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

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CASTRES - 8102 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 03/10/2024 - 2446 - 1968 B 00041 - 716 820 410 - 3F OCCITANIE

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

3F OCCITANIE
SA au capital : 131.172.402,12 €
[redacted]
716 820 410 R.C.S Castres

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2024
PROCES-VERBAL

Le mardi dix-huit juin 2024 à 11h, les actionnaires de la société 3F OCCITANIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 131.172.402,12 €, dont le siège social est sis à Mazamet (81200), 12 rue Jules Ferry, se sont réunis en assemblée générale ordinaire :

- au MERCURE CASTRES L'OCCITAN sis [redacted] – 81100 [redacted]
- ainsi que par visioconférence conformément aux statuts,

sur convocation en date du 3 juin 2024 adressée par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Mme Martine BESSIERE préside la séance en sa qualité de Présidente du Conseil d'administration.

L'Assemblée procède à la composition de son bureau :

- Les deux actionnaires possédant le plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions, la société IMMOBILIERE 3F, représentée par Monsieur Thierry SURE et Madame Jacqueline CABROL, représentant la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet sont désignés comme scrutateurs.

- Mme Laurence TROADEC est désignée comme secrétaire.

Le Cabinet KPMG représenté par Mme Louise BONNIN, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est présent.

Sont également présents : Monsieur Bruno COLLIN, Directeur Général, Mme Marie-Pierre HELENIAK, Directrice Administrative et Financière, M. Jean-Pierre MOTTE, Directeur de la Relation Clientèle et des Territoires, M. Jean-Christophe ETIENNE, Directeur du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, M. Pascal CROS, Directeur Technique.

Le bureau étant ainsi composé, la Présidente constate que d'après la feuille de présence, les 9 actionnaires présents, représentés, participant à distance ou ayant voté par correspondance, possèdent ensemble 8.567.100 actions sur les 8.607.113 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant **plus du quart 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.



Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

Il est précisé que, compte tenu des règles du code de commerce et des articles L. 422-2-1 et R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les voix des actionnaires présents, représentés ou ayant voté à distance sont au nombre de 78.326.234 sur les 86.071.130 voix.

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

La Présidente dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- l'annonce parue dans le journal LA MONTAGNE NOIRE – Edition du 31 mai 2024 contenant l'avis de convocation de la présente assemblée
- la copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire
- la copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal
- la copie de la lettre de convocation adressée aux membres du Comité Social Economique
- La feuille de présence de l'Assemblée, les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- le rapport de gestion du Conseil d'administration
- les rapports du Commissaire aux comptes
- les candidatures de Mesdames TRANCOSO et STRIDE aux postes d'administrateurs
- le projet des résolutions soumises à l'Assemblée

La Présidente 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 dans les délais prescrits par la loi.

Elle rappelle ensuite que l'Assemblée doit délibérer sur **l'ordre du jour** suivant :

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023
- Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de l'exercice 2023
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce ; approbation desdites conventions
- Renouvellement / Non-renouvellement d'administrateurs
- Nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant
- Pouvoirs en vue des formalités

La Présidente précise aux actionnaires que l'Assemblée doit délibérer selon les règles de répartition des voix instituées par les articles L422-2-1 et R422-1-1 du code de la construction et de l'habitation et précise les modalités de cette répartition, notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Le Directeur Général indique que la répartition des voix au 15 juin 2024, est la suivante :

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

- Actionnaire de référence : ----------56.865.838 voix
- Etablissements publics, départements et régions : ----19.126.907 voix
- Représentants des Locataires : ---------- 9.563.471 voix
- Autres actionnaires :----------514.914 voix

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, Départements et EPCI
Ce groupe dispose du total des voix soit 19.126.907 voix (22,22 % du total) réparties entre les actionnaires de la catégorie comme suit :

Établissement public ou département	**Nombre de voix**
Conseil Départemental du Tarn	6.255.914
Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet	5.392.844
Toulouse Métropole	7.478.149

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.

La Présidente propose au Directeur Général de présenter, conformément à l'ordre du jour, le rapport du Conseil à l'assemblée.

Le Directeur Général procède à une présentation synthétique de l'exercice 2023 à partir du rapport de gestion qui détaille l'activité réalisée, les actions menées par l'ensemble des directions ainsi que les éléments financiers de 3F OCCITANIE sur l'année.

Il rappelle que depuis 2019, 3F Occitanie est ancrée sur sept départements. Ainsi, au 31 décembre 2023, la répartition géographique de notre patrimoine est la suivante :

- Le Tarn avec 2.516 logements
- Le Gard avec 1.900 logements et 16 équivalents logements en CHRS
- La Haute-Garonne avec 2.339 logements
- Les Pyrénées-Orientales avec 1.072 logements
- L'Hérault avec 1.224 logements et 135 équivalents logements en EHPAD
- L'Aude avec 119 logements
- L'Aveyron avec 13 logements

La Société intervient donc sur un territoire particulièrement étendu et contrasté tant en termes d'activité économique, de démographie que de tension sur le marché du logement abordable.

En 2023, le développement de 3F Occitanie s'est poursuivi à un rythme soutenu traduit par la livraison de 494 logements (soit 5,6 % du patrimoine au 31/12/2022) et la mise en chantier de 324 nouveaux logements.

La vente de 22 logements est inférieure à l'objectif (32) dans un contexte de dé solvabilisation des acquéreurs du fait de la hausse des taux d'intérêt. Il est à noter que la première opération PSLA de la société a été livrée en

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

novembre 2023 à Seilh (Haute-Garonne) aux 7 futurs acquéreurs, tandis que le chantier de l'opération de Sète (Hérault : 22 logements) s'est poursuivi. Avec la signature de 11 contrats de réservation en 2023, la commercialisation était terminée pour l'opération de Sète qui devrait être livrée mi 2024, cependant une annulation a remis un logement sur le marché.

En matière de démolition, l'année 2023 a été celle du lancement de 21 nouveaux OS en complément des 292 lancés en 2021/2022 au titre du PIV. Les travaux de démolitions se sont poursuivis au titre des logements PIV en 2023 et seront achevés en 2024 pour les 260 logements restant à démolir.

Dans ce contexte, le patrimoine est en augmentation de 5,4 % au 31/12/2023, pour une augmentation du nombre de logements moyen sur l'année de 4,6%.

Les deux faits marquants suivants ont continué de mobiliser les équipes durant l'année 2023 et ont un impact significatif sur les comptes 2023 :

- Le sinistre sur une opération locative de 116 logements à Castelnau le Lez (34) : pour mémoire, la chute d'un bandeau-béton en façade en juin 2022 (sans dommages corporels) a nécessité en 2022 la réalisation d'importants travaux de mise en sécurité (étaiement des bandeaux et balcons, mise en place de gardes corps pour interdire l'accès aux balcons) dans l'attente de la solution technique définitive émanant du collège d'experts mandaté dans le cadre de l'Assurance Dommage Ouvrage. Dès le rendu de leur avis technique, les travaux définitifs de confortement des bandeaux ont débuté en juillet 2023 et ont été terminés en octobre 2023. Néanmoins, en février 2023, les travaux définitifs n'ayant pas commencé, la communauté de communes a pris un nouvel arrêté de péril (ordinaire) qui a eu pour conséquence la suspension de la mise en recouvrement des loyers de mars 2023 jusqu'à la levée de l'arrêté en janvier 2024 (reprise du quittancement en février 2024). L'ensemble des coûts comptabilisés en 2022 et 2023 (travaux et honoraires) s'élève à 1,6 M€ et le manque à gagner sur les loyers est de 250 K€ en 2022 et 500 K€ en 2023. Au 31/12/2023, 1 060 K€ d'indemnités d'assurance ont été accordés à titre d'avance sur ce sinistre.

  Une provision d'indemnité de sinistre à recevoir, calée sur les coûts de travaux réels a été comptabilisée en 2023 à hauteur de 414K€. En revanche, la perte sur loyers (+/- 800K€ au total) et les coûts d'honoraires liés au sinistre (108 K€ en 2022/2023) n'ont que peu de probabilité d'être pris en charge par l'assureur. En cas de refus d'indemnisation complète par l'assureur, une procédure judiciaire à l'encontre des entreprises à l'origine des malfaçons sera initiée en 2024.

- Contentieux VEFA Saint-Jory Résistance : suite à l'arrêt du chantier de cette opération, l'assignation du promoteur a été réalisée en mars 2022 en vue de la résiliation du contrat de VEFA permettant la pleine propriété pour 3F Occitanie du terrain et des ouvrages déjà réalisés. En parallèle, des discussions ont eu lieu avec divers autres promoteurs en vue de permettre le désengagement de 3F Occitanie de cette opération. Les différents protocoles d'accord signés en 2021/2022 ainsi que le compromis de vente signé en janvier 2023 n'ont pas eu de suite. Dans ce contexte, une expertise foncière réalisée fin 2023 à l'initiative de 3F Occitanie a conclu à une valeur vénale du terrain de 574K€. Un complément de provision de 1,9 M€ a été de ce fait constitué en 2023 en complément des 300 K€ déjà provisionnés.

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

D'autre part, l'élément impactant le plus les comptes 2023 est l'augmentation du Livret A : le passage de 2% à 3% au 1er février 2023 détériore l'autofinancement de 6 M€ (y/c effet de l'augmentation du patrimoine) et le résultat de 9,5 M€ entre 2022 et 2023.

Enfin, la société a connu en 2023 un renforcement important de ses fonds propres grâce à l'augmentation de capital de 25,7 M€ souscrite par le groupe 3F (dont 5,7 M€ de consolidation de l'avance en fonds propres reçue en 2021) et Bruno COLLIN a succédé à Thierry SURE en qualité de Directeur Général de 3F Occitanie à compter du 27 juin 2023.

Ressources humaines et organisation

La croissance du patrimoine de 5,4% en 2023 (pour une augmentation du nombre de logements moyen sur l'année de 4,6%) s'est accompagnée de celle du nombre de collaborateurs (création de 5 CDI administratifs en 2023 dont 2 à pourvoir au 31 décembre.) De plus, le poste de Directeur Général Adjoint créé fin 2022 a été supprimé dans les effectifs, le poste de Directeur Général étant assuré par Bruno Collin à compter de juin 2023. Il est également à noter que l'équivalent de 10,7 ETP (niveau équivalent à 2022 : 10,4) ont été employés en CDD (dont 3,5 ETP alternants/4,2 en 2021).

Effectifs au 31/12/2023

Nombre de Présents 31/12/2023		CDD			CDI			
	Alternants	Administratifs	Gardiens	TOTAL	Administratifs	Gardiens	TOTAL	Total général
MAZAMET		2		**2**	17	4	**21**	**23**
TOULOUSE				**0**	22	11	**33**	**33**
PERPIGNAN				**0**	6	7	**13**	**13**
MONTPELLIER	2	2	1	**3**	9	6	**15**	**20**
CARMAUX		1		**1**	8		**8**	**9**
GRAND-COMBE	1	1		**1**	17	1	**18**	**20**
Total général	**3**	**7**	**1**	**8**	**107**	**29**	**108**	**118**

Paraphe MB DS TS Paraphe DS

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

Principaux indicateurs d'activité

	R 2022	B 2023	E 2023	R2023	Δ R 2023 / E 2023	Δ R 2023 / R 2022
					% ou pt	% ou pt
Promotion						
Agréments (hors accession)	535	322	322	273	-15%	-49%
Mises en chantier	331	485	422	324	-23%	-2%
dont accession	*29*	*18*	*18*	*0*	*-100%*	*-100%*
Livraisons	432	538	655	494	-25%	14%
dont accession	*0*	*7*	*7*	*7*	*0%*	*NC*
Accession						
Réservations	9	20	11	10	-9%	11%
Indicateurs de vente HLM						
Volume AA	33	32	24	22	-8%	-33%
dont ONV	*0*	*0*	*0*	*0*	*NC*	*NC*
Réhabilitation						
OS lancés	29	45	0	0	NC	-100%
dont thermiques	*29*	*45*	*0*	*0*	*NC*	*-100%*
Démolition						
OS démolitions	280	21	21	21	0%	-93%
Gestion Locative						
Taux de recouvrement	98,61%	98,00%	97,70%	98,09%	0,39 pt	-0,52 pt
Taux de vacance logement ancien	2,14%	2,35%	2,11%	1,90%	-0,21 pt	-0,24 pt
Taux de vacance parking ancien	22,30%	23,00%	23,00%	21,76%	-1,24 pt	-0,54 pt

Attributions

3 313 dossiers ont été examinés par les 257 Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) de 3F OCCITANIE tenues dans l'année 2023, dans le respect de sa Charte d'attribution et de son Règlement Intérieur, dont 29,85% des dossiers présentés relèvent de publics prioritaires.

Parmi ces dossiers :

- 1 460 dossiers ont été acceptés en CAL en rang 1
- 1 089 contrats ont été signés
- 429 dossiers acceptés en rang 1 n'ont pas abouti
- 858 dossiers ont été refusés
- Aucun dossier n'a été reporté
- 66 dossiers acceptés concernaient un accord collectif départemental
- 539 dossiers acceptés pour les autres publics prioritaires (L441-1 du CCH)
- 70 dossiers acceptés portaient sur des DALO.

Ce sont par ailleurs 59 mutations au sein de 3F Occitanie qui ont été acceptées en CALEOL en 2023 au bénéfice de locataires 3F Occitanie.

A compter de 2023, la mise en place de la gestion en flux a été préparée avec la proposition de convention adressées à l'ensemble des réservataires pour une mise en place effective début 2024.

Thierry Sure félicite les équipes de 3F Occitanie pour le travail réalisé et les résultats d'activité 2023, dans un contexte difficile, complexe et contraint.

Paraphe MB DS TS Paraphe DS

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Le contexte socio-économique continuera d'influer fortement sur le secteur HLM notamment du fait d'un maintien à un niveau relativement élevé de l'inflation, des suites de la crise énergétique, d'évolutions des politiques publiques de financement du logement social, etc.

Néanmoins, avec l'appui d'I3F et d'Action Logement, la société poursuivra en 2024 ses efforts de développement, avec un patrimoine stabilisé en fin d'année du fait de la fin du programme de démolition (292) au titre du PIV. L'accession sociale dans le neuf (PSLA) se poursuivra via les chantiers de l'Hérault (Sète et Grabels), aucune livraison ou lancement de nouvelle opération n'étant prévu en 2024. La consolidation des ratios de gestion – vacance et recouvrement - restera un objectif essentiel.
Concrètement, le nombre d'agréments à obtenir sera dans la ligne de l'objectif 2023 soit 322 logements.
Les ordres de service de 451 logements locatifs, soit 18 opérations, devraient être lancés en 2024.
Également, 23 opérations représentant un total de 441 logements devraient être livrées courant 2024.
La vente de 29 logements devrait être réalisée courant 2024, permettant de dégager des ressources supplémentaires pour la société tout en proposant un réel parcours résidentiel aux locataires.

En ce qui concerne les projets de travaux, 48 ordres de service de réhabilitations thermiques devraient être lancés en 2024. Durant cette même année, la fin du renouvellement des nouveaux DPE des logements de la Société devrait permettre de :

- Disposer d'une nouvelle cartographie de la performance thermique du parc, et donc de mettre à jour son plan stratégique de patrimoine ;
- Travailler à une nouvelle programmation de traitement des F et G.

D'un point de vue plus stratégique, 3F Occitanie s'inscrira dans le Projet d'Entreprise 2030 du groupe 3F, qui est progressivement décliné depuis 2023.

Le Directeur Général passe ensuite la parole à Marie-Pierre Heleniak afin de présenter les éléments financiers.

Les Résultats

Le montant des loyers quittancés s'élève à 41 M€. Les récupérations de charges locatives se sont élevées à 7 M€.
Les produits annexes ont généré 288 K€ de recettes dont 239 K€ au titre de la revente d'électricité verte produite par le parc de panneaux photovoltaïques de la Société.
Le chiffre d'affaires (y/c charges locatives) 2023 s'élève ainsi à 48,4 M€, contre 43,9 M€ en 2022.

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

Synthèse des résultats

	R 2022	B 2023	E 2023	R2023	Δ R 2023 / R 2022		Δ R 2023 / E 2023
					M€ ou lgt	en %	en %
Nombre de lots au 31/12	**8 877**	**9 215**	**9 269**	**9 384**	**507**	**5,7%**	**1,2%**
Nombre de lots moyens	8 691	9 176	9 116	9 111	419	4,8%	-0,1%
en M€							
Loyers quittancés	37,7	41,4	40,9	41,0	3,4	9,0%	0,5%
Marge brute locative	29,9	32,8	32,0	33,5	3,6	12,2%	4,7%
Excédent Brut d'Exploitation	21,4	22,4	21,9	23,9	2,5	11,8%	9,1%
Autofinancement courant	**-2,1**	**-6,1**	**-7,7**	**-5,6**	**-3,5**	**-161,7%**	**26,6%**
Autofinancement net	**-2,9**	**-11,7**	**-10,9**	**-6,0**	**-3,1**	**-106,6%**	**44,8%**
Résultat net	**-0,9**	**-12,2**	**-13,4**	**-13,7**	**12,5**	**-1380,9%**	**-2,2%**
Trésorerie nette comptable fin d'année	**23,0**	**5,5**	**14,8**	**25,5**	**2,5**	**11,1%**	**72,3%**
Lignes de crédit court terme/TCN	**34,6**	**28,6**	**11,8**	**13,7**	**-20,9**	**-60,3%**	**16,5%**
Trésorerie nette des financements court terme fin d'année	**-11,6**	**-23,1**	**3,0**	**11,8**	**23,4**	**201,7%**	**290,5%**

Ratios				
Marge brute locative en % des loyers	*79,3%*	*79,3%*	*78,3%*	*81,6%*
EBE en % des loyers	*56,7%*	*54,1%*	*53,6%*	*58,2%*
Annuités nettes de produits fi en % des loyers	*62,4%*	*69,0%*	*72,3%*	*71,9%*
Autofi. courant en % des loyers	*-5,7%*	*-14,8%*	*-18,8%*	*-13,7%*
Autofi. Net en % des loyers	*-7,7%*	*-28,2%*	*-26,7%*	*-14,7%*

L'autofinancement net de - 6M € est en baisse de 3,1 M€ par rapport à 2022.
En 2023, le niveau de résultat net atteint - 13,7 M€ soit une diminution trés sensible par rapport à 2022 (- 12,7 M€).

Le Directeur général invite les actionnaires à prendre connaissance dans le détail du rapport de gestion du Conseil d'administration qui a été remis en intégralité aux actionnaires**.**

La Présidente 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 Louise BONNIN, Commissaire aux comptes, certifie que les comptes annuels sont, 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. Elle remercie la direction administrative et financière pour la qualité des échanges durant les travaux préparatoires.

Concernant le rapport spécial relatif aux conventions règlementées, Mme BONNIN présente les différentes conventions identifiées qui concernent :

- **Les conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

- **Les conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Le Commissaire aux comptes indique n'avoir aucune observation et invite les actionnaires à prendre connaissance dans le détail desdites conventions conclues telles que décrites dans son rapport spécial.

Paraphe MB DS TS Paraphe DS

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

La Présidente remercie le Commissaire aux comptes.

La Présidente indique que les actionnaires devront ensuite se prononcer :
- sur le renouvellement des mandats d'administrateurs arrivant à échéance tels que listés ci-après :
  - **ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, dont le représentant permanent est M. Christophe Chabbert**
  - **Madame Anne JAUSEAU**
  - **Le Conseil Départemental du Tarn dont le représentant permanent est M. Didier Houlès**
  - **Toulouse Métropole, dont le représentant permanent est Mme Laurence Katzenmayer**
- et sur le poste rendu vacant suite **à la démission de Mme Ingrid VANMOE**

La Présidente présente ensuite les candidatures de Mesdames TRANCOSO et STRIDE aux postes d'administratrices, en remplacement respectivement de Mesdames VANMOE et JAUSEAU.

À la suite de ces informations, la Présidente ouvre les débats. En l'absence d'observations, elle soumet au vote les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

Première résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels des commissaires aux comptes, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui se soldent par une perte de 13 684 264,69 €,
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2023 s'élevant à -13 684 264,69€ de la façon suivante :
(*Le règlement ANC 2015-04 applicable à la comptabilité des organismes de logement social a apporté des modifications au plan de compte concernant la mise en place à partir des comptes 2022 de sous comptes relatifs aux comptes de résultat, de report à nouveau, de réserves sur cessions immobilières et de réserves diverses au titre des activités de l'organisme relevant du Services d'Intérêt Economique Général. La proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2023 intègre cette notion*).

- Résultat de l'exercice : - 13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Créditeur : 0, 00 €
- Total des sommes à affecter : - 13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Débiteur : -13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)
- Dotation à la réserve sur cession immobilières : 0,00 €

Paraphe MB DS TS Paraphe DS

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

- Total des affectations : -13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)

Conformément à l'article L.443-13 du CCH, la réserve sur cessions immobilières devrait être dotée d'un montant de 489 172,31 € (dont 297 879,34 € relevant du SIEG), représentant la plus-value nette de l'exercice sur cessions des immeubles de rapport.

Le résultat de l'exercice et le montant figurant aux réserves disponibles ne permettant pas d'abonder la réserve sur cessions immobilières, il est décidé de reporter le besoin de dotation de l'exercice au montant à affecter à cette réserve lors des exercices suivants. Le solde des plus-values nettes restant à prélever sur les résultats des exercices futurs s'élèvera à 3 944 560,35 €.

Après affectation du résultat de l'exercice 2023, les postes de réserves s'élèveront aux montants suivants :

· Réserve légale : 405 234,59 €
· Réserves diverses : 1 127,40 €
· Réserve sur cessions immobilières : 4 516 634,83 €
· Report à nouveau Débiteur : - 28 276 739,32 € (dont -17 070 371,94€ relevant du SIEG)

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices
Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Troisième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du code de commerce, prend acte des conventions conclues antérieurement à l'exercice 2023 et qui se sont poursuivies au cours de cet exercice et approuve successivement dans les conditions desdits articles, chacune des nouvelles conventions suivantes qui y sont mentionnées :

- Convention de frais généraux entre la société Immobilière 3F et ses filiales
  - Nature et objet : Convention de groupement de frais communs identiques par nature.
    Le Conseil d'administration du 12 décembre 2023 a autorisé le renouvellement de cette convention portant sur la mise à disposition des services d'I3F S.A (informatique, financier, ressources humaines, achats, communication et clientèle) au profit de la société 3F Occitanie S.A
  - Motif justifiant de son intérêt pour la société : cette convention permet une rationalisation et une optimisation des coûts ainsi que la mise à disposition de compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des sociétés 3F.

- Convention de cession de 31 logements entre la société Immobilière 3F et 3F Occitanie S.A.
  - Nature et objet : Convention de cession de 31 logements d'Immobilière 3F au profit de la société 3F Occitanie S.A, autorisée par le Conseil d'administration du 12 octobre 2023
  - Motif justifiant son intérêt pour la société : cette convention permet à 3F Occitanie d'acquérir 31 logements situés 2 rue de la Petite Llosa 66000 PERPIGNAN auprès d'I3F pour un prix de 2.305.000 €

- Convention d'application du protocole cadre du 15 juillet 2013 pour la réservation de logements entre Action Logement Immobilier S.A.S. et la société 3F Occitanie S.A.

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

• Nature et objet : Convention d'application d'un protocole cadre pour la réservation de logements conclue pour une durée d'un an à compter du 1er novembre 2013 et renouvelable par tacite reconduction

- Convention de communication de données à caractère personnel entre la société Immobilière 3F, ses filiales et Action Logement

• Nature et objet : Convention de communication de données à caractère personnel conclue pour une durée d'un an à compter du 1er novembre 2013 et renouvelable par tacite reconduction

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité, les actionnaires intéressés ne prenant pas part au vote.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de **la société 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 ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de **Madame Anne JAUSEAU** arrive à expiration ce jour, décide de ne pas renouveler son mandat et nomme en remplacement :

- **Madame Claire STRIDE**, née le [redacted] demeurant [redacted]

pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Sixième résolution

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur du **Conseil Départemental du Tarn** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Septième résolution

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de **Toulouse Métropole** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.



Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Huitième résolution

L'Assemblée générale, prenant acte du poste rendu vacant suite à la démission de Madame Ingrid VANMOE de son poste d'administrateur, décide de nommer :

- **Madame Céline TRANCOSO** née le [redacted] demeurant [redacted]

pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir rappelé que le mandat de Commissaire aux comptes est arrivé à expiration, décide, conformément à l'article 18 des statuts, de renouveler en qualité de Commissaire aux comptes :

- **le Cabinet KPMG SA**, faisant élection de domicile Tour EQHO - 2 avenue Gambetta - CS 60055 – 92066 Paris la Défense Cedex

pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2029.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

Dixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ainsi que des dispositions de la présente résolution, pour mettre en œuvre celle-ci et notamment :
- Accomplir les formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

*
* *

Docusign Envelope ID: 9E095AF2-49C6-4890-8351-0F30C3DA5492

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du Bureau.

La Présidente
Martine BESSIERE

Signé par :
0516365566784A9...

Les scrutateurs
IMMOBILIERE 3F représentée par Thierry SURE



Jacqueline CABROL

Signé par :
C2EA7CC9FAB4F4...

La secrétaire
Laurence TROADEC

F2CB664AF658481...