

CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 28 novembre 2023
107^{ème} séance

PROCES VERBAL

Le Conseil d'Administration de 3 Vals Aménagement s'est réuni le 28 novembre 2023 à 9h15 au 23 rue Vallée Maillard à Blois.

ASSISTAIENT A LA REUNION LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur François FROMET, 1^{er} Vice-Président, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Jérôme BOUJOT, 1^{er} Adjoint au Maire, représentant la Ville de Blois,
- Monsieur Henry BOUSSQUOT, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Stéphane BAUDU, Conseiller Départemental représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Jeanny LORGEUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale,
- Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre,
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

ASSISTAIENT A LA REUNION PAR VISIOCONFERENCE LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Madame Catherine MONTEIRO, Conseillère Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.

ETAIENT ABSENTS, EXCUSES, LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS QUI AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Marc GRICOURT, Maire, représentant de la Ville de Blois, ayant donné pouvoir à Jérôme BOUJOT,
- Monsieur Philippe GOUET, Président du Conseil Départemental, représentant le Département de Loir et Cher, ayant donné pouvoir à Stéphane BAUDU.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Madame Catherine LHERITIER, 1^{ère} Vice-Présidente du Conseil Départemental, représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Valéry LANGE, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Françoise BAILLY, Vice-Présidente, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Florence DOUCET, 7^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental, représentant le Département de Loir-et-Cher,
- Monsieur Yves LECUIR, Conseiller Départemental représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Stéphane LESERT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre, représentant de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations,
- Madame Marie-Noëlle AMIOT, Présidente, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie.

ASSISTAIENT EGALEMENT A CETTE REUNION :

- Monsieur Thomas INGLEBERT remplaçant Monsieur LETOURMY, DR AUDIT, Commissaire aux Comptes,
- Monsieur Frédéric PESLIER, Directeur Général,
- Madame Valérie MARQUIS, Responsable Administratif et Financier,
- Madame Karine HUGUET, Assistante de Direction.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES INVITES SUIVANTS :

- Madame Sylvie NOUVEL, Directrice Interrégional de la SCET

M. FROMET en tant que Président a constaté que le conseil réunissait la présence effective de la moitié au moins des administrateurs, 7 administrateurs étaient présents physiquement, 2 participaient en visioconférence et 2 étaient représentés sur les 18 administrateurs composant le conseil d'administration et ainsi, conformément à l'article 14.5 des statuts de la Société, le quorum étant atteint, il peut par conséquent valablement délibérer.

Monsieur le président a ouvert la séance.



1. Approbation du procès-verbal de la 106^{ème} séance du Conseil d'Administration du 26 septembre 2023

Le Conseil d'Administration approuve le procès-verbal de la 106^{ème} séance en date du 26 septembre 2023.

2. Résultats probables de l'année 2023 – Prévisions budgétaires / Business Plan 2024

F. PESLIER présente les comptes prévisionnels 2023 au Conseil d'Administration dans lesquels le résultat net prévisionnel au 31 décembre 2023 est estimé à 140 000 €.

Le résultat d'exploitation de 19 000 € diminue par rapport à 2022. Les produits financiers en hausse participent significativement au résultat de la société.

Les charges d'exploitation ont elles un peu augmenté du fait du recrutement de 2 cheffes de projet après le départ en avril 2022 d'une collaboratrice.

Les produits opérationnels sont en légère baisse par rapport à l'année dernière mais se maintiennent à un niveau de 1 858k€.

F. PESLIER a fait un point détaillé sur les différentes rémunérations dont les opérations significatives sont la Z.A.C. gare Saint-Vincent Médicis, la Z.A.C. du Bout des Hayes à Blois ainsi que la Z.A.C. Multisites à Vineuil.

Les produits liés à la gestion patrimoniale et à la gestion locative sont toujours stables depuis 2018 avec les missions réalisées pour Territoires Développement.

L'année 2023 a été marquée par la livraison de l'immeuble Mobicap à Blois, le Belvédère pour la SCCV les Terrasses du Belvédère, la livraison de la V.E.F.A. de 10 logements à Vineuil pour le bailleur 3F, la liquidation des C.P.I. Caillau à Romorantin-Lanthenay, Rioland à Châteauroux et de la S.C.C.V. Les Terrasses du Jeu de Paume à Blois.

En 2024, les produits devraient être en progression même si plusieurs opérations liées à « la gestion patrimoniale » seront clôturées ou mise en sommeil générant une diminution des recettes de l'ordre de 100 K. €.

Enfin les rémunérations des opérations propres devraient rester stables.

3. Synthèse des réponses aux appels d'offres 2023

Le Conseil d'Administration prend connaissance des consultations auxquelles la société a répondu en 2023, seule ou en groupement dans le cadre de notre G.I.E., et pour lesquelles elle a été retenue ou non.

4. Changement de représentant du Conseil Départemental de Loir-et-Cher

Par délibération de la Commission Permanente du 16 novembre 2023, le Conseil Départemental de Loir-et-Cher, a désigné Monsieur Yves LECUIR comme représentant permanent pour siéger aux conseils d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Bernard PILLEFER.

Le conseil d'administration prend acte de cette désignation.

5. Compte rendu de l'activité du Directeur Général

Dans le cadre de son adhésion au Groupement d'Employeurs (G.E.) la Société 3 vals Aménagement bénéficie de la mise à disposition de Monsieur Frédéric PESLIER depuis le 1er octobre 2014 conformément aux dispositions de la convention du 22 août 2014, celle-ci a été reconduite le 13 juin 2022 pour une durée de 5 ans (soit jusqu'au 30 septembre 2027 (renouvelable ensuite tacitement pour 3 ans).

Il est rappelé que dans ce cadre, le salarié relève du contrôle opérationnel de la société.

Conformément à ce statut, un rapport d'activités retrace chaque année l'activité opérationnelle de la SEM et de son directeur. Le projet de rapport de gestion est soumis au conseil d'administration puis présenté à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Par ailleurs, régulièrement des réunions de reporting du Directeur au Président sont organisées.

Le Président constate que le directeur général contribue au développement et au bon fonctionnement de la société comme en attestent les résultats chaque année depuis sa prise de fonction en 2014.

Les administrateurs prennent acte du suivi des missions du Directeur Général.

La présente résolution sera transmise à SCET GE dans le cadre du suivi de l'activité du salarié.

6. Création d'une S.C.C.V. avec LinkCity pour Programme de construction sur l'îlot PE5 Z.A.C. de la Gare

Dans le cadre du projet d'aménagement de la Z.A.C. de la Gare en cours de réalisation par 3 vals Aménagement, le promoteur LinkCity s'est rapproché de la SEM afin d'étudier la faisabilité d'un programme de construction sur l'îlot PE5 comprenant, une résidence étudiante de 109 chambres à destination du CROUS, un restaurant étudiant et un immeuble de 21 logements en accession à la propriété.

Le projet serait réalisé en co-promotion dans le cadre d'une S.C.C.V. associant LinkCity qui détiendrait 55% des parts et 3 vals Aménagement à hauteur de 45%.

Un protocole d'accord signé le 29 juillet 2022, modifié par avenant signé le 27 octobre 2023 définit la répartition des missions entre les deux sociétés une fois la S.C.C.V. créée. Ce dernier prévoit que le suivi du projet de construction ainsi que la gestion de l'opération seront gérés par 3 vals Aménagement et que la commercialisation des trois programmes reviendra principalement à LinkCity.

1- Programme :

Le programme est constitué de 2 immeubles d'une Surface de Plancher totale de 4 794 m² :

- Un premier sur une hauteur R+5 comportant une résidence universitaire de 109 chambres accompagnées d'un bureau d'accueil, d'une laverie, d'une salle d'étude, d'un local OM, d'un local vélos et locaux techniques. Le tout représentera une surface totale de 2 659 m² de SdP.
- Un second immeuble sur une hauteur R+3 et un niveau de sous-sol comportant :
 - un restaurant universitaire brut de béton, fluides en attente, de 731 m² de SdP,
 - 21 logements collectifs en accession libre pour une surface de plancher de 1 398 m² de SdP,
 - 26 emplacements de stationnement en sous-sol dont 2 emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite.

Une vue en plan, un plan du rdc, un plan d'étage courant, un tableau des surfaces et une représentation volumétrique du bâtiment sont présentés en séance.

2- Foncier :

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la ville de Blois à 3 vals Aménagement, le terrain aménagé sera cédé sous conditions suspensives à la S.C.C.V. au prix de 150 € H.T./m² de surface de plancher soit un prix total de 719 100,00 € H.T. (pour un total de 4 794 m²). Cependant, ce prix pourra être réduit à 569 100,00 € H.T. dès lors que le projet nécessitera le recours à des fondations spéciales.

Les conditions suspensives prévoient :

- l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours par l'acquéreur,
- l'obtention d'un permis d'aménager modificatif purgé de tous recours par l'aménageur,
- un taux de commercialisation de 60 % des logements en accession à la propriété,
- la signature d'un contrat de réservation V.E.F.A. avec un bailleur social pour la résidence étudiante qui obtiendra au préalable les financements d'Etat, et avec un prix de vente minimum de 3 760 € H.T./m² de surface habitable,
- signature d'un contrat de réservation V.E.F.A. avec un investisseur pour le restaurant universitaire au prix minimum de 1 790 € H.T./m² de SdP,



- création d'une S.C.C.V. qui se substituera à Linkcity pour l'achat du terrain et en tant que promoteur,
- obtention de l'accord du concédant (Ville de Blois) sur les conditions de la vente,
- libération du terrain d'assiette du projet occupé actuellement par EFFIA qui exploite un parking VL provisoire. Ce parking est destiné à être transféré vers les terrains longeant la voie ferrée (îlot PE3).

3- Commercialisation :

Suite à des discussions engagées dès l'année 2021 avec le CROUS un accord a été trouvé pour une vente en état futur d'achèvement V.E.F.A.) du restaurant universitaire.
Celui sera livré « brut de béton avec fluide en attentes ».

La cession de résidence universitaire a fait également l'objet d'un accord en vue d'une VEFA auprès de 3F Résidence

Les logements en accession à la propriété seront cédés à des particuliers ou des investisseurs au prix de 3 482 € T.T.C. (parkings compris)

Préalablement à la création de la S.C.C.V. LinkCity en accord avec 3 vals aménagement a déposé un permis de construire fin juillet 2023 dont l'obtention devrait être confirmée avant la fin de l'année 2023.

4- Calendrier de réalisation

Le démarrage du chantier est prévu en novembre 2024 pour une durée de 24 mois soit une livraison fin 2026.

5- Bilan prévisionnel de l'opération :

Le projet d'un coût estimé à 13 387 465,00 € H.T. sera financé pour l'essentiel par les acquéreurs des trois programmes immobiliers. Des avances en compte courant de la part des deux associés seront néanmoins nécessaires à hauteur de 148 000 € T.T.C. pour 3 VA et 180 000 € T.T.C. pour LinkCity pour permettre le préfinancement des études.

Par ailleurs afin de garantir l'achèvement du programme des garanties de financement d'achèvement (G.F.A.) seront sollicitées auprès des banques.

Le bilan prévoit une rémunération du projet sous forme de frais de gestion d'un montant de 873 532,00 € H.T. et une marge d'un montant de 202 248,00 € répartis au prorata des participations de chaque associé.

Après des échanges positifs sur le projet entre les différents administrateurs, le conseil d'administration, à l'unanimité, autorise son directeur général à :

- ***créer une S.C.C.V. en association avec la société LinkCity avec un capital de 1 000 € réparti entre LinkCity à 55% et 3 vals aménagement à 45%***
- ***faire une avance en compte courant d'associés pour un montant de 148 000 € T.T.C.***
- ***lancer la commercialisation du programme immobilier pour le compte de la S.C.C.V.***
- ***acquérir le terrain nécessaire au projet par le compte de la S.C.C.V.***
- ***lancer les travaux dès réalisation des conditions suspensives***
- ***entamer toutes les démarches nécessaires au financement de l'opération.***

7. Projet de construction d'un programme immobilier en maisons de ville site Clérancerie, quartier Vienne à Blois

F. PESLIER a souhaité informer le conseil d'administration de l'évolution du projet Clérancerie et de l'information donnée par la presse le 19 novembre dernier d'une supposée « ouverture d'une enquête préliminaire du parquet de Blois » visant la ville de Blois au sujet de l'opération d'aménagement dite « reconversion de l'ancien hôpital psychiatrique ». Cette enquête pointerait notamment les conditions de cession du terrain nécessaire à la construction du programme immobilier validé par le conseil d'administration de la Sem le 1^{er} avril 2021.

Rappel de l'opération :

Le conseil d'administration du 1^{er} avril 2021 avait validé la réalisation d'un programme de 14 maisons de ville sur le site Clérancerie, quartier Vienne à Blois réalisé en co-promotion avec la société Initio dans le cadre d'une S.C.C.V.

Le programme comprenait 9 T4 et 5 T5 équipés d'un abri couvert.

Le projet validé en conseil d'administration faisait ressortir en 2021 un coût d'opération estimé à un montant de 3 572 010 € T.T.C (marge incluse).

Pour mémoire, le site est classé en zone inondable au PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) du fait de la proximité avec la Loire. Ceci implique d'une part un apport limité de population nouvelle et d'autre part une conception spécifique des constructions pour limiter toute exposition au risque des résidents aux crues de la Loire ainsi que des systèmes relativement complexes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

C'est pourquoi le rez-de-chaussée de chaque habitation est surélevé de 50 cm minimum par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, le projet est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France du fait de la proximité avec l'âtre Saint Saturnin.

Il doit enfin prévoir des fondations spéciales tenant compte de la structure des sols en bord de Loire.

Depuis 2021, le permis de construire a été délivré et le résultat de l'appel d'offres obtenu. Le coût de l'opération (marge incluse au taux de 7,7 %) est désormais de 4 954 000 € T.T.C. Cette augmentation importante intègre les multiples contraintes précitées ainsi que l'augmentation importante du coût des travaux constatée en 2022 et 2023.

Le prix de vente moyen des maisons par mètre carré nécessaire pour équilibrer le budget est de 3 566 € T.T.C.

L'ensemble des coûts préalables au lancement de l'opération (étude de sol, permis de construire, appel d'offres de travaux...) sont répartis entre les deux associés au prorata de leur participation soit, 55% pour Initio et 45% pour 3 vals Aménagement.

F. PESLIER et le Président rappellent au conseil d'administration que le prix du terrain a été défini en accord avec la collectivité concédante et approuvé à trois reprises par le conseil municipal de la ville de Blois lors de l'approbation du CRACL en 2021, 2022 et 2023 ainsi que par le conseil d'administration de la SEM le 1^{er} avril 2021.

Ce prix permettait un prix de sortie du programme de logements à des conditions conformes au marché immobilier blésois.

Par ailleurs il est précisé le terrain en question n'a pas fait l'objet à ce jour d'une cession au promoteur et qu'il demeure la propriété de 3 vals Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Il est précisé également que le prix de cession envisagé de 80 000 € H.T. doit être rapporté non pas, à la surface du terrain, mais à la surface constructible de l'opération constituant ainsi la cession « de droits à construire » caractérisant une opération d'aménagement en concession.

Ainsi la surface de plancher déclarée au permis de construire étant de 1 361m², le prix de cession envisagé ressort à 58 € H.T/m² de surface aménagée soit 69,60 € TTC.

Il est ajouté également que le programme de construction des maisons ne couvre que 38% de la superficie de l'îlot Clérancerie, 62 % étant destiné à des espaces publics comprenant un espace vert, des voiries et des aires de stationnement.

Ces éléments indispensables à la compréhension de l'opération étant précisés, F. PESLIER a informé le conseil qu'il avait missionné un avocat chargé d'étudier les risques éventuels encourus par la société et son directeur général si l'enquête préliminaire supposée devait être poursuivie.

Dans ces conditions, il est proposé au conseil d'administration d'attendre les conclusions de ce cabinet d'avocat spécialisé en droit public.

Un conseil d'administration sera alors convoqué pour statuer sur la suite de l'opération.

Tous les membres du conseil, à l'unanimité, sont d'accord sur le principe de se réunir à nouveau à la lumière d'éléments plus précis.



8. Partenariats société

Le Président a listé les différentes contributions de 3VA aux associations sportives du Loir-et-Cher pour 2024.

Cotisation annuelle 2024	€ H.T.
ADA	6 450,00
Cheer Leader ADA	110,00
Foot Vineuil	2 500,00
Demande reçue pour 2024	
Blois Foot	2 500,00

9. Questions diverses

Délibération :

Le conseil, à l'unanimité a donné acte au président de sa communication.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président a déclaré la séance levée.

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

Le Président

François FROMET

L'Administrateur,

S. BAUDU