteur de la somme de :

- 0,5 € par logement au 31 décembre 2025 (logements et équivalents-logements) ;
- 0,5 % de l'autofinancement net 2025 (définition HLM classique) ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2025 (intégralité des comptes #7752 et #67522)
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2024).

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 14 015 875,48 €.

Il est proposé à l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires d'affecter le résultat de la manière suivante :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice	14 015 875,48	10 605 912,17	3 409 963,31
+ Report à nouveau			
= Bénéfice distribuable	14 015 875,48	10 605 912,17	3 409 963,31
Réserve légale	700 793,78	530 295,61	170 498,17
Réserves sur cessions immobilières	7 192 681,34	5 148 580,60	2 044 100,74
Réserve statutaire ou contractuelle [Si applicable]	-		
Distribution de dividendes (*)	572 442,97	433 171,65	139 271,32
Réserves diverses	3 617 551,06	2 561 457,98	1 056 093,08
Report à nouveau	1 932 406,33	1 932 406,33	

- 700 793,78 € à la réserve légale dont 530 295,61 € relevant de l'activité SIEG et 170 498,17 € relevant de l'activité hors SIEG.
- 7 192 681,34 € à la réserve sur cessions immobilières dont 5 148 580,60 € relevant de l'activité SIEG et 2 044 100,74 € hors SIEG.
- 572 442,97 € aux actionnaires, à titre de dividendes dont 433 171,65 € relevant de l'activité SIEG et 139 271,32€ relevant de l'activité hors SIEG.
- 3 617 551,06 € aux réserves diverses dont 2 561 457,98 € relevant de l'activité SIEG et 1 056 093,08 € relevant de l'activité hors SIEG.
- 1 932 406,33 € au report à nouveau débiteur relevant de l'activité SIEG

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158, 3.2° du Code Général des Impôts.

Le dividende sera mis en paiement à l'issue de l'assemblée, au seul profit des actionnaires détenteurs à la date de ce jour, d'actions de la société, et, sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 18,6 %,
- Du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé à 12,8%, sauf dispense pour certains contribuables.

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

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

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 du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2024	37.67 €		611 533.93 €	0.004
Exercice 2023	47.01 €		533 415.23 €	0.006
Exercice 2022	42.94 €		87 642.61 €	0.005

**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 adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par 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 **Approbation de ces conventions**

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 et des articles L.423-10 et s. 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, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conventions mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Etant observé que Madame Alexandra COULON, détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, Monsieur Olivier MARCHET, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, Madame Patricia RIDEL, détenant le pouvoir de la Ville de Dieppe, actionnaires intéressés, ne prennent pas part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation de la convention de prestations de services groupe 2025 entre 3F NORMANVIE et Immobilière 3F

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la convention de prestations de services visée par l'article L 225-40 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre 3F Normandie et Immobilière 3F approuvée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Etant observé que Madame Alexandra COULON, détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, actionnaire intéressé, ne prend pas part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions ne sont pas prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation de la prolongation de la convention de prestations entre Partelios Résidence et 3F NORMANVIE

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la prolongation de la convention de prestations visée par 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 entre Partelios Résidence et 3F Normandie approuvée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Etant observé que Monsieur Olivier MARCHET, détenant le pouvoir d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, actionnaire intéressé, ne prend pas part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions ne sont pas prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

SIXIEME RESOLUTION

Approbation de la convention de mise à disposition de locaux entre la ville de Dieppe et 3F NORMANVIE

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la signature de la convention visée par 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 entre la Ville de Dieppe et 3F Normandie pour la mise à disposition de locaux approuvée par le Conseil d'Administration du 14 octobre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Etant observé que Madame Patricia RIDEL, détenant le pouvoir de la Ville de Dieppe, actionnaire intéressé, ne prend pas part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions ne sont pas prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de la Communauté d'Agglomération Dieppoise arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- La Communauté d'Agglomération Dieppoise, 247 600 789 RCS Dieppe dont le siège social est situé 4, bd du Général de Gaulle 76200 Dieppe, 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 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Etant observé que Monsieur François LEFEBVRE, détenant le pouvoir de la Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie, 384 353 413 RCS Rouen, dont le siège social est situé 151, rue d'Uelzen 76230 BOIS GUILLAUME, 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 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Isabelle SARAZIN arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- Madame Isabelle SARAZIN de nationalité française, née le 05/07/1962 et résidant 40, rue de Richelieu 76600 Le Havre, 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 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Cyril FLEURY arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- Monsieur Cyril FLEURY, de nationalité française, né le 14/06/1974 et résidant 13 rue Simone Signoret 14540 LE CASTELET, 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 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Nicolas AUZOU arrive à expiration ce jour, décide de ne pas renouveler :

- Monsieur Nicolas AUZOU, de nationalité française né le 21/06/1978 et résidant 510 rue des Saules-Hénouville 76480 Anneville-Ambourville

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DOUZIEME RESOLUTION

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, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de nommer :

- Xxxxxx, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Cette résolution, sans objet, n'est pas mise aux voix.

TREIZIEME RESOLUTION – CONSTATATION D'ERREUR MATERIELLE

L'assemblée Générale est informée que les Statuts de la société qui ont été certifiés conformes en 2025 suite à l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 25 juin 2025 contenait une erreur dans son ARTICLE 5 – DUREE :

« La durée de la société constituée le 2 mai 1928 pour une durée de 99 ans, est prorogée pour une durée de 99 ans à compter du 23 juillet 1970, sauf prorogation ou dissolution anticipée. »

Cette clause a en effet été modifiée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2023 au profit de cette nouvelle rédaction :

ARTICLE 5 – DUREE :

« La durée de la société a été prorogée pour une durée de 99 ans à compter du 27 mai 2023. »

L'Assemblée générale prend acte de cette information et donne tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de déposer les statuts corrigés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATORZIEME RESOLUTION – POUVOIR POUR FORMALITES

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 adoptée à l'unanimité.

* * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 15^h 36

Les Scrutateurs



Le Président



Le Secrétaire

