



Rapport de Gestion du Conseil d'Administration

à

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Exercice 2022

Présentation du Rapport

PREAMBULE	4
1. Personnel de la société	5
2. Vie de la société	6
3. Répartition du capital social	6
4. Situation Administrative de la Société au 31 décembre 2022	7
5. Application de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 sur les Nouvelles Régulations Economiques	8
6. Principales activités, opérations de l'année écoulée	8
7. Examen du Bilan et des Comptes de l'exercice 2022	19
<i>A - Commentaire général</i>	19
<i>B - Fonctionnement de la Société</i>	19
<i>C – Situation Financière de 3 vals Aménagement</i>	19
<i>C. 1 - Présentation des comptes annuels 2022</i>	19
<i>C. 2 – Présentation du Chiffre d’Affaires Economique par secteur d’activité</i>	20
<i>C.3 – Présentation des Produits d’Exploitation par secteur d’activité</i>	20
<i>C.4 – Présentation du Résultat Net par secteur d’activité</i>	21
<i>C.5 – Présentation du Chiffre d’Affaires Economique par typologie de client</i>	21
<i>D - Délais de paiement</i>	22
<i>E - Contrôles externes</i>	23
8. Etat des relations entre les collectivités « actionnaires » et 3 vals Aménagement	23
9. Etat des prises de participation – Situation du groupe / Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée	26
10. Evolutions statutaires de l'actionnariat	27
11. Bilan de gouvernance de la Société	28
12. Ratification des conventions particulières intervenues entre la société et l'un de ses administrateurs	35

Loi 3DS : Précisions sur les dispositions de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant mesures de simplification de l'action publique locale

Il revient à toute collectivité actionnaire d'une Entreprise publique locale (Epl) de veiller, par l'intermédiaire de ses représentants au sein du Conseil d'administration, du Conseil de surveillance ou de l'Assemblée spéciale d'une Sem, Spl, ou d'une SemOp, à ce que les activités de leur Epl soient en cohérence avec les objectifs qui lui ont été assignés.

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 un rapport écrit qui est soumis aux instances délibérantes de leur collectivité.

Cette obligation s'applique à :

- tous les élus membres du conseil d'administration ou de surveillance d'une Epl, y compris ceux représentant une assemblée spéciale,
- tous les membres de l'assemblée spéciale.

Les dispositions de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS » publiée au JORF n°0044 du 22 février 2022, ainsi que les précisions issues du décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022 sont venues normer le contenu du rapport qui suit et les conditions de présentation de ce dernier au sein des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

Ce rapport est essentiel pour assurer un retour d'information global sur la situation de l'Epl. Il permet de mettre en lumière l'activité et la gestion de l'Epl auprès des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires et d'informer ces collectivités d'éventuelles difficultés de l'entreprise. **Ce rapport est un élément de référence en matière de transparence d'action des Epl. Il est également un levier de valorisation de l'action de l'Epl dans la mise en œuvre des services publics et des missions d'intérêt général dont elle a la responsabilité.**

Depuis la loi 3DS, l'article L. 1524-5 du CGCT précise que ce rapport doit faire l'objet d'un écrit et d'un débat suivi d'un vote au sein des organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires

Les élus mandataires des collectivités locales au sein du conseil d'administration ou de surveillance d'une EPL doivent soumettre annuellement à l'assemblée délibérante de leur collectivité un rapport écrit qui porte notamment sur les activités de la société.

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), ce rapport est présenté par les membres *du conseil d'administration ou de l'assemblée spéciale* de la société 3 vals Aménagement devant l'assemblée délibérante représentant leur collectivité.

Ce rapport ci-après 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 décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 est venu préciser le contenu et surtout le compléter.

PREAMBULE

3 vals Aménagement est née de la fusion-absorption de la SELC par GBD par assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2010, Grand Blois Développement ayant été créé le 23/05/1991. Son siège et ses bureaux sont situés au 23 rue de la vallée Maillard à Blois (41 Loir-et-Cher).

Conformément à ses statuts, la société est administrée par un conseil d'administration composé de 18 membres, 13 représentants les actionnaires publics et 5 représentants les actionnaires privés.

En application de l'article L 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- tout Actionnaire Public a au moins un représentant au conseil d'administration,
- le nombre de postes au conseil d'administration détenu ensemble par les Actionnaires Publics ne dépasse pas le pourcentage de capital qu'ils détiennent ensemble dans la société, ce nombre pouvant être toutefois arrondi à l'unité supérieure,
- le nombre de postes au conseil d'administration dévolu à chaque Actionnaire Public est déterminé en fonction de la proportion respective de capital détenue par chacun d'entre eux,
- le nombre de dix-huit membres du conseil d'administration ne suffit pas à assurer la représentation directe des Actionnaires Publics ayant une participation réduite au capital, ceux-ci sont donc réunis en assemblée spéciale, laquelle a droit à au moins un poste d'administrateur.

Par délibération du conseil d'administration du 29 septembre 2020, M. François FROMET a été élu (renouvelé dans ses fonctions) Président du Conseil d'Administration de 3 vals aménagement.

En conséquence de cette décision, le conseil d'administration a nommé la Communauté d'Agglomération de Blois, représentée par François FROMET, expressément autorisé par la collectivité, au poste de Président du conseil d'administration, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Président ne sera pas rémunéré pour l'exercice de ses fonctions. Il pourra cependant prétendre, sur justificatifs, au remboursement des frais qu'il exposera dans le cadre de ses fonctions.

Le conseil d'administration a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés ce même jour, de conserver la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général et a donc désigné son Directeur Général.

Conformément à la loi et aux statuts, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général 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'il ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait l'objet social, ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer la preuve.

A l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil d'administration du 29 septembre 2020 a nommé M. Frédéric PESLIER, Directeur Général (renouvelé dans ses fonctions) pour la durée du mandat du Président, soit jusqu'aux prochaines élections municipales et a décidé de limiter ses pouvoirs comme indiqué précédemment.

Le Directeur Général ne peut :

- Sans avoir recueilli préalablement l'avis ou l'accord du conseil d'administration, prendre et/ou signer les engagements relatifs à :
 - o tous les contrats avec la Caisse des Dépôts et Consignations, les Sociétés de son groupe notamment la SNI et la SCET
 - o toutes les cessions de biens immobiliers dépendant du patrimoine propre à la société
- Sans l'avis ou l'accord de la commission d'appel d'offres mise en place dans le cadre de l'ordonnance 2005, prendre et/ou signer les engagements relatifs à tous les contrats ou engagement en relevant
- Dans le cadre de l'objet social et avec l'accord des assemblées délibérantes des collectivités ou groupement actionnaires, décider la création de toutes sociétés ou concours à la fondation de ces sociétés ; décider l'apport à toutes sociétés de parties de l'actif social.

Le Directeur Général peut cependant, sans avoir à recueillir préalablement l'avis ou l'accord du conseil d'administration :

- prendre et/ou signer toutes les cessions, acquisitions, locations, prise à bail de biens immobiliers, qui dépendent d'un traité de concession d'aménagement ou de biens propres de la société dépendant d'une concession d'aménagement,
- engager tout recours envers des tiers pour percevoir des sommes dues à la société.

Comme cela avait été décidé lors de son recrutement en 2015, F. PESLIER est rémunéré forfaitairement pour l'exercice de ses fonctions, au titre de son mandat social, à hauteur de 250 € brut mensuel.

Il perçoit des primes de performance, en fonction des résultats de la société, primes qui sont d'un maximum de 15% du salaire brut.

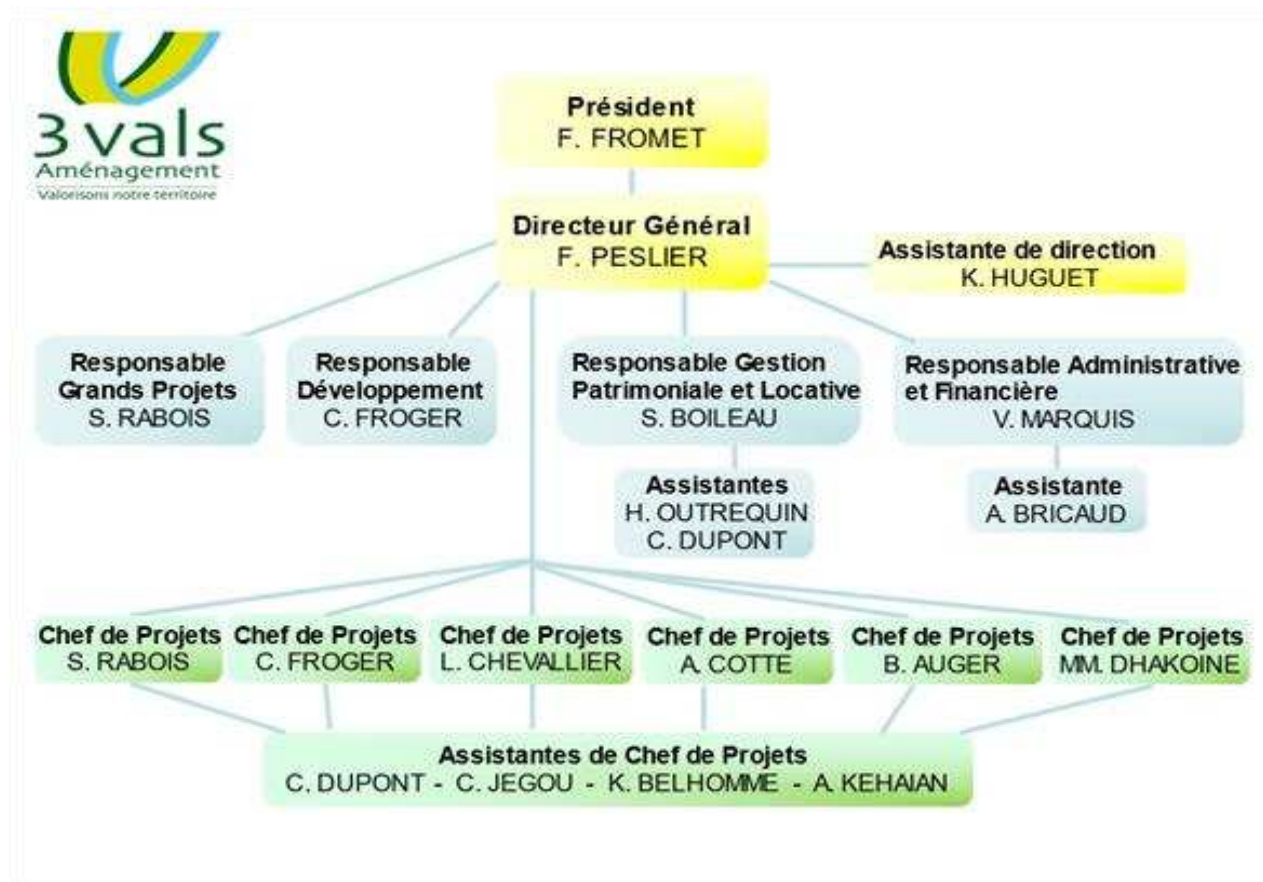
Il bénéficie d'un véhicule de fonction et se voit remboursé de ses frais inhérents aux besoins de la société sur présentation de justificatifs.

1. Personnel de la société

La société est composée de 15 salariés et du directeur général, PMAD, mis à disposition par la SCET. Les effectifs ont évolué en 2022, une collaboratrice a quitté la société et 2 chefs de projet ont été recrutés.

Association des salariés aux résultats : Intéressement

Organigramme de la société au 31/12/2022



2. Vie de la société

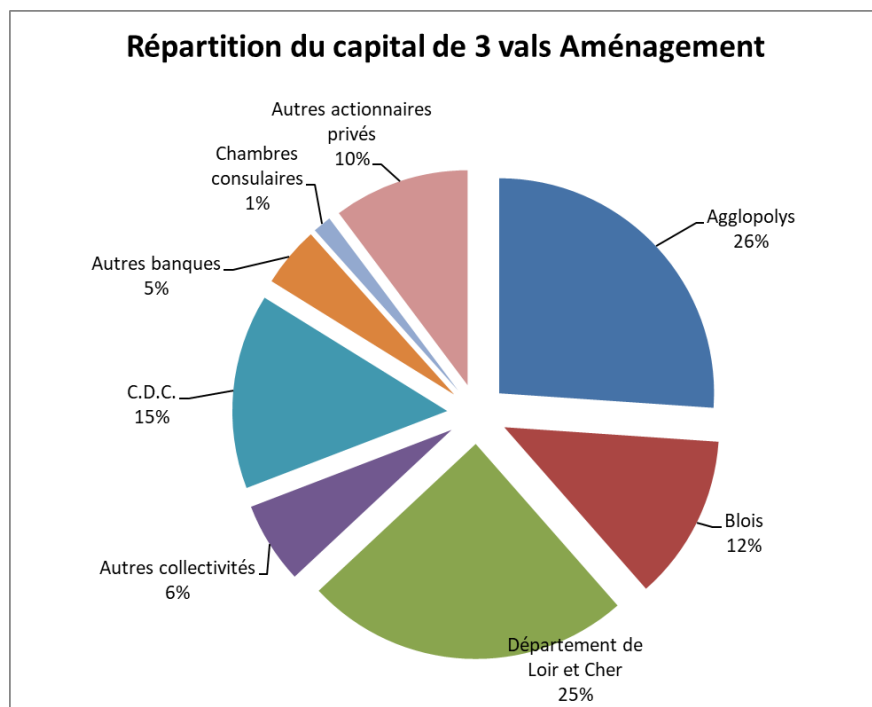
La société a pour objet de réaliser toutes actions, opérations ou programmes se rapportant au développement local, en matière d'aménagement et de construction et de gestion, et en matière économique, sociale et touristique sur tous territoires.

Dans ce cadre, elle pourra notamment :

- 1) procéder à toutes études en rapport avec l'objet social,
- 2) réaliser toutes opérations d'aménagement foncier et/ou économique, au sens notamment de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- 3) réaliser toutes opérations de restauration immobilière et d'actions sur tous quartiers dégradés ou toutes opérations de rénovation urbaine,
- 4) réaliser tous équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, publics ou privés,
- 5) réaliser toutes opérations de construction ou de réhabilitation de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location, ou de locaux à vocation touristique, ou d'immeubles à usage d'habitation, en particulier ceux bénéficiant de financements aidés par l'Etat, et procéder à la location ou à la vente, à la domiciliation d'entreprises, la gestion, l'entretien et la mise en valeur des immeubles ouvrages et équipements,
- 6) constituer une ou plusieurs filiales sous forme de société civile immobilière ou de tout autre forme ou bien prendre des participations dans ces sociétés, adhérer à tout GIE ou plus généralement tout groupement en lien avec son objet social ou de nature à en faciliter la réalisation.

A cet effet, la société effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières se rapportant aux objets définis ci-dessus ou à des objets similaires ou connexes.

3. Répartition du capital social



4. Situation Administrative de la Société au 31 décembre 2022

 ON ADMINISTRATIVE au 31/12/2022					
Président : François FROMET			Directeur Général : Frédéric PESLIER		
Répartition du capital post fusion					A.G.
Actionnaires	Nombre d'actions	Montant nominal capital social	% de détention	Nombre de postes détenus au C.A.	Représentant Titulaire et suppléant
Représentant au CA					
Ville de Blois	17 795	338 105,00	12,45%	2	Mme Hélène Menou
* M. Marc GRICOURT - Maire - 1 ^{er} Vice-Président Région * M. Jérôme BOUJOT - 1 ^{er} Adjoint					
Agglopolys	37 260	707 940,00	26,08%	5	M. François Fromet
* M. François FROMET - 1 ^{er} Vice-Président Prés 3VA * M. Henry BOUSSQUOT - Conseiller Communautaire * M. Valéry LANGE - Conseiller Communautaire * Mme Catherine MONTEIRO - Conseillère Municipale Déléguée					
* Mme Françoise BAILLY - 2 ^{ème} Vice Présidente					
Département du Loir et Cher	35 015	665 285,00	24,51%		M. Philippe Gouet
* M. Philippe GOUET- Président * Mme Catherine LHERITIER - 1 ^{ère} Vice Présidente * M. Bernard PILLEFER - 4 ^{ème} Vice Président * Mme Florence DOUCET - 7 ^{ème} Vice Présidente * M. Stéphane BAUDU - Conseiller Départemental					
Communauté de communes du Romorantinais et du	4 635	88 065,00	3,24%	1 assemblée	M. Jeanny Lorgeoux
* M. Jeanny LORGEUX- Président					
Ville de Vineuil	1 760	33 440,00	1,23%		M. Roland Martinet
* M. Roland MARTINET - Conseiller Municipal					
Communauté de communes Terroires Vendômois	1 635	31 065,00	1,14%		Mme Magali Marty Royer
* Mme Magali MARTY ROYER - Conseillère communautaire					
Ville de Selles-sur-Cher	740	14 060,00	0,52%		Mme Muriel Boissonnet
* Mme Muriel BOISSONNET - Conseillère Municipale 1 représentant au C.A. nommé par l'AS * M. LORGEUX					
TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS	98 840	1 877 960,00	69,18%	13	
Caisse des Dépôts et Consignations	20 940	397 860,00	14,66%	1	M. Stéphane Lesert
* M. Stéphane LESERT Mme Muriel FAVIA-SAVE					
Compagnie des eaux et de l'Ozone	5 000	95 000,00	3,50%	1	M. Bruno Longépé
* M. Bruno LONGEPÉ					
CIC Banque CIO-BRO	2 500	47 500,00	1,75%		Mme L. Fouquet
CRCA Mutuel Val de France	2 500	47 500,00	1,75%		M. H. Ieroux
MACIF Participation	1 500	28 500,00	1,05%		M. H. Fournier
Caisse d'Épargne et de Prévoyance Loire Centre	1 500	28 500,00	1,05%	1	M Benjamin Callebaut
* M Benjamin CALLEBAUT					
Chambre de Commerce et d'Industrie	1 625	30 875,00	1,14%	1	Mme Marie-Noëlle Amiot
* Mme Marie-Noëlle AMIOT					M. M. Foulon
Terres de Loire Habitat	1 740	33 060,00	1,22%		M. D. Lebert
Mutuelle Générale d'Assurance MGA	1 125	21 375,00	0,79%		M. G. Dupin
Bouygues	1 000	19 000,00	0,70%		
SARL Pasteur Matisse Gestion	1 000	19 000,00	0,70%		
Mondelez	1 000	19 000,00	0,70%		
Immobilier Rives de Loire	500	9 500,00	0,35%		M. M. Cornu
Immobilier Centre Loire	500	9 500,00	0,35%		Mme S. Espiau
Transport et Logistique Partenaires	500	9 500,00	0,35%		M. O. Storch
SA Régionale d'HLM Loir et Cher Logement	500	9 500,00	0,35%		M. E. Nadot
Société Foncière et Immobilière du Gaz - SFIG	250	4 750,00	0,17%		Mme S. Guillien
Chambre des métiers de Loir et Cher	235	4 465,00	0,16%		M. S. Boursier
Chambre d'agriculture	125	2 375,00	0,09%		M. A. Bessé
TOTAL ACTIONNAIRES PRIVÉS	44 040	836 760,00	30,82%	5	
TOTAL	142 880	2 714 720,00	100,00%	18	

La société est composée de 26 actionnaires, 18 administrateurs, aucun censeur.

Changements intervenus dans l'année :

Le conseil d'administration du 22 novembre 2022 a été amené à prendre acte des désignations suivantes :

La Caisse d'Épargne Loire Centre (C.E.L.C.) a désigné Monsieur Benjamin CALLEBAUT comme représentant permanent pour siéger aux conseils d'administration et assemblées générales de 3 Vals Aménagement, en remplacement de Madame Audrey BOURDONCLE.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir-et-Cher (C.C.I.) a désigné Madame Marie-Noëlle AMIOT comme représentante permanente pour siéger au conseil d'administration et assemblées générales de 3 Vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Yvan SAUMET.

Lors de la fusion-absorption de la SELC par GBD par assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2010, la Caisse des Dépôts et Consignations disposait de deux postes d'administrateurs à 3 Vals Aménagement.

La Caisse des Dépôts avait par la suite démissionné de son second poste d'administrateur en demandant par courrier du 23 novembre 2011 à la Société la cooptation de Cyrille GREGOIRE en qualité d'administrateur de 3 Vals Aménagement en son nom personnel.

Le conseil d'administration de 3 Vals Aménagement avait validé cette cooptation lors de sa séance du 9 décembre 2011 puis en assemblée générale ordinaire du 22 juin 2012.

Par courrier du 7 novembre 2022, Cyrille GREGOIRE nous a fait part de sa volonté de démissionner de son poste d'administrateur, la Caisse des Dépôts et Consignations, Banque des Territoires a souhaité reprendre ce poste vacant d'administrateur et nommer Mme Muriel FAVIA-SAVE pour la représenter.

Le conseil d'administration a pris acte :

- de la démission de Cyrille GREGOIRE en tant que personne physique
- du souhait de la Caisse des Dépôts et Consignations, Banque des Territoires de reprendre ce poste d'administrateur vacant
- de la nomination de Mme Muriel FAVIA-SAVE en tant que représentante de la Caisse des Dépôts et Consignations, Banque des Territoires

Cette nomination fera l'objet d'une validation en assemblée générale ordinaire.

5. Application de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 sur les Nouvelles Régulations Economiques

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 2022 pour chacun des mandataires sociaux. (*cf annexe au rapport de gestion*).

6. Principales activités, opérations de l'année écoulée

En 2022, la Société a poursuivi son action dans des domaines aussi variés que :

- la coordination d'études de faisabilité et pré-opérationnelles de superstructures et en aménagement
- la construction de bâtiments publics ou privés en mandat ou en assistance à maîtrise d'ouvrage
- le pilotage d'opérations d'aménagement en concession d'aménagement et restructuration urbaine
- les concessions d'exploitation.

C'est ainsi que la Société a géré les opérations suivantes, en cours de clôture, celles réceptionnées ou en garantie de parfait achèvement, sans tenir compte des opérations interrompues temporairement.

☒ Concessions d'habitat et restructuration urbaine

- Saint Vincent -Gare à Blois
- ZAC multi sites « des Remondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins » à Vineuil
- La Martinière à Saint-Denis-sur-Loire
- Le Val des Jonquilles à Saint-Lubin-en-Vergonnois
- Hôpital psychiatrique à Blois
- Quartier éco-exemplaire Laplace à Blois
- L'Aubépin à Saint-Gervais-la-Forêt
- Les Paralisières à Huisseau-sur-Cosson

☒ **Concessions d'activités**

- Le Bout des Hayes à Blois
- Le Parc des Châteaux à La Chaussée St-Victor
- Les Grandes Bruyères à Romorantin-Lanthenay/Villefranche-sur-Cher
- Giat à Salbris

☒ **Opérations propres**

- Construction de 10 logements – Z.A.C. des Bois Jardin 2 à Vineuil
- Immeuble les Corderies sis 7 rue des Corderies – Blois Vienne
- Constructions de 14 logements à Blois (opération Clérancerie)
- Construction « Mobicap » de 33 logements en résidence services accès sur la perte d'autonomie quartier Laplace à Blois
- Construction de 28 logements à St Gervais-la-Forêt

☒ **Mandats d'études et de travaux – Assistance à maîtrise d'ouvrage.**

- Travaux de remplacement des menuiseries extérieures du siège de la C.C.I.
- Construction d'une résidence d'hébergement « Une chambre au jardin » et d'un restaurant « Le Bois des Chambres » à Chaumont-sur-Loire
- Réhabilitation épicerie à Suèvres
- Construction gymnase INSA à Blois
- Réhabilitation bâtiments friche Normant - siège Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois à Romorantin-Lanthenay
- Construction école Saint-Marc à Romorantin-Lanthenay
- Construction de 11 pavillons à Lucay-le-Mâle
- Extension atelier Rioland à Châteauroux
- Construction d'une salle polyvalente à Saint-Claude-de-Diray
- Extension des bureaux du siège de la Communauté de Communes du Grand Chambord
- Construction d'une résidence sénior à Cour-Cherverny
- Réalisation de la mise en conformité « accessibilité » de 33 lycées de la région Centre Val de Loire
- Restructuration et extension de la maison de santé pluridisciplinaire de Villefranche-sur-Cher
- Extension de l'incubateur Food val de Loire à Contres
- SCCV – Le Belvédère du jeu de Paume – quartier Laplace à Blois
- Construction d'un centre de transfert - Valeco à la Chaussée Saint Victor
- Restructuration et mise en sécurité de l'internat du lycée Claude de France à Romorantin-Lanthenay

☒ **Concessions d'exploitation et prestations de services**

- Le Lab à Blois
- Maison de l'Emploi du Blaisois
- Syndic Lapérouse à Blois
- Territoires Développement
- SEMDO
- SCI AIRCO4
- SCI BWISE

Concessions d'Habitat et Restructuration Urbaine

• **Saint Vincent - Gare- Médecis / Ville de Blois**

- îlot « St VINCENT »

Les fouilles archéologiques se sont achevées à la mi-octobre 2022. De nombreux vestiges archéologiques ont été découverts allant de la période Renaissance jusqu'à l'époque gallo-romaine. La rédaction du rapport final est en cours par les services de l'INRAP. Avec la libération du terrain cette contrainte est dorénavant levée, à l'exception du périmètre situé à l'aplomb de l'actuel bâtiment de la Poste qui ne pourra être fouillé qu'après le transfert de l'activité postale et la démolition du bâtiment.

Une promesse de vente a été signée le 10 juin 2022 permettant ainsi de confirmer l'engagement réciproque de 3 VA et de JMP Expansion dans l'aboutissement de ce projet.

Cependant, les premiers travaux du promoteur n'ont pu être lancés en 2022 comme convenu en raison de l'augmentation importante des coûts de travaux. Pour trouver de nouvelles économies, le promoteur envisage de réduire son parking souterrain à un seul niveau de sous-sol. Ce nouvel ajustement donnera lieu au dépôt d'un permis de construire modificatif.

Des questions techniques demeurent, en particulier le confortement du mur blanc qui sépare l'ancien collège de la terrasse Saint-Charles. Des études, qui n'avaient pu être faites avec la présence des archéologues, permettront de savoir si ce mur est autostable ou s'il faut le renforcer préalablement à la construction du bâtiment C de JMP.

- îlot « GARE »

Le site de la Gare a encore fait l'objet de nombreux travaux en 2022 : finitions de l'aménagement du parvis, désamiantage et démolition du bâtiment de l'EVEN, poursuite des travaux de construction de l'îlot PE1 et démarrage de la résidence sénior sur les îlots TE1a TE2.

Une nouvelle tranche des travaux pour l'aménagement des espaces publics sera exécutée juste avant l'achèvement de l'immeuble PE1 (fin 2023) avec la réalisation des trottoirs.

Le parking provisoire demeure encore sur l'îlot PE5. Cependant, les dernières discussions avec SNCF Gares & Connexions permettent d'envisager le lancement des travaux d'un nouveau parking sur l'îlot PE3, le long des voies ferrées. Ce transfert permettra de libérer l'îlot PE5 de toute occupation et de concrétiser le projet d'un nouveau restaurant universitaire accompagné d'une résidence étudiante CROUS. A ce sujet, le permis de construire devrait être déposé au cours du premier trimestre 2023.

Concernant le devenir de l'ancienne usine à gaz qui accueillait encore dernièrement les camping-cars à Blois, les travaux de dépollution vont débuter en 2023. 3 VA et la ville de Blois qui assure la maîtrise d'œuvre travaillent sur la valorisation de cet espace en parc arboré. Ces travaux sont programmés en 2024.

Enfin, l'agglomération de Blois devrait démarrer les travaux du futur gymnase dédié à l'INSA, à l'ouest des voies ferrées au milieu de l'année 2023. Ils s'achèveront à la fin de l'année 2024.

- îlot « MÉDICIS »

Après l'abandon du projet Bamba (production de terrains à bâtir libres de constructeur avec un découpage à la carte), 3 vals Aménagement a présenté un nouveau plan de masse d'urbanisation de ce secteur en y ajoutant le traitement de la friche Sagana. Ce projet, bâti avec la collaboration de l'agence d'architecture Paul Chemetov a recueilli un avis favorable de la part des élus de la ville de Blois. 3 VA travaille actuellement avec un bureau d'études techniques pour vérifier la faisabilité économique de cette opération. Le programme constructif est très diversifié.

La destination « habitat » sous toutes ses formes (du terrain à bâtir, de la maison de ville au logement collectif) est prépondérante. La présence d'équipements publics (bâtiment de service public, aire de jeux, coulées vertes vers le parc de l'Arrou) et la persistance des jardins partagés composent un cadre de vie de qualité.

Après l'aboutissement de l'opération gare, celle de Médicis sera la prochaine opération majeure avec la ville de Blois.

• Z.A.C. multi sites « des Remondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins » à Vineuil

Au 31 décembre 2022, sur la 1^{ère} tranche, 3 vals Aménagement a vendu 30 terrains sur 31. Le dernier acte de vente devra être signé dans le premier semestre 2023. La rétrocession de cette première tranche à la commune pourra ainsi être réalisée.

En ce qui concerne la 2^{ème} tranche, les travaux de la phase provisoire (viabilisation) sont terminés en avril 2022. La commercialisation des terrains à bâtir se poursuit parfaitement. Sur 27 terrains à bâtir, 13 sont vendus, 3 sont sous promesse de vendre, et le reste sous option. Les signatures des promesses de vente restantes sont prévues au cours du premier semestre 2023.

En mai 2022, les chantiers des maisons individuelles ont démarré, ainsi que celui de l'opération de 10 logements sociaux en V.E.F.A avec 3F Centre Val de Loire.

3 vals Aménagement a reçu les ordonnances d'expropriation pour 9 parcelles pour le secteur des Bois Jardins. Les transports sur les lieux sont prévus en mars 2023. Ces dernières démarches judiciaires permettront une maîtrise foncière totale des Bois Jardins.

En parallèle, les acquisitions amiables sur les secteurs des Remondées et des Terres de la Haute Rue sont en cours. L'enquête parcellaire a été réalisée en 2022. La SEM attend de recevoir les arrêtés de cessibilités puis les ordonnances d'expropriation. Pour mémoire, l'arrêté de DUP prorogé de 5 ans est valide jusqu'en mai 2026.

Pour mémoire, le prix moyen d'un terrain sur la 1^{ère} tranche et 2^{ème} tranche à Vineuil est de 53 400 € T.T.C. pour une surface moyenne de 445 m² soit 120 € T.T.C./m² moyen.

- **Lotissement La Martinière à Saint-Denis-sur-Loire**

La commercialisation des 32 terrains à bâtir est achevée depuis fin 2021.

La rétrocession foncière et la remise d'ouvrage à la commune initialement prévues en 2022 se feront début 2023. Des travaux d'aménagement de voirie et de piste cyclable sont prévus en février 2023. D'éventuels contrôles sur les réseaux eaux pluviales et eaux usées sont à confirmer avant la remise des ouvrages au Cycle de l'eau.

Pour mémoire, le prix moyen d'un terrain à Saint-Denis-sur-Loire est de 59 345 € TTC pour une surface moyenne de 680 m² soit 87 € T.T.C./m² moyen.

- **Lotissement Le Val des Jonquilles à Saint-Lubin-en-Vergonnois**

La commercialisation des 32 terrains à bâtir est achevée depuis le printemps 2021.

3 vals Aménagement prévoit la rétrocession foncière et la remise d'ouvrage à la commune début 2023. Des travaux de reprise du réseau des eaux pluviales sont à réaliser.

Pour mémoire, le prix moyen d'un terrain à Saint-Lubin-en-Vergonnois est de 43 660 € T.T.C. pour une surface moyenne de 595 m² soit 74 € T.T.C./m² moyen.

- **Reconversion de l'ancien hôpital psychiatrique Blois Vienne / Ville de Blois**

Les permis d'aménager et permis de construire ont été respectivement délivrés les 20 et 21 juillet 2022. Alors que les travaux d'aménagement devaient débuter en 2022, le promoteur a préféré retarder la pré-commercialisation de son programme et l'achat du terrain en raison du dépôt d'un recours gracieux sur le permis de construire. Aujourd'hui, ce recours ne s'est pas transformé par un recours devant le tribunal administratif. Par ailleurs, le promoteur a également dû retravailler son bilan financier en relevant sa grille prix face à l'augmentation générale des coûts de construction.

Autre dernier obstacle à lever avant le démarrage de cette opération, le service régional de l'Archéologie envisage de prescrire de nouvelles fouilles sur la rue du Puits neuf en raison de la création de structures enterrées sous chaussée pour gérer l'infiltration des eaux pluviales, technique qui est dorénavant imposée par les services d'Agglopolys. Pour le SRA, ces structures constituent une menace pour la préservation des vestiges archéologiques.

De ce fait, le promoteur ne construira pas dans un premier temps les maisons qui longent la rue du puits neuf : elles seront faites après libération du secteur par les archéologues.

- **Quartier éco-exemplaire Laplace à Blois**

En 2022, se poursuit le chantier du projet MOBICAP sur l'implantation de 32 logements dédiés aux personnes à mobilité réduite sur le terrain situé derrière BIOCOOP afin d'en assurer la livraison à la fin de l'année.

La SEM a cédé à la SCCV Le Belvédère du Jeu de Paume les emprises foncières nécessaires à l'implantation d'un programme 100 % activités sur les lots n°11, n°17 et n°19. 3 lots ont été vendus et un sous contrat de réservation. Les autres lots devront être vendus courant 2023.

Initialement prévu en 2022, la SEM signera une promesse de vente avec 3F pour l'implantation de 6 maisons de ville en accession sociale sur les lots n°14 et n°15 situés en cœur d'îlot premier semestre 2023. Le permis de construire de cette opération devrait être déposé également au premier semestre 2023.

Pour le lot n°12, la Ville de Blois a décidé de « geler » l'urbanisation de cet espace et de proposer un espace vert d'agrément. En attendant d'affiner la programmation de cet îlot, avec les riverains et habitants du quartier, 3 vals Aménagement s'occupera de son engazonnement et de la plantation d'une jachère fleurie.

- **Z.A.C. L'Aubépin à Saint-Gervais-La-Forêt**

A fin 2022, 3 vals Aménagement a commercialisé la totalité des terrains de la tranche n°1 – phase n°1 (1 promesse et 49 actes signés).

En ce qui concerne la tranche n°1 – phase n°2, la commercialisation des 13 terrains à bâtir est quasi terminée. 11 actes et une promesse de vente ont été signés. Le dernier terrain restant est en cours de proposition.

3 Vals Aménagement procède actuellement aux dernières négociations foncières de la Z.A.C. afin d'envisager le lancement des travaux de viabilisation de la tranche suivante. L'enquête parcellaire a été réalisée en 2022. 3 Vals Aménagement a reçu l'arrêté de cessibilité pour les derniers terrains à acquérir par voie d'expropriation. Pour mémoire, l'arrêté de DUP prorogé de 5 ans est valide jusqu'en février 2024.

Un avenant actant la prorogation de la concession d'aménagement de 4 ans soit jusqu'au 1^{er} juillet 2031 a été approuvé le 12 septembre 2022.

Pour mémoire, le prix moyen d'un terrain à Saint-Gervais-la-Forêt est de 46 640 € T.T.C. pour une surface moyenne de 550 m² soit 120 € T.T.C./m² moyen.

- **Z.A.C des Paralisières / Commune de Huisseau-sur-Cosson**

Alors qu'il était prévu un démarrage des travaux à la fin de l'année 2022, les derniers inventaires faune flore, nécessaires à l'actualisation de l'étude d'impact ont été réalisés en juillet et ont révélé la présence d'une espèce d'oiseau protégée. En conséquence, en collaboration avec les élus de Huisseau-sur-Cosson et le cabinet Théma Environnement, des solutions foncières ont été trouvées pour transférer cette espèce sur des terrains voisins. Ces mesures compensatoires doivent faire l'objet d'un dossier de dérogation pour destruction d'espèces qui sera soumis aux services de l'Etat. Cette nouvelle contrainte, après celles portant sur la réduction du périmètre urbanisable (PLUI), les exigences de l'ABF en raison de la proximité du mur d'enceinte de Chambord, va générer de nouveaux coûts pour l'opération (achat de foncier supplémentaire) et un allongement des délais. Dans ces conditions la validation de l'ensemble des dossiers règlementaires ne peut s'envisager qu'à la rentrée 2023 et le démarrage des travaux qu'au début 2024.

Concessions d'Activités

- **Z.A.C. Le Bout des Hayes à Blois / Agglopolys**

Au 31 décembre 2022, les 13 terrains à bâtir de l'îlot 3 ont été vendus. Quelques chantiers de maisons individuelles ne sont pas terminés. Un avenant actant la prorogation de la concession d'aménagement au 31 Octobre 2023 a été approuvé le 29 novembre 2022 afin de permettre à 3 Vals Aménagement de réaliser les travaux de finition de voirie, et remettre l'ensemble des ouvrages ainsi que le foncier à la communauté d'agglomération de Blois.

- **Z.A.C. Le Parc des Châteaux à La Chaussée St-Victor / Agglopolys**

En 2022, 3 Vals aménagement a cédé 8 000 m² à la société SAINTE LUCIE pour la construction d'un entrepôt et de bureaux, et 24 400 m² à la société SCHENKER FRANCE pour la construction d'une plateforme de messagerie sur la première tranche. Des promesses de ventes ont également été signées avec la société SVAA (bâtiment industriel) pour 4 000 m², la société SCI 2VB (activités artisanales) pour 5 396 m² et ValEco (centre de transfert de déchets recyclables) pour 10 000 m². ValEco est le premier projet localisé sur la tranche 2. D'autres projets sont en cours de négociation sur cette deuxième tranche : ADEKMA (atelier et bureaux) pour 8 000 m², NOVAXIA (laboratoires) pour 12 000 m².

Avec la fermeture d'une portion de la ligne de chemin de fer n° 591 000, confirmée par le prononcé de décision en date du 30 juin 2022, la cession de l'emprise RFF à 3 Vals Aménagement pourra être actée au premier semestre 2023, et unifier la tranche 2.

- **Z.A.C. Les Grandes Bruyères à Romorantin / Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois**

3 vals Aménagement a vendu deux terrains en 2022 : un de 3 000 m² pour la société Comptafrance qui va construire un immeuble de bureaux et un autre de 16 000 m² au transporteur logisticien Bréger pour la création de son nouvel établissement romorantinais.

Les nouvelles dispositions règlementaires sur la biodiversité remettent en cause l'urbanisation de certains terrains de la Z.A.C. restant à viabiliser. Nous travaillons de concert avec la Communauté de Communes pour mettre en place des mesures compensatoires dans le but de préserver les zones humides.

La concession d'aménagement s'achevant à la fin 2023 et les terrains n'étant pas totalement vendus, nous proposerons une prorogation de la durée de la concession à notre concédant.

- **Reconversion du GIAT à Salbris / Conseil Général de Loir-et-Cher**

Après les ventes à Bay Tree (plateforme logistique) et à Photosol (centrale photovoltaïque), 3 VA a organisé en 2022 la régularisation foncière du foncier (déclassement chemin rural) en vue d'une remise foncière de l'ensemble des équipements publics réalisés au profit du Département.

Le bilan de clôture de cette opération sera établi en 2023, dernière année de la concession.

3 vals Aménagement restituera un boni d'opération de 4 500 000 € au Département, principalement dû à la vente du terrain à Photosol.

Opérations Propres – Contrats de Promotions Immobilières

- **Construction de 10 logements à Vineuil – Bois Jardin – pour 3F Centre Val de Loire - Tranche 2**

Le PC a été obtenu et affiché en juillet 2021. La signature de l'acte de vente a été signé le 11 avril 2022.

Les travaux (7 pavillons de type T4 et 3 pavillons de type T3) ont débuté en mai 2022. A fin 2022, le calendrier est tenu. Le délai contractuel de la VEFA prévoit une livraison du programme courant octobre 2023.

Le projet est en cours de labélisation BEE+ « Bâtiment Energie Environnement ».

- **Immeuble Les Corderies sis 7 rue des corderies – Blois Vienne**

Cette opération propre a consisté en la réhabilitation de cet immeuble en vue d'y installer un cabinet dentaire (livré Septembre 2019) et un cabinet médical (fin des travaux : Juillet 2020).

Le cabinet médical composé d'un accueil avec salle d'attente, de 4 cabinets de consultation, d'une salle de réunion/salle de repos, d'un local archives, d'une salle d'attente complémentaire, d'un WC public et d'un WC personnel n'a pas trouvé Preneur.

La Ville de Blois a racheté l'ensemble immobilier le 23 Janvier 2023 pour un montant de 800.000 € HT.

- **Constructions de 14 logements à Blois (opération Clérancerie)**

Comme annoncé dans le paragraphe portant sur l'opération « Ancien Hôpital Psychiatrique », 3 Va s'est associé avec le promoteur Initio pour porter une opération de construction de 14 maisons individuelles groupées sous forme de V.E.F.A. Le budget est de 2 820 000 € H.T. Le PC a été délivré en juillet 2022.

Le démarrage du chantier de construction, bien que partiel en raison de fouilles archéologiques complémentaires démarrera au cours de l'été 2023 à condition que le résultat d'appel d'offres permette de rester dans le coût d'objectif.

- **Résidence Mobicap Blois - Constructions de 33 logements en résidence service accès sur la perte d'autonomie**

Livraison du programme fin 2022 : 24 T2 de 40m² et 9 T3 de 60m² équipés de domotique pour permettre l'exploitation avec des résidents en perte d'autonomie.

- **Construction de 28 logements Z.A.C. de l'Aubépin à Saint-Gervais-la-Forêt pour Terres de Loire Habitat (T.D.L.H.)**

3 VA a signé avec T.D.L.H. un contrat de Vente en État Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) le 22 décembre 2021 pour un budget de travaux arrêté à hauteur de 4 127 650,41 € H.T.

L'opération consiste en la construction de 24 pavillons et de 4 logements en collectif

L'opération a démarré lors du 1^{er} trimestre 2022 pour une livraison programmée au plus tard lors du 1^{er} trimestre 2024.

Mandats d'études, de Travaux – Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

- **Travaux de remplacement des menuiseries extérieures du siège de la CCI**

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher a missionné 3 vals Aménagement le 16 décembre 2020 en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour les travaux de rénovation de son siège : remplacement des menuiseries extérieures, installation VMC, installation de robinets thermostatiques et installation de panneaux photovoltaïques. Le budget de travaux est de 1 368 000 € H.T.

À la suite de la consultation de maîtrise d'œuvre, le contrat a été signé avec Project Ingénierie le 29 mars 2021. Les études de conception sont en cours.

La déclaration préalable de travaux a été attribuée le 23 juillet 2021.

Les études sont à fin 2022 en attente de décision du maître d'ouvrage concernant une modification de programme (ajout de l'isolation par l'extérieur).

- **Une chambre au jardin - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Déléguée – Domaine Régional de Chaumont-sur-Loire**

Après consultation, le Domaine Régional de Chaumont sur Loire a missionné 3 vals Aménagement le 27 décembre 2018 pour la construction d'une résidence d'hébergement d'environ 40 chambres et un restaurant sur la Ferme Queneau, pour un coût d'opération de 9 960 000 € T.T.C.

Suite au concours de maîtrise d'œuvre, le contrat a été signé avec le cabinet Construire le 29 juillet 2019.

Les études APS ont été menées d'août à septembre 2019, le Permis de Construire a été déposé le 18 octobre 2019 et l'APD a été remis le 2 décembre 2019 (construction en bois paille des 2 bâtiments d'hébergement, chaufferie bois).

Le P.C. a été attribué le 17 juillet 2020. La consultation des entreprises s'est déroulée de début juin à fin septembre 2020, les travaux ont débuté le 24 septembre 2020 et ont été réceptionnés en mai 2022, les réserves sont partiellement levées

- **Epicerie de Suèvres - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Communauté de Communes Beauce Val de Loire**

La Communauté de Communes Beauce Val de Loire a missionné 3 vals Aménagement le 25 janvier 2021 pour la réhabilitation du bâtiment 12 place de la Mairie à Suèvres afin d'y installer une épicerie multiservices et un logement, pour un coût d'opération 505 000 € T.T.C.

Suite à la consultation de maîtrise d'œuvre, le contrat a été signé avec Francis Bardot le 29 mars 2021. Les études de conception se sont déroulées d'avril à juin 2021.

La déclaration préalable de travaux a été attribuée le 16 août 2021 et celle d'autorisation de travaux le 23 septembre 2021.

La consultation des entreprises s'est déroulée de juillet à octobre 2021.

Les travaux ont débuté en janvier 2022, ils ont été réceptionnés le 15 septembre 2022 et les réserves levées en décembre 2022.

- **Gymnase INSA - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Agglopolys**

Après consultation, Agglopolys a missionné 3 vals Aménagement le 11 mai 2021 pour la construction du gymnase INSA, pour un coût d'opération de 3 900 000 € T.T.C.

La phase candidature du concours de M.O.E. a été lancée le 18 juin 2021 pour une remise des candidatures le 23 juillet 2021.

Après analyse, le jury du 15 septembre 2021 a retenu les candidatures de Basalt Architectures, Raum et Nomade.

Après validation par le Président d'Agglopolys du 27 septembre 2021, les dossiers de consultation ont été transmis aux 3 candidats le 4 octobre 2021, pour une remise des A.P.S. chez huissier le 24 décembre 2021 avant 12h.

Au terme des consultations, le marché de Contrôle Technique a été attribué à Veritas et celui de coordonnateur S.P.S. à Alpes Contrôles.

A l'issue de la phase concours, le jury a retenu le projet de RAUM en février 2022 et après la phase de négociation, le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié début juillet 2022. La mise à jour de l'APS a été validée en octobre 2022 et le maître d'œuvre a remis son dossier APD fin décembre 2022.

Le PC a été déposé le 20 décembre 2022.

- **Siège Communauté de Communes - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois**

Suite à une consultation, la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois a missionné 3 vals Aménagement le 21 juin 2021 pour la réhabilitation des bâtiments de la friche Normant afin d'y installer le siège de la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois, pour un coût d'opération de 7 088 000 € T.T.C.

La phase candidature de consultation de M.O.E. a été lancée le 21 juin 2021 pour une remise des candidatures le 22 juillet 2021.

Après analyse, le pouvoir adjudicateur a retenu le 7 décembre 2021 les candidatures de Olivier Tisser, Atelier Penneron et Cinq Architectures.

Les pièces administratives ont été transmis aux 3 candidats le 15 décembre 2021, pour une remise des offres de M.O.E. le 12 janvier 2022.

Suite aux consultations, les marchés ont été attribués à Veritas pour le C.T. et à AB Coordination en ce qui concerne la mission de coordonnateur SPS.

A l'issue de la phase négociation, l'offre d'Olivier TISSIER a été retenue et le marché de maîtrise d'œuvre notifié le 13 avril 2022.

Les études ESQ ont été menées en 2022, avec présentation de plusieurs versions. La dernière version de décembre 2022 est en attente d'accord du maître d'ouvrage.

- **Ecole Saint Marc - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Ville de Romorantin-Lanthenay**

Au terme d'une consultation, la Ville de Romorantin-Lanthenay a missionné 3 vals Aménagement le 17 décembre 2021 pour la construction de l'école Saint Marc, pour un coût d'opération de 7 200 000 € T.T.C.

Suite au concours de maîtrise d'œuvre du 1^{er} semestre 2022, le jury a retenu le projet de l'équipe représentée par Eric DANIEL-LACOMBE, le marché de maîtrise d'œuvre a été signé en juin 2022, les études APS et APD ont été réalisées au second semestre 2022, le PC a été déposé en décembre 2022.

- **Construction de 11 pavillons – Contrat de Promotion Immobilière - Lucay-le-Mâle**

Territoires Développement a confié le 9 novembre 2020 à 3 vals Aménagement un C.P.I. (contrat de promotion immobilière) pour la construction de 11 pavillons (7 T2 et 4 T3) en simple R-D-C à Lucay-le-Mâle. Territoires Développement a signé un bail avec la Commune de Lucay-le-Mâle à la suite de la consultation de travaux et avec 3 vals Aménagement.

Le budget de l'opération est de 1 125 000 € H.T.

Sur demande de la Mairie, les études ont intégré le principe de chauffage par géothermie sur sondes verticales.

Le bail a été signé en décembre 2020, les travaux ont débuté en mars 2021.

Les 11 pavillons ont été livrés le 30 août 2022, les réserves levées en décembre 2022, sauf pour les espaces verts

- **Extension atelier RIOLAND - Contrat de Promotion Immobilière - Châteauroux**

Territoires et Développement a confié le à 3 vals Aménagement un C.P.I. pour la construction de l'extension de l'atelier Rioland d'environ 1 250 m² à Châteauroux.

Le P.C. a été attribué le 6 octobre 2021, l'avenant au bail a été signé le 7 décembre 2021 et le C.P.I. le 30 novembre 2021.

Les marchés de travaux ont été signés fin décembre 2021, les travaux ont débuté en février 2022 pour une livraison en septembre 2022, les réserves ont été levées en décembre 2022.

- **Construction d'une salle polyvalente - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Saint-Claude-de-Diray**

Après consultation, la mairie de Saint-Claude-de-Diray a missionné 3 Vals Aménagement le 13 août 2019 pour la construction d'une salle polyvalente de 300 places avec office, scène, loges, bar, WC, pour un coût d'opération de 1 700 000 € H.T. Le contrat de M.O.E a été signé avec BOUR ESQUISSE le 18 octobre 2019. Après études et appel d'offres, les travaux ont débuté le 14 décembre 2020. Initialement prévue fin 2021, l'inauguration a pu se faire en juin 2022 après un retard sur la livraison de la charpente bois.

- **Mandat pour l'extension des bureaux du siège de la Communauté de Communes du Grand Chambord**

Un mandat a été attribué à 3 vals Aménagement au printemps 2019. Avant le confinement de mars 2020 et à l'issue de la validation du programme par la maîtrise d'ouvrage actant un coût travaux prévu à 750 000€ H.T., le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à la société d'Architecture Boitte juste. Les études ont abouti à un appel d'offre et un démarrage des travaux à l'été 2021 et la livraison a pu se faire en novembre 2022.

- **AMO pour la construction d'une résidence service sénior à Cour Cheverny**

3 vals Aménagement a signé un contrat d'A.M.O. avec la société Villa des Lumières qui est la structure immobilière qui porte un projet de 87 appartements reliés à l'hôtel des 3 marchands à Cour-Cheverny et qui apportera à l'hôtel des services de SPA et bien être.

Le permis a été obtenu au printemps 2021. 3 vals Aménagement a accompagné le maître d'ouvrage jusqu'à la fin des fouilles archéologique en juin 2022, puis s'apprête à prendre la casquette de promoteur pour réaliser toute l'opération.

- **Réalisation de la mise en conformité « accessibilité » de 33 lycées du patrimoine Régional**

En juin 2017, le Groupement d'Intérêt Economique mis en place par les SEM de la Région a répondu à une consultation lancée par le Conseil Régional du Val de Loire concernant 33 lycées et a été retenue.

Les sociétés membres du groupement sont, 3 vals Aménagement, Territoria (Bourges), mandataire, SEMDO (Orléans), SET (Tours), SAEDEL (Chartres). Une équipe multi-société a été créée afin que chaque SEM traite les lycées de son territoire.

Le budget de l'opération mis en place est de 26 850 00 € H.T. pour un délai global de 72 mois.

L'année 2022 a vu le démarrage de nombreux chantiers dont certains continueront de se dérouler en 2023.

- **Restructuration et extension de la maison de santé pluridisciplinaire de Villefranche-sur-Cher**

La ville de Villefranche-sur-Cher cherchait un mandataire pour s'occuper de cette opération.

Après consultation 3 vals Aménagement a été retenue et un mandat a été signé le 06 juillet 2020.

Cette opération consiste en la restructuration de la maison de santé existante et son extension sur la parcelle voisine achetée pour l'occasion par la ville.

L'objectif est de proposer à des praticiens de la santé des locaux pour qu'ils puissent exercer dans un même site. De plus cela répond à des demandes grandissantes faites à la mairie par plusieurs praticiens souhaitant s'installer sur la commune.

La surface des locaux est d'environ 500 m². En complément à ces locaux professionnels, sont créés deux logements qui pourront être mis à disposition pour tout praticien venant de loin.

La livraison du programme prévue à l'été 2022 est reporté au printemps 2023 en raison de modification lourde du programme sur les anciens bâtiments existants.

- **Extension de l'incubateur de Contres – FOOD VAL DE LOIRE**

La SAS immobilier village by CA – Food val de Loire nous a confié une mission d'A.M.O pour la réalisation de l'extension de l'incubateur Agro industriel sur l'Agro parc au Controis en Sologne (41), en mai 2022.

La CCI du Loir et Cher est pétitionnaire d'une demande de permis de construire délivré par la mairie du Controis en Sologne le 31 mai 2017. Ce permis de construire a été prolongé deux fois puis transféré à la SAS immobilier village by CA en mai 2022.

Ce dernier est dans la continuité du bâtiment existant, à savoir environ 400 m² d'espaces tertiaires aménagés et environ 800 m² de coque industrielle vide.

Les travaux ont commencé le 31 mai 2022 pour une durée de 13 mois. Une partie du programme a évolué pour transformer la salle de conférence en « FabLab ».

- **S.C.C.V. – Le Belvédère du jeu de Paume - Blois**

Un contrat d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été signé le 30 juin 2019 entre 3 VALS et la SCCV Le Belvédère du jeu de Paume pour la construction d'un immeuble de locaux d'activités sur les lots n°11 et n°17 du quartier eco-exemplaire LAPLACE – 55 avenue de Châteaudun à Blois.

Les travaux ont démarré en avril 2022.

EN 2022, 51% du programme est commercialisé au profit de SAGEO – LABORIZON et la dentiste BOJENCO. De plus, 8% du programme est en cours de réservation pour des courtiers.

- **Construction d'un centre de transfert - VALECO – la Chaussée Saint Victor**

Le 12 septembre 2022, le syndicat VALECO a confié à 3 VALS aménagement la Maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction d'un centre de transfert de déchets recyclables sur la commune de La Chaussée Saint Victor (41260). La parcelle est située sur la zone d'activités du Parc des Châteaux. Le budget prévisionnel des travaux est 1 998 000 € HT (valeur juin 2022).

Les études vont être menés en 2023 avec un dépôt de PC mi-avril.

L'objectif est de livrer l'opération en avril 2024.

- **Restructuration et mise en sécurité de l'internat du lycée CLAUDE DE France à Romorantin**

Le 14 mars 2022 La Région Centre du Val de Loire a confié à 3 vals Aménagement, mandataire du Groupement d'Intérêt Economique mis en place par les SEM de la Région pour répondre à une consultation lancée par le Conseil Régional du Val de Loire concernant la Restructuration et mise en sécurité de l'internat du lycée CLAUDE DE FRANCE à Romorantin

Les sociétés membres du groupement sont, 3 vals Aménagement, mandataire, Territoria (Bourges), SEMDO (Orléans), SET (Tours), SAEDEL (Chartres).

Le budget de l'opération mis en place est de 3 491 666,67 € H.T. augmenté par avenant le 17 juin 2022 à 5 116 667 € H.T. pour un délai global de 31 mois.

En 2022 la maîtrise d'œuvre, le Contrôleur Technique, le Coordonnateur Santé, Protection de la Santé ainsi que le pilote de la coordination ont été retenus.

Le diag/esquisse a été élaboré pour août 2022, validé par la région en septembre 2022

L'Avant-Projet Sommaire a été élaboré pour le 30 novembre 2022, l'analyse de l'APS a été faite et transmise à la région le 23 décembre 2022 en attente de validation de la région.

Concessions d'Exploitation :

- **Le Lab**

L'année 2022 figure comme une année remarquable en taux de remplissage. Il n'est compté aucune difficulté de paiement de loyer, ni de liquidation d'entreprises. Les départs ont été largement compensés par les installations nouvelles au sein des 2 Lab.

- **Le Lab1**

A la fin de l'année, le taux de remplissage de l'Hôtel d'Entreprises (1^{er} et 2^{ème} étage) est de 100% d'occupation (pour 543 m² à louer) et 92% pour la pépinière (pour 162 m² à louer en bureaux, hors salle de réunion, coworking et bureaux de coworking).

Le Lab2

A la fin de l'année, le taux de remplissage s'est maintenu, comme l'année dernière à 100%, en grande partie due à l'installation d'AFPA.

Les locaux vacants du Lab 2 sont voués à être loués dans le cadre, soit de la Pépinière d'entreprises, soit de l'Hôtel d'entreprises. Comme l'année dernière, les deux mêmes locataires sont en pépinière sur ce site, tous les autres sont en hôtel d'entreprises.

• Maison de l'Emploi du Blaisois

La réalisation d'une Maison de l'Emploi est un projet porté conjointement par la communauté d'agglomération de Blois et l'Etat.

Dans ce cadre, Agglopolys a confié en 2007 à 3 vals Aménagement une concession d'aménagement.

Cet ensemble immobilier est composé de deux bâtiments :

- **le bâtiment A** (2 244 m²), totalement réhabilité, occupé depuis le 16 juillet 2008 par la Maison de l'Emploi ainsi que diverses structures telles que Mission Locale, B.I.J., C.I.O., en contrepartie d'un loyer de 197 K € H.T., représentant 88 € H.T./m².

- **le bâtiment B** avec

- au rez-de-chaussée (192 m²), depuis septembre 2013, la société Via Formation dont l'activité est la formation d'adultes en vue d'une réinsertion économique (implantation en cohérence avec la proximité de la Maison de l'Emploi). Le loyer annuel est de 24 K€ HT, soit 126 € H.T. le m²/an.

- au 1^{er} étage (152 m²), depuis avril 2018 jusqu'au 31 décembre 2022, à la Mission Locale du Blaisois, des bureaux d'une superficie de 81 m² pour un loyer annuel de 5 K€ HT, soit 65 € HT le m²/an et depuis janvier 2019 à Amicentre, qui a pour rôle l'animation régionale des missions locales de la Région Centre-Val de Loire, sur les 71 m² restants, en contrepartie d'un loyer annuel de 8 K€ HT, soit 116 €/m²/an.

Prestations de services :

• Syndics de Copropriété Lab2

Depuis le 1^{er} janvier 2012, 3 vals Aménagement a été nommée syndic de l'immeuble en contrepartie d'une rémunération annuelle de 7.250 € T.T.C. au titre de 2022.

• Territoires Développement

3 vals Aménagement gère la direction générale, la gestion administrative et financière, la gestion locative des opérations immobilières et la vie sociale de Territoires Développement par le biais d'une convention de prestations de service à laquelle peuvent s'ajouter des missions spécifiques.

Ainsi, au titre de 2022, 3 vals Aménagement a perçu une rémunération annuelle de 246 885.11 € H.T.

• SEMDO

3 vals Aménagement assure pour le compte de la SEMDO (SEM d'Orléans) la gestion locative d'un Centre Commercial (Centre Commercial Marie Stuart à Orléans) dans le cadre d'une convention de prestations de service, pour une rémunération annuelle en 2022 de 9 800 € H.T.

• S.C.I. AIRCO 4

La Société Civile Immobilière Airco 4 a conclu deux conventions de prestations de service avec 3 vals Aménagement :

- l'une pour la gestion de la vie sociale, mission pour laquelle en 2021 3 vals Aménagement a perçu une rémunération de 15 000 € H.T.
- l'autre pour assurer la gestion locative de l'ensemble immobilier Caillau sis à Romorantin-Lanthenay pour une rémunération annuelle dont le montant équivaut à 1,8 % du montant des loyers appelés, sans pouvoir être inférieur à 30 000 € H.T., montant qui a été versé à 3 vals Aménagement au titre de 2022.

- **S.C.I. BWISE**

Fin 2020, la S.C.I. Bwise a été créée par Territoires Développement et la Sepale dans le cadre du rachat du site libéré par Tupperware à Joué les Tours. Ces deux structures ne disposant pas de personnel ont fait appel à 3 Vals Aménagement pour la gestion administrative de la vie sociale de la S.C.I. et la gestion locative du site.

La Société Civile Immobilière Bwise a signé en 2021 deux conventions de prestations de service avec 3 vals Aménagement.

Les ¾ de l'immeuble ont été vendus le 31 décembre 2021 à la Société AU FORUM DU BATIMENT et le dernier lot (lot n°4) à la même société le 16 décembre 2022. La S.C.I. Bwise reste propriétaire d'une bande de terrain qui va être cédé à Tours Métropole dans le cadre de la sécurisation de la voirie.

Consécutivement à cette cession, la S.C.I. Bwise pourra être fermée.

Ainsi, au titre de 2022, 3 vals Aménagement a perçu une rémunération annuelle de 128.000 € H.T intégrant la rémunération de commercialisation liée à la cession des lots.

- **S.C.I. LDREAM**

Dans le cadre de la Construction de l'Hôtel Restaurant, la S.C.I. LDREAM a souhaité se faire assister par un Assistant à Maitrise d'Ouvrage afin de lui permettre, en toute connaissance de cause, de gérer au mieux l'opération sur l'immeuble à construire et de prendre en temps utiles les décisions nécessaires.

Une convention d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage a été signée en date du 12 Décembre 2022 entre la S.C.I. LDREAM et 3 vals Aménagement pour un montant global de 20 000 €.

Sur l'exercice 2022, 3 vals Aménagement a perçu la somme de 7 000 € HT relatif à la signature du contrat de construction.

OPERATIONS RECEPTIONNEES

Bilans de clôture remis en 2022

- Réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable rue Queneau à Chaumont-sur-Loire - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Agglopolys
- Rénovation Energétique de Bâtiments communaux et communautaires dans le cadre de la labellisation Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte - Mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée – Communauté de Communes du Grand Chambord

Opérations en Garantie de Parfait Achèvement en 2022

- Création d'un Pôle Santé – Travaux de réhabilitation de l'ancien logement de fonction de l'EHPAD de Neung-sur-Beuvron pour la Communauté de Communes de La Sologne des Etangs
- Réalisation du Lotissement « La Clos de la Voizelle » commune de la Chaussée-Saint-Victor
- VEFA 12 Logements à Saint-Gervais-la-Forêt
- CPI Construction de 12 logements à Lucay-le-Mâle
- CPI Extension de Rioland à Châteauroux
- Mandat : Restaurant Scolaire à Mont-Près-Chambord
- Mandat : Agrandissement des locaux de la Communauté de Communes du Grand Chambord
- Mandat : Salle polyvalente de Saint-Claude-de-Diray

7. Examen du Bilan et des Comptes de l'exercice 2022

A - Commentaire général

Les comptes annuels de la société seront remis en séance s'ils n'ont pas été envoyés avec les convocations.

L'exercice 2022 fait apparaître un résultat excédentaire de 174 565 €.

La situation nette de la Société au 31 décembre 2022 est la suivante :

- Capital social	2 714 720 €
- Prime de fusion	739 281 €
- Réserve légale	74 535 €
- Autres réserves	358 650 €
- Report à nouveau	715 228 €
- Résultat de l'année	+ 174 565 €
- Subvention d'investissement (opérations de concessions d'exploitation)	2 156 665 €
Situation nette de la Société	6 933 644 €

Il est proposé d'affecter le résultat de l'année 2022 en réserve légale pour la somme de 8 729 € et le solde en report à nouveau pour un montant de 165 836 €.

B - Fonctionnement de la Société

Bilan 2022 et prévisionnel 2023 (cf. document joint).

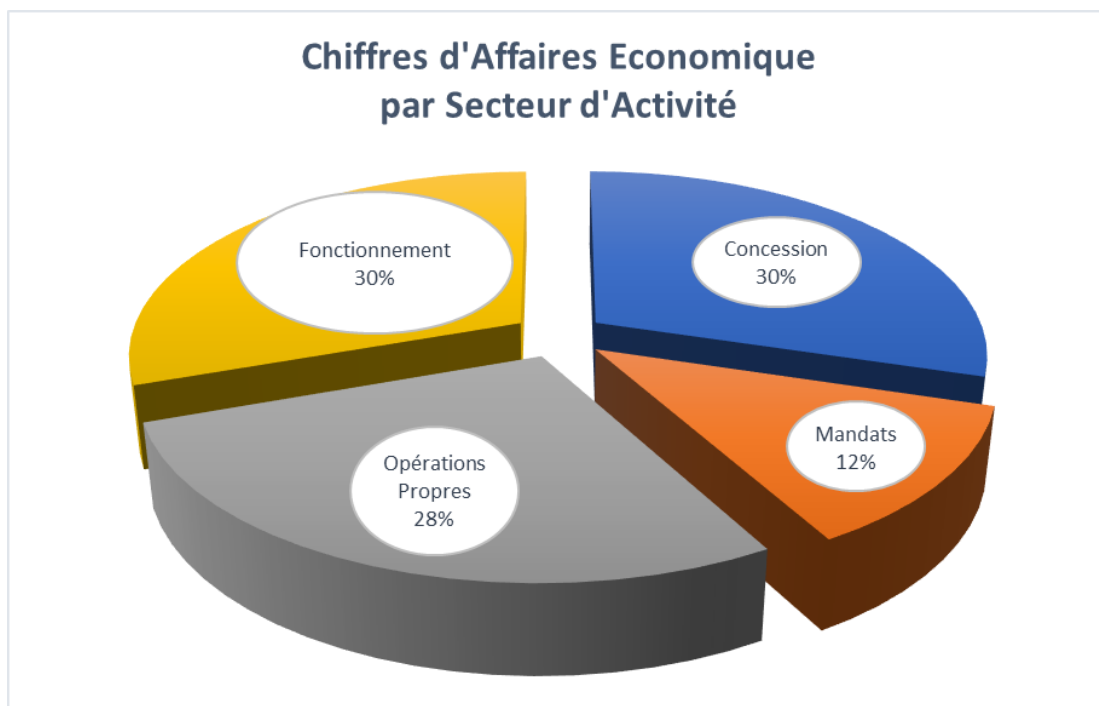
C – Situation Financière de 3 vals Aménagement

	Exercice 2022
Chiffre d'Affaires	1 886 134.48
Produits d'Exploitation	1 996 903.09
Charges d'Exploitation	1 797 755.83
Charges Salariales	1 230 637.35
Bénéfice	174 564.62
Capitaux Propres	6 933 644.29

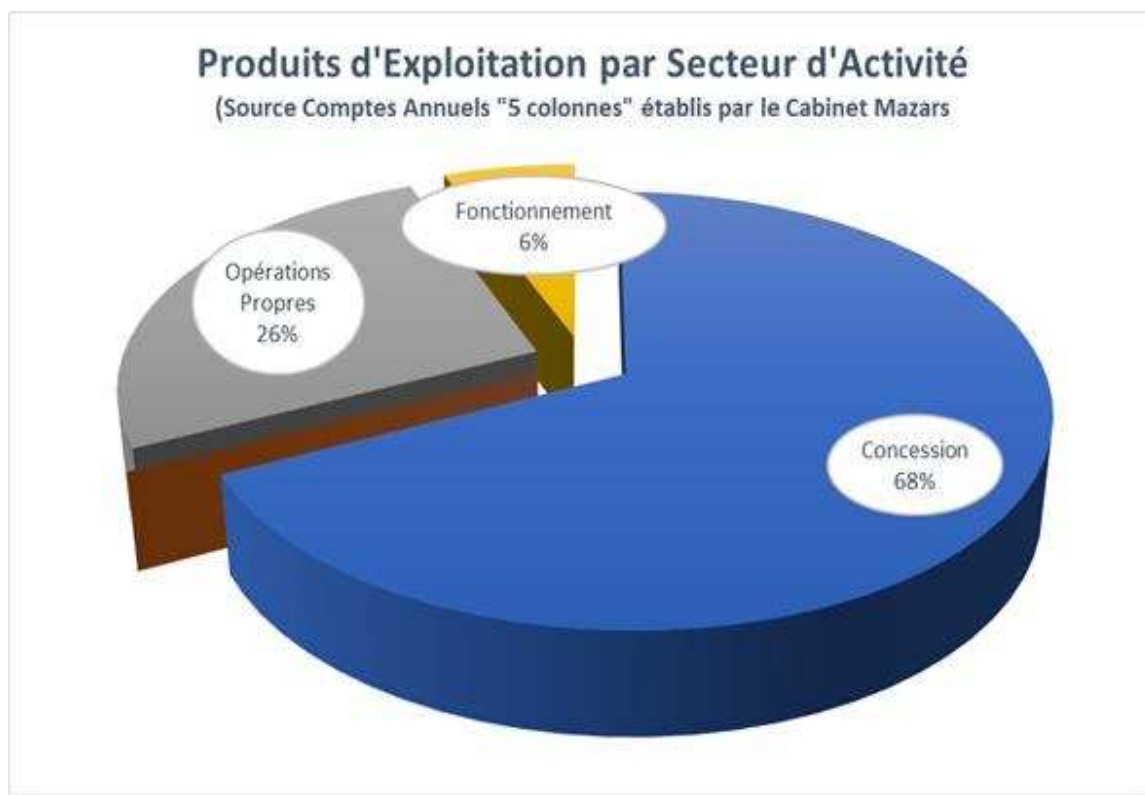
C. 1 - Présentation des comptes annuels 2022

Comptes annuels remis en séance.

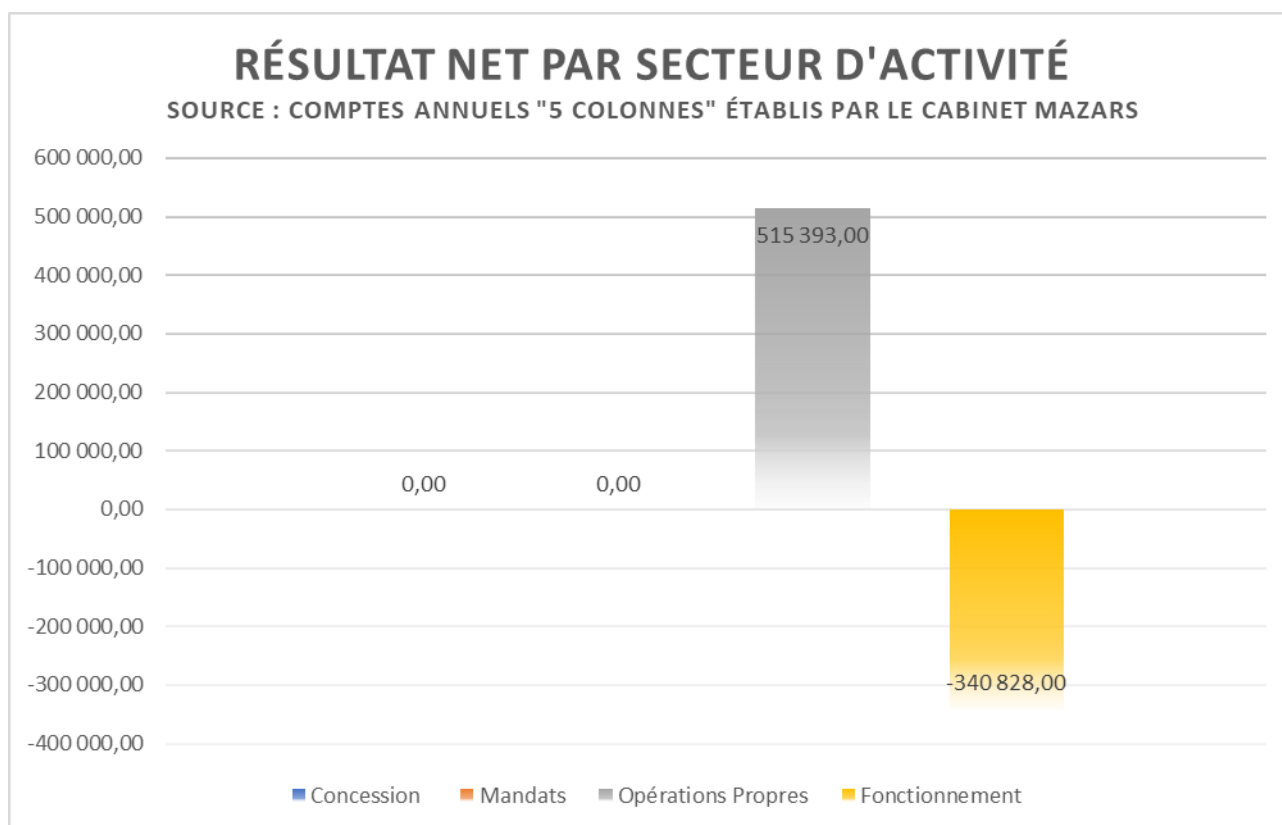
C. 2 – Présentation du Chiffre d'Affaires Economique par secteur d'activité



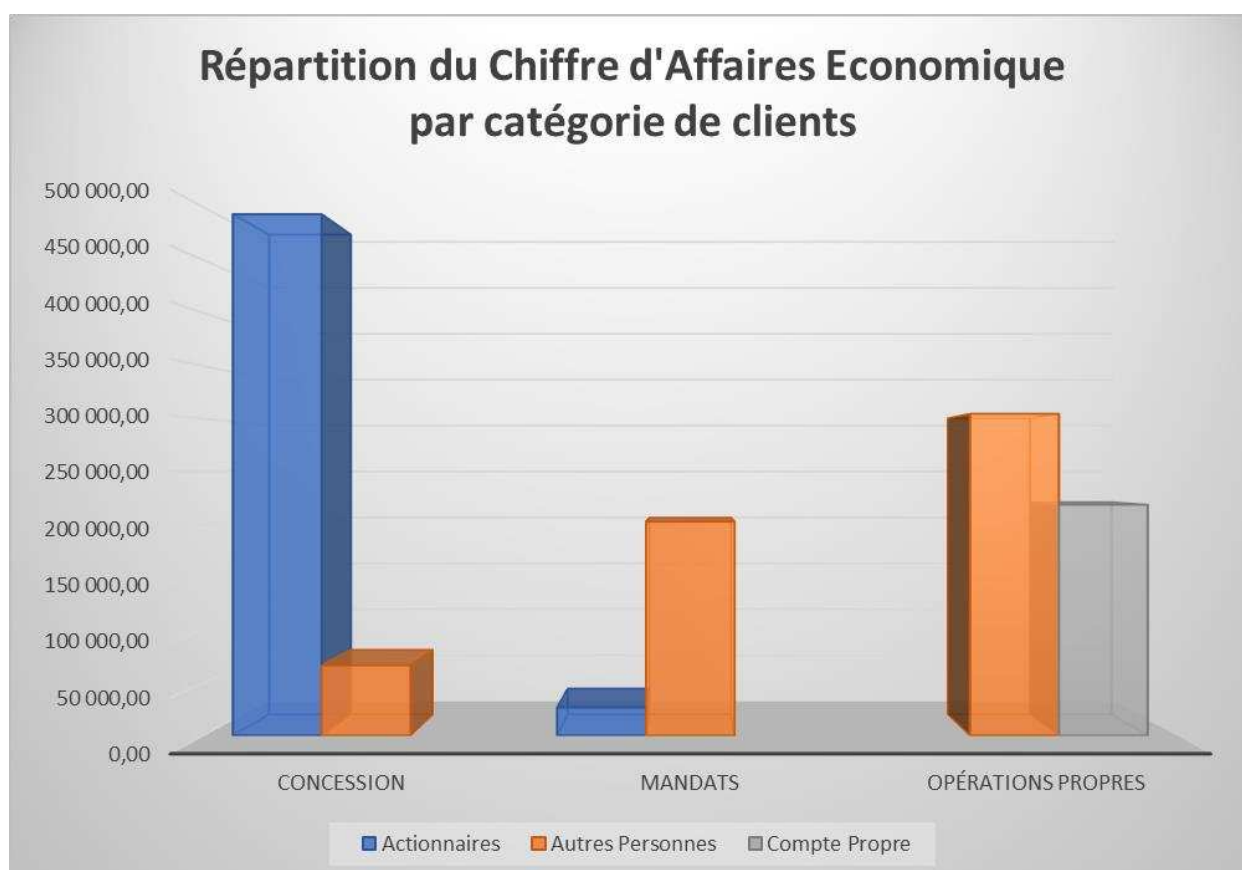
C.3 – Présentation des Produits d'Exploitation par secteur d'activité



C.4 – Présentation du Résultat Net par secteur d'activité



C.5 – Présentation du Chiffre d'Affaires Economique par typologie de client



D - Délais de paiement

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent publier, dans leur rapport de gestion, l'état des dettes à l'égard des fournisseurs et leurs échéances.

Dettes fournisseurs (déduction faite des factures non parvenues, retenues de garanties et pénalités)
1 826 435.80 €

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice

	Article D. 441 II.- 1° : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	2220					694	364					614
Montant cumulé des factures concernées TTC	12 922 531,90	5 326 387,61	203 078,65	92 416,70	379 694,98	6 001 577,94	10 065 267,04	8 899 393,89	1 076 934,27	545 535,15	3 611 973,15	14 133 836,46
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	68,29%	28,15%	1,07%	0,49%	2,01%	31,71%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							41,59%	36,78%	4,45%	2,25%	14,93%	58,41%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser) ☐ Délais légaux : (préciser)						☐ Délais contractuels : (préciser) ☐ Délais légaux : (préciser)					

E - Contrôles externes

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice écoulé :

Contrôle	Date	Remarques formulées
Chambre régionale des comptes	Néant	
Services fiscaux	Néant	
Inspection générale des finances	Néant	
Mission interministérielle d'inspection du logement social	Néant	
URSSAF	Néant	
Autres : ...	Néant	

8. Etat des relations entre les collectivités « actionnaires » et 3 vals Aménagement

Conventions signées

Ville de Blois

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	Z.A.C. Saint Vincent Gare Médicis
	Hôpital Psychiatrique
	Ilôt Laplace

Communauté d'Agglomération du Blaisois

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	Z.A.C. Bout des Hayes
	Parc des Châteaux
Mandat	Gymnase INSA
Concession d'Exploitation	Village Entreprises Bégon
	Village Entreprise Lapérouse
	Maison de l'Emploi

Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	Z.A.C. des Grandes Bruyères
Mandat	Siège Social Communauté de Communes

Département du Loir et Cher

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	GIAT Industrie

Communes de Vineuil

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	Z.A.C. Multi Sites

Terres de Loire Habitat

Secteur d'activité	Opération
Vente en Etat Futur d'Achèvement	V.E.F.A. Saint-Gervais-la-Forêt
	V.E.F.A. Saint-Gervais-la-Forêt 28 Logements

Chambre de Commerce et de l'Industrie

Secteur d'activité	Opération
Assistance à Maitrise d'Ouvrage	Remplacement des fenêtres

Avance en compte courant consentie par la collectivité actionnaire et 3 vals Aménagement

Objet	NEANT
Montant	
Date	
Le cas Echéant, le secteur d'activité	

Garantie d'emprunt consentie par la collectivité à 3 vals Aménagement**Collectivité Garante : Ville de Blois**

Opération	Dette initiale	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant garanti
Z.A.C. St Vincent Gare Médicis	1 500 000 €	23/06/2027	80%	1 200 000 €
Z.A.C. St Vincent Gare Médicis Passerelle	2 000 000 €	30/06/2029	80%	1 600 000 €
Z.A.C. St Vincent Gare Médicis Passerelle	1 000 000 €	26/03/2027	80%	800 000 €
Z.A.C. St Vincent Gare Médicis Passerelle	2 000 000 €	15/11/2028	80%	1 600 000 €
Z.A.C. St Vincent Gare Médicis Passerelle	1 000 000 €	10/10/2027	80%	800 000 €
Pôle Emploi Blois	1 473 000 €	27/11/2031	50%	736 500 €
Village Entreprise Bégon	2 000 000 €	01/01/2024	80%	1 600 000 €
TOTAL	10 973 000 €			8 336 500 €

Collectivité Garante : Communauté d'Agglomération du Blaisois

Opération	Dette initiale	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant garanti
Z.A.C. Parc des Châteaux	2 900 000 €	25/11/2023	80%	2 320 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	750 000 €	15/01/2022	66%	495 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	1 100 000 €	01/05/2025	56%	616 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	1 100 000 €	10/08/2025	56%	616 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	1 100 000 €	30/11/2029	60%	660 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	28/12/2024	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	15/01/2025	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	30/04/2027	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	23/06/2028	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	700 000 €	10/03/2031	40%	280 000 €
Z.A.C. Multi Sites	700 000 €	15/11/2031	40%	280 000 €
Maison de l'Emploi	1 700 000 €	05/12/2026	80%	1 360 000 €
TOTAL	12 450 000 €			7 587 000 €

Collectivité Garante : Comme de Vineuil

Opération	Dette initiale	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant garanti
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	28/12/2024	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	15/01/2025	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	30/04/2027	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	600 000 €	23/06/2028	40%	240 000 €
Z.A.C. Multi Sites	700 000 €	10/03/2031	40%	280 000 €
Z.A.C. Multi Sites	700 000 €	15/11/2031	40%	280 000 €
TOTAL	3 800 000 €			1 520 000 €

Collectivité Garante : Comme de Saint-Gervais-la-Forêt

Opération	Dette initiale	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant garanti
Z.A.C. de l'Aubépin	750 000 €	15/01/2022	14%	105 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	1 100 000 €	01/05/2025	24%	264 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	1 100 000 €	10/08/2025	24%	264 000 €
Z.A.C. de l'Aubépin	1 100 000 €	30/11/2029	20%	220 000 €
TOTAL	4 050 000 €			853 000 €

Collectivité Garante : Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois

Opération	Dette initiale	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant garanti
Z.A.C. des Grandes Bruyères	500 000 €	20/11/2024	80%	400 000 €
TOTAL	500 000 €			400 000 €

Collectivité Garante : Département du Loir et Cher

Opération	Dette initiale	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant garanti
GIAT Industrie	800 000 €	31/01/2022	80%	640 000 €
GIAT Industrie	800 000 €	31/01/2022	80%	640 000 €
TOTAL	1 600 000 €			1 280 000 €

Aides octroyées au titre du développement économique

Objet	NEANT
Montant	
Date	
Le cas Echéant, le secteur d'activité	

Autres concours financiers consentis par la collectivité à 3 vals Aménagement

Objet	NEANT
Montant	
Date	
Le cas Echéant, le secteur d'activité	

9. Etat des prises de participation – Situation du groupe / Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée

SCCV Les Terrasses du Jeu de Paume

Forme juridique	SCCV
Dénomination sociale	Les Terrasses du Jeu de Paume
Métiers	
Montant de la participation	Montant du capital détenu : 450,00 €
	% de détention du capital : 45 %
	Nom du représentant : Epsilon, représentée par Mr Charvoz
Chiffres clés financiers	Total bilan : 31 816.50 €
	Total endettement financier :
	Résultat net : 0,00 €
	(Avance en compte courant de la Sem) : 6 329.19 €
	(Augmentation de capital) :
Nom des représentants de l'Epl	Frédéric Peslier, Directeur Général de 3 vals Aménagement
Commentaires éventuels	Risques et contentieux

SCCV Le Belvédère du Jeu de Paume

Forme juridique	SCCV
Dénomination sociale	Le Belvédère du jeu de Paume
Métiers	
Montant de la participation	Montant du capital détenu : 450,00 €
	% de détention du capital : 45 %
	Nom du représentant : Epsilon, représentée par Mr Charvoz
Chiffres clés financiers	Total bilan : 1 521 125.80 €
	Total endettement financier
	Résultat net : 0,00 €
	(Avance en compte courant de la Sem) : 114 399,07 €
	(Augmentation de capital)
Nom des représentants de l'Epl	Frédéric Peslier, Directeur Général de 3 vals Aménagement
Commentaires éventuels	Risques et contentieux

S.C.I. Clérancerie

Forme juridique	SCI
Dénomination sociale	CLERANCERIE
Date de création	
Montant de la participation	Montant du capital détenu : 450,00 €
	% de détention du capital : 45 %
	Nom représentants : INITIO représentée par Mr Rettgen
Chiffres clés financiers	Total bilan : 0,00€
	Total endettement financier :
	Résultat net : 0,00€
	(Avance en compte courant de la Sem) : 60 679,04 €
	(Augmentation de capital)
Nom des représentants de l'Epl	Frédéric Peslier, Directeur Général de 3 vals Aménagement
Commentaires éventuels	Risques et contentieux

10. Evolutions statutaires de l'actionnariat

Historique : Assemblée Générale Ordinaire du 15/05/2018

Du fait des changements de compétence des collectivités actionnaires de 3 vals Aménagement, il apparaissait opportun de mettre en conformité les statuts et notamment l'objet social.

De plus compte-tenu des nombreuses dispositions modifiées par les textes les années précédentes, le Conseil d'Administration de 3 vals Aménagement en a profité pour opérer une refonte complète des statuts afin :

- d'apporter des modifications ou précisions sur certains articles,
- d'ajouter des articles manquants à la compréhension ainsi qu'au fonctionnement de la société,
- de supprimer certains points qui n'apportaient que peu d'intérêt afin d'alléger les statuts.
- et en conséquence, de modifier corrélativement les articles des statuts.

Les statuts ont été harmonisés avec les textes suivants :

- le décret n°2000-318 du 7 avril 2000 relatif à la codification par le Code Général des Collectivités Territoriales notamment du Code des Communes, livres 1, 2 et 3.
- les dispositions de la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques du 15 mai 2001
- la loi tendant à moderniser le statut des SEML du 2 janvier 2002
- la circulaire du 20/11/2002 relative au régime juridique des SEML
- la loi n° 2005-842 du 26/07/2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, dite loi BRETON *(qui assouplit le quorum des assemblées générales)*
- la loi LME du 04/08/2008 dite de modernisation de l'économie
- la loi relative à la transparence de la vie publique du 11 octobre 2013,
- l'ordonnance du 31/07/2014 (2014-863) de simplification des entreprises (dispositions relatives aux conventions réglementées) et loi du 9 décembre 2016.

11. Bilan de gouvernance de la Société

- Date des réunions du conseil d'administration :
 - 103^{ème} séance le 29 mars 2022
 - 104^{ème} séance le 22 novembre 2022
- Date des réunions de l'assemblée générale :
 - le 26 avril 2022
- Date des réunions de l'assemblée spéciale :
 - le 26 avril 2022

Décisions importantes prises par le conseil d'administration lors des précédentes réunions :

Le Conseil d'Administration de 3 vals Aménagement s'est réuni le 29 mars 2022 à 9h15 au 23 rue Vallée Maillard à Blois.

Assistaient à la réunion les administrateurs suivants :

- Monsieur François FROMET, 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, représentant le Conseil Département de Loir-et-Cher,
- Monsieur Cyrille GREGOIRE, représentant de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.
- Madame Audrey BOURDONCLE, représentante de la Caisse d'Epargne Loire Centre.
- Monsieur LETOURMY, DR AUDIT, Commissaire aux Comptes,

Assistaient à la réunion par visioconférence les administrateurs suivants :

- Monsieur Jérôme BOUJOT, Vice-Président, représentant la Ville de Blois,
- Madame Françoise BAILLY, Conseillère Communautaire, représentante de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Catherine MONTEIRO, Conseillère Communautaire, représentante de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Florence DOUCET, Vice-Présidente, représentante du Conseil départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Stéphane LESERT, représentant la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.

Etaient absents, excusés les administrateurs suivants qui avaient donné pouvoir :

- Monsieur Marc GRICOURT, Maire, représentant de la Ville de Blois, ayant donné pouvoir à J. BOUJOT
- Monsieur Valéry LANGE, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois, ayant donné pouvoir à H. BOUSSIQUOT
- Monsieur Philippe GOUET, Président, représentant du Conseil Départemental de Loir-et-Cher, ayant donné pouvoir à F. DOUCET,
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone, ayant donné pouvoir à F. FROMET.

Etaient absents, excusés les administrateurs suivants :

- Madame Catherine LHERITIER, 1^{ère} Vice-présidente, représentante du Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Bernard PILLEFER, Vice-Président, représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Jeanny LORGEUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale,
- Monsieur Yvan SAUMET, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie.

M. FROMET en tant que Président a constaté que le conseil réunissait la présence effective de la moitié au moins des administrateurs, 5 administrateurs étaient présents physiquement, 5 participaient en visioconférence et 4 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.

Le Conseil d'Administration a approuvé le procès-verbal de la 102^{ème} séance en date du 30 novembre 2021.

Le projet de rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire annuelle a été présenté, il comporte notamment le bilan de la Société au 31 décembre 2021.

Le conseil a arrêté les comptes, étant entendu que Monsieur le Commissaire aux Comptes formulerait les observations qu'il jugerait utiles dans son rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'activité 2021 de la Société a conduit aux résultats suivants :

Pour 3 vals Aménagement

Résultat d'exploitation	+ 226 855 €
Produits d'exploitation	2 001 180 €
Charges d'exploitation	1 774 324 €

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

Résultat financier	+ 20 461 €
Résultat courant	+ 247 316 €
Résultat exceptionnel	+ 33 €
Impôts sur les sociétés	62 165 €

Soit pour la société au titre de l'exercice 2021

Résultat net	+ 185 184 €
--------------	-------------

C. GREGOIRE a fait remarquer les bons chiffres de la société ces dernières années.

F. PESLIER a précisé que, pour faire face à un surcroît d'activité mais aussi pour pallier au départ d'Amélie ANDRIEUX et une absence longue maladie d'un chef de projet, nous avons recruté 2 cheffes de projets, l'une plutôt spécialisée dans le domaine de la construction et la seconde dans celui de l'aménagement.

En réponse à S. BAUDU, J. BOUJOT a fait un point sur les fouilles archéologiques de l'opération Saint-Vincent à Blois.

Le conseil d'administration a fixé la date de l'assemblée Générale Ordinaire au 26 avril 2022 à 9h15.

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 2021
(PREMIERE RESOLUTION)

2 – Affectation des résultats de l'exercice 2021
(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)

1- Conventions et engagements conclues au cours de l'exercice écoulé

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. : 53 608.89 €

Administrateurs concernés : Monsieur Cyrille GREGOIRE, représentant de la Caisse des Dépôts
Monsieur Stéphane LESERT, représentant 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. : 179 372.43 €

Administrateurs concernés : Monsieur Cyrille GREGOIRE, représentant de la Caisse des Dépôts
Monsieur Stéphane LESERT, représentant 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 : 3 vals Aménagement et Territoires Développement représentées par
Monsieur Frédéric PESLIER, Directeur Général
Monsieur Cyrille GREGOIRE, représentant de la Caisse des Dépôts
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts

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

Cette convention, signée le 30 novembre 2021 précise les missions administratives, juridiques, fiscales, comptables et financières de 3 vals Aménagement auprès de la SCI BWISE.

Montant H.T. : 15 000 €

Administrateurs concernés : 3 vals Aménagement et Territoires Développement représentées par
Monsieur Frédéric PESLIER, Directeur Général

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

Cette convention, signée le 30 novembre 2021 précise les missions administratives, juridiques, fiscales, comptables et financières de 3 vals Aménagement auprès de la SCI BWISE.

Montant H.T. : 25 000 € Forfait de Gestion

Montant H.T. : 88 000 € Rémunération proportionnelle de commercialisation

Administrateurs concernés : 3 vals Aménagement et Territoires Développement représentées par
Monsieur Frédéric PESLIER, Directeur Général

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. : 7 000 €

Administrateurs concernés : 3 vals Aménagement et Territoires Développement représentées par
Monsieur Frédéric PESLIER, Directeur Général

g. 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. : 246 885.11 €

Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de 3 vals Aménagement
Monsieur Cyrille GREGOIRE, représentant de la Caisse des Dépôts
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts
Monsieur Yvan SAUMET, représentant permanent de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher
Madame Audrey BOURDONCLE, représentante permanente de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire

Le Conseil d'Administration a autorisé les conventions signées à être poursuivies dans leur exécution.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une résidence service sénior à Cour-Cheverny engagée depuis le 20 mai 2021 par 3 vals Aménagement a été amenée à évoluer au même titre que l'opération de construction de la future résidence service sénior à Cour-Cheverny.

Au regard des conditions du portage immobilier qui devaient être validées par les futurs financeurs de l'opération (Territoires Développement, Caisse des Dépôts et Consignation), le maître d'ouvrage représenté par la société « Villa des Lumières » a classé sans suite l'appel d'offres pour les marchés de travaux engagés en octobre 2021.

A l'issue des études en cours devant arrêter le modèle économique entre l'investisseur et le futur locataire, le projet serait réalisé dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Ce nouveau montage permettrait de proposer un projet d'ensemble comprenant l'hôtel restaurant, la résidence sénior et de dissocier l'investisseur, le promoteur chargé de la construction et l'exploitant.

Par ailleurs, la préfecture de région, à travers la direction régionale de l'archéologie et son service spécialisé, (le SRA) a confirmé en décembre dernier une prescription de fouilles archéologiques à la charge du maître d'ouvrage, sur toute l'emprise de l'opération.

Avec la connaissance du dossier en valeur mars 2022, le montant prévisionnel du CPI était de 10 300 000 € H.T. environ hors équipement balnéo et piscine, qui inclue :

- des frais préliminaires (reprise du contrat AMO) : 55 000 €
- des travaux : 9 150 000 € H.T. (compris une actualisation de 5%, et un aléas de 3,5%) – hors équipement balnéo, spa, piscine et hors photovoltaïque géré par l'exploitant.
- des honoraires pour des missions complètes reprises à partir d'une phase PRO n°2 : 535 000 € H.T.(compris certification Qualitel NF HABITAT HQE 6*)
- des assurances et une GFA obligatoire en secteur protégé pour 250 000 € H.T.
- une rémunération du promoteur pour 300 000 € H.T.

Le conseil d'administration a approuvé le nouveau montant du Contrat de Promotion Immobilière de 10 300 000 € H.T. et autorise le Directeur Général à signer un CPI avec la société de projet investisseur de l'opération.

En accord avec la Ville de Blois, les associés de la SCCV « Le belvédère du Jeu de Paume » ont transformé la résidence en un programme 100 % activités de service/logements pour une surface utile de près de 1 225 m², en lieu et place d'un immeuble mixte bureaux/logements.

Pour ce faire, un permis de construire modificatif a été déposé en décembre 2021 et délivré en mars 2022. Plusieurs prospects au profit de services de santé sont identifiés laboratoire et pôle santé en rez-de-chaussée, cabinet dentaire à l'étage Un autre local est réservé à l'implantation d'un siège social pour des bureaux.

Le conseil d'administration a validé cette modification substantielle du programme.

La convention financière régissant les dispositions financières et administratives de suivi de comptes bancaires avec la Caisse des dépôts n'aurait plus été applicable à compter du 1er juillet 2022.

Cette convention avait été signée en 2008 et avait été avenantée notamment suite à la baisse des taux d'intérêts

La Banque des Territoires nous avait transmis un projet de convention de partenariat bancaire fixant les modalités de gestion des comptes (découvert, financement des opérations, etc..) qui devait être effective à compter du 1er Juillet 2022.

Une négociation était en cours notamment sur la rémunération des dépôts (intérêts débiteurs et intérêts créditeurs) et nous attendions un retour de la part de la Banque des Territoires sur ces différents éléments.

Séance du 22 novembre 2022 :

Assistaient à la réunion 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 Benjamin CALLEBAUT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre,
- Monsieur Stéphane LESERT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre,
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone,
- Madame Marie-Noëlle AMIOT, Présidente, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Assistaient à la réunion par visioconférence les administrateurs suivants :

- Monsieur Jérôme BOUJOT, 1^{er} Adjoint au Maire, représentant la Ville de Blois,
- Madame Catherine MONTEIRO, Conseillère Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Florence DOUCET, 7^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental, représentant le Département de Loir-et-Cher

Etaient absents, excusés, les administrateurs suivants qui avaient donné pouvoir :

- Monsieur Jeanny LORGEUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale, ayant donné pouvoir à François FROMET,
- Monsieur Philippe GOUET, Président du Conseil Départemental, représentant le Département de Loir et Cher,
- ayant donné pouvoir à Stéphane BAUDU
- Monsieur Bernard PILLEFER, 2^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental, représentant le Département de Loir et Cher, ayant donné pouvoir à F. DOUCET

Etaient absents, excusés, les administrateurs suivants :

- Monsieur Marc GRICOURT, Maire, représentant de la Ville de Blois,
- Madame Françoise BAILLY, Vice-Présidente, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Valéry LANGE, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Catherine LHERITIER, 1^{ère} Vice-Présidente du Conseil Départemental, représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Cyrille GREGOIRE, représentant de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Conseil d'Administration a approuvé le procès-verbal de la 103^{ème} séance en date du 29 mars 2022.

F. PESLIER a présenté les comptes prévisionnels 2022 au Conseil d'Administration dans lesquels le résultat net prévisionnel au 31 décembre 2022 était estimé à 183 000 €.

Le résultat d'exploitation de 230 000 € est stable par rapport à 2021 et s'explique par l'amélioration sensible des marges dégagées sur les opérations propres (+ 13 K €) mais aussi par la stabilité des missions conventionnées (concession d'aménagement, convention de mandat, assistance à maîtrise d'ouvrage, gestion patrimoniale).

Les charges d'exploitation sont, elles aussi cette année encore, stables.

F. PESLIER a détaillé les différentes rémunérations.

On observe une stabilité de l'activité en 2022 avec une augmentation globale de 21 K € des produits opérationnels par rapport à l'année dernière ainsi qu'une légère augmentation de charges liées au recrutement de 2 cheffes de projet après le départ en cours d'année d'une collaboratrice.

Les opérations significatives en termes de rémunération sont la Z.A.C. gare Saint-Vincent Médicis à Blois, le GIAT à Salbris ainsi que les Z.A.C. de l'Aubépin à Saint-Gervais-la-Forêt et 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 2022 a été marquée par la livraison des immeubles en C.P.I., à savoir, la résidence seniors à Lucay-le-Mâle, Mobicap à Blois, l'extension Rioland à Châteauroux mais aussi par le démarrage des travaux pour la SCCV Le Belvédère.

Le budget prévisionnel 2023 fait ressortir un plan d'affaires globalement en recul, les rémunérations des C.P.I. et des V.E.F.A. devant diminuer de 78 K € par rapport à 2022.

Le Conseil d'Administration a pris connaissance des consultations auxquelles la société a répondu en 2022, seule ou en groupement dans le cadre de notre G.I.E., et pour lesquelles elle a été retenue ou non.

Lors du précédent conseil d'administration, il avait été demandé au conseil d'administration d'approuver le nouveau montant du C.P.I. du projet de résidence service seniors de 87 logements sur la commune de Cour-Cheverny (41).

Ce projet immobilier initié par Monsieur Bernard Gattolliat doit être réalisé dans la continuité de l'actuel Relais des Trois Châteaux (hôtel restaurant 4 étoiles) situé au cœur du bourg de Cour-Cheverny et dont il est également l'actuel propriétaire-exploitant.

Lors du conseil d'administration de Territoires Développement du 29 septembre 2022, il a été décidé que l'opération serait réalisée dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière entre la société de portage spécialement créée à cet effet (SCI Victor Hugo Cour-Cheverny) et 3 vals Aménagement.

Le montant du Contrat de Promotion Immobilière est de **10 321 615 € HT** avec en principale condition suspensive un résultat d'appel d'offres de travaux pour un montant ferme et définitif de 8 000 000 € H.T. (compris photovoltaïque, piscine, spa, serrure Salto – hors lot ameublement cuisine). Ce prix d'appel d'offres travaux n'intègre pas les révisions de prix des marchés estimées à 902 770 € H.T.

Dans l'hypothèse d'un dépassement du résultat de l'appel d'offres travaux, la différence sera prise par la SAS Eclipse-Invest.

La future structure missionnera 3 vals Aménagement pour les missions de vie sociale et gestion locative de la SCI dans le cadre d'un mandat de prestation de services, la mission de gestion administrative et financière pourrait être aussi intégrée, en attente de décision des associés.

S. BAUDU a souhaité avoir des explications plus précises, notamment sur la composition de la SCI et de la société Eclipse-Invest, mais aussi à propos de la condition suspensive. F. FROMET a d'ailleurs précisé que 3 vals Aménagement ne s'engagerait que si elle n'encourait aucun risque financier.

F. PESLIER a donc précisé que le C.P.I. ne prendrait effet qu'à la condition que l'appel d'offres travaux n'excède pas 8 000 000 € H.T. dans le cas contraire, les associés de la SCI Victor Hugo seraient amenés à revoir les termes du contrat afin de le sécuriser vis-à-vis de la Sem.

Le conseil d'administration a voté, (M. LESERT représentant la Banque des Territoires, associée de la SCI s'est abstenu), sous réserve de la condition suspensive, et autorise le Directeur Général à signer le C.P.I. ainsi que la convention de prestations de service.

Lors de sa séance du 8 avril 2021 le conseil d'administration de Territoires Développement avait autorisé la signature d'un contrat de promotion immobilière pour la réalisation de l'extension des locaux de l'immeuble de Châteauroux, loué à la Maroquinerie Rioland.

Territoires Développement qui ne possède pas de personnel dédié autre que son directeur général a confié cette mission à 3 vals Aménagement par le biais d'un contrat de promotion immobilière.

Le conseil d'administration de 3 Vals du 10 mai 2021 avait autorisé la signature d'un C.P.I. pour un montant de 1 088 182 € H.T.

Lors de sa séance du 17 Septembre 2021, le Conseil d'Administration de Territoires Développement avait réévalué le montant du contrat de Promotion immobilière compte tenu de problématiques techniques et a autorisé la signature d'un contrat de promotion immobilière avec la Sem 3 vals Aménagement pour la réalisation de l'extension des locaux de l'immeuble de Châteauroux, loué à la Maroquinerie Rioland pour un montant H.T. de 1.304.985 € « sous réserve d'un appel d'offre travaux d'un montant de 992 000 € H.T. dont 73 867 € H.T. de rémunération de promoteur.

Les offres ont été reçues le 5 novembre 2021.

Après négociations avec les entreprises et suite à l'accord de Rioland sur les travaux à réaliser, le budget maximum alloué aux travaux avait été porté à 1 170 000 € H.T. (+178 000 € H.T.), soit un avenant 1 au C.P.I. de 236 318 € H.T., dont 13 377 € H.T. de rémunération de promoteur.

Lors de sa séance du 30 novembre 2021, le conseil d'administration avait autorisé le Président à signer :

- le contrat de promotion immobilière pour un montant H.T. de 1.304.985 €. dont 73 867 € H.T. de rémunération de promoteur.
- l'avenant n°1 au contrat de promotion immobilière avec Territoires Développement portant le montant du C.P.I. à 1 541 303 € HT (+ 236 318 € H.T.), dont 87 244 € H.T. de rémunération de promoteur, sous réserve de l'accord du Groupe Rioland sur les travaux à réaliser.

Lors de la mise au point des marchés et afin de tenir compte des demandes complémentaires du locataire lors de la phase travaux et conformément à l'article 7 du C.P.I., le coût des travaux avait été arrêté à 1 073 190.52 € H.T. soit un prix total du bâtiment de 1.315 882.30 € HT, - 138 176.70 € HT par rapport à l'avenant 1.

L'avenant n°2 passé avec 3 vals Aménagement avait pour objet d'arrêter le prix du bâtiment.

Le conseil d'administration a autorisé le Président à signer l'avenant n°2 au contrat de promotion immobilière avec Territoires Développement portant le montant du C.P.I. à 1.315 882.30 € H.T., dont 87 244 € H.T. de rémunération de promoteur, sous réserve de l'accord du Groupe Rioland sur les travaux à réaliser.

François FROMET, en tant que Président et administrateur des 2 structures, Stéphane LESERT de la Banque des Territoires ainsi que Benjamin CALLEBAUT représentant la Caisse d'Epargne étant administrateurs dans les 2 structures, n'ont pas pris part au vote.

Lors de sa séance du 18 octobre 2018, le conseil d'administration avait autorisé l'acquisition d'un immeuble situé 7 rue des Corderies à Blois suite à la demande de la Ville de Blois qui avait sollicité 3 vals Aménagement afin d'étudier la faisabilité d'une installation d'un cabinet médical sur 183 m² et un cabinet dentaire sur 280 m² comprenant plusieurs chirurgiens-dentistes et un ophtalmologiste salariés du groupe SANTEA.

Le projet de rachat du bâtiment avait été présenté en conseil d'administration du 1^{er} avril 2019 :

- réhabilitation des 460 m² comme suit :
 - 260 m² pour accueillir des cabinets dentaires (locataire : MAPA, qui sous-louera à la société d'exploitation SANTEA)
 - 200 m² pour accueillir une maison pluridisciplinaire de santé.

Conformément aux engagements pris en 2018 et validés lors des conseils d'administration du 18 octobre 2018 et du 1^{er} avril 2019, 3 vals aménagement avait procédé à l'acquisition des locaux et à la réhabilitation.

Lors de son conseil municipal du 26 septembre 2022, la Ville de Blois a décidé d'acquérir auprès de 3 vals Aménagement l'immeuble moyennant le prix de 800 000 € H.T. (au vu de l'estimation des domaines du 10 mars 2022 et des travaux engagés par 3 vals, le prix a été négocié, les frais de T.V.A. et d'acte en sus seront supportés par la ville de Blois).

Le conseil d'administration a autorisé la vente de ce bâtiment à la ville de Blois au prix de 800 000 € H.T.

La Banque des Territoires se fixe pour objectif d'accompagner les stratégies de développement des collectivités territoriales et de leurs satellites, ainsi que celles des acteurs fonciers ou de logement social, au service de tous les territoires, en finançant, notamment, leurs projets d'investissement, soit par des financements directs, soit par des prises de participation aux côtés de partenaires publics et/ou privés.

La convention de partenariat bancaire a pour objet de proposer à ces mêmes acteurs, une offre bancaire ouverte sur une large gamme de services et prestations bancaires adaptés aux besoins spécifiques des clients, ainsi que des solutions financières en accompagnement de leurs besoins et de leurs stratégies.

Le prix du forfait mensuel est de 20 €, une remise de 10% est consentie lorsqu'il y a moins de 5 comptes, soit un forfait mensuel de 18 €.

La convention se substitue à compter du 1^{er} janvier 2023 à toutes les conventions de même nature qui auraient été signées entre 3 vals et la Caisse des Dépôts.

Le conseil d'administration a autorisé le Président à signer cette convention avec la Banque des Territoires.

M. LESERT représentant la Banque des Territoires, C.D.C. s'est abstenu.

Par courrier recommandé du 20 juin 2022, la société MACIF Participations, détentrice de 1 500 actions, représentant 28 500 € au capital de 3 vals Aménagement, dénommé le « cédant », soumet au Conseil d'Administration l'agrément de cession de ses actions au profit de 3 vals Aménagement ou de tout autre actionnaire.

Le Conseil d'Administration doit statuer sur cette demande, conformément à l'article 11 des statuts et prendre acte du souhait de Macif Participations de céder ses actions.

Les administrateurs soumettront à leur collectivité ou société la possibilité de racheter ces actions et en informeront 3 vals Aménagement s'ils sont intéressés.

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 1^{er} 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 atteste les résultats chaque année depuis sa prise de fonction en 2014.

Les administrateurs ont pris 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.

12. Ratification des conventions particulières intervenues entre la société et l'un de ses administrateurs

A la suite du rapport spécial établi par Monsieur le Commissaire aux Comptes, l'assemblée générale aura à ratifier les conventions nouvelles entre 3 vals Aménagement et l'un de ses administrateurs ou toute société ayant un administrateur commun avec 3 vals Aménagement.

ANNEXES

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : Marc GRICOURT

Fonction : Maire

SOCIETE	MANDAT
Conseil Régional du Centre-Val de Loire	Vice-président
Mairie de Blois	Maire
Communauté d'agglomération de Blois	Membre associé à l'exécutif
Syndicat Mixte du Pays des Châteaux	Titulaire du comité syndical
SEM 3 VALS Aménagement	Membre du conseil d'administration
Centre Hospitalier de Blois	Président du conseil de surveillance
Fédération Hospitalière Française du Centre	Président du conseil d'administration
SPL Blois Agglo Stationnement	Membre de l'assemblée générale
Association Villes de France	Secrétaire adjoint
Association Chavy Santé	Membre du conseil d'administration
Comité d'Ethique de la vidéosurveillance	Membre
Conférence Territoriale de l'Action Publique	Membre
Commission Communale des Impôts directs	Président
Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées	Membre
Commission Locale de Site Patrimonial Remarquable	Membre

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : *FROMET François*

Fonction *Président*

SOCIETE	MANDAT
<i>Communauté d'Agglomération</i>	<i>Président</i>
<i>EPCI - Agglopolys</i>	<i>Vice-Président</i>
<i>SEM - Territoires de Développement</i>	<i>Administrateur</i>

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : BOUSSIQUOT Henry

**Fonction : MAIRE DE SAINT LUBIN EN VERGONNOIS
MEMBRE BUREAU AGGLOPOLYS**

SOCIETE	MANDAT
NEANT	

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : *LAUGE Valéry*

Fonction *Maire de Fosé'*

SOCIETE	MANDAT
	

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : Monteiro da Silva Catherine

Fonction

SOCIETE	MANDAT
Ville de Blois	Conseillère municipale déléguée
Agglopolys	Conseillère communautaire

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : Françoise BAILLY

Fonction : Vice-présidente Agglopolys

SOCIETE	MANDAT
SEM- Centre Val de Loire énergies	Membre de l'assemblée spéciale du conseil d'administration.

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : GOUET Philippe

Fonction Président du Conseil départemental de Loir-et-Cher

SOCIETE	MANDAT
(Terres de Loire Habitat)	(Vice-Président – Conseil d'administration)
(Agence d'attractivité)	(Président)
SEMOP aérodrome Blois le Breuil	Membre du CA
Collège Jean Emond Vendôme	Membre du CA

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : **PILLEFER Bernard**

Fonction **Vice. Président Conseil départemental de Loir-et-Cher**

SOCIETE	MANDAT
3 VALS	Administrateur
MODULO	Administrateur
EneR Centre Val de Loire	Administrateur

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : Doucet Florence

Fonction Vice-Présidente du Conseil Départemental
de Loire-et-Cher

SOCIETE	MANDAT
Terres de Loire Habitat Territoires d'échappée 3F 3vals Aménagement	Présidente administrative administrative administrative

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : Monsieur Jeanny LORGEUX

Fonction Maire de Romorantin-Lanthenay

SOCIETE	MANDAT
Mairie de Romorantin-Lanthenay	Maire
Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois	Président

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : **BAUDU STEPHANE**

Fonction **C.D 4I**

SOCIETE	MANDAT
T. D. L. H	ADMINISTRATEUR
PROCVIS R.D.L	//
GAMBETTA DEV.	//

Mandats et fonctions exercés par Cyrille Grégoire du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus

Dénomination sociale de la société	Forme juridique	Nom de l'instance	Intitulé du mandat/fonction	Date prise de fonction du représentant	Date de fin effective
3 VALS AMENAGEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administrateur		22/11/2022
3 VALS AMENAGEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	comité technique	Membre		09/11/2022
AIRCO 4	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		
BARISOL	Société par actions simplifiée	comité stratégique	Membre	08/04/2021	
Eure-et-Loir Développement	Société par actions simplifiée	comité d'engagement	Membre		
IMMOBILIERE PIERRE ET VICTOIRE 1	Société par actions simplifiée	comité stratégique	Membre		
IMMOBILIERE PIERRE ET VICTOIRE II	Société par actions simplifiée	comité stratégique	Membre		
IMMOFI 38 ORLEANS	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		
LDREAM	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		18/10/2022
LES LACS DE LA CHATRE	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		20/10/2022
SCI CALVIN-EPERON	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		
SEMPAT ORLÉANS VAL DE LOIRE	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	comité de suivi	Membre		
		comité technique	Membre suppléant		
SEM PATRIMONIALE VAL DE LOIRE	Société anonyme d'économie mixte locale à Conseil d'administration	assemblée générale	Représentant de la CDC		15/11/2022
SEM PATRIMONIALE VAL DE LOIRE	Société anonyme d'économie mixte locale à Conseil d'administration	comité technique	Membre		15/11/2022
TERRITOIRES DEVELOPPEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administration		15/11/2022
TERRITOIRES DEVELOPPEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	assemblée générale	Représentant de la CDC		15/11/2022
Société Locale d'Epargne Orléans Sud de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire		conseil d'administration	Administrateur		

Cyrille Grégoire

Cyrille GREGOIRE
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 24/01/2023 12:23:46

Dénomination sociale de la société	Forme juridique	Nom de l'instance	Intitulé du mandat/fonction	Date prise de fonction du représentant	Date de fin effective
3 VALS AMENAGEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administrateur	15/10/2020	
3 VALS AMENAGEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	assemblée générale	Représentant de la CDC		
DEV'UP CENTRE-VAL DE LOIRE	Association	conseil d'administration	Membre	26/01/2021	
DEV'UP CENTRE-VAL DE LOIRE	Association	assemblée générale	Représentant de la CDC		
FRANCE ACTIVE CENTRE VAL DE LOIRE	Association	conseil d'administration	Administrateur	26/01/2021	
FRANCE ACTIVE CENTRE VAL DE LOIRE	Association	assemblée générale	Représentant de la CDC		
REVI'CENTRE	Association	conseil d'administration	Administrateur	26/01/2021	
REVI'CENTRE	Association	assemblée générale	Représentant de la CDC		
SEMI D'AMÉNAGEMENT POUR LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'AÉROPORT DE CHÂTEAURoux-DÉOLS	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administrateur		27/10/2022
SEMI D'AMÉNAGEMENT POUR LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'AÉROPORT DE CHÂTEAURoux-DÉOLS	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	comité technique	Membre suppléant		27/10/2022
SEMI D'AMÉNAGEMENT POUR LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'AÉROPORT DE CHÂTEAURoux-DÉOLS	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	assemblée générale	Représentant de la CDC		27/10/2022
TERRITOIRES DEVELOPPEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administrateur	15/11/2022	
TERRITOIRES DEVELOPPEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	comité technique	Membre		
TERRITOIRES DEVELOPPEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	assemblée générale	Représentant de la CDC		

Stéphane Lesert

Stéphane LESERT

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Signé électroniquement le 31/01/2023 12:00:32

Mandats et fonctions exercés par Muriel Favia du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus

Dénomination sociale de la société	Forme juridique	Nom de l'instance	Intitulé du mandat/fonction	Date prise de fonction du représentant	Date de fin effective
3 VALS AMENAGEMENT	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administrateur		
LDREAM	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		
LIGERIS	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	conseil d'administration	Administrateur		
LIGERIS	Société anonyme d'Economie Mixte Locale	assemblée générale	Représentant		
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE TOURS DEVELOPPEMENT	Société civile immobilière	assemblée générale	Représentant de la CDC		

Muriel Favia

Muriel FAVIA-SAVE
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 19/01/2023 09:48:09

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : LONGEPÉ BRUNO

Fonction DIRECTEUR DE TERRITOIRE VEOLIA

SOCIETE	MANDAT
3 VALS AMÉNAGEMENT	ADMINISTRATEUR
VLSTP	PRÉSIDENT
PARTEAU	PRÉSIDENT
SCI LA GRANDE MÉTairie	GÉRANT

FICHE DE DECLARATION DE MANDATS – EXERCICE 2022

BENJAMIN CALLEBAUT - DIRECTEUR RESEAU ENTREPRISES (BDR)

	Sociétés	Forme juridique	Mandats	Représentant permanent /
1	TOURAINÈ LOGEMENT E.S.H	Société anonyme	Administrateur	A titre personnel
2	SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HABITATION A LOYER MODERE (HLM) D'INDRE ET LOIRE	Société coopérative de production d'HLM à forme anonyme et capital variable	Administrateur	A titre personnel
3	TERRITOIRES DEVELOPPEMENT	Société anonyme d'économie mixte	Administrateur	Représentant permanent CELC
4	SEMPAT ORLEANS VAL DE LOIRE	Société anonyme d'économie mixte	Administrateur	Représentant permanent CELC
5	OPH HABITAT DROUAIS	Etablissement public à caractère industriel et commercial	Administrateur	Représentant permanent CELC
6	3 VALS AMENAGEMENT	Société anonyme d'économie mixte	Administrateur	Représentant permanent CELC
7	VALLOIRE HABITAT	Société anonyme d'HLM	Administrateur	Représentant permanent CELC
8	UDEL – MEDEF du Loiret	Syndicat	Administrateur	Représentant permanent CELC
9	M.E.D.E.F. DE TOURAINE	Syndicat	Administrateur	Représentant permanent CELC

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Nom / Prénom : AMIOT Marie-Noëlle

Fonction : Présidente CCI de Loir-et-Cher

SOCIETE	MANDAT
THIOLAT	Directrice Générale
Chambre de Commerce et d'Industrie De Loir-et-Cher	Présidente
CCI Centre-Val de Loire	Vice-Présidente
Association Village by CA Food Val de Loire	Présidente
ADT	Vice-Présidente
Observatoire 41	Administratrice
Agence attractivité	
3 Vals Territoire Développement	

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

- PROCES VERBAL -

L'an 2023

Le 2 mai à 9h15

Les actionnaires de 3 vals Aménagement se sont réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, 23 rue de la Vallée Maillard, 41000 BLOIS, sous la Présidence de Monsieur François FROMET,

en présence de Monsieur LETOURMY, Commissaire aux Comptes – DR AUDIT.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance.

Deux actionnaires présents et acceptants sont appelés comme scrutateurs :

- Benjamin CALLEBAUT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre
- Marie-Noëlle AMIOT, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loir-et-Cher

⇒ F. PESLIER est désigné en qualité de Secrétaire.

Monsieur le Président constate d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres du Bureau que les actionnaires présents ou représentés et les actionnaires ayant voté par correspondance, possèdent 131 385 actions sur 142 880, soit plus du quart des actions composant le capital.

L'assemblée est donc déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer, conformément à l'article 25-5 des statuts de la Société.

Monsieur le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des actionnaires :

1. La feuille de présence de l'assemblée,
2. Les copies des lettres de convocation adressées en recommandé aux actionnaires le 7 avril 2023 soit plus de quinze jours francs avant la date de l'assemblée, ainsi que les récépissés des envois en recommandé,
3. Le bilan de l'exercice, le rapport de gestion du conseil d'administration, ainsi que les comptes de l'exercice 2022 (bilan, compte de résultats et annexes),
4. L'exposé sommaire de la situation de la société pendant l'exercice écoulé,
5. Le bilan financier de la Société
6. Les rapports du Commissaire aux Comptes.

Monsieur le Président indique aux actionnaires que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant et les invite à formuler leurs observations sur chacun des points proposés :

- lecture du rapport de gestion du conseil d'administration à l'Assemblée Générale Ordinaire.

- lecture du rapport général du Commissaire aux Comptes.

I - APPROBATION DU BILAN ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

Monsieur le Président rappelle que le rapport de gestion du conseil d'administration et le bilan ont été transmis à chacun des actionnaires avant l'assemblée.

Il donne ensuite lecture de ce rapport à l'assemblée générale et demande à Monsieur LETOURMY, Commissaire aux Comptes, DR Audit, de rendre compte à l'assemblée de l'accomplissement de sa mission.

Monsieur LETOURMY donne lecture du rapport établi à cet effet.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du conseil d'administration sur la marche de la société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels et le bilan dudit exercice tels qu'ils ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

L'assemblée générale approuve en conséquence les actes de gestion accomplis par le conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé dont le compte rendu lui a été fait, et donne quitus de leur mandat pour cet exercice aux administrateurs.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.

II - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2022

Monsieur le Président, lors de la lecture du rapport de gestion du conseil d'administration, indique qu'il appartient à l'assemblée de statuer sur l'affectation du résultat de l'exercice 2022, tel qu'il apparaît au bilan, conformément à l'article 31 des statuts. L'assemblée générale constate que le résultat net 2022 est excédentaire de **174 565 €**.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale prend acte du résultat net excédentaire de la société pour l'exercice 2022 de 174 565 € et propose d'affecter la somme de 8 729 € en réserve légale et le solde de 165 836 € en report à nouveau.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.

III - EXAMEN DU RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Ratification des conventions particulières intervenues entre la société et l'un des administrateurs.

Monsieur LETOURMY donne lecture du rapport spécial établi conformément aux dispositions de l'article L. 225.38 du nouveau Code de Commerce.

M. le Président indique qu'il appartient à l'assemblée générale de statuer sur ce rapport dans les conditions prévues par ce texte et de ratifier les conventions particulières intervenues entre la société et l'un de ses administrateurs.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du nouveau Code de Commerce et statuant sur le rapport, déclare approuver les conditions d'exécution des conventions qui y sont énoncées et donne quitus aux administrateurs à cet égard.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

IV – CHANGEMENT DE REPRESENTANT CAISSE D'EPARGNE LOIRE CENTRE

Par courrier recommandé du 20 juin 2022, la Caisse d'Épargne Loire Centre (C.E.L.C.) a désigné Monsieur Benjamin CALLEBAUT comme représentant permanent pour siéger au conseil d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Madame Audrey BOURDONCLE.

Le conseil du 22 novembre 2022 ayant pris acte de cette désignation, l'Assemblée Générale ratifie ce changement.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

V - CHANGEMENT DE REPRESENTANT CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Par courrier recommandé du 31 mars 2022, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir-et-Cher (C.C.I.) a désigné Madame Marie-Noëlle AMIOT comme représentante permanente pour siéger au conseil d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Yvan SAUMET.

Le conseil du 22 novembre 2022 ayant pris acte de cette désignation, l'Assemblée Générale ratifie ce changement.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

VI - CHANGEMENT DE REPRESENTANT CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Démission de Mr Cyrille GREGOIRE et Cooptation de Mme Muriel FAVIA-SAVE

Par courrier du 7 novembre 2022, Cyrille GREGOIRE nous a fait part de sa volonté de démissionner de son poste d'administrateur.

Par courriers du 9 novembre 2022, la Caisse des Dépôts et Consignations nommait Mme FAVIA-SAVE en tant que représentante pour le remplacer et a proposé la cooptation du poste d'administrateur de Cyrille GREGOIRE suite à sa démission par Mme Muriel FAVIA-SAVE.

Les conseils d'administration du 22 novembre 2022 et du 28 mars 2023 ayant pris acte :

- de la démission de Cyrille GREGOIRE en tant que personne physique
- de la nomination de Mme Muriel FAVIA-SAVE en tant que représentante de la Caisse des Dépôts et Consignations en remplacement de Cyrille GREGOIRE,
- du souhait de la Caisse des Dépôts et Consignations, que ce poste d'administrateur soit coopté par Mme Muriel FAVIA-SAVE

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Madame Muriel Favia en tant qu'Administrateur, personne physique, en remplacement de Monsieur Cyrille Grégoire, pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE, la Caisse des Dépôts et Consignations représentée par S. LESERT n'a pas pris part au vote.

DERNIERE RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITE.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été élargé par les Membres du Bureau.

Les Scrutateurs,

.....

Benjamin CALLEBAUT



Marie-Noëlle ANJOT



Le Président de l'Assemblée,

F. FROMET



Le Secrétaire,

F. DESLIERS



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

Ce rapport comprend 33 pages

SEM 3 VALS AMENAGEMENT

Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 714 720 Euros

Siège social : Immeuble « Le Victoria »

23, rue de la Vallée Maillard

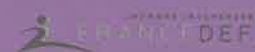
41000 BLOIS

RCS BLOIS 381 878 248

DR AUDIT

SARL au capital de 9 000 euros
63B, avenue de Châteaudun – BP 90851
41008 BLOIS CEDEX

02 54 42 23 11
draudit@draudit.net
www.draudit.net



Aux associés de la société 3 VALS AMENAGEMENT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3 VALS AMENAGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions 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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note III-C de l'annexe « Encours des conventions d'aménagement » précise que le poste « En cours » du bilan résulte de la différence entre l'ensemble des dépenses et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction suivante : produits perçus sur produits prévisionnels.

- Le paragraphe a) précise que le montant comptabilisé dans la rubrique « stocks » est égal au montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.
- Le paragraphe b) précise le mode de comptabilisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant.

Dans le cadre de nos appréciations des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu et testé le processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les en-cours de concession.

La note III-C paragraphe c) expose les règles et méthodes comptables relatives au mode de provisionnement.

Nous avons examiné les hypothèses retenues et vérifié que les estimations comptables s'appuyaient sur des méthodes documentées conformes aux principes décrits dans la note de l'annexe précitée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Blois, le 14 avril 2023

SARL DR AUDIT
Commissaire aux comptes
Eric LETOURMY



Bilan Actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaire	85 671	76 924	8 747	14 101
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	665 903		665 903	665 903
Constructions	9 813 889	4 036 699	5 777 189	6 154 542
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 695 039	1 092 301	1 602 738	1 737 522
Immobilisations corporelles en cours				325
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	220 085		220 085	220 085
Créances rattachées aux participations				3 650
Autres titres immobilisés	61 498		61 498	61 498
Prêts	4 002		4 002	4 002
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	13 546 087	5 205 925	8 340 162	8 861 628
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	8 134 562		8 134 562	9 771 011
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	35 754		35 754	114 286
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	4 951 703	7 929	4 943 774	7 551 890
Autres créances	876 180	60 679	815 501	601 276
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	449 750		449 750	1 049 750
Disponibilités	18 993 581		18 993 581	14 815 801
Charges constatées d'avance (3)	6 507 447		6 507 447	4 173 194
TOTAL ACTIF CIRCULANT	39 948 977	68 608	39 880 368	38 077 209
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	53 495 063	5 274 533	48 220 530	46 938 837
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)			6 305 712	3 970 271

Bilan Passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 714 720	2 714 720
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	739 281	739 281
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	74 535	60 912
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	358 650	358 650
Report à nouveau	715 228	543 666
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	174 565	185 184
Subventions d'investissement	2 156 665	2 323 143
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 933 644	6 925 558
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	59 568	56 728
Provisions pour charges	6 559 737	3 433 614
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6 619 305	3 490 341
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	12 527 284	13 652 804
Emprunts et dettes financières diverses (3)	2 134 351	2 737 241
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	80 040	80 040
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 982 174	2 177 281
Dettes fiscales et sociales	826 415	1 044 207
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 482	26 768
Autres dettes	2 967 884	5 876 857
Produits constatés d'avance (1)	13 122 950	10 927 739
TOTAL DETTES	34 667 581	36 522 938
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	48 220 530	46 938 837
(1) Dont à plus d'un an (a)	14 081 768	16 439 456
(1) Dont à moins d'un an (a)	20 505 772	20 003 442
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	5 592	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)	13 805 124	6 683 003
Production vendue (services)	3 450 809	8 471 701
Chiffre d'affaires net	17 255 933	15 154 705
Dont à l'exportation		
Production stockée	-1 633 626	-460 314
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	335 445	313 739
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	10 438 797	5 587 156
Autres produits	62	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	26 396 611	20 595 288
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	14 455 703	13 015 936
Impôts, taxes et versements assimilés	128 371	126 460
Salaires et traitements	724 472	720 751
Charges sociales	302 998	306 943
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	578 662	566 770
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	29 951	54 952
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	6 249 910	3 152 533
Autres charges	3 668 503	2 335 809
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	26 138 570	20 280 153
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	258 041	315 135
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-8 367	8 367
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	733	
Produits financiers		
De participation (3)	4 495	4 064
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	35 741	8 339
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	40 796	12 468
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	81 032	24 871
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	91 771	101 056
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	91 771	101 056
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-10 739	-76 185
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	238 202	247 317

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	66	
Sur opérations en capital	166 478	166 562
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	-166 544	-166 528
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		33
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	6	
Sur opérations en capital		1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	6	1
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-6	33
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	63 632	62 165
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	26 469 277	20 628 559
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	26 294 712	20 443 375
BENEFICE OU PERTE	174 565	185 184
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe littéraire

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2022 fait ressortir un total de €. 48 220 530,47 et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, fait ressortir un résultat après impôt de €. 174 564,62.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

I - PRESENTATION DE 3 VALS AMENAGEMENT

La société d'économie mixte 3 VALS AMENAGEMENT a été créée le 23/05/1991.

Son capital social est détenu par :

- Agglopolys à hauteur de 26 %
- La commune de Blois à hauteur de 12%
- Le Département de Loir et Cher à hauteur de 25 %
- La CDC à hauteur de 15%
- Les autres collectivités à hauteur de 6%
- Les autres actionnaires privés à hauteur de 9%
- Les autres banques à hauteur de 6%
- Les chambres consulaires à hauteur de 1%

L'objet social de la SEM 3 VALS AMENAGEMENT, défini dans les statuts, est le suivant :

« Réaliser toutes actions, opérations Ou programmes se rapportant au développement local, en matière d'aménagement et de construction et de gestion, et en matière économique et sociale, sur tous territoires.

Dans ce cadre, elle pourra notamment :

- procéder à toutes études en rapport avec l'objet social,
- réaliser toutes opérations d'aménagement foncier et/ou économique, au sens notamment de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme,
- réaliser toutes opérations de restauration immobilière et d'actions sur tous quartiers dégradés ou toutes opérations de rénovation urbaine,
- réaliser des équipements collectifs, d'infrastructures ou de superstructures, publics ou privés,
- réaliser toutes opérations de construction ou de réhabilitation de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location, ou d'immeubles à usage d'habitation, en particulier ceux bénéficiant de financements aidés par l'Etat, et procéder à la location ou à la vente, la gestion, l'entretien et la mise en valeur des immeubles, ouvrages et équipements,

Annexe littéraire

- constituer une ou plusieurs filiales sous forme de société civile immobilière ou de tout autre forme ».

II - FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

L'année 2022 est marquée par :

- La livraison de 12 logements à Lucay Le Male
- La livraison de l'extension de Rioland à Châteauroux
- Le démarrage de nouvelles opérations en VEFA avec 3F sur la commune de Vineuil et avec TDLH sur la commune de Saint Gervais

Autres éléments significatifs

Guerre en Ukraine :

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022, ainsi que les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats, ont des incidences sur l'activité de nombreuses sociétés et ont eu une incidence sur l'économie mondiale.

La SEM 3 VALS AMENAGEMENT n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, il persiste à ce jour un manque de visibilité important sur l'évolution de cette guerre et de ses impacts sur l'économie. Toutefois, ces événements n'ont pas eu d'incidence sur les actifs et passifs de la société et n'ont pas remis en cause la continuité d'exploitation sur l'exercice.

Annexe littéraire

III - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

Le Plan comptable 2014 issu du règlement comptable 2014-03, modifié par les règlements ANC 2015-06 et 2016-07, s'applique de droit aux SEM régies par les lois du 7 juillet 1983 et du 2 janvier 2002.

Les états financiers ci joints sont établis conformément au règlement comptable 99-05 du 23 juin 1999 pour les opérations de concession d'aménagement.

A / Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les charges financières liées aux emprunts souscrits pour la réalisation d'opération de construction et constatées entre le début de la construction et l'achèvement des travaux, sont incorporées au coût d'entrée des immobilisations.

Les amortissements économiques ont été pratiqués suivant la durée de vie et selon le système linéaire aux taux ou durées suivants : (L=linéaire ; D=dégressif ; E=exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Mode	Durée d'utilisation
Gros œuvre	L	30 - 40 ans
Couvertures, menuiseries	L	20 ans
Installations techniques, Chauffage, Electricité	L	20 - 30 ans
Installations générales, agencements, aménagements	L	5 - 10 ans
Matériel de transport	L	3 à 5 ans
Matériel informatique	L	3 à 4 ans
Mobilier	L	4 à 5 ans



Annexe littéraire

B / Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à leur valeur d'usage selon la méthode suivante : quote-part d'actif net.

Le cas échéant, une provision pour dépréciation est constituée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur estimée.

C / Encours des conventions d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du règlement CRC 99.05.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

- Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante ;
- Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les conventions de concession d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

a) stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,

b) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,

c) compte de provisions pour risques et charges :

- 1) pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
- 2) pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
- 3) pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision

Annexe littéraire

pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Les tableaux en pages 20 à 22, reprennent l'ensemble des informations relatives aux en-cours de conventions d'aménagement.

D / Stocks de Produits en cours

Les en-cours de production sont évalués aux coûts d'acquisitions majorés des frais d'acquisition, des travaux, honoraires et études liées à ces travaux, des frais annexes ainsi que des frais financiers.

La marge est déterminée en fonction de l'avancement de l'opération. Lorsque le résultat final prévisionnel est négatif, il est constaté sous la forme d'une provision pour perte à terminaison.

E / Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

F / Subventions d'équipement

Les subventions d'investissements sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêtés de subvention) sauf s'il existe des conditions suspensives.

Les subventions d'équipement sont reportées au compte de résultat suivant le rythme d'amortissement des biens qu'elles financent.

G / Indemnités de fin de carrière

A la clôture de l'exercice et pour chaque collaborateur, le montant des droits est estimé selon les règles de la convention collective.

Cette somme est retraitée des éléments suivants :

- la probabilité de non-départ (turn-over faible) ;
- la probabilité d'espérance de vie (table de mortalité TV 88/90) ;
- un taux moyen d'augmentation des salaires de 5,5% ;
- un taux d'actualisation de 3,77 % ;
- un coefficient de charges sociales fixé à 53,00% pour les cadres et 46,00% pour les non-cadres.



Annexe littéraire

Ce montant est comptabilisé en autres provisions pour risques pour un montant de €. 245 444.

H / Emprunts auprès des établissements de crédit

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par la SEML et aux règles fixées par le législateur, les collectivités concédantes non-mandantes peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEML.

Au 31 décembre 2022, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après se décompose comme suit :

▪ montant du capital restant dû garanti	8 334 532 €
▪ montant du capital restant dû non garanti	4 187 160 €

Annexe littéraire

Tableau des emprunts

Opération	N° OP	Dette initiale	CRD	Collectivité garante	Montant de la garantie		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
					Part garantie	Montant garantie			
STRUCTURE	001	400 000 €	33 867 €	Agglomération	0%	- €	33 867 €	- €	169 316 €
STRUCTURE	001	467 000 €	362 976 €	Agglomération	0%	- €	38 261 €	155 399 €	- €
ZAC ST VINCENT GARE	102	1 500 000 €	690 781 €	Agglomération	80%	552 625 €	151 234 €	539 547 €	- €
SVGM - PASSERELLE	117	2 000 000 €	1 042 636 €	Ville de Blois	80%	834 109 €	137 976 €	607 945 €	296 715 €
SVGM - PASSERELLE	117	1 000 000 €	459 840 €	Ville de Blois	80%	367 872 €	86 643 €	373 198 €	- €
SVGM - PASSERELLE	117	2 000 000 €	979 653 €	Ville de Blois	80%	783 722 €	150 100 €	662 579 €	166 973 €
SVGM - PASSERELLE	117	1 000 000 €	395 098 €	Ville de Blois	80%	316 078 €	88 574 €	306 524 €	- €
PARK DES CHATEAUX	410	2 900 000 €	380 088 €	Agglomération	80%	304 070 €	380 088 €	- €	- €
ZAC DES GRANDES BRUYERES	423	500 000 €	250 500 €	COMM COM Romantinalis Monestois	80%	200 400 €	125 125 €	125 375 €	- €
ZIAT INDUSTRIE	427	800 000 €	- €	Département Loir-et-Cher	80%	- €	- €	- €	- €
ZIAT INDUSTRIE	427	800 000 €	- €	Département Loir-et-Cher	80%	- €	- €	- €	- €
ZAC DE L'AUBEPIN ST GERVAIS	431	750 000 €	- €	Agglomération	66%	- €	- €	- €	- €
ZAC DE L'AUBEPIN ST GERVAIS	431	750 000 €	606 293 €	St Gervais la Forêt	14%	- €	220 104 €	386 189 €	- €
ZAC DE L'AUBEPIN ST GERVAIS	431	750 000 €	- €	St Gervais la Forêt	24%	- €	- €	- €	- €
ZAC DE L'AUBEPIN ST GERVAIS	431	1 100 000 €	552 096 €	Agglomération	56%	441 677 €	220 336 €	331 760 €	- €
ZAC DE L'AUBEPIN ST GERVAIS	431	1 100 000 €	1 100 000 €	St Gervais la Forêt	24%	880 000 €	148 804 €	622 676 €	328 520 €
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	235 714 €	Agglomération	40%	188 571 €	85 714 €	150 000 €	- €
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	342 977 €	Vineuil	40%	274 382 €	74 983 €	267 994 €	- €
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	191 453 €	Agglomération	40%	153 162 €	76 180 €	115 273 €	- €
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	417 165 €	Vineuil	40%	333 732 €	74 305 €	304 068 €	38 792 €
ZAC MULTI SITES	433	700 000 €	643 075 €	Agglomération	40%	514 460 €	76 293 €	309 709 €	257 073 €
ZAC MULTI SITES	433	700 000 €	700 000 €	Vineuil	40%	560 000 €	76 447 €	309 097 €	314 456 €
IMMEUBLE LES CORDERIES	526	436 500 €	340 249 €	Agglomération	40%	- €	28 105 €	115 184 €	196 960 €
IMMEUBLE LES CORDERIES	526	300 000 €	261 618 €	Agglomération	0%	- €	19 373 €	78 724 €	163 521 €
POLE EMPLOI ROMORANTIN	523	1 300 000 €	672 106 €	Agglomération	0%	- €	90 011 €	397 333 €	184 761 €
POLE EMPLOI ROMORANTIN	523	160 000 €	28 273 €	Agglomération	0%	- €	19 827 €	8 446 €	- €
POLE EMPLOI BLOIS	524	1 473 000 €	923 160 €	Ville de Blois	50%	461 580 €	96 539 €	400 938 €	425 683 €
POLE EMPLOI BLOIS	524	145 000 €	58 254 €	Ville de Blois	0%	- €	16 395 €	41 859 €	- €
CVDE BEGON	609	2 000 000 €	362 214 €	Ville de Blois	80%	289 772 €	179 893 €	182 322 €	- €
MAISON DE L'EMPLOI	614	1 200 000 €	491 607 €	CC du Blaisois	80%	393 285 €	114 479 €	377 128 €	- €
Total des emprunts		29 481 500 €	12 521 693 €			8 334 532 €	2 809 658 €	7 169 265 €	2 542 770 €

Annexe littéraire

I / Avances des collectivités

Opération	N° OP	Collectivité	CRD	< 1 an	1 à 5 ans	>5 ans
CPA ZAC Les 11 Arpents	407	Ville de Blois	8 430	8 430		
Parc des Châteaux	410	Ville de Blois	400 000	300 000	100 000	
ZAC La Grange 2	422	Ville de Romorantin	62 163	62 163		
ZAC Les grandes bruyères	423	Com. Com. Romorantin	1 500 000		1 500 000	
CVDE Bégon	609	Ville de Blois	0			
Maison de l'emploi	614	Agglomération	100 000	50 000	50 000	
Total des avances des collectivités			2 070 593	420 593	1 650 000	0

J / Provision pour litige

Il n'existe pas au 31/12/2022 de provision pour litige dans les comptes de la société.

K / Provisions pour charges sur les concessions

Une provision pour charge a été constatée à hauteur de €. 45 000 sur 2017 pour faire face aux temps opérationnels restant à effectuer pour la réalisation d'opérations de liquidation en l'absence de rémunération prévue dans le traité de concession.

Cette provision a été dotée en 2022 pour un montant de € 50 000 sur l'opération 427 – GIAT Industrie et pour € 40 000 sur l'opération 433 – ZAC Multisites, compte tenu de l'absence de rémunération de liquidation et des travaux de clôture nécessaires à la liquidation de ces opérations.

Annexe littéraire

IV – TABLEAU DE SITUATION DES CONCESSIONS

	Concédant	Ville de Blois			Communauté de Commune du Blaisois (Agglopolys)	
	Numéro interne d'opération	102	120	434	405	410
Juridique	Opération	ZAC Saint-Vincent Gare Médicos	Hopital Psychiatrique	Îlot Laplace	ZAC du bout des Hayes	Parc des châteaux
	Signature de la convention	19/04/1993	16/11/2010	03/04/2013	09/07/2001	02/06/2006
	Terme de la convention	31/12/2030	10/11/2024	31/12/2023	31/10/2023	31/12/2028
Données prévisionnelles de CRACL	Budget Dépenses HT	75 063 000 €	4 832 000 €	4 492 000 €	10 025 000 €	11 076 000 €
	Budget Recettes HT (hors participation)	26 784 000 €	311 000 €	1 697 000 €	10 372 458 €	8 642 000 €
	Participation contractuelle prévue	48 279 000 €	4 521 000 €	2 795 000 €	-347 458 €	2 434 000 €
	Résultat revenant au concédant	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Résultat revenant au concessionnaire					
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT (hors participation)	25 340 177 €	232 699 €	1 597 113 €	10 372 458 €	4 036 932 €
	Participation cumulée HT	39 387 100 €	4 052 040 €	2 661 000 €	0 €	2 897 000 €
	Dépenses cumulées HT	65 590 334 €	3 736 159 €	4 142 830 €	9 531 226 €	7 003 900 €
Engagement collectivité	Participation restant à recevoir	8 891 900 €	468 960 €	134 000 €	-347 458 €	-463 000 €
Ecritures d'inventaire Avis 99-05 du CNC	Provision pour charges à engager	5 426 307 €	0 €	161 286 €	493 774 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	0 €	25 556 €	0 €	0 €	1 829 975 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	45 676 464 €	-3 382 734 €	-2 630 484 €	347 458 €	-1 136 993 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	6 289 364 €	-574 136 €	46 003 €	-347 458 €	-1 760 007 €
	Quote Part Résultat Concédant	0,00	0 €	0 €	0 €	0 €
	Quote Part Résultat Concessionnaire	0,00	0 €	0 €	0 €	0 €
	Commentaires		L'opération bénéficie d'un apport en nature de 378 K€, non traduit en comptabilité.	L'opération bénéficie d'un apport en nature de 1 300 K€, non traduit en comptabilité.		



Annexe littéraire

	Concédant	Ville de Saint-Denis	Ville de Saint-Lubin	Ville de Romorantin	Com. Com Romorantin
	Numéro interne d'opération	118	119	422	423
Juridique	Opération	Lotissement la Martinière	Le Val des Jonquilles	ZAC La grange 2	ZAC Les Grandes Bruyères
	Signature de la convention	02/05/2007	02/05/2007	03/12/1999	24/10/2000
	Terme de la convention	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2019	31/12/2024
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	1 932 000 €	1 780 377 €	7 518 054 €	7 802 000 €
	Budget Recettes HT (hors participation)	1 695 869 €	1 428 667 €	6 554 180 €	7 218 000 €
	Participation contractuelle prévue	134 991 €	80 200 €	963 875 €	584 000 €
	Résultat revenant au concédant	0 €	0 €		0 €
	Résultat revenant au concessionnaire	-101 140 €	-271 511 €		0 €
Réalisation comptable	Recettes cumulées HT (hors participation)	1 695 869 €	1 428 667 €	6 554 180 €	5 689 718 €
	Participation cumulée HT	134 991 €	80 200 €	1 015 195 €	444 000 €
	Dépenses cumulées HT	1 896 600 €	1 757 377 €	7 518 054 €	7 557 744 €
Engagement collectif					
	Participation restant à recevoir	0 €	0 €	-51 321 €	140 000 €
Ecritures d'inventaire Avis 99-05 du CNC	Provision pour charges à engager	35 400 €	23 000 €	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	0 €	0 €	0 €	1 407 678 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-236 131 €	-351 711 €	-963 875 €	-460 348 €
	Participation à Recevoir ou Recue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 recue d'avance)	0 €	0 €	-51 321 €	16 348 €
	Quote Part Résultat Concédant	0 €	0 €	0 €	0 €
	Quote Part Résultat Concessionnaire	-101 140 €	-271 511 €	0 €	0 €
	Commentaires	La charge constatée en société en 2022 est de 23 146 €.	La charge constatée en société en 2022 est de 23 092€.	Opération en cours de clôture.	

Annexe littéraire

	Concédant	Conseil Général du Loir et Cher	Saint- Gervais	Vineuil	Huisseau- sur-Cosson
	Numéro interne d'opération	427	431	433	435
Juridique	Opération	GIAT Industries	ZAC de L'Aubepin	ZAC Multi-sites	ZAC des Paroisières
	Signature de la convention	13/02/2004	24/06/2010	24/07/2013	22/07/2019
	Terme de la convention	31/12/2023	01/07/2031	24/07/2031	22/07/2032
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	25 332 000 €	11 999 078 €	16 376 209 €	5 350 660 €
	Budget Recettes HT (hors participation)	16 823 515 €	12 070 425 €	16 414 357 €	4 678 299 €
	Participation contractuelle prévue	8 508 485 €	-71 347 €	0 €	672 361 €
	Résultat revenant au concédant			0 €	
	Résultat revenant au concessionnaire			38 148 €	
Réalise comptable	Recettes cumulées HT (hors participation)	16 823 515 €	3 988 226 €	2 153 809 €	0 €
	Participation cumulée HT	13 086 980 €	54 557 €	0 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	25 296 347 €	5 769 976 €	4 712 174 €	141 706 €
Engagement collectivité	Participation restant à recevoir	-4 578 495 €	-125 904 €	0 €	672 361 €
Ecritures d'inventaire Avis 99-05 du CNC	Provision pour charges à engager	35 653 €	0 €	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	0 €	1 805 324 €	2 563 370 €	141 706 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-8 508 485 €	23 574 €	5 006 €	0 €
	Participation à Recevoir ou Recue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 recue d'avance)	-4 578 495 €	-78 131 €	0 €	0 €
	Quote Part Résultat Concédant	0 €	0 €	0 €	0 €
	Quote Part Résultat Concessionnaire	0 €	0 €	5 006 €	0 €
	Commentaires				

Annexe littéraire

V – COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**A / Mouvements sur les concessions**

L'application du règlement du CRC du 23 juin 1999 entraîne la comptabilisation de l'ensemble des charges des concessions d'aménagement dans un compte 6055 et des produits dans un compte 705.

Le détail par nature des comptes de charges est le suivant :

Achats d'études	112 636
Maîtrise des terrains et immeubles	261 261
Travaux et honoraires	3 014 967
Charges financières	189 898
Rémunération de l'aménageur	578 501
Frais divers	228 123
Charges prévisionnelles	3 077 430
Total charges	7 462 815

Le détail des comptes de produits est le suivant :

Cession de charges foncières	8 837 971
Subventions	102 711
Participations du concédant	1 036 000
Produits financiers	28 992
Autres produits	121 314
Participation estimative	(1 140 392)
Total produits	8 986 597

B / Transfert de charges vers les opérations

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations de concessions selon les modalités définies par les conventions de concession. Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2022 la somme de €. 578 501

Annexe littéraire

C / Frais et produits financiers

La société impute sur les concessions d'aménagement des frais et des produits financiers liés à la trésorerie à court terme selon les modalités définies par les conventions de concession. Au titre de l'exercice 2022 :

- Le montant des frais financiers imputés s'élevant à €. 39 796
- Le montant des produits financiers imputés s'élevant à €. 28 992.

VI - AUTRES INFORMATIONS

A / Rémunération des membres du conseil d'administration et des dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée aux membres du Conseil d'Administration.

B / Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'année 2022, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à €. 15 640 au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

VII - ENGAGEMENTS HORS BILAN

A/ Autres engagements hors bilan

Ils sont mentionnés en page 36 de la présente annexe.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Valeur au début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	84 689	983		85 671
Immobilisations incorporelles	84 689	983		85 671
- Terrains	665 903			665 903
- Constructions sur sol propre	9 733 260			9 733 260
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	72 605	8 024		80 629
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 466 604	22 161		2 488 765
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	138 912	30 003		168 915
- Emballages récupérables et divers	37 359			37 359
- Immobilisations corporelles en cours	325		325	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	13 114 967	60 188	325	13 174 830
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	223 735		3 650	220 085
- Autres titres immobilisés	61 498			61 498
- Prêts et autres immobilisations financières	4 002			4 002
Immobilisations financières	289 235		3 650	285 585
ACTIF IMMOBILISE	13 488 891	61 170	3 975	13 546 087

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI LES TERRASSES DU JEU DE PAUME 41000 BLOIS	1 000		45,00	
SCI LE BELVEDERE DU JEU DE PAUME 41000 BLOIS	1 000		45,00	
SCI LA CLERANCERIE 41000 BLOIS			0,00	

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	900	900	181 407		
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

*SCCV LES TERRASSES DU JEU DE PAUME

Les statuts de la SCCV disposent que la quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire revenant à 3 VALS AMENAGEMENT est affectée de plein droit, sous condition résolutoire d'approbation des comptes par l'AG, au débit ou au crédit du compte courant de chaque associé avec prise d'effet à la date de la clôture de l'exercice.

Au titre de 2022, le résultat déficitaire revenant à 3 VALS AMENAGEMENT s'élève à 9 099,95 euros et est présenté au compte de résultat sous la rubrique des "Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun".

Notes sur le bilan

*SCCV LE BELVEDERE DU JEU DE PAUME

La société a été constituée le 9 janvier 2019.

Les statuts de la SCCV disposent que la quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire revenant à 3 VALS AMENAGEMENT est affectée de plein droit, sous condition résolutoire d'approbation des comptes par l'AG, au débit ou au crédit du compte courant de chaque associé avec prise d'effet à la date de la clôture de l'exercice.

Aucun résultat n'a été remonté au titre de 2022.

*SCI LA CLERANCERIE

Les statuts de la SCI disposent que la quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire revenant à 3 VALS AMENAGEMENT est affectée de plein droit, sous condition résolutoire d'approbation des comptes par l'AG, au débit ou au crédit du compte courant de chaque associé avec prise d'effet à la date de la clôture de l'exercice.

Aucun résultat n'a été remonté au titre de 2022.

Amortissements des immobilisations

	Valeur en début d'exercice	Augmentation	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	70 587	6 337		76 924
Immobilisations incorporelles	70 587	6 337		76 924
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	3 639 854	376 891		4 016 744
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	11 469	8 486		19 955
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	769 690	167 292		936 982
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	111 729	17 884		129 613
- Emballages récupérables et divers	23 934	1 772		25 706
Immobilisations corporelles	4 556 675	572 325		5 129 000
ACTIF IMMOBILISE	4 627 263	578 662		5 205 925

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 12 339 332 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :	4 002		4 002
Prêts	4 002		4 002
Créances de l'actif circulant :	12 335 330	6 029 617	6 305 712
Créances Clients et Comptes rattachés	4 951 703	4 951 703	
Autres	876 180	876 180	
Charges constatées d'avance	6 507 447	201 734	6 305 712
Total	12 339 332	6 029 617	6 309 714

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS AUTRES ACTIVITES - FACTURES	382 280
FOURNISSEURS - RABAIS, REM., RIST.	5 217
ETAT - PRODUITS @ RECEVOIR	3 790
INTERETS COURUS à RECEVOIR	5 592
Total	396 879

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 714 720,00 Euros décomposé en 142 880 titres d'une valeur nominale de 19,00 Euros.

	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
AGGLOPOLYS	37 260			37 260
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	20 940			20 940
DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER	35 015			35 015
GROUPE D'ACTIONNAIRES	31 870			31 870
VILLE DE BLOIS	17 795			17 795
TOTAL	142 880			142 880

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
DIV AGGLOPOLYS 41043 BLOIS CEDEX	26,07	37 260,00
DIV DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER 41000 BLOIS	24,50	35 015,00
DIV CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 75007 PARIS	14,65	20 940,00
DIV VILLE DE BLOIS 41000 BLOIS	12,45	17 795,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 26/04/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	543 666
Résultat de l'exercice précédent	185 184
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	728 851
Affectations aux réserves	13 622
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	715 228
Total des affectations	728 851

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	2 714 720				2 714 720
Primes d'émission	739 281				739 281
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	60 912	13 622			74 535
Réserves générales	358 650				358 650
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	543 666	171 562			715 228
Résultat de l'exercice	185 184	-185 184	174 565		174 565
Dividendes					
Subvention d'investissement	2 323 143			166 478	2 156 665
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	6 925 558		174 565	166 478	6 933 644

Notes sur le bilan

Provisions pour risques et charges

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	286 750		41 306		245 444
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	3 203 591	6 249 910	3 079 640		6 373 861
Total	3 490 341	6 249 910	3 120 946		6 619 305
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		6 249 910	3 120 946		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 34 587 540 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an et à 5 ans au plus	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	5 592	5 592		
- à plus de 1 an à l'origine	12 521 693	2 809 658	7 169 265	2 542 770
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	2 134 351	484 351	1 650 000	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 982 174	2 982 174		
Dettes fiscales et sociales	826 415	826 415		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 482	26 482		
Autres dettes (**)	2 967 884	2 967 884		
Produits constatés d'avance	13 122 950	10 403 217	936 152	1 783 581
Total	34 587 540	20 505 772	9 755 418	4 326 351
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 500 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	3 631 112			
(**) Dont envers Groupe et associés	733			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS d EXPLOITATION - FACTU	581 811
FOURNISSEURS d IMMOBILISATIONS - FA	25 592
INTERETS COURUS @ PAYER	5 592
INTERETS COURUS	17 016
PERSONNEL - DETTES PROVISIONS pour	103 056
PERSONNEL - AUTRES CHARGES @ PAYER	59 551
PERSONNEL - DETTES PROV. pour CHARG	53 936
ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES à PAYE	129
ETAT - AUTRES CHARGES @PAYER	2 404
REMUNERATION à PAYER	60 534
Total	909 620

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES d AVANCE	27 500		
NEUTRALISATION MALI PROVI	6 479 946		
Total	6 507 447		

Notes sur le bilan

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES d AVANCE	3 556 032		
NEUTRALISATION BONI PROVI	9 566 918		
Total	13 122 950		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2022
Produits des concessions d'aménagement	8 986 597
Prix des VEFA et CPI	6 194 562
Produits de la gestion locative	1 069 441
Prestations de services	1 005 333
TOTAL	17 255 933

Autres informations

Engagements financiers

Engagements reçus

	Montant en Euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Garantie d'emprunts par les collectivités HT	8 334 552
Promesse de vente HT	1 367 800
Autres engagements reçus	9 702 352
Total	9 702 352
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	