



CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 29 mars 2024
109^{ème} séance

PROCES VERBAL

Le Conseil d'Administration de 3 Vals Aménagement s'est réuni le 29 mars 2024 à 9h 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 Henry BOUSSIQUOT, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Stéphane BAUDU, Conseiller Départemental représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Yves LECUIR, Conseiller Départemental représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Jeanny LORGEUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale,
- Madame Marie-Noëlle AMIOT, Présidente, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie.

ASSISTAIENT A LA REUNION PAR VISIOCONFERENCE LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur Marc GRICOURT, Maire, représentant de la Ville de Blois,
- Madame Catherine MONTEIRO, Conseillère Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Françoise BAILLY, Vice-Présidente, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Catherine LHERITIER, 1^{ère} Vice-Présidente du Conseil Départemental, représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.
- Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre,

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

- Monsieur Jérôme BOUJOT, 1^{er} Adjoint au Maire, représentant la Ville de Blois, ayant donné pouvoir à Catherine MONTEIRO
- Madame Florence DOUCET, 7^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental, représentant le Département de Loir-et-Cher, ayant donné pouvoir à François FROMET

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur Valéry LANGE, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Philippe GOUET, Président du Conseil Départemental, représentant le Département 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,
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

ASSISTAIENT EGALEMENT A CETTE REUNION :

- 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, 6 administrateurs étaient présents physiquement, 6 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 108^{ème} séance du Conseil d'Administration du 23 janvier 2024

Le Conseil d'Administration approuve le procès-verbal de la 108^{ème} séance en date du 23 janvier 2024.

2. Projet de Rapport de Gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle

1 – Le projet de rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire annuelle est joint en annexe : il comporte notamment le bilan de la Société au 31 décembre 2023.

Pour rappel, ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Le code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit dans son article L. 1524-5 une obligation pour tout élu mandataire d'une collectivité dans une Epl de produire un rapport annuel auprès de son assemblée délibérante. Les représentants des collectivités doivent ainsi rédiger chaque année à partir de notre rapport de gestion, un rapport écrit qui est soumis aux instances délibérantes de leur collectivité.

F. PESLIER présente les comptes 2023 au Conseil d'Administration dans lesquels le résultat net prévisionnel au 31 décembre 2023 est de 121 530 €.

Les charges d'exploitation vont un peu augmenter du fait du recrutement d'un chef de projets qui a rejoint l'équipe de 3 VA le 11 mars 2024.

Les produits opérationnels sont en légère baisse par rapport à l'année dernière mais se maintiennent à un niveau de 1 843 K €.

F. PESLIER a fait un point détaillé sur les différentes rémunérations. 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 confiées par Territoires Développement.

L'année 2023 a été marquée par :

- la rétrocession Z.A.C. Bout des Hayes,
- la commercialisation Z.A.C. Parc des Châteaux
- la livraison de l'immeuble Mobicap à Blois, le Belvédère pour le compte de la SCCV Le Belvédère du Jeu de Paume, la V.E.F.A. de 10 logements à Vineuil pour le bailleur social 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 d'exploitation dans leur globalité devraient être en progression par rapport à 2023.

Il est demandé au conseil de bien vouloir arrêter les comptes, étant entendu que Monsieur le Commissaire aux Comptes formulera les observations qu'il jugera utiles dans son rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'activité 2023 de la Société conduit aux résultats suivants :

Pour 3 vals Aménagement

Résultat d'exploitation	+ 31 636 €
Produits d'exploitation	1 874 821 €
Charges d'exploitation	1 843 185 €

L'intégralité du résultat des opérations propres est intègre dans le résultat d'exploitation.

Résultat financier	+ 213 278 €
Résultat courant	+ 244 914 €
Résultat exceptionnel	- 45 171 €
Impôts sur les sociétés	78 213 €

Soit pour la société au titre de l'exercice 2023

Résultat net	+ 121 530 €
--------------	-------------

2 – En application de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 sur les nouvelles régulations économiques, ce projet de rapport mentionne la liste des mandats ou fonctions exercées durant l'exercice 2023 pour chacun des mandataires sociaux. (*cf annexe au rapport de gestion*).

Fixation de la date et de l'ordre du jour

Il est demandé au conseil d'administration de fixer la date de l'assemblée Générale Ordinaire, celle-ci devant se situer avant le 30 juin 2024.

La date proposée est le **6 mai 2023 à 14h** :

L'ordre du jour qui sera soumis à cette Assemblée sera le suivant :

- lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire
- lecture du rapport général du Commissaire aux Comptes

1 - Approbation du bilan et des comptes de l'exercice 2023
(PREMIERE RESOLUTION)

2 – Affectation des résultats de l'exercice 2023
(DEUXIEME RESOLUTION)

3 – Examen du rapport spécial du Commissaire aux Comptes
Ratification des conventions particulières intervenues entre la Société et l'un de ses Administrateurs
(TROISIEME RESOLUTION)

4 – Pouvoirs
(QUATRIEME RESOLUTION)

3. Conventions et Engagements

Conventions et engagements précédemment autorisées et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

a. Contrat Réseau SCET

La SCET anime le « réseau des SEM » en matière « Avis et Conseils », « Assurances » et « Prestations Métiers » pour laquelle 3 vals Aménagement est adhérent.

La convention a été notifiée le 19 décembre 2017 pour une durée de 4 années.

Montant H.T. : 56 422.00 €

Administrateurs concernés : Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts



b. Convention « Mise à disposition du Personnel » - Avenant 1

Cet avenant 1, signé le 11 janvier 2018 précise les modalités de facturation de la mise à disposition du Directeur Général.

Montant H.T. : 161 319.01 €

Administrateurs concernés : Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

c. Convention d'assistance générale à la gestion sociale de la SCI AIRCO4

Cette convention, signée le 11 janvier 2018 précise les missions administratives, juridiques, fiscales, comptables et financières de 3 vals Aménagement auprès de la SCI AIRCO4.

Montant H.T. : 45 000 €

Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER représentant permanent de Territoires Développement gérant de Airco4, par ailleurs Directeur Général de 3 vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

d. Convention d'assistance générale à la gestion administrative de la vie sociale de la SCI BWISE

Cette convention, signée le 30 novembre 2021 précise les missions administratives dans la gestion de la vie sociale de 3 vals Aménagement auprès de la SCI BWISE.

Montant H.T. : 15 000 €

Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER représentant permanent de Territoires Développement, par ailleurs Directeur Général de 3 vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

e. Convention d'assistance générale à la gestion immobilière de la SCI BWISE

Cette convention, signée le 30 novembre 2021 a pour objet la mission locative de l'immeuble auprès de la SCI BWISE.

Montant H.T. : 10 000 € Forfait de Gestion

Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER représentant permanent de Territoires Développement, par ailleurs Directeur Général de 3 vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

f. Convention d'assistance à Maitrise d'Ouvrage SCI LDREAM

Cette convention, signée le 12 décembre 2022 a pour objet une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage auprès de la SCI LDREAM.

Montant H.T. :	20 000 €
Montant encaissé en 2023	0 €
Solde à percevoir :	13 000 €

Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER représentant permanent de Territoires Développement gérant de LDream, par ailleurs Directeur Général de 3 vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

g. Convention d'assistance générale à la gestion administrative de la vie sociale de la SCI LDREAM

Cette convention, signée le 5 mai 2023 précise les missions administratives dans la gestion de la vie sociale de 3 vals Aménagement auprès de la SCI LDREAM.

Montant H.T. : 10 000 €

Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER représentant permanent de Territoires Développement gérant de LDream, par ailleurs Directeur Général de 3 vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

h. Convention d'assistance générale à la gestion immobilière de la SCI LDREAM

Cette convention, signée le 5 mai 2023 a pour objet la mission locative de l'immeuble auprès de la SCI LDREAM

Montant H.T. : 20 000 € Forfait de Gestion

Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER représentant permanent de Territoires Développement gérant de LDream, par ailleurs Directeur Général de 3 vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts

i. Convention de prestations de services Territoires Développement

3 vals Aménagement assure les missions de gestion sociale, administrative et financière, ainsi que la gestion locative de ses immeubles.

Montant H.T. :	328 725,75 €
Convention	250 795,87 €
Loyer	2 929,88 €
Autres prestations	75 000,00 €

Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Henry BOUSSQUOT, représentant d'Agglopolys
Monsieur Valérie LANGE, représentant d'Agglopolys
Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys
Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys
Monsieur Philippe GOUET, représentant le Département de Loir-et-Cher
Madame Catherine LHERITIER, représentante du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Yves LECUIR, représentant du Département de Loir-et-Cher
Madame Florence DOUCET, représentante du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant l'Assemblée Spéciale de Territoires Développement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts
Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher
Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire



j. Contrat de promotion immobilière Territoires Développement/3 vals Aménagement Immeuble Victoria 3 à Blois

Le Conseil d'Administration du 9 septembre 2019 a autorisé la signature d'un contrat de promotion immobilière entre 3 vals Aménagement et Territoires Développement pour la construction d'un immeuble de bureaux à Blois et d'aménagements clés en mains de plateaux.

Marché total H.T. (avenant inclus) :	3 639 922,00 €
Montant encaissé en 2023	0 €
Solde à percevoir	7 068,23 €

Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Henry BOUSSIQUOT, représentant d'Agglopolys
Monsieur Valérie LANGE, représentant d'Agglopolys
Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys
Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys
Monsieur Philippe GOUET, représentant le Département de Loir-et-Cher
Madame Catherine LHERITIER, représentante du Département et Loir-et-Cher
Monsieur Yves LECUIR, représentant du Département de Loir-et-Cher
Madame Florence DOUCET, représentante du Département et Loir-et-Cher
Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant l'Assemblée Spéciale de Territoires Développement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts
Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher
Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire

k. Contrat de promotion immobilière 3 vals Aménagement et Territoires Développement/Projet de construction de 11 pavillons pour une résidence services seniors à Lucay-le-Mâle

Le Conseil d'Administration du 9 septembre 2019 a autorisé la signature d'un contrat de promotion immobilière entre 3 vals Aménagement et Territoires Développement pour l'opération de construction 11 pavillons d'une résidence retraite seniors à Lucay-le-Mâle.

Marché Total H.T.	1 301 162,00 €
Montant encaissé en 2023	0 €
Solde à percevoir	4 250,00 €

Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Henry BOUSSIQUOT, représentant d'Agglopolys
Monsieur Valérie LANGE, représentant d'Agglopolys
Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys
Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys
Monsieur Philippe GOUET, représentant le Département de Loir-et-Cher
Madame Catherine LHERITIER, représentante du Département et Loir-et-Cher
Monsieur Yves LECUIR, représentant du Département de Loir-et-Cher
Madame Florence DOUCET, représentante du Département et Loir-et-Cher
Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant l'Assemblée Spéciale de Territoires Développement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts
Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher
Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire

I. Contrat de promotion immobilière 3 vals Aménagement / Territoires Développement/ Maroquinerie Rioland à Châteauroux

Le Conseil d'Administration du 10 mai 2021 a autorisé la signature d'un contrat de promotion immobilière entre 3 vals Aménagement et Territoires Développement pour la réalisation de l'extension de 1.140 m² des locaux de Châteauroux.

Montant H.T. (avenant inclus) :	1 403 126,30 €
Montant encaissé en 2023	76 539,57 €
Solde à percevoir	3 693,35 €

Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Henry BOUSSIQUOT, représentant d'Agglopolys
Monsieur Valérie LANGE, représentant d'Agglopolys
Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys
Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys
Monsieur Philippe GOUET, représentant le Département de Loir-et-Cher
Madame Catherine LHERITIER, représentante du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Yves LECUIR, représentant du Département de Loir-et-Cher
Madame Florence DOUCET, représentante du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du Département de Loir-et-Cher
Monsieur Jeanny LONGEOUX, représentant l'Assemblée Spéciale de Territoires Développement
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts
Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher
Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire

Le Conseil d'Administration a autorisé les conventions signées à être poursuivies dans leur exécution (les administrateurs concernés n'ont pas pris part au vote).

4. Changement de représentant Caisse d'Epargne Loire Centre

Par courrier du 13 mars 2024, la Caisse d'Epargne Loire Centre, a désigné Monsieur Gilles DE COUCY comme représentant permanent pour siéger aux conseils d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Benjamin CALLEBAUT.

Le conseil d'administration a pris acte de cette désignation.

5. Questions diverses

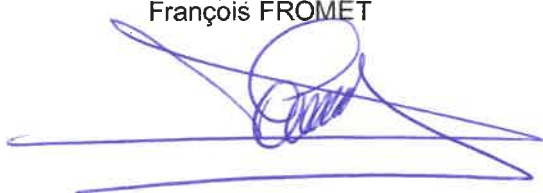
Délibération :

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,

H. BOUSSIQUOT

