RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

RCS : STRASBOURG
Code greffe : 6752

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 STRASBOURG atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2007 B 01195
Numéro SIREN : 498 273 556
Nom ou dénomination : 3F GRAND EST

Ce dépôt a été enregistré le 25/03/2024 sous le numéro de dépôt 4661

3F GRAND EST
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 151 468 540 €
Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
498 273 556 RCS STRASBOURG
SIRET : 498 273 556 00023

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 30 juin 2023

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Le 30 juin à 10 heures, les actionnaires de la société 3F Grand Est, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 151 468 540 €, 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 12 juin 2023 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.

Immobilière 3F, représentée par M. Thierry SURE et Action Logement Immobilier, représentée par M. Eric SENET, les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Mme Barbara MOREIRA est désignée 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 15 146 434 actions sur les 15 146 854 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.

Mme Ranjing WANG, commissaire aux comptes, représentant le Cabinet RSM France est présente.

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 125 426 455.

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

Le Président indique alors qu'il mettra à la disposition des actionnaires qui souhaitent un envoi dématérialisé :

1) un exemplaire du journal Les Affiches – Le Moniteur du 16 juin 2023, 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 compte 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 2022
   - le rapport sur les conventions réglementées
9) le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

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.

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

A titre extraordinaire

- Augmentation du capital social de la Société en numéraire d'un montant de 6.545.850 euros, par l'émission de 654.585 actions ordinaires nouvelles
- Modifications corrélatives des articles 6 et 19 des statuts
- Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L.3332-18 et suivants du code du travail.

A titre ordinaire

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de l'exercice 2022
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce : approbation de cette convention
- Renouvellement de mandats d'administrateurs et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Pouvoir 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 donne la parole Directeur général pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

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

- Actionnaire de référence :	80 966 359
- Régions, départements et EPCI :	21 340 059
- Locataires	16 829 837
- Autres actionnaires	20 009 059

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 25 juin 2023, 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 (8 330 770 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 33 659 678 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	7 620 300
Eurométropole de Strasbourg	13 719 759
Mulhouse Alsace Agglomération	12 319 619

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 donne la parole au Directeur Général pour présenter suivant l'ordre du jour le rapport du conseil à l'assemblée. Le Directeur Général procède dans ce cadre, à une présentation détaillée de l'exercice 2022 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

Ce dernier expose successivement l'activité de construction, la gestion du patrimoine, les résultats financiers et le bilan social 2022.

Le patrimoine géré par 3F Grand Est est composé de 8 854 logements familiaux à fin 2022.

Le taux de vacance de 1.40 % est stable par rapport à 2021 (1.39%).

Le taux de recouvrement passe de 99.02% en 2021 à 99.15% en 2022.

Les engagements fonciers portent sur 265 logements et 159 financements ont été obtenus pour l'année 2022.

Les opérations mises en chantier représentent 232 logements.

Le stock de logements à vendre au 31 décembre 2022 est de 501 logements ; 76 promesses de vente et 74 actes authentiques ont été signés.

Le prix de vente moyen est de 104 810 € générant un chiffre d'affaires de 8 358 K€.

L'effort d'entretien du patrimoine se poursuit ; ainsi les travaux immobilisables et de gros entretien ont mobilisé sur l'année un budget total de 7 957 K€.

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'est élevé à 3 487 K€.

En 2022 la commission d'attribution a tenu 153 séances, à Strasbourg, Mulhouse, Nancy et Montigny les Metz. C'est un total de 2 368 dossiers qui ont été examinés, donnant lieu à 1 357 avis favorables.

Dans le cadre des conventions et de l'accueil des publics prioritaires, 3F Grand Est a procédé à 623 relogements en 2022, dont 20 DALO et 6 relogements ANRU. 185 familles relevant du 1er quartile ont été acceptées hors QPV.

En 2022, 50.20% des locataires du parc de 3F Grand Est ont bénéficié de l'Aide Personnalisé au Logement. 39.6% des locataires du parc de 3F Grand Est ont bénéficié de la RLS.

Deux Conseils de Concertation Locative se sont tenus au courant de l'année 2022.

Le service clientèle a traité 24 339 appels téléphoniques pour 3F Gand Est.

Les loyers quittancés hors charges représentent un montant de 46 279 K€.

En 2022, 92 K€ ont fait l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement des locataires.

L'application du supplément de loyer de solidarité a concerné 188 locataires assujettis complets, soit un SLS moyen de 106 € mensuel (contre 117 € en 2021).

Le chiffre d'affaires est de 56 005 K€ et le résultat d'exploitation de 9 019 K€.

L'autofinancement est de 3 905 K€ soit 8.4% des loyers, contre 11.5% en 2021.

Le niveau de trésorerie s'établit à 17 737 K€, soit 1 991 € par équivalent logement.

Le résultat net 2022 de 3F Grand Est s'élève à 9 633 074,81 €, ainsi le montant à affecter en 2022 s'élève à 9 633 074,81 €.

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 règlementées.

Mme Ranjing Wang présente le rapport sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ainsi que le rapport spécial sur les conventions réglementées.
Les comptes sont certifiés 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.
Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, Mme Ranjing Wang attire l'attention sur le point exposé de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP. L'arrêté modifiant la présentation des états réglementaires étant sorti tardivement, les états ont été présentés sous le format de 2021.

Mme Wang 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 EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE D'UN MONTANT DE 6.545.850 EUROS

Une convention d'avance en compte courant, ainsi que son avenant ont été conclues entre Immobilière 3F et 3F Grand Est respectivement le 6 octobre 2021 et le 29 juin 2023.
Dans ce cadre, Immobilière 3F a apporté 6.545.850 euros, au titre du Programme d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement. Conformément à l'article 6, il est prévu de procéder au remboursement de cette avance par l'incorporation de cette dernière au capital de la société.

Le Président propose à l'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et après constatation de la libération intégrale du capital social, de décider d'augmenter le capital social d'un montant de 6.545.850 euros, pour le porter de 151.468.540 euros à 158.014.390 euros par l'émission de 654.585 actions nouvelles de 10 euros de valeur nominale chacune émises au pair, à libérer intégralement lors de la souscription en numéraire, en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Les actionnaires pourront renoncer à titre individuel, au profit, le cas échéant, de bénéficiaires dénommés, à leurs droits de souscription. Cette renonciation qui devra être effectuée dans les conditions prévues par la loi sera, en outre, soumise aux conditions et réserves prévues par les statuts pour les cessions d'actions.

Les propriétaires ou cessionnaires de droits de souscription ainsi que les bénéficiaires des renonciations aux droits de souscription, pourront souscrire, à titre irréductible à 100 actions nouvelles pour 2.314 actions anciennes et, proportionnellement à leur participation dans le capital, à titre réductible, les actions

qui n'auront pas été souscrites à titre irréductible. Il appartiendra aux actionnaires qui ne possèdent pas ce nombre d'actions de faire leur affaire personnelle du groupement d'actions requis.

La souscription des actions nouvelles sera réservée par préférence aux actionnaires actuels, y compris à titre réductible.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le conseil d'administration ou le directeur général pourra, en conformité avec l'article L. 225-134,I,1° du code du commerce, limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, étant précisé qu'en aucun cas, le montant de l'augmentation de capital ne pourra être inférieur aux trois quarts de l'augmentation décidée.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible dépassent le nombre d'actions nouvelles émises, le conseil d'administration ou le directeur général pourra, en conformité avec l'article L. 225-135-1 du code de commerce, en augmenter le nombre dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission.
Les souscriptions aux nouvelles actions émises au titre de l'augmentation du capital social seront reçues au siège social du 19/09/2023 au 23/10/2023 inclus.

La souscription sera close par anticipation dès que tous les droits de souscription à titre irréductible auront été exercés ou que l'augmentation de capital aura été intégralement souscrite après renonciation individuelle par les actionnaires à leurs droits de souscription.

La souscription s'exercera par la signature d'un bulletin de souscription.

Les fonds provenant des souscriptions sont déposés à la Caisse d'Epargne IDF Paris – 19 rue du Louvre – 75021 PARIS pour établissement du certificat du dépositaire, conformément à l'article L. 225-146 du code de commerce. Par exception, la libération des actions nouvelles par voie de compensation de créance sera constatée par un certificat du commissaire aux comptes ou d'un notaire, qui tiendra lieu de certificat du dépositaire.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de :
- Procéder à une augmentation du capital social de la société d'un montant de 6.545.850 €, par 'émission au pair de 654.585 actions nouvelles de 10 € chacune dans les conditions présentées
- Fixer le délai de souscription à la période s'écoulant du 18/09/2023 au 23/10/2023 inclus
- Donner tous pouvoirs au Président et au Directeur Général, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour recevoir et constater la souscription et la libération des actions nouvelles, arrêter le compte de chaque créance en cas de libération par compensation, recevoir les versements, effectuer le cas échéant les dépôts des fonds reçus dans les conditions légales, accomplir toutes formalités et prendre toutes mesures aux fins de la réalisation définitive de l'augmentation de capital et généralement faire le nécessaire.

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

DEUXIEME RESOLUTION

MODIFICATION CORRELATIVE DES ARTICLES 6 ET 19 DES STATUTS

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, sous réserve de la réalisation définitive de l'augmentation du capital social prévue à la résolution précédente, décide de modifier comme suit les articles 6 et 19 des statuts relatifs au capital social et à la participation aux assemblées :

- **Article 6 : « COMPOSITION ET MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL »**

  « [...]

  B) Capital social

Le capital social de la société s'élève à **158.014.390 euros** *; il est divisé en* **15.801.439** *actions nominatives de* ***10 euros*** *chacune, entièrement libérées.*
[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **Article 19 « ADMISSION AUX ASSEMBLEES - VOIX »**

« [...]
Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit 158.014.390 voix.

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à 35 114 311.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 17 557 154.
[...]».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

TROISIEME RESOLUTION

PROJET D'AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration délègue au conseil d'administration tous pouvoirs conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du code de commerce, pour procéder, en une ou plusieurs fois, dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de 3.000 € réservée aux salariés de la société adhérant au plan d'épargne d'entreprise.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de ce jour. Le prix de souscription des actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-20 du code du travail.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation et, à cet effet :

- procéder à la réalisation de l'augmentation de capital, sur ses seules délibérations, dans un délai maximum de cinq ans à compter de la décision de l'assemblée, en une ou plusieurs fois, dans la limite du plafond global de 3.000 €
- fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance
- fixer le prix d'émission des actions nouvelles ainsi que les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits ;
- fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles
- constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts
- procéder à toutes les opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

Cette résolution, mise aux voix, n'est pas adoptée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Extrait certifié conforme, le 25 octobre 2023
Par François BAKONYI
Dire[redacted]

Est

ogement

[redacted]

3F GRAND EST
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 151 468 540 €
Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
498 273 556 RCS STRASBOURG
SIRET : 498 273 556 00023

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 30 juin 2023

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Le 30 juin à 10 heures, les actionnaires de la société 3F Grand Est, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 151 468 540 €, 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 12 juin 2023 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.

Immobilière 3F, représentée par M. Thierry SURE et Action Logement Immobilier, représentée par M. Eric SENET, les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Mme Barbara MOREIRA est désignée 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 15 146 434 actions sur les 15 146 854 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.

Mme Ranjing WANG, commissaire aux comptes, représentant le Cabinet RSM France est présente.

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 125 426 455.

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

Le Président indique alors qu'il mettra à la disposition des actionnaires qui souhaitent un envoi dématérialisé :

1) un exemplaire du journal Les Affiches – Le Moniteur du 16 juin 2023, 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 compte 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 2022
   - le rapport sur les conventions réglementées
9) le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

5

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.

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

A titre extraordinaire

- Augmentation du capital social de la Société en numéraire d'un montant de 6.545.850 euros, par l'émission de 654.585 actions ordinaires nouvelles
- Modifications corrélatives des articles 6 et 19 des statuts
- Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L.3332-18 et suivants du code du travail.

A titre ordinaire

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de l'exercice 2022
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce : approbation de cette convention
- Renouvellement de mandats d'administrateurs et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Pouvoir 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 donne la parole Directeur général pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

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

- Actionnaire de référence :	80 966 359
- Régions, départements et EPCI :	21 340 059
- Locataires	16 829 837
- Autres actionnaires	20 009 059

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 25 juin 2023, 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 (8 330 770 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 33 659 678 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	7 620 300
Eurométropole de Strasbourg	13 719 759
Mulhouse Alsace Agglomération	12 319 619

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 donne la parole au Directeur Général pour présenter suivant l'ordre du jour le rapport du conseil à l'assemblée. Le Directeur Général procède dans ce cadre, à une présentation détaillée de l'exercice 2022 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

Ce dernier expose successivement l'activité de construction, la gestion du patrimoine, les résultats financiers et le bilan social 2022.

Le patrimoine géré par 3F Grand Est est composé de 8 854 logements familiaux à fin 2022.

Le taux de vacance de 1.40 % est stable par rapport à 2021 (1.39%).

Le taux de recouvrement passe de 99.02% en 2021 à 99.15% en 2022.

Les engagements fonciers portent sur 265 logements et 159 financements ont été obtenus pour l'année 2022.

Les opérations mises en chantier représentent 232 logements.

Le stock de logements à vendre au 31 décembre 2022 est de 501 logements ; 76 promesses de vente et 74 actes authentiques ont été signés.

Le prix de vente moyen est de 104 810 € générant un chiffre d'affaires de 8 358 K€.

L'effort d'entretien du patrimoine se poursuit ; ainsi les travaux immobilisables et de gros entretien ont mobilisé sur l'année un budget total de 7 957 K€.

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'est élevé à 3 487 K€.

En 2022 la commission d'attribution a tenu 153 séances, à Strasbourg, Mulhouse, Nancy et Montigny les Metz. C'est un total de 2 368 dossiers qui ont été examinés, donnant lieu à 1 357 avis favorables.

Dans le cadre des conventions et de l'accueil des publics prioritaires, 3F Grand Est a procédé à 623 relogements en 2022, dont 20 DALO et 6 relogements ANRU. 185 familles relevant du 1er quartile ont été acceptées hors QPV.

En 2022, 50.20% des locataires du parc de 3F Grand Est ont bénéficié de l'Aide Personnalisé au Logement. 39.6% des locataires du parc de 3F Grand Est ont bénéficié de la RLS.

Deux Conseils de Concertation Locative se sont tenus au courant de l'année 2022.

Le service clientèle a traité 24 339 appels téléphoniques pour 3F Gand Est.

Les loyers quittancés hors charges représentent un montant de 46 279 K€.
En 2022, 92 K€ ont fait l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement des locataires.

L'application du supplément de loyer de solidarité a concerné 188 locataires assujettis complets, soit un SLS moyen de 106 € mensuel (contre 117 € en 2021).

Le chiffre d'affaires est de 56 005 K€ et le résultat d'exploitation de 9 019 K€.

L'autofinancement est de 3 905 K€ soit 8.4% des loyers, contre 11.5% en 2021.

Le niveau de trésorerie s'établit à 17 737 K€, soit 1 991 € par équivalent logement.

Le résultat net 2022 de 3F Grand Est s'élève à 9 633 074,81 €, ainsi le montant à affecter en 2022 s'élève à 9 633 074,81 €.

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 règlementées.

Mme Ranjing Wang présente le rapport sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ainsi que le rapport spécial sur les conventions réglementées.
Les comptes sont certifiés 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.
Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, Mme Ranjing Wang attire l'attention sur le point exposé de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP. L'arrêté modifiant la présentation des états réglementaires étant sorti tardivement, les états ont été présentés sous le format de 2021.

Mme Wang 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

QUATRIEME RESOLUTION

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 bénéfice de 9 633 074,81 €
- Ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

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 des votants.

CINQUIEME RESOLUTION

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 9 633 074,81 €, de la façon suivante :

- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 4 070 390,10 € provenant pour 3 992 930,62 € du résultat SIEG et 77 459,48 € du résultat hors SIEG

- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes pour 585 807,28 € (plafonné à 15 % de l'autofinancement net HLM) dont 571 146,60 € provenant de l'activité SIEG

- ✓ Dotation aux réserves diverses de 4 976 877,43 € dont 4 827 915,80 € provenant de l'activité 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 du dividende par action**
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2021	19,32 €		793 598,61 €	0,05239522 €
Exercice 2020	14,34 €		587 970,17 €	0,03881893 €
Exercice 2019	12,66 €		519 681,20 €	0,03431034 €

** 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 des votants.

SIXIEME RESOLUTION

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.

- Convention de prestations de services Groupe conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration le 16 décembre 2022.

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

Etant observé que la société Immobilière 3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte 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 d'**IMMOBILIERE 3F** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

5

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 d'**ACTION LOGEMENT IMMOBILIER** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

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 du **CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS-RHIN** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

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 **LA METROPOLE DU GRAND NANCY** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

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 Mr René SIMON arrive à expiration ce jour, décide de nommer **M. Jacques PERRIN,** domicilié [redacted] en qualité d'administrateur pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

DOUZIEME RESOLUTION

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 des votants.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Extrait certifié con[redacted]
Par François BAK
Directeur Général

DocuSign Envelope ID: 6D826EF9-8F79-4F92-9A3B-7D34FD4EDBAB

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

Siège Social
159, rue Nationale
75638 Paris Cedex 13
Tél : 01 40 77 15 15

Monsieur François BAKONYI
Directeur Général
3F GRAND EST
8 rue Adolphe Seyboth
67000 STRASBOURG

Paris, le 21 juin 2023

Objet *: Représentation d'Immobilière 3F au sein du Conseil d'administration de la société 3F GRAND EST*

Monsieur le Directeur Général,

Je vous prie de trouver ci-joint pour votre parfaite information la copie de la lettre de désignation de Madame Sandrine AMRHEIN en qualité de représentante permanente de la société IMMOBILIERE 3F au sein du Conseil d'administration de la société 3F GRAND EST.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

DocuSigned by:
[redacted]
6E0BBB01CDAE4A3...
Valérie FOURNIER
Directrice Générale

Pièce jointe :
- Copie de la lettre de désignation de Mme Sandrine AMRHEIN.

DocuSign Envelope ID: 6D826EF9-8F79-4F92-9A3B-7D34FD4EDBAB

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

Siège Social
159, rue Nationale
75638 Paris Cedex 13
Tél : 01 40 77 15 15

Monsieur David LELEU
Président du conseil d'administration
3F GRAND EST
8 rue Adolphe Seyboth
67000 STRASBOURG

Paris, le 21 juin 2023

Objet *: Représentation d'Immobilière 3F au sein du Conseil d'administration de la société 3F GRAND EST*

Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous informer que la société IMMOBILIERE 3F sera représentée par Madame Sandrine AMRHEIN, en remplacement de Madame Marie-Aude HEBDING, au sein du Conseil d'administration de la société 3F GRAND EST.

Cette désignation prendra effet à l'issue de l'assemblée générale du 30 juin 2023 de la société 3F GRAND EST.

Je vous remercie de bien vouloir lui adresser toute correspondance, en me mettant systématiquement en copie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

[redacted]
Valérie FOURNIER
Directrice Générale

3F GRAND EST

Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 158 014 390€
Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth
67000 STRASBOURG
RCS 552 141 533 Strasbourg

STATUTS
AG 30 06 2023

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION

La dénomination de la société est **3F GRAND EST,** société anonyme d'habitations à loyer modéré.

ARTICLE 3 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

1. En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

2. De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

3. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4. De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ;

5. De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

6. En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement

urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;

7. D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

8. Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ;

9. De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

10. De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

11. De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

12. D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;

13. De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

14. De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

15. D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ; [redacted]

16. D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ;

17. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18. Dans les copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 3° de l'article R. 421-2 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;

19. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24. De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 (6°), et R. 421-2 (2°) du code de la construction et de l'habitation ;

25. De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

26. De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

27. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

28. De participer, en application de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

29. De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L. 6148-7 du code de la santé publique ;

30. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

31. D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

32. De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationale, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

33. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

34. D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

35. D'être Organisme de Foncier conformément aux dispositions de l'article L.329-1 du Code de l'Urbanisme ;

36. De créer ou de prendre des participations dans des filiales à chaque fois que les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré y seraient autorisées par la loi ;

37. De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

ARTICLE 4 - COMPÉTENCE TERRITORIALE – SIÈGE SOCIAL

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.
Le siège social de la société est fixé à [redacted]

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 6 - COMPOSITION ET MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

A) Apports en nature

Aux termes d'un projet de fusion en date du 31 mars 2017, approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 31 mai 2017, la société EST HABITAT CONSTRUCTION a fait apport-fusion à la société IMMOBILIERE 3F ALSACE de la totalité de son actif moyennant la prise en charge de son passif ; l'actif net apporté s'est élevé à 85 390 379,09 €. Il a été rémunéré par une augmentation de capital d'un montant de 66 424 180,00 € correspondant à la création de 6 642 418 actions nouvelles attribuées aux actionnaires d'EST HABITAT CONSTRUCTION.

La fusion a dégagé une prime de fusion d'un montant de 18 966 199,09 €.

La société a consécutivement réalisé une réduction de capital de 8 000 000,00 € par annulation de ses 800 000 propres actions comprises dans l'apport-fusion.

B) Capital social

Le capital social de la société s'élève à 158 014 390 euros ; il est divisé en 15 801 439 actions nominatives de 10 euros chacune, entièrement libérées.

Toute augmentation du capital social de la société nécessite l'accord du préfet du département où est situé le siège social de la société.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves

dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à l'article 28 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

ARTICLE 7 - DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Dans toute augmentation de capital faite par voie d'émission d'actions payables en numéraire, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

L'assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription en faveur d'une ou plusieurs personnes dénommées. Elle statue à cet effet sur le rapport du conseil d'administration et sur celui des commissaires aux comptes. Les bénéficiaires de cette disposition ne peuvent sous peine de nullité de la délibération prendre part au vote ; le quorum et la majorité requis pour cette décision sont calculés après déduction des actions possédées par ces personnes.

ARTICLE 8 - FORME, CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

A) Dispositions générales

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la société au nom de l'actionnaire selon les modalités prévues par les lois et les règlements en vigueur.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère par un ordre de mouvement de compte à compte. La transmission des actions, à titre gratuit, ou en suite de décès, s'opère également au moyen, d'un ordre de mouvement de compte à compte sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions ne sont négociables qu'à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

B) Dispositions particulières – cession d'actions

1. Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ;

2. Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements-foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro.

   La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration de la société ;

3. Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

4. Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

   Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la demande.

   En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de 3 mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ;

5. Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la demande.

   A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de 3 mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

5

ARTICLE 9 - SCELLÉS

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des actionnaires.

ARTICLE 10 - CONSEIL D'ADMINISTRATION - REPRÉSENTATION DES LOCATAIRES ET DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

A) Dispositions générales

La société est administrée par un conseil d'administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil d'administration comprend 3 administrateurs nommés 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. Les 3 actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs.

B) Nombre d'administrateurs

Le conseil d'administration est composé de 18 administrateurs au plus sauf dans les cas spécifiques prévus par loi tels que les administrateurs salariés.

C) Dispositions concernant les administrateurs autres que les administrateurs représentant les locataires

Les administrateurs autres que les administrateurs représentant les locataires sont au nombre de 3 au moins et 15 au plus nommés et révocables par l'assemblée générale.

Les administrateurs, autres que ceux représentants les locataires et autres que ceux représentants les salariés, sont nommés pour 3 ans. La durée de leur mandat est calculée conformément à la réglementation en vigueur.

Les membres sortants sont toujours rééligibles.

Le conseil d'administration, à l'exception des représentants des locataires, se renouvellera chaque année par roulement, de façon telle que ce renouvellement porte sur le tiers des membres du conseil d'administration.

A titre exceptionnel, pour permettre le renouvellement des administrateurs par roulement, l'assemblée générale peut nommer un ou plusieurs administrateurs pour un mandat d'une durée inférieure à 3 ans.

Pour la mise en œuvre de ce roulement, l'ordre de sortie anticipée sera décidé par tirage au sort.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent. Lorsqu'elle le révoque, elle est tenue de pourvoir

sans délai à son remplacement. Il en est de même en cas de démission ou de décès du représentant permanent.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès ou démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations à titre provisoire faites par le conseil, les délibérations prises et les actes accomplis entre temps par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les fonctions du nouveau membre cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

D) Dispositions concernant les administrateurs locataires

La représentation des locataires aux assemblées générales et aux conseils d'administration de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10 BIS - COMMISSION D'ATTRIBUTION

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements prévue (s) en application de l'article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée (s) et fonctionne(nt) conformément aux articles R. 422-2 et R. 441-9 du même code.

ARTICLE 11 - CONDITIONS MISES À L'EXERCICE DES FONCTIONS D'ADMINISTRATEUR

Le président du conseil d'administration ainsi que le ou les vice-président(s) doivent être propriétaires, en leur nom personnel, d'une action au moins pendant toute la durée de leur mandat, étant précisé qu'ils seraient réputés démissionnaires d'office, s'ils n'en détenaient pas ou venaient à n'en plus détenir pendant une durée supérieure à 6 mois.

Lors de leur nomination ou du renouvellement de leur mandat, les administrateurs, personnes physiques, doivent être âgés de moins de 70 ans.

De manière générale, le nombre d'administrateurs ayant dépassé la limite d'âge statutaire de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions. Si cette proportion venait à être dépassée, l'administrateur le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office à la date du franchissement de ce seuil du tiers des administrateurs.

Les dispositions des 2 alinéas précédents s'appliquent également aux représentants permanents des personnes morales investies d'un mandat d'administrateur.

Les personnes qui assurent la représentation d'un des actionnaires mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les personnes mentionnées au 3° du I du même article ne sont pas soumises aux limites d'âge susvisées.

Il n'est pas tenu compte de ces personnes pour le calcul du nombre des administrateurs qui, en vertu des présents statuts, peuvent demeurer en fonctions au-delà de la limite d'âge.

ARTICLE 12 - SITUATION DES ADMINISTRATEURS

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur.

Les administrateurs peuvent être remboursés, sur justifications, des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société, dans les limites fixées par le conseil d'administration.

ARTICLE 13 - PRÉSIDENCE ET VICE-PRÉSIDENCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – SECRETARIAT ET PRESIDENCE D'HONNEUR

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil peut, à tout moment, retirer au président ses fonctions. Le président doit être une personne physique.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le conseil élit, en outre, un ou 2 vice-président(s) choisi(s) parmi les administrateurs. Il fixe la durée de ses/leurs fonctions qui ne peut/peuvent excéder la durée de son/leurs mandat(s) d'administrateur(s). En cas d'absence du président, le/un vice-président préside la réunion du conseil d'administration. A défaut de désignation d'un vice-président, ou en son absence, le conseil est présidé par l'administrateur le plus âgé.

En cas d'empêchement temporaire, ou de décès du président, les fonctions de président sont exercées par le vice-président jusqu'à la reprise de fonctions ou au remplacement du président. En cas de pluralité de vice-présidents, le conseil désigne le vice-président exerçant les fonctions de président.

Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.

La limite d'âge du président du conseil d'administration est fixée à 70 ans ; lorsque le président atteint cet âge en cours de mandat, son mandat de président se poursuit jusqu'à la fin de son mandat d'administrateur.

5

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables au(x) vice-président(s).

A titre honorifique, le Conseil peut nommer, pour une durée d'un an, Président d'Honneur, un ancien Président, non administrateur, qui assiste au Conseil avec voix consultative.

ARTICLE 14 - RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Les réunions peuvent se tenir par visioconférence ou par audioconférence selon les modalités réglementaires.
Lorsque le conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de 2 mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des 2 alinéas précédents.

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité des délibérations du conseil d'administration.

Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues en application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des 2 alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du conseil d'administration.

Utilisation de moyens de visioconférence ou de télécommunication

Sauf disposition contraire des statuts, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le président arrêté préalablement à la réunion du conseil les moyens pouvant être utilisés. Il en informe les administrateurs lors de l'envoi de la convocation. Ces moyens ne peuvent pas être utilisés pour les réunions relatives à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés ni pour l'établissement des rapports de gestion sociaux et consolidés.

Modalités techniques

Les moyens utilisés doivent permettre l'identification des administrateurs et garantir leur participation effective, en transmettant au moins la voix des participants et en satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations. A défaut, la réunion du conseil est ajournée ou suspendue par le président. La survenance de tout incident technique perturbant le déroulement de la séance est constatée par le président du conseil et mentionnée dans le procès-verbal. Il appartient dans ce cas au Président de décider la poursuite ou non de la réunion avec les autres membres, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites.

Participation des administrateurs, Représentation, Mandat

Préalablement à chaque réunion du conseil, les administrateurs doivent informer le président de leur participation par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le préavis doit être raisonnable et en adéquation avec l'utilisation des moyens techniques disponibles. Le registre de présence mentionne le nom des administrateurs participant a à la séance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Un administrateur participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication peut représenter un autre administrateur, sous réserve que le Président ait reçu, avant le début de la séance, une procuration de l'administrateur ainsi représenté. Un administrateur participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner une procuration à un autre administrateur présent ou réputé présent, sous réserver de porte cette procuration à la connaissance du Président. L'heure de réception de ladite procuration sera consignée au procès-verbal. Ainsi, le vote par procuration ne sera pris en compte qu'à partir de l'heure de réception du pouvoir. Il peut également communiquer une procuration par anticipation en stipulant qu'elle ne deviendra effective qu'en cas de dysfonctionnement du système ne lui permettant plus d'être réputé présent.

Procès-verbal de séance

Le procès-verbal de la réunion mentionne la participation des administrateurs participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance est mentionnée dans le procès-verbal, y compris l'interruption et le rétablissement de la participation.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par **consultation écrite des administrateurs**, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Ces décisions sont celles relatives :
- à la cooptation d'un ou plusieurs administrateurs (art. L. 225-24 c. com.) ;
- aux autorisations préalables des cautions, avals et garanties accordées par la société (art. L. 225-35, dernier alinéa c. com.) ;
- à la modification nécessaire des statuts, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire, afin de les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de leur ratification par la prochaine assemblée générale extraordinaire (art. L. 225-36, al. 2 c. com) ;
- à la convocation de l'assemblée générale (art. L. 225-103, I c. com.) ;
- aux décisions de transfert du siège social dans le même département.

4

En cas de consultation écrite, le président doit adresser à chaque administrateur le texte des résolutions proposées, un formulaire de vote par correspondance et tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision. Il doit par ailleurs indiquer le délai dont les administrateurs disposent, à compter de la date de réception de l'ensemble de ces documents, pour émettre leur vote par écrit.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le président ne lève en tout ou partie cette obligation. Chaque administrateur reçoit du président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président toutes les informations qu'il estime utiles.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux signés par le président de séance et au moins un administrateur, établis sur un registre spécial côté et paraphé tenu au siège social.

ARTICLE 14 BIS - CENSEUR(S)

L'assemblée générale ordinaire peut procéder à la nomination d'un ou 2 censeurs, personnes physiques, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux.

Les censeurs sont nommés pour une durée de 3 ans. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent leurs fonctions.

En cours de mandat, l'assemblée générale ordinaire peut procéder à la révocation des censeurs.

Les nominations de censeurs peuvent être faites à titre provisoire par le conseil d'administration sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale.

Les censeurs participent à titre consultatif aux réunions du conseil d'administration où ils sont convoqués dans les mêmes conditions que les administrateurs.

Ils ont communication de tous les documents fournis au conseil.

Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société. Ils ne disposent d'aucun pouvoir de décision mais sont à la disposition du conseil et de son président pour fournir leur avis sur les questions de tous ordres qui leur sont soumises notamment quant à la bonne application des statuts.

Les censeurs sont tenus au respect de la confidentialité des informations contenues dans les documents qui leurs sont communiqués.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le conseil d'administration peut consentir à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la Loi et par les présents statuts.

ARTICLE 16 - DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration choisit entre les 2 modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions relatives au directeur général lui sont applicables.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

En vue de les soumettre à l'agrément d'Action Logement Groupe, associé unique d'Action Logement Immobilier, le conseil d'administration d'Action Logement Immobilier agrée la nomination et la révocation du directeur général.

Le directeur général est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable par le conseil d'administration. En cas de changement de président, le conseil d'administration devra se prononcer sur le mode d'exercice de la direction générale et statuer sur le maintien en fonctions du directeur général. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 65 ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge en cours de mandat, son mandat de directeur général prend fin le jour de son 65ème anniversaire.

A titre exceptionnel, le conseil d'administration peut décider, après accord formel du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, de proroger la durée du mandat du directeur général pour une durée au maximum de 12 mois à compter de son 65ème anniversaire.

ARTICLE 17 - DIRECTION GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une personne physique chargée d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

En vue de les soumettre à l'agrément d'Action Logement Groupe, associé unique d'Action Logement Immobilier, le conseil d'administration d'Action Logement Immobilier agréé la nomination et la révocation du directeur général délégué.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés au directeur général délégué. Le directeur général délégué dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La limite d'âge d'un directeur général délégué est fixée à 65 ans. Lorsqu'un directeur général délégué atteint cet âge en cours de mandat, son mandat de directeur général délégué prend fin le jour de son 65ème anniversaire.

A titre exceptionnel, le conseil d'administration peut décider, après accord formel du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, de proroger la durée du mandat du directeur général délégué pour une durée au maximum de 12 mois à compter de son 65ème anniversaire. En tout état de cause, la durée du mandat ne peut être prorogée au-delà de 12 mois à compter du 65ème anniversaire du directeur général délégué.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, un commissaire aux comptes suppléant appelé à remplacer le commissaire aux comptes titulaire, conformément à l'article L.823-1 du code de commerce sont nommés. Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 19 - ADMISSION AUX ASSEMBLÉES - VOIX

L'assemblée générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des actionnaires.

Participation aux assemblées et répartition des voix

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire.

Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'assemblée. L'actionnaire qui participe à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication dans les conditions susmentionnées est réputé présent à l'assemblée pour le calcul du quorum et de la majorité.

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit 158 014 390 voix.

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à 35 114 311.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 17 557 154.

Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard 5 jours avant la date de cette assemblée.

ARTICLE 20 - MODALITÉS DES VOTES

Tout actionnaire peut exprimer son vote selon toutes les modalités prévues par la loi.

ARTICLE 21 - CONVOCATION DES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration conformément à la loi et aux règlements en vigueur au siège social ou en tout autre lieu du même département ou des départements limitrophes.

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires, à l'initiative de l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital social peut toutefois s'opposer à ce mode de consultation, pour les assemblées générales extraordinaire uniquement.

ARTICLE 22 - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES

L'ordre du jour est fixé par le conseil d'administration ou, par exception, par l'auteur de la convocation lorsque l'assemblée est convoquée par un organe ou une personne autre.

L'assemblée ne peut délibérer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sans préjudice de son droit de révoquer, en toutes circonstances, un ou plusieurs administrateurs.

ARTICLE 23 - BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration, à son défaut par le ou l'un des vice(s)-président(s) du conseil d'administration ou à défaut par un membre de l'assemblée désigné par celle-ci.

Les 2 actionnaires possédant tant par eux-mêmes qu'en qualité de mandataire le plus grand nombre de voix et acceptant remplissent les fonctions de scrutateurs.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être actionnaire.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et est établi un procès-verbal dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions autres que celles réservées à l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les 6 mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul.

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts, à l'exception des clauses types dont la teneur est imposée par décret à la société. En cas de modification de ces clauses types par décret, l'assemblée générale extraordinaire sera tenue de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles clauses types.

L'assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et sur deuxième convocation le quart des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de 2 mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des 2/3 des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul.

ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire a le droit d'obtenir, dans les conditions et aux époques fixées par la loi et la réglementation en vigueur, communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le fonctionnement de la société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou de leur mise à disposition sont déterminées par la loi et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 27 - ANNÉE SOCIALE - INVENTAIRE

Année sociale

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Documents comptables - Inventaire

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce et aux textes propres aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif ainsi que les comptes annuels, et établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi et la réglementation.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires et font l'objet des communications prévues par la loi et la réglementation.

ARTICLE 28 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L.232-11 du code de commerce, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

ARTICLE 29 - ATTRIBUTION DE L'ACTIF

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 30 - TRANSMISSION DES STATUTS

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

ARTICLE 31 -AVANCES

La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5 % du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement. Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1,5 point.

ARTICLE 32 - PACTE D'ACTIONNAIRE

Tout pacte d'actionnaires ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte.

Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

ARTICLE 33 – ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

A) Agrément – Missions – Gestion

La société, agréée Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par le représentant de l'Etat dans la région en application de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, peut exercer les missions suivantes : Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Le décret susmentionné est le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 modifié. Ses articles sont codifiés aux articles R.329-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) sont quant à elles codifiées aux articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (issues de l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 modifiée).

B) Périmètre géographique

La société exercera ses missions d'organisme de foncier solidaire sur le territoire de la région Grand Est, ce qui correspond à la région de son siège social.

Le cas échéant et conformément à l'article R.329-4 du code de l'urbanisme, la société modifiera ses statuts pour mentionner un périmètre géographique différent si elle envisageait de dépasser les limites administratives de la région de son siège social.

C) Comptabilité – Bénéfices – réserves obligatoires

L'organisme de foncier solidaire a une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la société.
Les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'organisme de foncier solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire.

La société constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité spécifique liée au bail réel solidaire.

Ces réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité.

Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées y compris les produits de cession.

La part des bénéfices issus des activités de l'organisme de foncier solidaire autres que celles liées au bail réel solidaire est affectée aux réserves obligatoires à hauteur de 5% du résultat.

D) Contrôle

La société établit chaque année un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire. Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'Administration. Il est adressé au Préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

E) Suspension ou retrait de l'agrément

En cas de procédure de suspension ou de retrait de l'agrément, délivré au titre de l'article R.329-1 du code de l'urbanisme, le Conseil d'Administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au Préfet de région dans le cadre de la procédure contradictoire visée à l'article R329-15 du code de l'urbanisme.

L'organisme de foncier solidaire transmet au Préfet de région copie de la délibération du Conseil d'Administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consenti par l'organisme. Il ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

En cas de retrait de l'agrément, l'organisme dispose d'un délai d'un an pour procéder à la cession de ses actifs affectés à un bail réel solidaire à un autre organisme de foncier solidaire.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R.329-15 du code de l'urbanisme, le Préfet de région prononce le retrait de l'agrément délivré au titre de l'article R.329-1, une assemblée générale ordinaire est convoquée dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'arrêté du Préfet prononçant le retrait de l'agrément.

En l'absence de réunion dans ce délai, l'assemblée générale ordinaire est convoquée par le Préfet de région. L'assemblée générale ordinaire est alors présidée par le Préfet de région et son représentant qu'il désigne.

L'assemblée générale ordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an fixé à l'article R.329-14. Elle définit, par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.

Certifié conforme, le 30/06/2023

Mr [redacted]
Di [redacted]

[redacted]

Tél. : [redacted]