

RCS : BLOIS Code greffe : 4101

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BLOIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1991 B 00152 Numéro SIREN : 381 878 248 Nom ou dénomination : 3 VALS AMENAGEMENT
--

Ce dépôt a été enregistré le 27/05/2024 sous le numéro de dépôt 2532

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065-SD
2024

Exercice ouvert le	01/01/2023	et clos le	31/12/2023	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social :
SA 3 VALS AMENAGEMENT	
SIRET	3 8 1 8 7 8 2 4 8 0 0 0 7 3
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:
23 Rue de la Vallée Maillard Le Victoria 41000 BLOIS	

REGIME FISCAL DES GROUPES

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante	
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:	
	SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées	Autres intermédiations monétaires	Si vous avez changé d'activité, cochez la case
--------------------	-----------------------------------	--

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal	255 631	Déficit	0
	Bénéfice imposable à 15 %	0	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%	
2 Plus-values			PV à long terme imposables à 15 %	
PV à long terme imposables à 19%	Autres PV imposables à 19%	PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées art. 238quindecies	
3 Abattements sur le bénéfice et exonérations				
Entreprises nouvelles art. 44 sexies	Jeunes entreprises innovantes	Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art 44 octiesA		
Reprise d'entreprise en difficulté, art. 44 septies	Bassins urbains à dynamiser (BUD), art 44 sexdecies	Zones franches d'activités art. 44 quaterdecies	Autres dispositifs	Zone de Restructuration de la défense, art. 44 terdecies
Sociétés d'investissements immobiliers cotées	Zone de développement prioritaire, art. 44 sepdecies	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux à 15 %	
	Zone de revitalisation rurale, art. 44quindecies	Bassin d'emploi à redynamiser, art. 44 duodecies		
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W				

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n°2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%	
---	--

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %	
--	--

G ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

Si vous êtes concerné par ce cadre, veuillez saisir les informations sur la page complémentaire du formulaire 2065.

H COMPTABILITE INFORMATISEE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI		Si oui, indication du logiciel utilisé : Progisem		
Nom et coordonnées		ECF	Viseur conventionné	Visa : CGA
- du prestataire :				
- du comptable : SAS MAZARS				
61 Rue Henri Regnault 92075 PARIS LA DEFENSE				Tél :
- du conseil :				Tél :
- du CGA ou du viseur conventionné :				Tél :
- N° d'agrément :				

G ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

1 – Si entreprise soumise au dépôt de la déclaration pays par pays n°2258-SD (art. 223-I-1 *quinquies* C), cocher la case ☐

2 – Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n°2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée :

3 – Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n°2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ☐
dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe :

4 – Si vous n'êtes ni la société tête de groupe, ni une entité du groupe désignée pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer l'Etat de résidence et le numéro d'identification fiscal de l'entité du groupe qui souscrit la déclaration pays par pays :

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12					
Adresse de l'entreprise 23 Rue de la Vallée Maillard 41000 BLOIS		Durée de l'exercice précédent* 12					
Numéro SIRET* 3 8 1 8 7 8 2 4 8 0 0 0 7 3		Néant ☐ *					
		Exercice N clos le, 31/12/2023					
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3			
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC			
		Frais de développement *	CX	CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	85 671	AG	82 142	3 528
		Fonds commercial (1)	AH		AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	624 423	AO		624 423
		Constructions	AP	8 994 715	AQ	4 270 834	4 723 880
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
		Autres immobilisations corporelles	AT	2 805 784	AU	1 268 129	1 537 655
		Immobilisations en cours	AV	10 110	AW		10 110
		Avances et acomptes	AX		AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU	220 084	CV		220 084
		Créances rattachées à des participations	BB		BC		
		Autres titres immobilisés	BD	62 077	BE		62 077
		Prêts	BF	4 002	BG		4 002
		Autres immobilisations financières*	BH		BI		
	TOTAL (II)		BJ	12 806 869	BK	5 621 107	7 185 762
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN	148 991 474	BO	140 611 785	8 379 689
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
		Marchandises	BT		BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	420 270	BW		420 270
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	6 076 351	BY	7 929	6 068 422
		Autres créances (3)	BZ	1 281 630	CA	156 937	1 124 693
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	3 399 751	CE		3 399 751
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	13 214 140	CG		13 214 140	
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	1 655 282	CI		1 655 282	
	TOTAL (III)	CJ	175 038 901	CK	140 776 651	34 262 249	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	187 845 770	1A	146 397 758	41 448 011	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	(3) Part à plus d'un an		CR		
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations :	Stocks :	Créances :			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SA 3 VALS AMENAGEMENT		Néant ☐ *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 2 714 720)		DA	2 714 720	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB	739 281	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)		DC		
	Réserve légale (3)		DD	83 263	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)		DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants* EJ)		DG	358 650	
	Report à nouveau		DH	881 064	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	121 530	
	Subventions d'investissement		DJ	1 990 186	
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (I)		DL	6 888 696	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM		
	Avances conditionnées		DN		
	TOTAL (II)		DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP	57 343	
	Provisions pour charges		DQ	1 299 504	
	TOTAL (III)		DR	1 356 847	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligataires		DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	10 610 923	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	2 075 121	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW	80 040	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	2 502 629	
	Dettes fiscales et sociales		DY	527 884	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	6 082	
	Autres dettes		EA	6 465 492	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	10 934 293	
TOTAL (IV)		EC	33 202 467		
Ecart de conversion passif* (V)		ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	41 448 011		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
			Ecart de réévaluation libre	1D	
			Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	23 493 488
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	60 496	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT						Néant ☐ *	
		Exercice N					
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC	
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens *} \\ \text{services *} \end{array} \right.$	FD	4 451 830	FE		FF	4 451 830
		FG	(6 235)	FH		FI	(6 235)
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	4 445 595	FK		FL	4 445 595
	Production stockée*					FM	293 161
	Production immobilisée*					FN	
	Subventions d'exploitation					FO	300 000
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	8 042 011
	Autres produits (1) (11)					FQ	15 861
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	
	Variation de stock (marchandises)*					FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	3 499 921
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	113 268
	Salaires et traitements*					FY	731 410
	Charges sociales (10)					FZ	314 516
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} - \text{dotations aux amortissements*} \\ - \text{dotations aux provisions*} \end{array} \right.$	(dont amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2° al.3 du CGI) ☐ HS)			GA	529 028
					GB		
			Sur actif circulant : dotations aux provisions*		GC	145 194	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD	972 348	
	Autres charges (12)				GE	7 028 809	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(237 866)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH	39 474
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	3 398
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	453 547
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	33 029
	Différences positives de change					GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	34 822
	Total des produits financiers (V)					GP	524 797
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	134 683
	Différences négatives de change					GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	
	Total des charges financières (VI)					GU	134 683
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	390 113
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	191 720

Désignation de l'entreprise		SA 3 VALS AMENAGEMENT		Néant ☐ *		
				Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	5 773	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	966 478	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC	(172 250)	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	800 001	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	746 807	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG	45 171	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	791 978	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	8 022	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	78 213	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	14 460 902	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	14 339 371	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	121 530	
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IG	
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *			HP	
		- Crédit-bail immobilier			HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)			HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD	
	(9)	Dont transferts de charges			A1	1 762 034
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5				
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4	6 162
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives A6	obligatoires A9		
		Dont cotisations facultatives Madelin A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8			
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
Voir état annexe						
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N		
				Charges antérieures	Produits antérieurs	

SA 3 VALS AMENAGEMENT

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

Désignation de l'entreprise SA 3 VALS AMENAGEMENT										Néant ☐ *		
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
						1		2				
								3				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement				TOTAL I	CZ		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles				TOTAL II	KD	85 671	KE		KF		
CORPORELLES	Terrains					KG	665 902	KH		KI		
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9		KJ	9 813 888	KK		KL		
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1		KM		KN		KO		
		Installations générales, agencements et aménagements des constructions *	Dont Composants	M2		KP		KQ		KR		
	Autres immobilisations corporelles	Installations techniques, matériel et outillage industriels	Dont Composants	M3		KS		KT		KU		
		Installations générales, agencements, aménagements divers *				KV	2 488 764	KW		KX	19 929	
		Matériel de transport*				KY		KZ		LA		
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB	168 915	LC		LD	20 815		
		Emballages récupérables et divers *			LE	37 358	LF		LG	70 000		
	Immobilisations corporelles en cours					LH		LI		LJ	10 110	
	Avances et acomptes					LK		LL		LM		
	TOTAL III				LN	13 174 830	LO		LP	120 854		
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G		8M		8T		
		Autres participations				8U	220 084	8V		8W		
Autres titres immobilisés				1P	61 498	1R		1S	579			
Prêts et autres immobilisations financières				1T	4 002	1U		1V				
TOTAL IV				LQ	285 585	LR		LS	579			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG	13 546 086	ØH		ØJ	121 434			
CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence				
				par virement de poste à poste		3		4				
				1								
				2								
INCORP.	Frais d'établissement et de développement		TOTAL I	IN		CØ		DØ		D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles		TOTAL II	IO		LV		LW	85 671	IX		
CORPORELLES	Terrains			IP		LX	41 479	LY	624 423	LZ		
	Constructions	Sur sol propre		IQ		MA	819 173	MB	8 994 715	MC		
		Sur sol d'autrui		IR		MD		ME		MF		
		Inst. gales, agencts et am. des constructions		IS		MG		MH		MI		
	Autres immobilisations corporelles	Installations techniques, matériel et outillage industriels		IT		MJ		MK		ML		
		Inst. gales., agencts, aménagements divers		IU		MM		MN	2 508 694	MO		
		Matériel de transport		IV		MP		MQ		MR		
		Matériel de bureau et mobilier informatique, mobilier		IW		MS		MT	189 730	MU		
		Emballages récupérables et divers *		IX		MV		MW	107 358	MX		
	Immobilisations corporelles en cours			MY		MZ		NA	10 110	NB		
	Avances et acomptes			NC		ND		NE		NF		
	TOTAL III			IY		NG	860 652	NH	12 435 033	NI		
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence			IZ		ØU		M7		ØW	
		Autres participations			IØ		ØX		ØY	220 084	ØZ	
Autres titres immobilisés			II		2B		2C	62 077	2D			
Prêts et autres immobilisations financières			I2		2E		2F	4 002	2G			
TOTAL IV			I3		NJ		NK	286 164	2H			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			I4		ØK	860 652	ØL	12 806 869	ØM			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Exercice N clos le : 31/12/2023

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT

Néant ☒ *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis j du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
- le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
 - le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

- 1 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE
- 2 — FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE..... –
- 3 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE..... =

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise <u>SA 3 VALS AMENAGEMENT</u>										Néant ☐ *	
CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *									
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement			CY		EL		EM		EN		
Fonds commercial			RE		RF		RI		RJ		
Autres immobilisations incorporelles			PE	76 924	PF	5 218	PG		PH	82 142	
TOTAL I			RK	76 924	RM	5 218	RN		RO	82 142	
Terrains			PI		PJ		PK		PL		
Constructions	Sur sol propre	PM	4 016 744	PN	339 918	PO	113 845	PQ	4 242 816		
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU			
	Inst. générales, agencements, aménagement des constructions	PV	19 955	PW	8 062	PX		PY	28 018		
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ		QA		QB		QC		
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagement divers	QD	936 982	QE	152 065	QF		QG	1 089 047		
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK			
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	129 612	QM	21 679	QN		QO	151 292		
	Emballages récupérables et divers	QP	25 705	QR	2 083	QS		QT	27 789		
TOTAL II			QU	5 129 000	QV	523 809	QW	113 845	QX	5 538 964	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)			ØN	5 205 924	ØP	529 028	ØQ	113 845	ØR	5 621 107	
CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
Immobilisations amortissables	DOTATIONS				REPRISES				Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice		
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel					
Frais établissements	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6				
Fonds commercial	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV				
Autres immob. incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1				
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD				
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8				
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5				
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3				
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1				
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9				
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6				
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4				
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2				
Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1				
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8				
Frais d'acquisition de titres de participation TOTAL III	NL			NM			NO				
Total général (I+II+III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV				
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW	Total général non ventilé (NS+NT+NU)		NY	Total général non ventilé (NW-NY)		NZ				
CADRE C											
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*			Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							Z9		Z8		
Primes de remboursement des obligations							SP		SR		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise <u>SA 3 VALS AMENAGEMENT</u>								Néant ☐ *	
Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4		
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB	TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U		TD		TE	TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH	TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN	TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5	D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL	IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ	TR		
Provisions pour risques et charges	TOTAL I	3Z		TS		TT	TU		
	Provisions pour litiges	4A		4B		4C	4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G	4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L	4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R	4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V	4W		
	Provisions pour pensions et obliga- tions similaires	4X	245 444	4Y	39 258	4Z	5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D	5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J	5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ	ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T	5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	6 373 861	5W	978 261	5X	6 279 977		
	TOTAL II	5Z	6 619 305	TV	1 017 519	TW	6 279 977		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A		6B		6C	6D	
		- corporelles	6E		6F		6G	6H	
		- titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4	Ø5	
		- titres de participation	9U		9V		9W	9X	
		- autres immobilisa- tions financières (1)*	Ø6		Ø7		Ø8	Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N	141 402 435	6P	1 855 468	6R	2 646 118	6S	140 611 785
	Sur comptes clients	6T	7 929	6U		6V		6W	7 929
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	60 679	6Y	96 258	6Z		7A	156 937
	TOTAL III	7B	141 471 043	TY	1 951 726	TZ	2 646 118	UA	140 776 651
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		7C	148 090 349	UB	2 969 246	UC	8 926 095	UD
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE	1 117 542	UF	6 279 977			
	- financières		UG						
	- exceptionnelles		UJ	45 171	UK				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I								10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
---	--

[illegible]

AUTRES PROVISIONS POUR DEPRECIATION	
-------------------------------------	--

[illegible]

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT										Néant ☐ *	
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3		
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL		UM		UN			
	Prêts (1) (2)			UP	4 002	UR		US	4 002		
	Autres immobilisations financières			UT		UV		UW			
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA							
	Autres créances clients			UX	6 076 351		6 076 351				
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UO)			ZI							
	Personnel et comptes rattachés			UY							
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ	5 243		5 243				
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM							
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	410 816		410 816				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN	3 696		3 696				
		Divers		VP	1 619		1 619				
	Groupe et associés (2)			VC	317 566		317 566				
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	542 689		542 689				
	Charges constatées d'avance			VS	1 655 282		1 655 282				
	TOTAUX			VT	9 017 267	VU	9 013 265	VV	4 002		
RENVOIS	(1)	Montant des	– Prêts accordés en cours d'exercice	VD							
			– Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE							
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF						
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligataires (1)		7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG	60 496		60 496					
	à plus d'1 an à l'origine		VH	10 550 426		2 521 488		5 211 477		2 817 461	
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	2 075 121		475 121		1 600 000				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2 502 629		2 502 629						
Personnel et comptes rattachés		8C	154 503		154 503						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	140 656		140 656						
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	14 082		14 082					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	211 768		211 768					
	Obligations cautionnées		VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	6 874		6 874					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	6 082		6 082						
Groupe et associés (2)		VI									
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	6 465 492		6 465 492						
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L	10 934 293		10 934 293						
TOTAUX		VY	33 122 427	VZ	23 493 488		6 811 477		2 817 461		
RENVOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	1 400 000	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques		VL			
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	3 432 499	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT										Néant		Exercice N, clos le : 31/12/2023			
I. RÉINTÉGRATIONS										BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WA	121 530		
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)										WB				
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)			WD		Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			WE	8 772	XE	10 875			
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)			WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)			WG	2 102					
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)			RB						
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)			WI	84 429	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)			XX		XW	84 429			
	Amendes et pénalités			WJ		Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis) *			XZ						
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*												XY		
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)												I7	78 209		
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE			WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI			L7		K7				
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme			{ - imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %							I8				
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*			{ - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions								WN			
												W0			
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)												XR			
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3 et 212 du C.G.I.)			SU		Zones d'entreprises* (activité exonérée)			SW		WQ				
						Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro			M8						
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage												Y1			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage												Y3			
										TOTAL I	WR	295 044			
II. DÉDUCTIONS										PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WS			
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *												WT			
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)												WU			
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme			{ - imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19% - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs								WV			
												WH			
												WP			
												WW			
												XB			
												I6			
												WZ			
Autres plus-values imposées au taux de 19 %												I6			
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*												WZ			
Régime des sociétés mères et des filiales * (Quote-part des frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation										2A		XA			
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)												ZX			
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.												ZY		
	Majoration d'amortissement*												XD		
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Reprise d'entreprises en difficultés (44 septies)		K9		Entreprises nouvelles 44 sexies		L2		Jeunes entreprises innovantes (44 sexies A)		L5		XF	
		Zone franche urbaine - TE (art. 44 octies A)		ØV		Sociétés investissement immobilier cotée (art. 208C)		K3		Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA			
Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)		PP		Bassin d'emploi à redynamiser (44 duodécies)		1F		Zone franche d'activités NG (44 quaterdecies)		XC					
				Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindécies)		PC		Zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies)		PB					
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)												XS	23 230		
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	Dont déduction exceptionnelle (art. 39decies)			X9		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies F)			Y1		XG	16 182			
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies A)			YA		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies G)			YL						
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies B)			YB		Dont deduct° exception. simulateur de conduite (art 39 decies E)			YH						
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies C)			YC		Créance dégagée par le report en arrière de déficit			ZI	334					
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies D)			YD											
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage												Y2			
III. RÉSULTAT FISCAL										TOTAL II	XH	39 413			
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :								{ bénéfice (I moins II) déficit (II moins I)		XI	255 631				
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*										ZL					
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*												XL			
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)										XN	255 631	XO			

SA 3 VALS AMENAGEMENT

Cegid Group

[illegible]

Désignation de l'entreprise SA 3 VALS AMENAGEMENT			Néant ☐ *	
I. SUIVI DES DÉFICITS				
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)			K4	
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)	K4ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)			K5	
Déficits reportables (différence K4+K4bis-K5)			K6	
Déficits de l'exercice (tableau 2058 A, ligne XO)			YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)			YK	
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES				
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 1 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice			ZT	
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT				
(à détailler sur feuillet séparé)		Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 2 du CGI *		ZV		ZW
Provisions pour risques et charges *				
Provision IFC	8X	39 258	8Y	
Autres provisions et charges	8Z	45 171	9A	
	9B		9C	
Provisions pour dépréciation *				
	9D		9E	
	9F		9G	
	9H		9J	
Charges à payer				
	9K		9L	
	9M		9N	
	9P		9R	
	9S		9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :		YN	84 429	YO
		ligne WI		ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

*	Montant au début de l'exercice		Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1			
Montant de la réintégration ou de la déduction				

Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Désignation de l'entreprise SA 3 VALS AMENAGEMENT										Néant ☐ *	
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	0C	715 228	AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	{ - Réserve légale - Autres réserves	ZB	8 729			
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	0D	174 564		Dividendes		ZE				
	Prélèvements sur les réserves	0E			Autres répartitions		ZF				
	TOTAL I	0F	889 793		Report à nouveau (N.B. Le total I doit nécessairement être égal au total II)		ZG	881 064			
					TOTAL II	ZH	889 793				
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :	
ENGAGEMENTS	— Engagements de crédit-bail mobilier (Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7					YQ				
	— Engagements de crédit-bail immobilier						YR				
	— Effets portés à l'escompte et non échus						YS				
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNNES	— Sous-traitance						YT	2 603 829			
	— Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8					XQ	94 906			
	— Personnel extérieur à l'entreprise						YU	161 319			
	— Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)						SS	107 346			
	— Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages						YV	114 484			
	— Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES	17 950				ST	418 035			
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052						ZJ	3 499 921			
	IMPÔTS ET TAXES	— Taxe professionnelle *, CFE, CVAE						YW	8 627		
— Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)		ZS					9Z	104 641			
Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052						YX	113 268				
T.V.A.	— Montant de la T.V.A. collectée						YY	1 318 568			
	— Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations						YZ	1 477 651			
DIVERS	— Montant brut des salaires *						0B	731 410			
	— Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *						0S				
	— Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *						ZK		%		
	— Numéro du centre de gestion agréé *	XP		— Filiales et participations: (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)				Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR	1	
	— Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice						RG				
	— Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217octies						RH				
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe	JA		Plus-values à 15%	JK		Plus-values à 0%	JL			
				Plus-values à 19%	JM		Imputations	JC			
	Groupe : résultat d'ensemble	JD		Plus-values à 15%	JN		Plus-values à 0%	JO			
				Plus-values à 19%	JP		Imputations	JF			
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale										
	N° SIRET de la société mère du groupe JJ										

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT						Néant ☒ *	
A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés* ①		Valeur d'origine* ②	Valeur nette réévaluée* ③	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ④	Autres amortissements* ⑤	Valeur résiduelle ⑥	
I. Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES				Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées*			
Prix de vente ⑦		Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⑧	Court terme ⑨	Long terme ⑩			Plus-values taxables à 19 % (1) ⑪
				19 %	15 % ou 12,8 %	0 %	
I. Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe) *					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑨						
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑩						
CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % ⑪			(A)	(B) (ventilation par taux)		(C)	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT					Néant X *
A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME (à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)					
Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	TOTAL 1				
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
	sur 3 ans au titre de :	N-1			
		N-2			
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de :	N-1			
		N-2			
		N-3			
		N-4			
		N-5			
		N-6			
		N-7			
	N-8				
	N-9				
	TOTAL 2				
B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.					
☐ Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)			☐ Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)		
Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer	
TOTAL					

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT

Néant ☒ *

① Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

② Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ① ou 12,8 % ② .

Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées
exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*-0 bis du CGI) ① *.Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€
(art. 219 I a *sexies*-0 du CGI) ① *.

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ①	Moins-values à 12,8 % ②	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ③	Solde des moins-values à 12,8 % ④
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ①	Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme À 15 % ④	Imputations sur le résultat de l'exercice ⑤	Solde des moins-values à reporter col ⑥ = ② + ③ - ④ - ⑤ ⑥
	À 19 % ou à 15 % ②	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice ③			
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	N-10				

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT					Néant ☒ *	
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10%	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25%
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5^e, 6^e, 7^e alinéas de l'art. 39-1-5^e du CGI)						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SA 3 VALS AMENAGEMENT

Néant ☐ *

Exercice ouvert le : 01/01/2023 et clos le : 31/12/2023 Durée en nombre de mois 12

DECLARATION DES EFFECTIFS

Effectifs moyens du personnel	YP	14
Dont apprentis	YF	
Dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE

I Chiffre d'affaires de référence CVAE

Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	5 522 118
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK	
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	OT	
TOTAL 1	OX	5 522 118

II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Autres produits de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OH	15
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	
Variation positive des stocks	OD	150 937
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
TOTAL 2	OM	150 952

III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Achats	ON	3 221 732
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	OR	537 412
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OW	6 207
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	124 879
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	3 890 232

IV Valeur ajoutée produite

Calcul de la Valeur Ajoutée	TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3	OG	1 782 838
-----------------------------	-----------------------------	----	-----------

V Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1330-CVAE pour multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF)	SA	1 782 838
---	----	-----------

Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE.

MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE	EV	X
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)	GX	5 522 118
Effectifs au sens de la CVAE	EY	14
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	HX	
Période de référence	GY	0 1 / 0 1 / 2 0 2 3
Date de cessation	HR	/ /

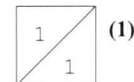
Pour les entreprises de crédit, les entreprises de gestion d'instruments financiers, les entreprises d'assurance, de capitalisation et de réassurance de toute nature, cette fiche sera adaptée pour tenir compte des modalités particulières de détermination de la valeur ajoutée ressortant des plans comptables professionnels (extraits de ces rubriques à joindre).

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OS, OW et OZ des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Formulaire obligatoire
(article 38 de l'ann. III au CGI)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

(1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 31/12/2023 N° SIRET 3 8 1 8 7 8 2 4 8 0 0 0 7 3

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3 VALS AMENAGEMENT

ADRESSE (voie) 23 Rue de la Vallée Maillard

CODE POSTAL 41000 VILLE BLOIS

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	26	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	142 880
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique DIV Dénomination AGGLOPOLYS

N° SIREN (si société établie en France) 200030385 % de détention 26.07 Nb de parts ou actions 37 260

Adresse : N° 1 Voie Rue Honoré de Balzac

Code Postal 41043 Commune BLOIS CEDEX Pays FRANCE

Forme juridique DIV Dénomination DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

N° SIREN (si société établie en France) 224100016 % de détention 24.50 Nb de parts ou actions 35 015

Adresse : N° 1 Voie Place de la République

Code Postal 41000 Commune BLOIS Pays FRANCE

Forme juridique DIV Dénomination CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

N° SIREN (si société établie en France) 180020026 % de détention 14.65 Nb de parts ou actions 20 940

Adresse : N° 56 Voie Rue de Lille

Code Postal 75007 Commune PARIS Pays FRANCE

Forme juridique DIV Dénomination VILLE DE BLOIS

N° SIREN (si société établie en France) 214100182 % de détention 12.45 Nb de parts ou actions 17 795

Adresse : N° 9 Voie Place Saint Louis

Code Postal 41000 Commune BLOIS Pays FRANCE

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom de famille Prénom(s)

Nom d'usage % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Titre (2) Nom de famille Prénom(s)

Nom d'usage % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

N° SIRET

3 8 1 8 7 8 2 4 8 0 0 0 7 3

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3 VALS AMENAGEMENT

ADRESSE (voie) 23 Rue de la Vallée Maillard

CODE POSTAL 41000

VILLE BLOIS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

P5

3

Forme juridique SCI Dénomination LES TERRASSES DU JEU DE PAUME

N° SIREN (si société établie en France) 828733915

% de détention 45.00

Adresse : N° 23 Voie Rue de la Vallée Maillard

Code Postal 41000 Commune BLOIS Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination LE BELVEDERE DU JEU DE PAUME

N° SIREN (si société établie en France) 845196526

% de détention 45.00

Adresse : N° 23 Voie Rue de la Vallée Maillard

Code Postal 41000 Commune BLOIS Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE

2069RCI

SA 3 VALS AMENAGEMENT
381878248 IS1

Au titre de l'année N

Régime d'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : La société mère du groupe doit souscrire le formulaire N° 2069RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI). Si vous êtes la société mère, cocher la case		
Désignation et n° siren de la société membre de groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôts sont déclarés. (y compris pour les crédits et réductions d'impôts de la société mère)	Néant	
	PME au sens communautaire	X

I – REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Réduction d'impôt en faveur du mécénat – montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
Dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montant versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de représenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II – CREDITS D'IMPOTS AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D' UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant
CI famille	337

Crédit d'impôt en faveur de la recherche – dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT – Autres crédits d'impôts)

--

III – CAS PARTICULIERS

Crédit d'impôt		Montant
CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		

Annexe à la 2069RCI pour les entreprises ayant effectué au cours de l'exercice plus de 10 000 € de dons et versements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 238 bis du code général des impôts.

IV – MECENAT – LISTE DES BENEFICIAIRES FINAUX

Montant des dons	Date de versement	Bénéficiaire		Intermédiaire		Valeur de la contrepartie
		N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

CREDIT IMPOT FAMILLE

(Article 244 quarter F du code général des impôts)

Le formulaire n° 2069-FA-SD est à déposer auprès du service des impôts des entreprises et une copie doit être adressée dans le même délai au ministre chargé de la famille¹ (art 49 septies YC annexe III au CGI)

Année civile 2 0 2 3

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Dénomination de l'entreprise :	SA 3 VALS AMENAGEMENT	N° SIREN : 381878248
		Nature de l'activité exercée : Autres intermédiations monétaire
Adresse :	23 Rue de la Vallée Maillard Le Victoria 41000 BLOIS	
Nom et adresse du déclarant (pour les exploitants individuels)		

SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DU RÉGIME FISCAL DES GROUPES DE SOCIÉTÉS (COCHER LA CASE)

☐

Dénomination de la société mère :	
Adresse :	
N° SIREN :	

I – DÉTERMINATION DES DEPENSES OUVRANT DROIT À CRÉDIT D'IMPÔT²

Dépenses ayant pour objet de financer la création et le fonctionnement d'établissements mentionnés aux deux premiers alinéas de l'article L 2324-1 du code de la santé publique et assurant l'accueil d'enfants de moins de trois ans de leurs salariés	1	
Déduction des subventions publiques reçues à raison des dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt ³	2	
Crédit d'impôt (ligne 1 – ligne 2) x 50 %	3	

Dépenses engagées au titre de l'aide financière de l'entreprise mentionnée aux articles L 7233-4 et L 7233-5 du code du travail	4	1 350
Déduction des subventions publiques reçues à raison des dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt ³	5	
Crédit d'impôt (ligne 4 – ligne 5) x 25 %	6	337

II – CALCUL DU CRÉDIT D'IMPÔT

Montant du crédit d'impôt (lignes 3 + 6)	7	337
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupement assimilés (reporter le montant indiqué ligne 13)	8	
Montant total du crédit d'impôt plafonné à 500 000 € (somme des lignes 7 + 8 dans la limite de 500 000 €)	9	337

¹ L'exemplaire à destination du ministre de la famille est à transmettre à l'adresse suivante : Bureau des familles et de la parentalité – Sous-direction de l'enfance et de la famille – Direction générale de la Cohésion Sociale – 14, avenue Duquesne – 75350 PARIS SP 07

² Porter les dépenses engagées au titre d'une année civile.

³ Les subventions qui peuvent être directement rattachées à une dépense particulière doivent être déduites des bases de calcul du crédit d'impôt calculé au titre de la dépense à laquelle elles sont rattachées. Les subventions qui ne peuvent pas être rattachées à une dépense particulière doivent être réparties entre chaque catégorie de dépenses éligibles au prorata de celles-ci.

III – EMPLOI DE CERTAINES DEPENSES OUVRANT DROIT A CREDIT D'IMPOT

Nombre de places financées en établissements mentionnés aux deux premiers alinéas de l'article L. 2324-1 du code de la santé publique et assurant l'accueil des enfants de moins de trois ans des salariés		10	
Nombre d'heures de garde d'enfants financées au titre de l'aide financière de l'entreprise mentionnée aux articles L. 7233-4 et L. 7233-5 du code du travail	En accueil collectif ⁴	11	
	En accueil individuel ⁵	12	

IV – PARTICIPATIONS DES SOCIÉTÉS DÉCLARANTES DANS DES SOCIÉTÉS DE PERSONNES OU GROUPEMENTS ASSIMILÉS

Nom et adresse des sociétés de personnes ou groupements assimilés et n° SIREN (pour les entreprises)	% de droits détenus dans la société	Quote-part du crédit d'impôt
Montant total du crédit d'impôt dérogé		13

V – UTILISATION DU CRÉDIT D'IMPÔT

Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés: reporter le montant du crédit d'impôt déterminé ligne 9 sur le relevé de solde n° 2572-SD et sur la déclaration n° 2069-RCI-SD.

Les demandes de restitution du crédit d'impôt non imputé sur l'impôt sur les sociétés sont formulées sur l'imprimé n°2573-SD par voie dématérialisée (procédure EDI ou EFI) ou sur l'imprimé n°2573-SD disponible sur le portail fiscal www.impots.gouv.fr

Entreprises individuelles: reporter le montant du crédit d'impôt déterminé ligne 9 sur la ligne prévue à cet effet des déclarations n° 2042 C-PRO et n° 2069-RCI-SD.

Répartition du crédit d'impôt famille entre les associés de la société de personnes (ou assimilée) ⁶

Nom et adresse des associés et n° SIREN (pour les entreprises)	% de droits détenus dans la société	Quote-part du crédit d'impôt
Total		

⁴ Par exemple : crèche, halte-garderie, micro-crèche.

⁵ Par exemple : garde au domicile d'un assistant maternel, en maison d'assistant maternel, au domicile des parents.

⁶ Seuls les associés personnes morales ou associés personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° bis du I de l'article 156 du CGI peuvent faire valoir leur part dans le crédit d'impôt. Le montant global déterminé est réparti entre tous les associés, mais seuls ceux cités ci-avant peuvent prétendre au bénéfice de ce crédit d'impôt. Dès lors, le total de la répartition entre les associés peut être différent du montant déterminé ligne 17.

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

CA17PROREC

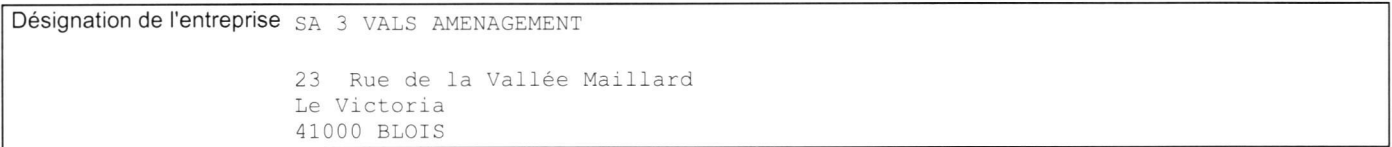


Désignation de l'entreprise SA 3 VALS AMENAGEMENT

23 Rue de la Vallée Maillard
Le Victoria
41000 BLOIS

[illegible]

CA18CHAPAY

Cegid Group

CA20CHAAVA



23 Rue de la Vallée Maillard
Le Victoria
41000 BLOIS

[illegible]

CA21PROAVA

Désignation de l'entreprise SA 3 VALS AMENAGEMENT
23 Rue de la Vallée Maillard
Le Victoria
41000 BLOIS

[illegible]



Rapport de Gestion du Conseil d'Administration

à

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Exercice 2023

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 2023	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 2023	18
<i>A - Commentaire général</i>	18
<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 2023</i>	19
<i>C. 2 – Présentation du Chiffre d’Affaires Economique par secteur d’activité</i>	20
<i>C.3 – Présentation du Chiffre d’Affaires Economique par typologie de client</i>	20
<i>D - Délais de paiement</i>	20
<i>E - Contrôles externes</i>	22
8. Etat des relations entre les collectivités « actionnaires » et 3 vals Aménagement	26
9. Etat des prises de participation – Situation du groupe / Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée	29
10. Evolutions statutaires de l'actionnariat	30
11. Bilan de gouvernance de la Société	31

Rappel :

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, et lors de son renouvellement en septembre 2020, 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.

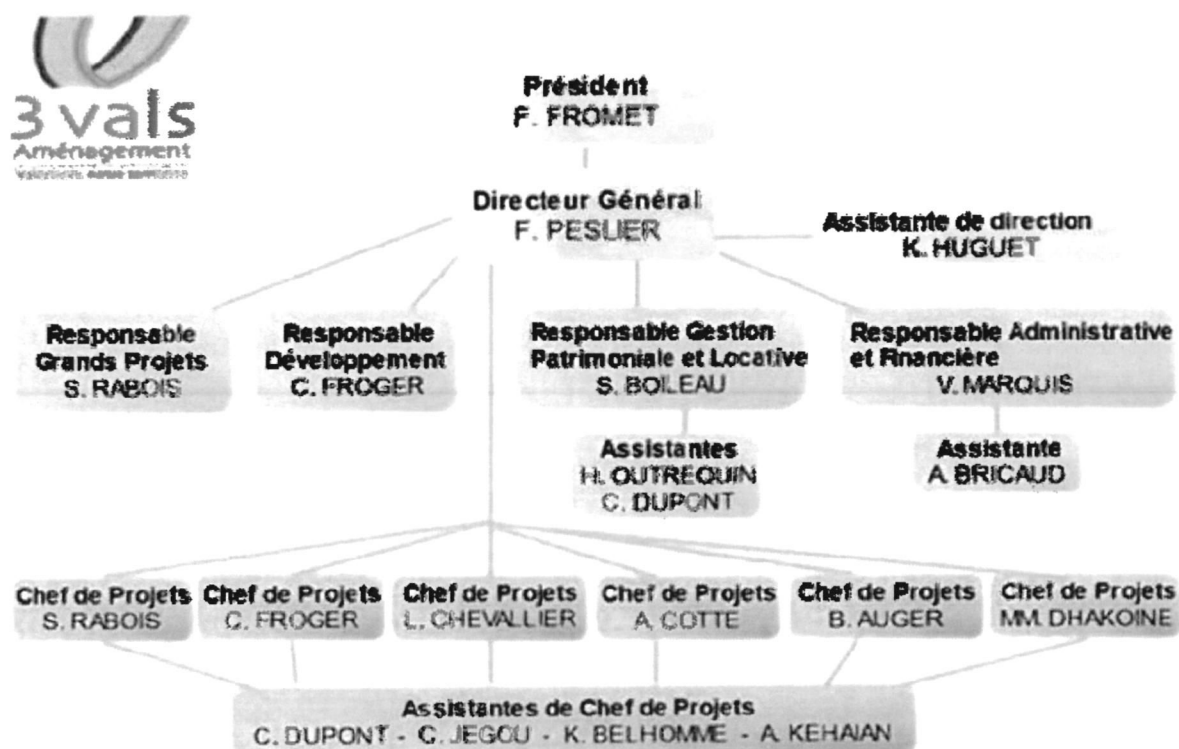
Il bénéficie d'un véhicule de fonction et se voit remboursé de ses frais inhérents aux besoins de la société sur présentation de justificatifs.

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 n'ont pas évolué en 2023.

Association des salariés aux résultats : Accord d'Intéressement

Organigramme de la société au 31/12/2023



2. Vie de la société

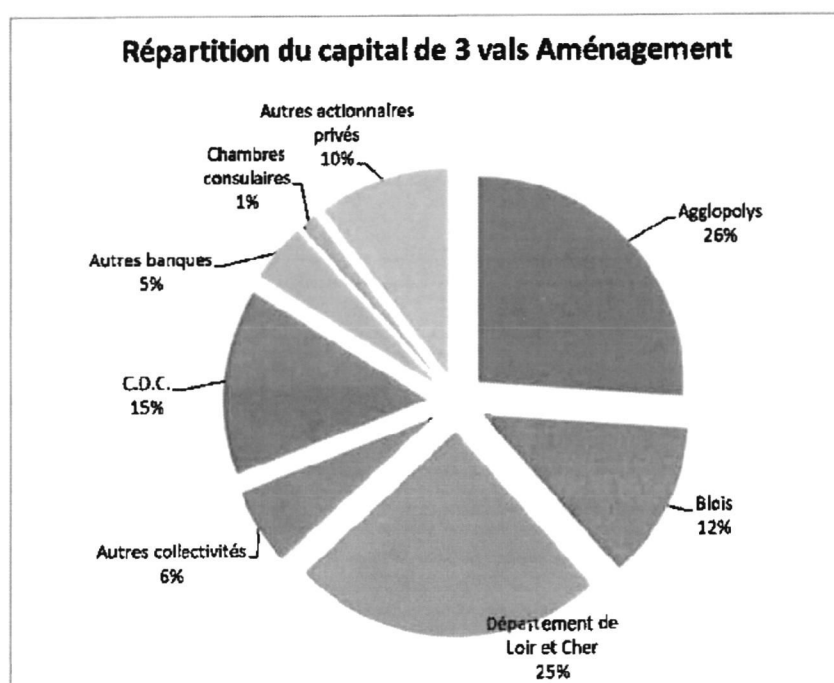
La société a pour objet de réaliser toutes actions, opérations ou programmes se rapportant au développement local, en matière d'aménagement et de construction et de gestion, et en matière économique, sociale et touristique sur tous territoires.

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 2023



SITUATION ADMINISTRATIVE au 31/12/2023

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					
Agglopoles	37 260	707 940,00	26,08%	5	
* M. François FROMET - 1 ^{er} Vice-Président Prés 3VA					
* M. Henry BOUSSQUOT - Conseiller Communautaire					M. François Fromet
* 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%	5	M. Philippe Gouet
* M. Philippe GOUET - Président					
* Mme Catherine LHERITIER - 1 ^{ère} Vice Présidente					
* M. Yves LECUIR - Conseiller Départemental					
* 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 Territoires Vendômois	1 635	31 065,00	1,14%		Mme Magali Marty Royer
* Mme Magali MARTY ROYER - Conseillère communautaire					Mme Muriel Boissonnet
Ville de Selles-sur-Cher	740	14 060,00	0,52%		
* 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				1	
Compagnie des eaux et de l'Ozone	5 000	95 000,00	3,50%	1	M. Bruno Longépé
* M. Bruno LONGEPE					
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'Epargne 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					
Terres de Loire Habitat	1 740	33 060,00	1,22%		M. E. Ledorgust
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 Mafisse Gestion	1 000	19 000,00	0,70%		
Mondelez	1 000	19 000,00	0,70%		
Immobilier Rivas de Loire	500	9 500,00	0,35%		M. M. Cornu
Immobilier Centre Loire	500	9 500,00	0,35%		Mme S. Esplau
Transport et Logistique Partenaires	500	9 500,00	0,35%		M. O. Storch
SA Régionale d'IHM 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 du 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 PRIVES	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 28 novembre 2023 a été amené à prendre acte des désignations suivantes :
Par délibération de la Commission Permanente du 16 novembre 2023, le Conseil Départemental de Loir-et-Cher, a désigné Monsieur Yves LECUIR comme représentant permanent pour siéger aux conseils d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Bernard PILLEFER.

Le conseil d'administration prend acte de cette désignation.

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 2023 pour chacun des mandataires sociaux. (cf annexe au rapport de gestion).

6. Principales activités, opérations de l'année écoulée

En 2023, 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 tranche 2 à Vineuil
- Construction de 9 logements – Z.A.C. des Bois Jardin tranche 3 à Vineuil
- Construction de 6 logements – avenue des Noël 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 gymnase INSA à Blois
- Extension des bureaux du siège de la Communauté de Communes du Grand Chambord
- Construction école Saint-Marc à Romorantin-Lanthenay
- Extension maison médicale à Pruniers-en-Sologne
- Réhabilitation extension du centre routier de Montoire-sur-le-Loir
- Centre de congrès et réhabilitation de la Halle aux Grains à Blois
- 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
- Réalisation de la mise en conformité « accessibilité » de 34 lycées du patrimoine Régional, phase 2
- Faisabilité et programmation pour Requalification de l'ancienne Cantine Poulain à Blois pour la Cci 41 en Halle de l'innovation.
- Programmation et Permis de Construire pour un immeuble de bureaux APST 41

⊗ **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
- SCI LDREAM

Concessions d'Habitat et Restructuration Urbaine

Saint Vincent - Gare- Médiçis / Ville de Blois

- îlot « St VINCENT »

Le projet de Carré Saint-Vincent a fait l'objet d'ajustements de programmation, principalement dus à la prise en compte de l'évolution des modes de consommation au niveau national et local, impactant l'activité commerciale. Avec l'augmentation des coûts de constructions mais aussi à cause des contraintes plus fortes d'accès au crédit bancaire, le promoteur immobilier, accompagné dorénavant de la société Eiffage Immobilier, a décidé de réduire la surface construite du projet.

L'élément central du projet devient la halle marchande. Un nouveau bâtiment se développera au Nord du site qui accueillera un ensemble de commerces au rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage. Dans cette nouvelle organisation, l'agence de la Poste reste en place. En contrepartie de la réduction de la surface construite, les espaces publics seront plus généreux.

Avec cette réduction de surface du programme immobilier, le besoin en matière de stationnement est également revu à la baisse. La construction d'un parking souterrain n'est plus d'actualité. Le parking Château qui est en moyenne occupé pour moitié tout au long de l'année et un réaménagement du parking Monsabré permettront de répondre aux attentes des usagers.

La cession des terrains se fera en deux temps : une première vente en 2024 pour la vente de l'emprise de la halle et une seconde vente en 2025 pour la construction du bâtiment le long de la rue Monsabré.

- îlot « GARE »

Les travaux sur le site de la Gare ont repris. Alors que la construction de l'immeuble PE1 s'achevait, les travaux d'aménagement des trottoirs y compris devant les locaux pédagogiques de l'INSA, ont été engagés. Le projet initial a été revu pour intégrer plus largement des espaces végétalisés.

Depuis la fin de l'année 2023, les travaux d'aménagement du nouveau parking Effia sur l'îlot PE3 (le long de la voie ferrée) ont été lancés. Ils permettront de libérer le parking actuel au printemps 2024 et ainsi d'autoriser la construction du nouveau restaurant universitaire de Blois, d'une résidence étudiante CROUS et de 21 logements en accession.

La résidence seniors portée par le promoteur Marignan et exploitée à terme par Domitys sera livrée fin 2024.

Concernant l'ancienne usine à gaz qui accueillait les camping-cars à Blois, les travaux de dépollution se sont achevés à l'été 2023. Depuis 3 VA est devenu propriétaire de ces terrains. La Ville de Blois qui assure la maîtrise d'œuvre du projet de parc arboré établira un dossier de consultation au printemps 2024. Les travaux de terrassement débuteront d'ici la fin de l'année. Après les plantations des arbres début 2025 cet espace sera ouvert au public au printemps.

Enfin l'agglomération de Blois a démarré les travaux du futur gymnase dédié à l'INSA à l'ouest des voies ferrées. Ils s'achèveront au début de l'année 2025.

- îlot « MEDICIS »

Le nouveau projet d'aménagement du secteur Médicis a été présenté aux élus de Blois fin 2022. 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 (aire de jeux, coulées vertes vers le parc de l'Arrou) et la persistance des jardins partagés composent un cadre de vie de qualité.

Un premier secteur sera aménagé : il s'agit de la partie située la plus à l'Est, entre le dernier programme construite de Terres de Loire Habitat et les jardins familiaux de la rue de Frileuse. Le programme consisterait à créer près de 144 logements décomposés de la manière suivante : 95 logements en résidence ADOMA (logements provisoires pour personnes en situation de précarité) en front de rue le long de la route de Château-Renault, 56 logements en petits immeubles collectifs et 18 logements en maisons individuelles groupées localisées à proximité des jardins familiaux.

Des études pré-opérationnelles en matière d'urbanisme (étude de circulation, plan directeur et permis d'aménager) devraient être engagées le cas échéant selon l'avis de l'autorité environnementale sur la réalisation ou pas d'une étude d'impact.

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

Au 31 décembre 2023, sur la 1^{ère} tranche, 3 vls Aménagement a vendu 30 terrains sur 31. Le dernier acte de vente devait initialement être signé dans le premier semestre 2023 mais l'acquéreur s'est désisté en raison d'un refus de prêt.

La rétrocession de cette première tranche à la commune pourra ainsi être réalisée courant 2024.

En ce qui concerne la 2^{ème} tranche, la commercialisation des terrains à bâtir se poursuit. Sur 27 terrains à bâtir, 20 sont vendus, 4 sont sous promesse de vente, 1 est sous option et 2 sont disponibles.

Le 8 décembre 2023, le programme de 10 logements sociaux en V.E.F.A a été livré au bailleur 3F Centre Val de Loire.

3 vls Aménagement est propriétaire en titre de l'ensemble des parcelles du secteur des Bois Jardins par l'ordonnance d'expropriation du 12 septembre 2022. Le règlement de la totalité des indemnités pour certaines parcelles courant 2024 permettra à 3 vls Aménagement de maîtriser totalement le foncier 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 a reçu l'arrêté de cessibilité en date du 9 février 2023. Elle attend de recevoir les ordonnances d'expropriation. Pour mémoire, l'arrêté de DUP prorogé de 5 ans est valide jusqu'en mai 2026.

En ce qui concerne la 3^{ème} tranche, les travaux de viabilisation ont démarré fin 2023. La commercialisation des lots est lancée début 2024.

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.

Pour la 3^{ème} tranche, le prix moyen d'un terrain est de 71 900 € T.T.C. pour une surface moyenne de 544 m² soit 132 € 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.

Des travaux d'aménagement de voirie et de piste cyclable étaient programmés dans le premier semestre 2023. La remise des ouvrages a eu lieu le 22 juin 2023. Après échanges avec le Cycle de l'eau, il n'a pas été nécessaire d'effectuer de nouveaux contrôles sur les réseaux eaux pluviales et eaux usées, les derniers passages caméra étant récents. Les remises foncière et financière (la clôture de l'opération) sont programmées dans le premier semestre 2024.

Pour mémoire, le prix moyen d'un terrain à Saint-Denis-sur-Loire est de 59 345 € T.T.C. 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 a remis les ouvrages à la commune le 15 mars 2023. Après échanges avec le Cycle de l'eau, des travaux de reprise du réseau des eaux pluviales sont à réaliser avant la rétrocession. Ils ont démarré en janvier 2024.

La clôture de l'opération (les remises foncière et financière) se fera à la fin de ces travaux.

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**

Après la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives en 2022, le rejet d'un recours gracieux, et la décision par l'Etat de réaliser de fouilles archéologiques complémentaires sur la rue du puits neuf, le promoteur a enfin lancé la pré-commercialisation de son opération à l'automne 2023.

Malheureusement, les différents contacts qui ont pu être pris par le commercialisateur ne se sont pas concrétisés.

L'avenir du projet est en discussion avec la Ville de Blois

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

Le projet Mobicap sur l'implantation de 33 logements dédiés aux personnes à mobilité réduite sur le terrain situé derrière BioCoop a été livré le 18 janvier 2023.

La commercialisation des lots du Belvédère du Jeu de Paume s'est poursuivie avec la vente de 3 lots.

Les 2 lots restants devront être cédés courant 2024.

Le projet d'acquisition des lots n°14 et n°15 par le bailleur social 3F Centre Val de Loire pour l'implantation de 6 maisons de ville en accession sociale est abandonné en raison d'un déséquilibre du bilan financier du bailleur sur cette opération.

Ainsi, comme pour le lot n°12 pour lequel la Ville de Blois a décidé de « geler » l'urbanisation de l'espace et de proposer un espace vert d'agrément, les lots n°14 et n°15 ne seront pas commercialisés. En attendant d'affiner la programmation de ces îlots avec les riverains et habitants du quartier, 3 vals Aménagement s'occupera de dissimuler les branchements actuels.

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

A fin 2023, 3 vals Aménagement a commercialisé la totalité des terrains de la 1^{ère} tranche.

Les dernières négociations foncières n'ont pas permis de lancer les travaux de la tranche suivante dans les délais (dossiers d'expropriation en cours). Le phasage opérationnel de la 2^{ème} tranche a été revu afin de pouvoir proposer la vente de terrains viabilisés dès 2024.

3 vals Aménagement a reçu l'ordonnance d'expropriation datant du 17 mars 2023 et publiée le 24 mai 2023.

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 (pour la tranche 1).

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

Après la découverte d'un oiseau protégé lors du dernier inventaire faune flore, l'ensemble des dossiers d'autorisation ont été repris. Outre les dossiers de D.U.P., Loi sur l'Eau et le dossier de réalisation de Z.A.C., un nouveau dossier, de dérogation pour destruction d'espèces, a été déposé auprès des autorités compétentes.

Tous ces dossiers ont été déposés en février 2023. Aujourd'hui, les arrêtés Loi sur l'Eau et de dérogation pour destruction d'espèces ont été publiés. L'instruction du dossier de D.U.P. est encore en cours.

Nous espérons obtenir un feu vert général sur l'ensemble des autorisations administratives d'ici la fin de l'année 2024. Nous pourrions alors engager la première tranche de travaux en 2025.

Concessions d'Activités

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

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. Par délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 la clôture de la concession de la Z.A.C. du Bout des Hayes a été actée.

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

En 2023, 3 vals aménagement a cédé 4 000 m² à la société S.V.A.A. (bâtiment industriel), 5 396 m² à la société S.C.I. 2VB (activités artisanales). Ce sont les dernières parcelles de la 1^{ère} tranche. La commercialisation est terminée et les bâtiments sont en cours de livraison.

Sur la deuxième tranche, 3 vals Aménagement a cédé 10 000 m² à ValEco (centre de transfert de déchets recyclables) et 8 000 m² à la société ADEKMA (atelier et bureaux). Ce sont les premiers chantiers de cette nouvelle tranche.

Novaxia a signé une promesse de vente le 31 mai 2023 pour une parcelle de 11 529 m², devenue caduque le 15 décembre 2023. En raison des résultats de l'année 2023 et d'autres considérations plus globales au niveau du groupe en termes de priorités d'investissement, ils ont décidé de ne plus acquérir la parcelle et d'annuler le projet de construction de leur laboratoire sur le Parc des Châteaux. La promesse de vente est caduque depuis le 15 décembre 2023.

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 R.F.F. à 3 vals Aménagement a pu être actée le 19 juillet 2023. Les travaux de prolongement de la voirie jusqu'à la R.D. 50 ont démarré en janvier 2024. La 2^{ème} tranche sera ainsi unifiée.

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

En accord avec la Communauté de Communes la convention de concession a été prorogée jusqu'en 2028.

Les dispositions règlementaires sur la biodiversité remettent en cause l'urbanisation des 9 ha restants non viabilisés. Nous travaillons de concert avec la Communauté de Communes pour mettre en place des mesures compensatoires dans le but de préserver les zones humides.

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

Cette opération est maintenant achevée. Elle aura duré 20 ans. Après les dernières régularisations foncières avec la commune de Salbris et la société Photosol, 3 VA va rétrocéder le foncier des équipements publics réalisés au Département de Loir-et-Cher.

La somme de 4 500 K € issue de la vente des terrains à Bay Tree et à Photosol sera restituée au Département.

Opérations Propres – Contrats de Promotions Immobilières

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

Le P.C. 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 et nous avons livré l'opération le 8 décembre 2023.

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

- **Construction de 9 logements à Vineuil – Bois Jardins – pour Terres de Loire Habitat – Tranche 3**

Le permis de construire a été déposé fin décembre 2023 (RE2020).

Le programme est de 9 logements individuels avec garages sur la Z.A.C. « des Bois Jardins » à Vineuil.

Le contrat de réservation avec T.D.L.H. a été signé le 22 décembre 2023.

L'objectif est de signer l'acte de vente avant le 30 septembre 2024.

- **Construction de 6 logements à Vineuil – avenue des Noels – pour Terres de Loire Habitat**

Le permis de construire et le terrain appartient à M. Pautout.

Il est prévu que 3 VA achète le terrain et le P.C. sous certaines conditions suspensives.

Un contrat de réservation a été signé fin juillet 2023 avec T.D.L.H.

Nous avons lancé la consultation de travaux en décembre 2023 pour un retour de l'appel d'offres le 24 janvier 2024.

L'opération continuera en 2024 uniquement si toutes les conditions sont réunies.

- **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 en 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 € H.T.

- **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 devait démarrer au cours de l'été 2023 à condition que le résultat d'appel d'offres permette de rester dans le coût d'objectif.

Malgré un appel d'offres travaux conforme à l'objectif, la campagne de communication à l'automne 2023 pour lancer la commercialisation des pavillons n'a à ce jour abouti qu'à un seul contrat de réservation. L'opération reste en stand by à fin 2023.

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

Le programme, de 24 T2 de 40 m² et de 9 T3 de 60 m² équipés de domotique pour permettre l'exploitation avec des résidents en perte d'autonomie, a été livré le 18 janvier 2023 avec réserve. La mise en exploitation s'est faite à partir de début mars 2023. A fin décembre 2023, il est constaté un remplissage de la résidence dont 100% sur les T2. La G.P.A. est en cours.

- **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 dernière quinzaine de mars 2024.

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

- **Travaux de remplacement des menuiseries extérieures du siège de la C.C.I.**

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.

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

Les études étaient, à fin 2022, en attente de décision du maître d'ouvrage concernant une modification de programme (ajout de l'isolation par l'extérieur). En fin de 1^{er} semestre 2023, le maître d'ouvrage a avenanté les marchés d'A.M.O., M.O.E., C.T. et S.P.S. pour l'ajout de l'isolation par l'extérieur. Les études ont été mises à jour et la consultation de travaux a été lancée le 30 novembre 2023 pour une remise des offres le 6 février 2024.

- **Gymnase INSA - Mandat de Maîtrise 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.

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'A.P.S. a été validée en octobre 2022 et le maître d'œuvre a remis son dossier A.P.D. fin décembre 2022. Le P.C. a été déposé le 20 décembre 2022.

L'A.P.D. a été validé par le M.O. le 9 janvier 2023, avec validation de l'abondement de l'enveloppe de l'opération de 2 292 000 € H.T. lors du conseil communautaire du 29 mars 2023. De même, le dossier PRO a été validé par le M.O. le 30 mars 2023. Le P.C. a été attribué le 24 avril 2023.
Suite à la consultation de travaux entre mai et juillet 2023, les marchés de travaux ont été notifiés en août 2023 et les travaux ont débuté en septembre 2023 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2025.

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

Après 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.

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

Suite à la validation de la dernière version ESQ en janvier 2023, les études de conception ont été menées jusqu'en novembre 2023 (P.C. déposé le 5 juillet 2023 et attribué le 28 septembre 2023), l'appel d'offres travaux lancé le 29 novembre 2023 avec réception des offres le 23 janvier 2024.

- **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 A.P.S. et A.P.D. ont été réalisées au second semestre 2022, le P.C. a été déposé en décembre 2022 et attribué le 10 mai 2023.

Suite à l'appel d'offres de travaux de mai à juin 2023, les marchés ont été notifiés fin juillet 2023 pour un début de travaux en septembre 2023 (livraison au 1^{er} trimestre 2025).

- **Extension maison médicale – Assistance à Maitrise d'Ouvrage – Ville de Pruniers en Sologne**

La Ville de Pruniers-en-Sologne a missionné 3 vals Aménagement le 16 novembre 2023 pour les travaux d'extension de la maison médicale dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La phase programmation s'est déroulée sur novembre et décembre 2023.

- **Réhabilitation-extension du centre routier de Montoire-sur-le-Loir – Assistance à Maitrise d'Ouvrage – Département**

Le département de Loir et Cher a missionné 3 vals Aménagement le 27 juillet 2023 pour la réhabilitation du centre routier de Montoire-sur-le-Loir dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les études de programmation se sont déroulées en partie sur 2023 et s'achèveront au 1^{er} trimestre 2024.

- **Centre des Congrès et réhabilitation de la Halle aux grains – Assistance à Maitrise d'Ouvrage – Ville de Blois**

Au terme d'une consultation, la Ville de Blois a missionné le groupement IDA CONCEPT (mandataire), 3 vals Aménagement, SCENQ et VIZEA le 17 juillet 2023, pour l'étude de programmation de la réhabilitation de la Halle aux Grains et la construction du Centre des Congrès sur le site Peigné.

Les études de programmation se sont déroulées en partie sur 2023 et s'achèveront au 1^{er} trimestre 2024.

- **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.

Le démarrage de nombreux chantiers a eu lieu en 2022 et continuent en 2023.

De nombreux chantiers ont été réceptionnés en 2023, dont deux sur les trois du département de Loir-et-Cher, en l'occurrence le lycée agricole à Areines et le lycée Ampère à Vendôme. D'autres chantiers se poursuivront en 2024.

- **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 a été reportée au printemps 2023 en raison de modification lourde du programme sur les anciens bâtiments existants.

La réception des marchés de travaux a pu se faire en juin 2023 après la fin des 4 tranches de travaux et l'inauguration s'est déroulée en novembre 2023.

- **Extension de l'incubateur de Contres – Food Val de Loire**

La S.A.S. immobilier village by CA – Food Val de Loire nous a confié, en mai 2022, 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

La C.C.I. 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 S.A.S. 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 « FoodLab ».

La réception des travaux de la partie tertiaire et l'inauguration début septembre 2023 ont été l'occasion pour la S.A.S. Immobilier Village by CA – Food Val de Loire, maître d'ouvrage de l'opération de lancer la suite des travaux avec l'installation d'une production photovoltaïque de 100Kwc sous la forme d'une ombrière et d'une installation en toiture du bâtiment tertiaire.

La fermeture des 4 nouvelles cellules agro-alimentaires est également prévue pour le 1^{er} trimestre 2024.

- **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 VA et la S.C.C.V. « 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 éco-exemplaire Laplace – 11 rue Roland Moreno à Blois.

Les travaux ont démarré en avril 2022 et la réception de travaux a été prononcée le 22 novembre 2023.

Il reste 2 locaux à vendre, le local 4 et le local 8. L'acquéreur SAGEO/HMS n'a pas payé les appels de fonds à l'avancement des travaux. La S.C.C.V. a engagé un avocat afin d'engager une procédure devant conduire à la résolution de la vente.

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

Le 12 septembre 2022, le syndicat Valeco a confié à 3 VA la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la construction d'un centre de transfert de déchets recyclables sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor. La parcelle est située sur la zone d'activités du Parc des Châteaux.

Le permis de construire a été déposé en mai 2023 et nous avons reçu l'arrêté fin août 2023.

La consultation de travaux a été lancée en octobre 2023. Il y a eu des négociations et mises au point technique.

Les entreprises seront notifiées mi-janvier 2024, ce qui lancera le démarrage de la période de préparation.

L'objectif est de livrer l'opération en janvier 2025.

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

Le 14 mars 2022 la Région Centre 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. Le budget a été augmenté par avenant le 17 juin 2022 à 5 116 667 € H.T. pour un délai global de 31 mois.

En 2023, nous avons lancé une première consultation de travaux pour le lot curage-désamiantage uniquement.

Ensuite nous avons lancé une deuxième consultation pour désigner tous les autres lots. Cependant, 6 ont été désignés infructueux.

Ainsi, une troisième consultation a été lancée.

Les entreprises ont été notifiées aux dates suivantes :

- Lot désamiantage curage : 27 juin 2023
- Lots peinture, serrurerie, étanchéité, sols, façades et ascenseur : 23 octobre 2023
- Lots Gros Œuvre-Voiries Réseaux Divers, plâtrerie, faux plafond, menuiseries intérieures, plomberie, électricité : 24 janvier 2024

La 1^{ère} phase de travaux pour le lot curage et désamiantage a commencé mi-juillet 2023 et s'est terminée début décembre.

- **Réalisation de la mise en conformité « accessibilité » de 34 lycées du patrimoine Régional, phase 2**

En mai 2023, le Groupement d'Intérêt Economique mis en place par les SEM de la Région a répondu à une consultation lancée par le Conseil Régional Val de Loire concernant 34 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 21 200 000 € T.T.C. pour un délai global de 55 mois.

En 2023 les consultations de la maîtrise d'œuvre, du Contrôleur Technique et du Coordonnateur Santé, Protection de la Santé ont été lancées

- **Faisabilité et programmation pour Requalification de l'ancienne Cantine Poulain à Blois pour la C.C.I. 41 en Halle de l'innovation.**

3 vals Aménagement a été missionné en mai 2023 pour réaliser une mission d'A.M.O., après appel d'offres de la C.C.I., en vue de réaliser une faisabilité et la consolidation d'un programme pour transformer la « friche Poulain », dernier bâtiment classé de l'ancienne usine en centre-ville de Blois, en une Halle de l'innovation à destination des étudiants de l'I.N.S.A. et des industriels.

Cette étude a été présentée en Copil à la C.C.I., Agglopolys et à l'INSA fin décembre 2023 et a favorisé la décision de poursuivre cette opération sous maîtrise d'ouvrage d'Agglopolys pour une livraison courant 2026. Coût prévisionnel de l'opération : 2,6 M € H.T. finançable notamment par le biais du FEDER et du Fond Vert.

- **Programmation et Permis de Construire pour un immeuble de bureaux A.P.S.T. 41**

L'Association de Prévention Santé au Travail 41 a obtenu l'accord de son conseil d'administration pour mener des études en vue de la réalisation d'un projet de relocalisation de ses locaux.

En effet les locaux actuels, sis 1 rue Michel Bégon à Blois ne sont plus adaptés à l'activité et à la visibilité du site.

L'A.P.S.T. 41 a signé un compromis de vente pour faire l'acquisition d'une parcelle foncière vendue par la Chambre de Commerce et d'Industrie pour y implanter ses nouveaux bureaux.

3 vals Aménagement a été sollicité avant l'été 2023 par l'Association pour un accompagnement à la fois programmatique, technique et financier allant jusqu'au dépôt de permis de construire fin 2023 sur la parcelle en question située 6 rue Maupas à la Chaussée st Victor.

Concessions d'Exploitation :

- **Le Lab**

L'année 2023 figure comme une très bonne année en taux de remplissage. Aucune difficulté de paiement de loyer, ni de liquidation d'entreprises n'a été rencontrée. Un léger ralentissement économique se fait sentir avec quelques départs d'entreprises parfois non remplacés 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 hors box et rangements) et 84% 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 a légèrement fléchi par rapport à l'année dernière passant de 100% à 88%.

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. Les 2 locataires en pépinière sur ce site se sont maintenus dans les lieux en tant que locataires de l'Hôtel d'entreprises en signant un bail commercial.

Le 15 décembre 2023, 3 vals Aménagement a signé, dans le cadre de la concession et à la demande d'Agglopolys, l'acquisition de l'atelier L d'une superficie d'environ 97 m² pour une somme de 70 000 €, hors frais de notaire. Ainsi 3 vals Aménagement retrouve la pleine et entière propriété de ce site.

• 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 annuel de 205 K € H.T., représentant 91 € H.T./m²/an.

- **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 25 K € H.T., soit 130 € H.T./m²/an.

- au 1^{er} étage (218 m²), loué depuis le 1^{er} janvier 2023 à Amicentre dont le rôle est l'animation régionale des missions locales de la Région Centre-Val de Loire. Le loyer annuel est de 18,7 K € H.T., soit 86 € H.T. le m²/an.

Prestations de services :

• Syndic 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 7.350 € T.T.C. au titre de 2023. Compte tenu de l'acquisition de l'atelier L, la copropriété s'éteint au 31 décembre 2023 et la mission de syndic par extension

• 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 2023, 3 vals Aménagement a perçu une rémunération annuelle de 328 725.75 € 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 2023 de 10 000 € 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 2023 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 2023.

- **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.

Fin 2022, la totalité de l'immobilier a été vendue à la Société Au Forum du Bâtiment et en 2023, la S.C.I. Bwise a cédé à Tours Métropole une bande de terrain dans le cadre de la sécurisation de la voirie.

Consécutivement à cette cession, la S.C.I. Bwise sera clôturée à court terme.

Ainsi, au titre de 2023, 3 vals Aménagement a perçu une rémunération annuelle de 25 000 € H.T.

- **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 €.

En mai 2023, deux conventions ont été signées pour la gestion sociale et immobilière de la Sci LDream pour un montant global de 30 000 €.

Sur l'exercice 2023, 3 vals Aménagement a perçu la somme de 0 € HT relatif à la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et 30.000 € H.T. au titre de la gestion sociale et immobilière.

OPERATIONS RECEPTIONNEES

Bilans de clôture remis en 2023

- Zac du Bout des Hayes à Blois – Agglopolys (remis le 21/12/2023)
- Zac de la Grange II – Ville de Romorantin-Lanthenay (remis le 17/07/2023 – approuvé par délibération du 28/09/2023)
- Reconversion du site GIAT Industries à Salbris – Département de Loir et Cher (remis le 14/12/2023)
- Mandat : rénovation d'un gymnase et création d'un DOJO à Bracieux – Communauté de Communes Grand Chambord (remis le 23/03/2023 – approuvé le 13/04/2023)

Opérations en Garantie de Parfait Achèvement en 2023

- CPI Construction de 12 logements à Lucay-le-Mâle
- CPI Extension de Rioland à Châteauroux
- Mandat : épicerie de Suèvres
- Mandat : hôtel « une chambre au jardin » à Chaumont sur Loire
- Mandat : Salle polyvalente de Saint-Claude-de-Diray

7. Examen du Bilan et des Comptes de l'exercice 2023

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 2023 fait apparaître un résultat excédentaire de 121 530 €.

La situation nette de la Société au 31 décembre 2023 est la suivante :

- Capital social	2 714 720 €
- Prime de fusion	739 281 €
- Réserve légale	83 264 €
- Autres réserves	358 650 €
- Report à nouveau	881 064 €
- Résultat de l'année	+ 121 530 €
- Subvention d'investissement (opérations de concessions d'exploitation)	1 990 187 €
Situation nette de la Société	6 888 696 €

Il est proposé d'affecter le résultat de l'année 2023 en réserve légale pour la somme de 6 076 € et le solde en report à nouveau pour un montant de 115 454 €.

B - Fonctionnement de la Société

Bilan 2023 et prévisionnel 2024.

C – Situation Financière de 3 vals Aménagement

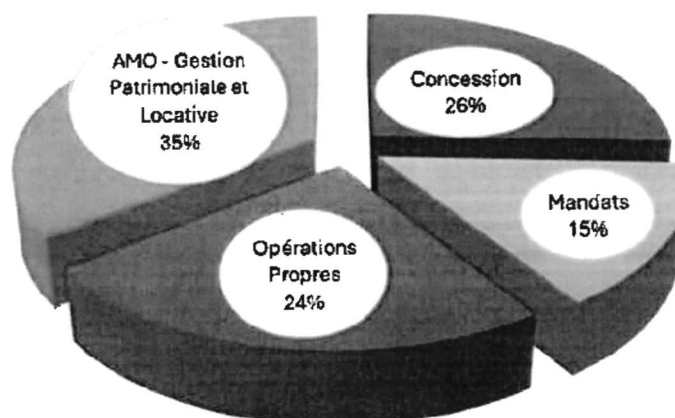
	Exercice 2023
Chiffre d'Affaires	1 842 714
Produits d'Exploitation	1 874 821
Charges d'Exploitation	1 843 185
Charges Salariales	1 228 102
'Bénéfice	121 530
Capitaux Propres	6 888 696

C. 1 - Présentation des comptes annuels 2023

Comptes annuels remis en séance.

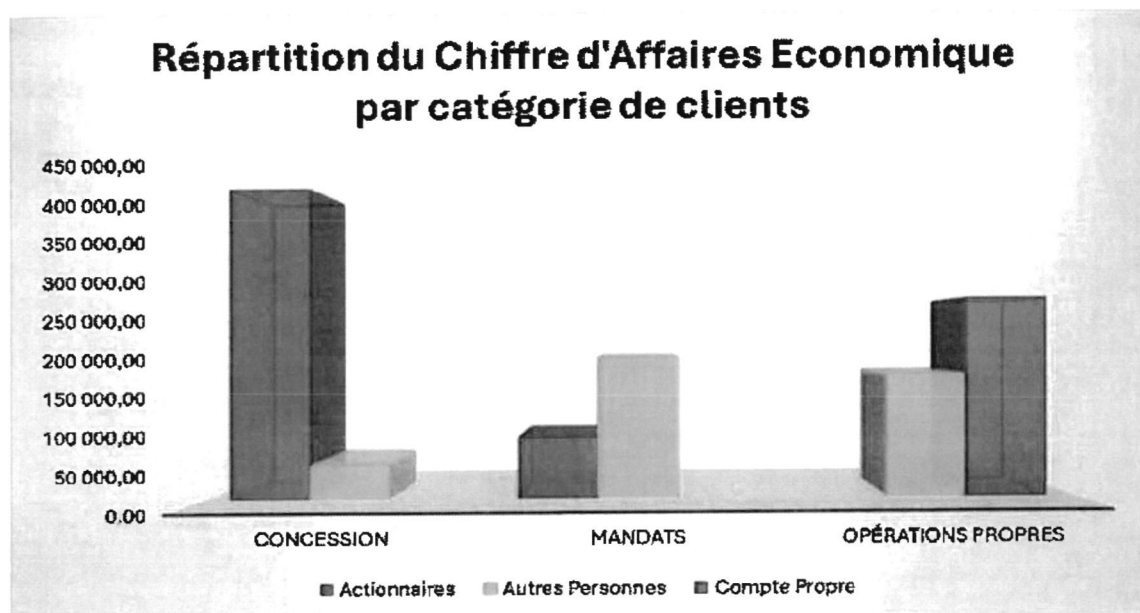
C. 2 – Présentation du Chiffre d'Affaires Economique par secteur d'activité

Chiffres d'Affaires Economique par Secteur d'Activité



C.3 – Présentation du Chiffre d'Affaires Economique par typologie de client

Répartition du Chiffre d'Affaires Economique par catégorie de clients



D - Délais de paiement

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, 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)
1 262 602,49 €

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice 2023

	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	1885					912	378					574
Montant cumulé des factures concernées TTC	7 961 093,57	4 592 859,52	721 251,74	93 224,62	385 815,86	5 793 151,74	8 747 687,03	3 837 882,85	1 986 969,70	141 179,17	1 645 520,57	7 611 552,25
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	57,88%	33,39%	5,24%	0,68%	2,81%	42,12%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							53,47%	23,46%	12,15%	0,86%	10,06%	46,53%
(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 référence 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	

F - Conventions et engagements conclus 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. : 56 422.00 €

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

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

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

Montant H.T. : 161 319.01 €

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

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

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

Montant H.T. : 45 000 €

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

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

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

Montant H.T. : 15 000 €

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montant H.T. : 10 000 €

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

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

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

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

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

i. Convention de prestations de services Territoires Développement

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

Montant H.T. : 328 725.75 €

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser les conventions signées à être poursuivies dans leur exécution.

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

Conventions signées

Ville de Blois

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	ZAC Saint Vincent Gare Médicis
	Hôpital Psychiatrique
	Ilot La place

Communauté d'Agglomération du Blaisois

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	ZAC 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	ZAC des Grandes Bruyères
Mandat	Siège Social Communauté de Communes

Département du Loir et Cher

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	GIAT Industrie

Commune de Vineuil

Secteur d'activité	Opération
Concession d'Aménagement	ZAC Multi Sites

Terre de Loire Habitat

Secteur d'activité	Opération
Vente en Etat Futur d'Achèvement	VEFA Saint Gervais la Forêt (544)
	VEFA Saint Gervais la Forêt 28 Logements (546)
	VEFA Vineuil 6 logements (548)
	VEFA Vineuil Bois Jardin 3 (549)

Chambre de Commerce et de l'Industrie

Secteur d'activité	Opération
Assistance à Maîtrise 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	Dettes initiales	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant
ZAC ST Vincent Gare Médicis	1 500 000 €	23/06/2027	80%	1 200 000 €
ZAC ST Vincent Gare Médicis Passerelle	2 000 000 €	30/06/2029	80%	1 600 000 €
ZAC ST Vincent Gare Médicis Passerelle	1 000 000 €	26/03/2027	80%	800 000 €
ZAC ST Vincent Gare Médicis Passerelle	2 000 000 €	15/11/2028	80%	1 600 000 €
ZAC 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	Dettes initiales	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant
Parc des Châteaux	2 900 000 €	25/11/2023	80%	2 320 000 €
ZAC de l'Aubépin	1 100 000 €	01/05/2025	56%	616 000 €
ZAC de l'Aubépin	1 100 000 €	10/08/2025	56%	616 000 €
ZAC de l'Aubépin	1 100 000 €	30/11/2029	60%	660 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	28/12/2024	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	15/01/2025	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	30/04/2027	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	23/06/2028	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	10/03/2031	40%	280 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	15/11/2031	40%	280 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	30/09/2030	40%	280 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	08/01/2031	40%	280 000 €
Maison de l'Emploi	1 700 000 €	05/12/2026	80%	1 360 000 €
TOTAL	13 100 000 €			7 652 000 €

Collectivité Garante : Comme Vineuil

Opération	Dettes initiales	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant
ZAC Multi Sites	600 000 €	28/12/2024	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	15/01/2025	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	30/04/2027	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	600 000 €	23/06/2028	40%	240 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	10/03/2031	40%	280 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	15/11/2031	40%	280 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	30/09/2030	40%	280 000 €
ZAC Multi Sites	700 000 €	08/01/2031	40%	280 000 €
TOTAL	5 200 000 €			2 080 000 €

Collectivité Garante : Comme Saint Gervais la Foret

Opération	Dettes initiales	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant
ZAC de l'Aubépin	1 100 000 €	01/05/2025	24%	264 000 €
ZAC de l'Aubépin	1 100 000 €	10/08/2025	24%	264 000 €
ZAC de l'Aubépin	1 100 000 €	30/11/2029	20%	220 000 €
TOTAL	3 300 000 €			748 000 €

Collectivité Garante : Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois

Opération	Dettes initiales	Date dernière Echéance de prêt	Quote part garantie	Montant
ZAC des Grandes Bruyères	500 000 €	20/11/2024	80%	400 000 €
TOTAL	500 000 €			400 000 €

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 : 18 906.03 €
	Total endettement financier :
	Résultat net : 7 457.09 €
	(Avance en compte courant de la Sem) : 5 755.03 €
	(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 : 1 506 440.15 €
	Total endettement financier
	Résultat net : 80 341.79 €
	(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) : 156 937.56 €
	(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 :
 - 105^{ème} séance le 28 mars 2023
 - 106^{ème} séance le 26 septembre 2023
 - 107^{ème} séance le 28 novembre 2023
- Date des réunions de l'assemblée générale :
 - le 2 mai 2023
- Date des réunions de l'assemblée spéciale :
 - le 5 mai 2023

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

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

ASSISTAIENT A LA REUNION LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur François FROMET, Vice-Président, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Marc GRICOURT, Maire, représentant de la Ville de Blois, ayant donné pouvoir à J. BOUJOT
- Monsieur Henry BOUSSQUOT, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur LETOURMY, DR AUDIT, Commissaire aux Comptes.

ASSISTAIENT A LA REUNION PAR VISIOCONFERENCE LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Madame Catherine MONTEIRO, Conseillère Communautaire, représentante de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Françoise BAILLY, Conseillère Communautaire, représentante de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Philippe GOUET, Président, représentant du Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Jeanny LORGEUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale,
- Monsieur Stéphane LESERT, représentant la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.
- Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations.
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone,
- Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant de la Caisse d'Epargne Loire Centre,

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

- Madame Catherine LHERITIER, 1^{ère} Vice-présidente, représentante du Conseil Départemental de Loir-et-Cher, ayant donné pouvoir à F. FROMET représentant la Communauté d'Agglomération de Blois
- Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie, ayant donné pouvoir à M. LONGEPE, représentant la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur Jérôme BOUJOT, Vice-Président, représentant la Ville de Blois,
- Monsieur Valéry LANGE, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Stéphane BAUDU, représentant le Conseil Département de Loir-et-Cher,
- Monsieur Bernard PILLEFER, Vice-Président, représentant le Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Madame Florence DOUCET, Vice-Présidente, représentante du Conseil départemental de Loir-et-Cher,

ASSISTAIENT EGALEMENT A CETTE REUNION :

- Monsieur Frédéric PESLIER, Directeur Général,
- Madame Valérie MARQUIS, Responsable Administratif et Financier,
- Madame Karine HUGUET, Assistante de Direction.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES INVITES SUIVANTS :

- Madame Emmanuelle OBLIGIS, Directrice Interrégionale de la SCET

M. FROMET en tant que Président a constaté que le conseil réunissait la présence effective de la moitié au moins des administrateurs, 3 administrateurs étaient présents physiquement, 8 participaient en visioconférence et 2 étaient représentés sur les 18 administrateurs composant le conseil d'administration et ainsi, conformément à l'article 14.5 des statuts de la Société, le quorum étant atteint, il peut par conséquent valablement délibérer.

Monsieur le président a ouvert la séance.

Le dernier conseil d'administration du 22 novembre 2022 avait pris acte de :

- 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, Banque des Territoires

Le conseil d'administration a pris acte de 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 cooptation fera l'objet d'une ratification à la prochaine assemblée générale.

Le Conseil d'administration a approuvé le procès-verbal de la 102^{ème} séance en date 22 novembre 2022 en tenant compte de cette cooptation.

Le projet de rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire annuelle a été présenté avec le bilan de la Société au 31 décembre 2022.

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

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

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

L'activité 2022 de la Société conduit aux résultats suivants détaillé oralement par F. PESLIER :

Pour 3 vals Aménagement

Résultat d'exploitation	+ 199 147 €
Produits d'exploitation	1 996 903 €
Charges d'exploitation	1 797 756 €

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

Résultat financier	+ 39 049 €
Résultat courant	+ 238 197 €
Résultat exceptionnel	+ 0 €
Impôts sur les sociétés	63 632 €

Soit pour la société au titre de l'exercice 2022

Résultat net	+ 174 565 €
--------------	-------------

En application de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 sur les nouvelles régulations économiques, ce projet de rapport mentionne en annexe la liste des mandats ou fonctions exercées durant l'exercice 2022 pour chacun des mandataires sociaux.

Le conseil d'administration a fixé la date de l'assemblée Générale Ordinaire au **2 mai 2023 à 9h15**, celle-ci devant se situer avant le 30 juin 2023.

Avec comme ordre du jour :

- 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 2022
(PREMIERE RESOLUTION)

2 - Affectation des résultats de l'exercice 2022
(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)

2- 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

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

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

Montant H.T. : 15 000 €

Administrateurs concernés : 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 a pour objet la mission locative de l'immeuble 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 maîtrise 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 puis en cours d'année Madame Marie-Noëlle AMIOT
Madame Audrey BOURDONCLE, représentante permanente de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire puis en cours d'année Monsieur Benjamin CALLEBAUT

Le conseil d'administration a autorisé les conventions signées à être poursuivies dans leur exécution sans vote de la Caisse des Dépôts et Consignations, M. LESERT et Mme FAVIA-SAVE s'étant abstenus.

Dans le cadre de son activité de portage immobilier, Territoires Développement qui ne possède pas de personnel dédié autre que son directeur général et compte tenu de ses liens organiques à travers certains actionnaires communs, confie les missions de direction technique opérationnelle, d'assistance à la gestion administrative, financière, comptable et sociale et le suivi de la gestion locative à 3 Vals Aménagement qui emploie un personnel qualifié et possède des outils de production adéquats permettant de mener à bien ces missions dans l'intérêt de la société.

A cet effet, une convention de prestation de services a été signée en date du 1^{er} janvier 2020.

Le 30 mars 2020, 3 vals Aménagement a acquis les bureaux qu'il louait précédemment à Territoires Développement.

3 vals Aménagement met à disposition de Territoires Développement la ou les salles de réunion pour la tenue de ces assemblées générales, comités techniques et conseils d'administration de Territoires Développement dont la quantité a été estimée à environ 33 réunions annuelles.

En contrepartie, 3 vals Aménagement percevra une rémunération annuelle correspondant à un forfait de 33 réunions à 250 € H.T. unitaire, TVA en sus au taux en vigueur à la date de la facturation, soit un total de 8 250 € H.T., à compter de l'exercice 2020.

Par ailleurs, lors du conseil d'administration du 30 novembre 2021, dans le cadre de l'opération Victoria 3, il a été acté que qu'à titre dérogatoire et exceptionnel sur cette opération, le montant de la rémunération de 3 vals Aménagement était réduit à la somme forfaitaire de 40 000 € H.T. y compris pour les 3 lots restants à commercialiser en cas de vente.

En effet, le barème de rémunération ayant été conçu pour ne s'appliquer qu'à une opération immobilière unique et non à une série de lots, il a été convenu d'amender cette convention spécifiquement à l'opération Victoria 3 par un avenant n°1 qui avait aussi été proposé en conseil d'administration de Territoires Développement.

Territoires Développement ayant également besoin de disposer de bureaux pour notamment stocker ses dossiers ou recevoir ses rendez-vous (hors salle de réunion), un contrat de location a été passé entre les 2 parties. Pour autant, ce besoin de locaux étant inclus dans le contrat de prestation de services, il y a eu lieu de minorer celui-ci d'autant et à ce titre, les parties se sont entendues le 23 mai 2022 pour passer l'avenant n°2 suivant :

« 3-2 - Au titre de la rémunération pour sa mission d'assistance à la gestion administrative, financière, comptable et sociale (art.1-2), 3 VALS AMENAGEMENT percevra une rémunération forfaitaire annuelle de quarante-cinq mille trois cents euros (45 300 €) H.T., T.V.A. en sus au taux en vigueur à la date de la facturation. »

Ce nouveau montant de rémunération sera appliqué rétroactivement à compter du 1^{er} avril 2020 et au prorata du temps pour l'exercice 2020.

Récapitulatif des rémunérations forfaitaires

	Ancien montant annuel H.T.	Nouveau montant annuel H.T.
Art.3.1 Direction générale opérationnelle	50.000 €	50.000 €
Art.3.2 Gestion administrative, financière, comptable, sociale	48.000 €	45.300 €
Art.3.7 Mise à disposition salle de réunion	8.250 €	8.250 €

Il est donc demandé au conseil d'administration de 3 vals Aménagement de bien vouloir autoriser le Président à signer cet avenant n°2.

Enfin consécutivement à la cession des lots principaux de copropriété n°83 et 84 de l'immeuble Victoria 3 en date du 28 novembre 2022, les parties ont convenus, par un avenant n°3, de rémunérer 3 vals Aménagement sur la cession de ces lots, compte tenu qu'ils ont déjà fait l'objet d'une première commercialisation lors de la livraison de l'immeuble (Omnium Akan Opérations : location du 16 avril 2021 au 28 novembre 2022, en 1^{ère} intention.

Le montant de la rémunération est basé sur le contrat de prestation de services et s'établit ainsi qu'il suit :

LOT PRINCIPALE VENDU	DATE DE VENTE	ENTITE	MONTANT DE LA VENTE	TAUX APPLICABLE	REMUNERATION 3 VALS HT
83 et 84	28/11/2022	METIERS PARTAGES	413 000,00 €	3%	12 390,00 €
TOTAL					12 390,00 €

Par suite, sur l'opération du Victoria 3, dans le cadre d'une commercialisation en 2^{ème} intention, 3 vals Aménagement sera rémunéré selon les dispositions de la convention de prestation de service signée en janvier 2020.

La Caisse des Dépôts et Consignations (M. LESERT et Mme FAVIA-SAVE) n'a pas pris part au vote, le conseil d'administration de 3 vals Aménagement a autorisé le Président à signer cet avenant n°3.

A Luçay le Mâle est prévu un programme de construction de 12 logements sociaux.

3 vals Aménagement serait amené à réaliser ce projet de logements dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (V.E.F.A.) avec le bailleur 3F :

- Programme prévisionnel : un collectif regroupant 2 T1 et 2 T2 et 8 pavillons accolés (6T3 et 2 T4), soit environ 765 m² SHAB
- Prix de cession : 2 675 € H.T./m² de S.H.A.B. minimum soit un total prévisionnel de 2 046 375 € H.T. Ce prix sera susceptible d'évoluer selon les options choisies par le bailleur.
- Démarrage prévisionnel des travaux : octobre 2023
- Livraison : février 2025

Le conseil d'administration a approuvé le projet et autorisé le Directeur Général à signer l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation du projet et notamment :

- les études
- l'acquisition du foncier
- un contrat de V.E.F.A. (contrat de réservation et acte de vente)
- une garantie financière d'achèvement (G.F.A.)

Dans le cadre de la réalisation de la Z.A.C. des Bois Jardins sur la commune de Vineuil, il est prévu un programme de construction de logements sociaux.
3 vals Aménagement serait amené à réaliser ces projets de logements dans le cadre de ventes en état futur d'achèvement (V.E.F.A.) avec le bailleur Terres de Loire Habitat.

6.1 - Vente en Etat Futur d'Achèvement de 9 pavillons sur la tranche 3 de la Z.A.C.

Programme prévisionnel : 3 T2, 3 T3, 3 T4 (pour une surface SHAB prévisionnelle totale de 765 m²)

Calendrier prévisionnel : réservation et dépôt de permis de construire T3 2023 + signature de la V.E.F.A. T1 2024

Le prix de cession proposé à Terres de Loire Habitat serait de 1 912 500 € H.T., soit un prix de 2 500 € H.T./m² SHAB

6.2 - Vente en Etat Futur d'Achèvement de 12 pavillons, rue des Pépinières

L'estimation du foncier est en cours, 3 vals aménagement attend le retour d'Agglopolys. En attendant nous avons pris comme hypothèse 8 500 € H.T. par pavillon.

Programme prévisionnel : 4 T2, 4 T3, 4 T4 (pour une surface SHAB prévisionnelle totale de 858.88 m²)

Calendrier prévisionnel : signature de la V.E.F.A. et démarrage des travaux en 2024.

Le prix de cession proposé à Terres de Loire Habitat serait de 2 147 200 € H.T., soit un prix de 2 500 € H.T./m² SHAB

6.3 - Vente en Etat Futur d'Achèvement de 6 pavillons, avenue des Noëls

L'acquisition du terrain serait de 100 000 € H.T. L'Adresse a d'ores et déjà déposé un permis de construire pour cette opération. Le transfert du PC de l'Adresse coûterait 6 000 € H.T.

Programme prévisionnel : 6 T4 (pour une surface SHAB prévisionnelle totale de 489.18 m²)

Calendrier prévisionnel : signature de la V.E.F.A. et démarrage des travaux avant fin 2023.

Le prix de cession proposé à Terres de Loire Habitat serait de 1 326 000 € HT, soit un prix de 2 710 € H.T./m² SHAB

Le conseil d'administration, hormis La Caisse des Dépôts et Consignations (M. LESERT et Mme FAVIA-SAVE) qui n'a pas pris part au vote étant administrateur de T.D.L.H. a :

- approuvé le projet
- autorisé le Directeur Général à signer l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation du projet et notamment :
- l'acquisition du foncier
- un contrat de V.E.F.A. (contrat de réservation et acte de vente)
- une garantie financière d'achèvement (G.F.A.)

En tant que concessionnaire d'aménagement pour le compte de la Ville de Blois, 3 vals Aménagement est chargé d'aménager le terrain de l'ancienne usine à gaz pour y créer un parc arboré.

Ce projet s'intègre dans le projet urbain qui se développe autour de la Gare de Blois. Il constituera une aire de détente végétale à proximité immédiate du bâtiment de la gare et des nouveaux logements et bâtiments d'activités.

Ce terrain, avant son utilisation pour le stationnement des camping-cars, supportait sur sol, jusqu'en 1962, une usine de cokerie permettant de fabriquer du gaz à partir de charbon pour alimenter l'éclairage public de la ville.

Cette activité a généré une pollution importante du sol, en particulier avec des substances provenant de résidus d'hydrocarbures.

La société Speed Réhab qui a racheté les parcelles à Engie s'est positionnée en tant que tiers demandeur, reprenant ainsi la responsabilité du passif environnemental d'Engie. Pour rendre compatible l'état du terrain avec l'usage futur, Speed Réhab va entreprendre des travaux de dépollution sur l'ensemble du bien immobilier, y compris sur la parcelle DM 136, appartenant à EDF.

Ces travaux ont donné lieu à la production d'un plan de gestion établi le 19 novembre 2021 et validé par Monsieur le préfet de Loir-et-Cher dans un arrêté du 21 juillet 2022.

La Ville de Blois, par l'intermédiaire de son aménageur, a consenti à acquérir cet ensemble immobilier en prenant en charge le coût de dépollution en l'intégrant dans le prix d'acquisition du terrain.

Le coût de la dépollution de l'ensemble immobilier (y compris la parcelle DM 136 appartenant à EDF) sera inclus dans l'achat des parcelles appartenant à Speed Réhab. Le prix d'achat de la parcelle DM136 est fixé à 49 000,00 €, montant correspondant uniquement à la valeur vénale du bien et estimé par le service du Domaine à 54 000,00 €.

Le prix d'achat **maximum** des terrains Speed Réhab est aujourd'hui calculé comme suit :

- les coûts des travaux de dépollution maximum garanti de 1 032 203,00 € HT portant sur les parcelles appartenant à Speed Réhab mais également sur la parcelle DM 136 appartenant à EDF.

De ces coûts seront soustraits :

- la somme de 25 515,00 € H.T. concernant les parcelles appartenant à Speed Réhab et 5 760,00 € H.T. concernant la parcelle DM 136 appartenant à EDF, en raison la prise en charge des obligations de recouvrement du terrain dépollué par des terres saines non spécifiques ;
- la subvention ADEME (fonds friche) d'un montant maximum de 136 516,50 € H.T.

Speed Réhab fournira à 3 VA tous les documents justificatifs permettant de calculer de manière certaine les coûts de dépollution.

Un second acte authentique sera signé postérieurement à la réception de toutes les factures, solde de la subvention ADEME et autres justificatifs pour déterminer de façon définitive le prix de vente sans que celui soit supérieur au prix maximum garanti de 1 000 928,00 € H.T.

La nature des travaux et les coûts de dépollution ont été globalement validés par un audit réalisé par le cabinet Iddéa et diligencé par 3 vals Aménagement.

Ce prix d'acquisition a bien été intégré dans le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité, approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Blois dans sa séance du 26 septembre 2022.

Or, l'avis du Domaine, daté du 2 septembre 2020, estime la valeur du bien à 324 000 €.

La loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier (dite loi MURCEF), dispose, en son article 23 que, doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis du directeur des services fiscaux. Il en résulte que, par principe, les acquisitions effectuées par des SEM et dont le montant excède 180 000 euros, sont soumises à l'avis des Domaines. Ainsi, l'avis du Domaine, même lorsqu'il est obligatoire, ne lie pas la collectivité ou la SEM, qui peut passer outre, en faisant une offre supérieure, expressément autorisée par une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité concernée (Rép. min à QE n°14097, JO Sénat Q. 27 décembre 1984, p. 2074). Il en va de même pour la SEM.

Le conseil d'administration a décidé de passer outre l'avis du domaine et d'autoriser son Directeur Général à signer tous documents permettant de se rendre propriétaire des terrains de l'ancienne usine à gaz aux prix indiqués ci-dessus.

F. PESLIER rappelle que par courrier recommandé du 20 juin 2022, la société MACIF Participations, détentrice de 1 500 actions au capital de 3 vals Aménagement soit 28 500 euros, dénommé le « cédant », a soumis au dernier conseil qui en a pris acte, l'agrément de cession de ses actions au profit de 3 vals Aménagement ou de tout autre actionnaire.

Il avait été demandé aux administrateurs de soumettre à leur collectivité ou société la possibilité de racheter ces actions et de nous informer s'ils étaient intéressés, à ce jour aucun ne s'est manifesté, il est de nouveau demandé aux administrateurs de sensibiliser leur collectivité ou direction afin de trouver un acquéreur.

Enfin dans le cadre de la mise en place de la loi 3DS relative notamment à la nomination d'un commissaire aux comptes dans les filiales détenues par les SEM, F. PESLIER, avec l'appui d'E. LETOURMY a tenu à préciser concernant 3 vals Aménagement qu'à ce jour 3 vals Aménagement est actionnaire minoritaire au sein de sociétés civiles

- SCCV Les Terrasses du jeu de Paume pour 45 % du capital social
- SCCV Le Belvédère du Jeu de Paume pour 45 % du capital social
- SCI Clérancerie pour 45 % du capital social

La SCCV Les Terrasses du jeu de Paume sera définitivement clôturée sur le 1^{er} semestre 2023 et donc ne rentrera pas dans cette disposition.

Néanmoins, en ce qui concerne la SCCV Le Belvédère du jeu de Paume ainsi que la SCI Clérancerie, 3 vals Aménagement étant minoritaire au capital social et ne disposant pas de pacte d'associés précisant les modalités de gouvernance, cette nouvelle disposition ne s'appliquera pas de fait. Pour autant, dans le cadre d'une bonne gestion de ces sociétés civiles, il sera demandé de bien vouloir porter à l'ordre du jour des Assemblées Générales desdites sociétés (SCCV Le Belvédère du Jeu de Paume et SCI Clérancerie) la nomination volontaire d'un Commissaire aux Comptes.

Le Conseil d'Administration de 3 vals Aménagement s'est réuni le 26 septembre 2023 à 9h au 23 rue Vallée Maillard à Blois.

ASSISTAIENT A LA REUNION LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur François FROMET, Vice-Président, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Marc GRICOURT, Maire, représentant de la Ville de Blois,
- Monsieur Henry BOUSSQUOT, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Stéphane BAUDU, représentant le Conseil Département de Loir-et-Cher,
- Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations,
- Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie,

ASSISTAIENT A LA REUNION PAR VISIOCONFERENCE LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur Jérôme BOUJOT, Vice-Président, représentant la Ville de Blois,
- Madame Catherine MONTEIRO, Conseillère Communautaire, représentante de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Madame Françoise BAILLY, 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.
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur Philippe GOUET, Président, représentant du Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- Monsieur Valéry LANGE, Conseiller Communautaire, représentant de la Communauté d'Agglomération de Blois,
- 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 LONGEOUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale,
- Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant de la Caisse d'Epargne Loire Centre.

ASSISTAIENT EGALEMENT A CETTE REUNION :

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

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES INVITES SUIVANTS :

- Madame Emmanuelle OBLIGIS, Directrice Interrégionale de la SCET

M. FROMET en tant que Président a constaté que le conseil réunissait la présence effective de la moitié au moins des administrateurs, 6 administrateurs étaient présents physiquement, 6 participaient en visioconférence sur les 18 administrateurs composant le conseil d'administration et ainsi, conformément à l'article 14.5 des statuts de la Société, le quorum étant atteint, il peut par conséquent valablement délibérer.

Monsieur le président a ouvert la séance.

Le Conseil d'administration a approuvé le procès-verbal de la 105^{ème} séance en date 28 mars 2023 en tenant compte de cette cooptation.

Territoires Développement a étudié la faisabilité d'un programme de locaux tertiaires sur le site Chatllèvre à Romorantin. Le terrain pressenti d'une superficie 4.800 m² présente l'avantage d'être situé sur un axe de communication important (RD922- Avenue de Villefranche : Annexe 1), et bénéficie d'une excellente visibilité commerciale, tout en étant à l'entrée Sud-Est du centre-ville de Romorantin.

En l'absence de programmes récents, une nouvelle offre immobilière tertiaire permettrait de répondre aux demandes des entreprises locales à la recherche de locaux qualitatifs avec des facilités de stationnement et de services de proximité.

Plusieurs prospects ont manifesté leur intérêt pour une implantation sur ce site (micro-crèche, cabinet de radiologie (Annexe 2)).

Le projet comprend un programme de 2.130 m² de bureaux répartis en trois bâtiments R+1 et un bâtiment complémentaire destiné au cabinet de radiologie.

Le projet prévoit une forte divisibilité avec une dizaine de lots, d'une superficie minimum de 70 m² pouvant être réunie en lots plus importants.

Le coût total de l'opération est estimé à 5.092.000 € H.T. Le prix de sortie permet d'envisager des loyers de 174,50 € HT/m²/an (hors charges).

Le projet pourrait être lancé sous réserve de l'acquisition du foncier nécessaire, l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, l'obtention du financement du projet et d'une pré commercialisation à hauteur de 33%.

Le Comité technique de Territoires Développement s'est réuni le 25 mai 2023 et le 26 mai le Conseil d'administration de Territoires Développement a autorisé la signature un contrat de promotion immobilière avec un opérateur pour la construction de ces bâtiments tertiaires pour un montant de 4.806.000 € H.T.

F. PESLIER précise qu'il serait nécessaire d'obtenir l'enlèvement du mur anti-bruit existant qui masquera la visibilité de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, M.N. AMIOT s'inquiète de la possibilité de nuisances sonores et de pollution pour certains occupants, les crèches notamment.

F. PESLIER tient à préciser que ces sujets seront pris en compte lors des études en positionnant les espaces extérieurs de la crèche à l'arrière du bâtiment.

La Caisse des Dépôts et Consignations (M. LESERT et Mme FAVIA-SAVE) n'a pas pris part au vote, le conseil d'administration de 3 vals Aménagement a autorisé le Directeur Général à signer le C.P.I.

Territoires Développement a réalisé, en 2015, un bâtiment d'activités comprenant deux cellules de 200 m² sur la zone d'activités du Breuil. Ces deux cellules sont louées depuis 2017 à la société EVOP dans le cadre d'un bail ferme d'une durée de 9 ans.

Afin de compléter l'offre immobilière de locaux d'activités sur l'aérodrome, Territoires Développement a étudié la faisabilité d'un programme de construction comprenant deux nouvelles cellules d'activités (≈ 400 m²), destinées à la location (Annexe 7 : Plan de situation, Plan Masse, Plan projet de construction).

En accord avec le Département de Loir et Cher et pour rester conforme aux règles du pacte d'associés qui interdit la construction d'un immeuble en « blanc », il est proposé que le risque locatif soit partagé entre la Sem et le Département.

Ainsi, dans l'hypothèse où l'une des cellules ne serait pas louée à la livraison, la collectivité prendra à bail une cellule de 200 m² jusqu'à sa location par une entreprise tiers.

La réalisation du programme nécessite l'acquisition d'une emprise foncière au Département de 4.000 m² au prix de 10 € / m².

Le budget total de l'opération est estimé à 442.000 € H.T.

Pour équilibrer l'opération, le loyer attendu annuellement sera de 31.000 € HT soit 77 € HT/m²/an hors charges.

Le Comité technique de Territoires Développement s'est réuni le 25 mai 2023 et le 26 mai le Conseil d'administration de Territoires Développement à la signature d'un contrat de promotion immobilière avec un opérateur pour la construction de ces bâtiments tertiaires pour un montant de 379.000 € H.T. (honoraires compris).

M. GRICOURT a fait part de sa position sur l'implantation de zones d'activités en milieu rural, ce contre quoi il se bat depuis toujours, S. BAUDU lui s'étonne que des cellules soient construites sans prospects et se demande quelle est l'utilité d'anticiper, C. MONTEIRO a précisé qu'elle aussi avait cet avis.

Du point de vue de M.N. AMIOT, il s'agit d'avoir des locaux disponibles de suite pour les entreprises qui viendraient à rechercher à s'implanter.

Pour H. BOUSSQUOT le projet verra le jour d'une façon ou d'une autre, ce sur quoi F. BAILLY a rebondi en disant qu'effectivement dans ce cas il serait dommage que la mission ne puisse pas être confiée à 3 vals Aménagement.

F. FROMET et F. PESLIER ont effectivement précisés que cette demande émanait du Département de Loir-et-Cher, que le comité technique et le conseil d'administration de Territoires Développement avait validé le projet et que de ce fait, le projet serait mené à terme avec ou sans 3 vals Aménagement.

Au terme de ces discussions, les membres du conseil ont voté.

La Caisse des Dépôts et Consignations (M. LESERT et Mme FAVIA-SAVE) n'a pas pris part au vote.

M. GRICOURT, et C. MONTEIRO ont voté contre,

J. BOUJOT, S. BAUDU, et F. BAILLY se sont abstenus,

F. FROMET, H. BOUSSQUOT, F. DOUCET, B. LONGEPE et M.N. AMIOT ont voté pour.

Le conseil d'administration de 3 vals Aménagement prenant en compte 2 votes contre, 3 abstentions et 5 votes pour, a autorisé le Directeur Général à signer le C.P.I.

Dans le cadre de son développement l'APST 41 (association prévention et santé au travail) souhaite transférer l'ensemble de son activité sur un nouveau site (tènement foncier d'environ 3 500m²) situé rue du Professeur Maupas à la Chaussée-Saint-Victor (cf. plan de situation), dans un immeuble à construire.

A cet effet, elle a sollicité 3 Vals Aménagement pour la réalisation du projet sous la forme d'un contrat de promotion immobilière (C.P.I.).

Le besoin exprimé lors de la phase programme pour accueillir toutes les fonctionnalités a permis d'aboutir à cette faisabilité d'un immeuble de 3 niveaux d'une surface de plancher de 1 650 m² et d'une quarantaine de place de parking.

Le projet bénéficierait d'un forage géothermique existant appartenant à la C.C.I. et pour lequel une servitude d'exploitation est prévue à son profit.

A ce stade des études, un contrat de promotion immobilière d'un montant de 4 500 000 € H.T intégrant, études préliminaires, honoraires, coûts de construction, frais de taxes, frais liés au permis de construire et honoraires du promoteur serait proposé à APST 41.

L'objectif serait de déposer un permis de construire avant la fin de l'année et de livrer l'opération dernier trimestre 2025.

Le conseil d'administration a autorisé le Directeur Général à signer le C.P.I..

S. BAUDU a souhaité faire part de son mécontentement en ce qui concerne le problème récurrent de l'implantation des gens du voyage sur la Z.A.C. du Parc des Châteaux.

En effet, toutes les démarches effectuées à ce jour n'ont pas eu d'effets.

Les riverains sont excédés par toutes les nuisances engendrées, notamment des branchements illicites sur les compteurs électriques des particuliers comme des entreprises, etc... sans parler de l'image que cela renvoie.

S. BAUDU souhaiterait que les terrains restant à vendre soient neutralisés.

Pour ce faire, F. PESLIER propose qu'une rencontre avec Agglopolys soit organisée afin d'en discuter et d'essayer de trouver des solutions pérennes.

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

ASSISTAIENT A LA REUNION LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

- Monsieur François FROMET, 1er Vice-Président, représentant la Communauté d'Agglomération de Blois,
- Monsieur Jérôme BOUJOT, 1er Adjoint au Maire, représentant la Ville 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 Jeanny LORGEUX, Président de la C.C.R.M., représentant l'Assemblée Spéciale,
- Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre,
- Monsieur Bruno LONGEPE, Directeur du Centre Opérationnel, représentant de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

ASSISTAIENT A LA REUNION PAR VISIOCONFERENCE LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

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

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

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

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES ADMINISTRATEURS SUIVANTS :

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

ASSISTAIENT EGALEMENT A CETTE REUNION :

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

ETAIENT ABSENTS EXCUSES LES INVITES SUIVANTS :

- Madame Sylvie NOUVEL, Directrice Interrégional de la SCET

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

Monsieur le président a ouvert la séance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin les rémunérations des opérations propres devraient rester stables.

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

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

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

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

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

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

Les administrateurs 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.

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

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

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

1- Programme :

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

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

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

2- Foncier :

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

Les conditions suspensives prévoient :

- l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours par l'acquéreur,
- l'obtention d'un permis d'aménager modificatif purgé de tous recours par l'aménageur,
- un taux de commercialisation de 60 % des logements en accession à la propriété,
- la signature d'un contrat de réservation V.E.F.A. avec un bailleur social pour la résidence étudiante qui obtiendra au préalable les financements d'Etat, et avec un prix de vente minimum de 3 760 € H.T./m² de surface habitable,
- signature d'un contrat de réservation V.E.F.A. avec un investisseur pour le restaurant universitaire au prix minimum de 1 790 € H.T./m² de SdP,
- création d'une S.C.C.V. qui se substituera à Linkcity pour l'achat du terrain et en tant que promoteur,
- obtention de l'accord du concédant (Ville de Blois) sur les conditions de la vente,
- libération du terrain d'assiette du projet occupé actuellement par EFFIA qui exploite un parking VL provisoire. Ce parking est destiné à être transféré vers les terrains longeant la voie ferrée (îlot PE3).

3- Commercialisation :

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

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

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

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

4- Calendrier de réalisation

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

5- Bilan prévisionnel de l'opération :

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

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

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

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

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

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

Rappel de l'opération :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 2023

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 2023

Nom / Prénom : FROMET François

Fonction : Président

SOCIETE	MANDAT
Commune de VINEUIL Agglopolys Territoires & Développement	Maire Vice-Président Administrateur

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2023

Nom / Prénom : **BOUSSIAUOT HENRY**

Fonction **MEMBRE AGGLOPOLYS.**

SOCIETE	MANDAT
Maire de St Lubin en Vernois SIREP Landes - St Lubin	- MAIRE - - Vice Président



MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2023

Nom / Prénom : Monteiro Catherine

Fonction

SOCIETE	MANDAT
Office de tourisme Blois-Chambord	Présidente
Ville de Blois	Conseillère municipale déléguée
Agglopolys	Conseillère communautaire

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2023

Nom / Prénom : LHERITIER Catherine

Fonction 1^{ère} vice-présidente Conseil Départemental 41

SOCIÉTÉ	MANDAT
— Semop ^{Aérodrome} Le Breuil	Présidente
— TDLH	administratrice
— Agence attractivité B 41	administratrice
— ENSOSP	membre CA
— Agence nationale cohésion territoriale	membre
— Val de Loire Numérique	administratrice
— Agence Technique ATD Départementale	Vice-présidente
— Agence Dvpt Touristique ADT	Présidente
— CAKE	Présidente
— Association des Plantes	Présidente
— CDPNE	administratrice



MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2023

Nom / Prénom : DAUCET Florence

Fonction administrative (CGA)

SOCIETE	MANDAT
Terres de l'Artois Habitat 3 F 3 vals aménagement Nouvelles développements	Présidente administrative administrative administrative

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2023

Nom / Prénom : **BAUDU STEPHANE**

Fonction **ADMINISTRATEUR**

SOCIETE	MANDAT
T. D. L. H - Blois	ADMINISTRATEUR
PROCIVIS - TOURS	//
GAMBETTA - PARIS	//
SEMOP - Blois	//
EPFLI - ORLEANS	//

MANDATS EXERCES AU COURS DE L'ANNEE 2023

Nom / Prénom : CALLEBAUT Benjamin

Fonction : Directeur Du Réseau Territorial de la CELC

SOCIETE	MANDAT
<u>TERRITOIRES DEVELOPPEMENT</u> Société anonyme d'économie mixte LE VICTORIA 23 RUE DE LA VALLEE MAILLARD 41 000 BLOIS SIREN : 428078471	Administrateur
<u>3 VALS AMENAGEMENT</u> Société anonyme d'économie mixte 23, rue Vallée Maillard Immeuble le Victoria CS 4307 41013 BLOIS CEDEX SIREN : 381878248	Administrateur
<u>SEMPAT ORLEANS VAL DE LOIRE</u> Société d'économie mixte patrimoniale 6 avenue Jean Zay – 45000 ORLEANS SIREN : 537441180	Administrateur
<u>VALLOIRE HABITAT</u> Société anonyme d'HLM 24 RUE DU POT DE FER 45000 ORLEANS SIREN 086 180 387	Administrateur
<u>C.r.e.s.s. Centre Val de Loire</u> (chambre régionale de l'économie sociale et solidaire Centre) (Association) 6 ter, rue Abbé Pasty, 45401 FLEURY LES AUBRAIS	Administrateur
<u>FRANCE ACTIVE CENTRE-VAL DE LOIRE</u> (Association) 6ter, rue de l'Abbé-Pasty – BP 41223 45401 FLEURY LES AUBRAIS Cedex	Administrateur

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		
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 11/03/2024 11:41:17

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		
PERSEA RIVE SUD	Société par actions simplifiée	comité stratégique	Membre	23/01/2023	
PERSEA RIVE SUD	Société par actions simplifiée	comité de suivi	Membre	23/01/2023	
PERSEA RIVE SUD	Société par actions simplifiée	comité d'agrément	Membre	23/01/2023	
PERSEA RIVE SUD	Société par actions simplifiée	assemblée générale	Représentant de la CDC		
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 28/03/2024 14:50:05

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**- PROCES VERBAL -**

L'an 2024

Le 6 mai à 14h

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 :

- Jeanny LORGEUX, représentant la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois,
- Gilles DE COUCY, représentant la Caisse d'Epargne Loire Centre

⇒ 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 132 645 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 12 avril 2024 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 2023 (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 2023

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 2023 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 2023

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 2023, tel qu'il apparaît au bilan, conformément à l'article 31 des statuts. L'assemblée générale constate que le résultat net 2023 est excédentaire de **121 530 €**.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale prend acte du résultat net excédentaire de la société pour l'exercice 2023 de 121 530,20 € et propose d'affecter la somme de 6 076,51 € en réserve légale et le solde de 115 453,69 € 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 DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

La Commission Permanente du 16 novembre 2023 du Conseil Départemental de Loir-et-Cher a désigné Monsieur Yves LECUIR comme représentant permanente pour siéger au conseil d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Bernard PILLEFER.

Le conseil du 28 novembre 2023 ayant pris acte de cette désignation, l'Assemblée Générale ratifie ce changement.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

V – CHANGEMENT DE REPRESENTANT CAISSE D'EPARGNE LOIRE CENTRE

Par courrier recommandé du 13 mars 2024, la Caisse d'Épargne Loire Centre (C.E.L.C.) a désigné M. Gilles DE COUCY comme représentant permanent pour siéger au conseil d'administration et assemblées générales de 3 vals Aménagement, en remplacement de Monsieur Benjamin CALLEBAUT.

Le conseil du 29 mars 2024 ayant pris acte de cette désignation, l'Assemblée Générale ratifie ce changement.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

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 ADOPTEE 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 émargé par les Membres du Bureau.

Les Scrutateurs,

.....
f. Coucy
G. DE COUCY
.....
J. LORBEAUX

Le Président de l'Assemblée,

F. FROMET

Le Secrétaire,

.....
F. PÉRIER



DR AUDIT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Eric **LETOURMY**
Nicolas **CHAMPS**
Grégory **ONDET**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

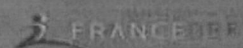
41000 BLOIS

RCS BLOIS 381 878 248

DR AUDIT

SARL au capital de 11 255 euros
63B, avenue de Châteaudun - BP 90851 - 41008 BLOIS Cedex
Bureau secondaire : 116, rue Ronsard - 37100 TOURS

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 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.821-55 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 19 avril 2024

SARL DR AUDIT
Commissaire aux comptes
Eric LETOURMY



Bilan Actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
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	82 143	3 529	8 747
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	624 424		624 424	665 903
Constructions	8 994 715	4 270 835	4 723 880	5 777 189
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 805 785	1 268 129	1 537 655	1 602 738
Immobilisations corporelles en cours	10 110		10 110	
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	220 085		220 085	220 085
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	62 078		62 078	61 498
Prêts	4 002		4 002	4 002
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	12 806 869	5 621 107	7 185 762	8 340 162
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	148 991 474	140 611 785	8 379 689	8 134 562
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	420 270		420 270	35 754
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	6 076 352	7 929	6 068 423	4 943 774
Autres créances	1 281 631	156 938	1 124 693	815 501
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	3 399 751		3 399 751	449 750
Disponibilités	13 214 140		13 214 140	18 993 581
Charges constatées d'avance (3)	1 655 283		1 655 283	6 507 447
TOTAL ACTIF CIRCULANT	175 038 901	140 776 652	34 262 249	39 880 368
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	187 845 771	146 397 759	41 448 012	48 220 530
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				6 305 712

Bilan Passif

	31/12/2023	31/12/2022
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	83 264	74 535
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	358 650	358 650
Report à nouveau	881 064	715 228
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	121 530	174 565
Subventions d'investissement	1 990 187	2 156 665
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 888 696	6 933 644
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	57 343	59 568
Provisions pour charges	1 299 505	6 559 737
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 356 848	6 619 305
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	10 610 923	12 527 284
Emprunts et dettes financières diverses (3)	2 075 121	2 134 351
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	80 040	80 040
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 502 630	2 982 174
Dettes fiscales et sociales	527 885	826 415
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 082	26 482
Autres dettes	6 465 493	2 967 884
Produits constatés d'avance (1)	10 934 293	13 122 950
TOTAL DETTES	33 202 468	34 667 581
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	41 448 012	48 220 530
(1) Dont à plus d'un an (a)	9 628 939	14 081 768
(1) Dont à moins d'un an (a)	23 493 489	20 505 772
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	60 496	5 592
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

mazars

MAZARS

51 Rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE

Tél.

Mission de présentation des comptes annuels / Voir rapport de l'expert comptable



Compte de résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)	4 451 831	13 805 124
Production vendue (services)	-6 235	3 450 809
Chiffre d'affaires net	4 445 595	17 255 933
Dont à l'exportation		
Production stockée	293 162	-1 633 626
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	300 000	335 445
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	8 042 011	10 438 797
Autres produits	15 861	62
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	13 096 630	26 396 611
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)	3 499 922	14 455 703
Impôts, taxes et versements assimilés	113 268	128 371
Salaires et traitements	731 410	724 472
Charges sociales	314 516	302 998
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	529 028	578 662
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	145 195	29 951
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	972 348	6 249 910
Autres charges	7 028 809	3 668 503
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	13 334 497	26 138 570
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-237 867	258 041
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	39 474	-8 367
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		733
Produits financiers		
De participation (3)	3 398	4 495
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	453 547	35 741
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	33 029	40 796
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	34 822	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	524 797	81 032
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	134 684	91 771
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	134 684	91 771
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	390 113	-10 739
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	191 721	238 202

Compte de résultat (suite)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	5 773	66
Sur opérations en capital	966 478	166 478
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	-172 250	-166 544
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	800 001	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		6
Sur opérations en capital	746 807	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	45 171	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	791 979	6
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	8 022	-6
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	78 213	63 632
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	14 460 902	26 469 277
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	14 339 372	26 294 712
BENEFICE OU PERTE	121 530	174 565
(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		

mazars

MAZARS

61 Rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE

Tél.

Mission de présentation des comptes annuels / Voir rapport de l'expert comptable



Annexe littéraire

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023 fait ressortir un total de 41 448 011,68 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, fait ressortir un résultat après impôt de 121 530,20 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 2023 est marquée par :

- La livraison de l'opération SCCV Le Belvédère du Jeu de Paume
- La provision des dépenses engagées pour la VEFA TDLH 6 Logements à Vineuil et la VEFA 3F à Lucay le Male
- La clôture du CPI Caillau et Rioland Extension

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 18 à 20, 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 284 702 €.

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 2023, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après se décompose comme suit :

▪ montant du capital restant dû garanti	7 426 664 €
▪ montant du capital restant dû non garanti	3 123 763 €

Annexe littéraire

Tableau des emprunts

Opération	N° OP	Dettes initiales	CRD selon compta	Collectivité garante	Port garantié	Montant de la garantie	Montant garantié	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
STRUCTURE	001	490 000 €	0 €		0%	-	-	-	0 €	129 871 €
ZAC ST VINCENT GARE	102	467 000 €	324 715 €	Agglomération	0%	-	-	38 495 €	156 340 €	387 026 €
SVG M - PASSERELLE	117	1 500 000 €	539 560 €	Ville de Blois	80%	431 638 €	431 638 €	152 524 €	387 026 €	296 715 €
SVG M - PASSERELLE	117	2 000 000 €	904 660 €	Ville de Blois	80%	723 728 €	723 728 €	143 366 €	464 579 €	283 570 €
SVG M - PASSERELLE	117	2 000 000 €	873 198 €	Ville de Blois	80%	298 558 €	298 558 €	89 227 €	283 570 €	166 973 €
SVG M - PASSERELLE	117	2 000 000 €	379 553 €	Ville de Blois	80%	663 642 €	663 642 €	156 075 €	506 504 €	213 308 €
PARC DES CHATEAUX	410	2 900 000 €	306 524 €	Agglomération	80%	245 219 €	245 219 €	91 216 €	-	-
PARC DES GRANDES BRUYERES	423	2 900 000 €	125 375 €	Agglomération	80%	109 300 €	109 300 €	125 375 €	-	-
GIAT INDUSTRIE	427	800 000 €	-	Département Loir-et-Cher	80%	-	-	-	-	-
GIAT INDUSTRIE	427	800 000 €	-	Département Loir-et-Cher	80%	-	-	-	-	-
ZAC DE L'AUBERTIN ST GERVAIS	431	750 000 €	-	Agglomération	66%	-	-	-	-	-
ZAC DE L'AUBERTIN ST GERVAIS	431	750 000 €	386 189 €	Agglomération	66%	-	-	-	-	-
ZAC DE L'AUBERTIN ST GERVAIS	431	1 100 000 €	-	Agglomération	24%	308 951 €	308 951 €	220 522 €	165 667 €	-
ZAC DE L'AUBERTIN ST GERVAIS	431	750 000 €	-	Agglomération	14%	-	-	-	-	-
ZAC DE L'AUBERTIN ST GERVAIS	431	1 100 000 €	331 760 €	Agglomération	56%	285 408 €	285 408 €	221 005 €	110 756 €	-
ZAC DE L'AUBERTIN ST GERVAIS	431	1 100 000 €	951 196 €	Agglomération	60%	760 957 €	760 957 €	151 501 €	471 175 €	328 520 €
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	150 000 €	Agglomération	40%	120 000 €	120 000 €	85 714 €	64 286 €	-
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	267 994 €	Agglomération	40%	214 395 €	214 395 €	75 683 €	192 311 €	-
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	115 273 €	Agglomération	40%	92 219 €	92 219 €	76 714 €	38 559 €	-
ZAC MULTI SITES	433	600 000 €	357 316 €	Agglomération	40%	285 853 €	285 853 €	89 440 €	279 084 €	38 799 €
ZAC MULTI SITES	433	700 000 €	566 782 €	Agglomération	40%	453 426 €	453 426 €	76 744 €	232 965 €	257 073 €
ZAC MULTI SITES	433	700 000 €	623 553 €	Agglomération	40%	498 862 €	498 862 €	76 777 €	232 320 €	314 456 €
ZAC MULTI SITES	433	700 000 €	678 327 €	Agglomération	40%	542 662 €	542 662 €	66 377 €	287 050 €	304 900 €
ZAC MULTI SITES	433	700 000 €	700 000 €	Agglomération	40%	560 000 €	560 000 €	65 867 €	284 415 €	349 710 €
IMMEUBLE LES COCHERIES	526	436 500 €	-	Agglomération	40%	-	-	-	-	-
IMMEUBLE LES COCHERIES	526	300 000 €	-	Agglomération	40%	-	-	-	-	-
POLE EMPLOI ROMORANTIN	523	1 300 000 €	582 094 €	Agglomération	0%	-	-	93 595 €	303 736 €	184 761 €
POLE EMPLOI ROMORANTIN	524	1 473 000 €	820 821 €	Agglomération	0%	-	-	8 446 €	-	-
POLE EMPLOI BLOIS	524	1 473 000 €	41 859 €	Agglomération	50%	413 311 €	413 311 €	97 995 €	302 943 €	425 683 €
CVDE BEGON	600	2 000 000 €	182 318 €	Ville de Blois	0%	145 854 €	145 854 €	16 593 €	25 266 €	-
MAISON DE L'EMPILOI	614	1 700 000 €	377 128 €	CC de Blois	80%	301 702 €	301 702 €	119 920 €	257 208 €	-
Totaux des emprunts		10 891 500 €	10 550 472 €			7 426 664 €	7 426 664 €	2 521 000 €	5 211 927 €	2 017 101 €

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	50 000	50 000		
Total des avances des collectivités			2 020 593	420 593	1 600 000	0

J / Provision pour litige

Une provision pour litige de 45 171 € existe au 31/12/2023 dans les comptes de la société. Elle concerne une provision sur les factures non réglées de la SCI CLERANCERIE.

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.

La provision de 50 000 € sur l'opération 427 – GIAT Industrie a été reprise en 2023 pour donner suite aux travaux de clôture de l'opération.

Annexe littéraire

IV – TABLEAU DE SITUATION DES CONCESSIONS

	Concédaire	Ville de Blois			Communauté de Commune du Blaisois (Agglopolys)	
		102	120	134	405	410
Juridique	Numero interne d'opération					
	Opération	ZAC Saint-Vincent Gare Médicis	Hopital Psychiatrique	Tôt Laplace	ZAC du Bout des Hayes	Parc des châteaux
	Signature de la concession	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 du CRACL	Budget dépenses HT	77 502 000 €	4 972 000 €	3 191 000 €	10 025 000 €	11 497 000 €
	Budget recettes HT (hors participation)	29 212 000 €	311 000 €	1 697 000 €	10 383 458 €	9 517 000 €
	Participation contractuelle prévue	48 290 000 €	4 661 000 €	1 494 000 €	-358 458 €	1 980 000 €
	Résultat résultan au concédant	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Résultat résultan au concessionnaire					
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT (hors participation)	25 781 898 €	245 327 €	1 599 860 €	10 383 458 €	4 859 034 €
	Participation cumulée HT	41 082 100 €	4 143 040 €	1 431 000 €	0 €	2 897 000 €
	Dépenses cumulées HT	68 210 725 €	3 463 785 €	2 889 295 €	9 918 917 €	7 213 216 €
Engagement collectif	Participation restant à recevoir	7 207 900 €	517 960 €	63 000 €	-358 458 €	-917 000 €
Ecritures d'inventaire Année 59-05 du CNC	Pensions pour charges à engager	190 914 €	0 €	161 286 €	106 083 €	0 €
	Un cours d'opérations d'attributions	0 €	25 556 €	0 €	0 €	1 343 266 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-42 619 741 €	-3 676 756 €	-1 408 481 €	358 458 €	-1 010 916 €
	Participation à recevoir ou Recue d'avance (S.O. à recevoir, c.O. recue d'avance)	1 537 641 €	-574 136 €	46 003 €	-358 458 €	-1 886 084 €
	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 comptabilité.	L'opération bénéficie d'un apport en nature de 1 300 K€, non traduit comptabilité.		

Annexe littéraire

	Concédant	Ville de Saint-Denis	Ville de Saint-Lubin	Ville de Romorantin	Com. Com Romorantin
	Nomero interne d'opération	118	119	122	123
Juridique	Opération	Lotissement la Martinière	Le Val des Jonquilles	ZAC Le grange 2	ZAC Les Grandes Bruyères
	Signature de la convention	02/05/2007	02/05/2007	03/12/1999	24/10/2000
	Termine de la convention	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2019	31/12/2024
Données prévisionnelles du CRACL	Budget dépenses HT	1 916 371 €	1 780 377 €	7 517 256 €	7 982 000 €
	Budget Recettes HT (hors participation)	1 696 085 €	1 428 667 €	6 554 180 €	7 412 000 €
	Participation contractuelle prévue	134 991 €	80 200 €	963 077 €	570 000 €
	Résultat revenant au concédant	0 €	0 €		0 €
	Résultat revenant au concessionnaire	-85 294 €	-271 511 €		0 €
Réalise comptable	Recettes cumulées HT (hors participation)	1 696 085 €	1 428 667 €	6 554 180 €	5 697 245 €
	Participation cumulée HT	134 991 €	80 200 €	1 015 196 €	555 000 €
	Dépenses cumulées HT	1 916 371 €	1 758 312 €	7 517 256 €	7 625 403 €
Engagement collectivité	Participation restant à recevoir	0 €	0 €	-52 119 €	15 000 €
Ecritures d'inventaire A/R 99-05 du CNC	Provision pour charges à engager	0 €	22 065 €	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	0 €	0 €	0 €	1 490 027 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation contractuelle	-220 285 €	-351 711 €	-963 077 €	-438 131 €
	Participation à Recevoir ou Recus d'avance (hors recevoir, hors recus d'avance)	0 €	0 €	-52 119 €	-116 869 €
	Quote Part Résultat Concédant	0 €	0 €	0 €	0 €
	Quote Part Résultat Concessionnaire	-85 294 €	-271 511 €	0 €	0 €
	Commentaires			Opération en cours de clôture.	

Annexe littéraire

	Concédant	Conseil Général du Loir et Cher	Saint- Gervais	Vineuil	Huisseau- sur-Cosson
	no interne d'opération	427	431	433	435
Juridique	cession	GIAT industries	ZAC de L'Aubepin	ZAC Multi-sites	ZAC des Paraisières
	date de la convention	13/02/2004	24/06/2016	24/07/2013	22/07/2019
	date de la convention	31/12/2023	01/07/2031	24/07/2031	22/07/2032
Données prévisionnelles du CRACL	Dot. Dépenses HT	25 332 000 €	13 854 669 €	17 353 070 €	5 630 762 €
	Budget prévisionnel HT (hors participation)	16 901 677 €	13 823 009 €	17 439 069 €	4 950 259 €
	opération cumulée prévue	8 430 323 €	31 660 €	0 €	680 503 €
	part revenant au concédant			0 €	
	Résultat revenant au concessionnaire			35 999 €	
Réalise comptable	Budget cumulé HT (hors participation)	16 901 677 €	4 165 830 €	2 467 052 €	0 €
	opération cumulée HT	13 086 980 €	54 557 €	0 €	0 €
	charges cumulées HT	25 302 477 €	6 094 467 €	5 515 778 €	197 948 €
Engagement collectivité	opération restant à recevoir	-4 656 657 €	-22 897 €	0 €	680 503 €
Ecritures d'inventaire AVIS 99-05 du CNC	dot. pour charges à engager	29 523 €	0 €	0 €	0 €
	Ex. constaté concessions aménagement	0 €	1 919 096 €	3 060 893 €	197 948 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice (hors participation comptabilisée)	-8 430 323 €	-9 541 €	12 166 €	0 €
	Participation à l'exercice ou Report d'avance (hors à recevoir - hors avance)	-4 656 657 €	-45 015 €	0 €	0 €
	- Part Résultat Concédant	0 €	0 €	0 €	0 €
	+ Part Résultat Concessionnaire	0 €	0 €	12 166 €	0 €
	solde				

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	186 199
Maîtrise des terrains et immeubles	1 336 394
Travaux et honoraires	2 330 896
Travaux et honoraires	0
Charges financières	180 005
Rémunération de l'aménageur	434 719
Frais divers	179 312
Charges prévisionnelles	(5 249 491)
Total Charges	(601 966)

Le détail des comptes de produits est le suivant :

Cessions de charges foncières	1 558 179
Subventions	
Participations du concédant	2 345 000
Produits financiers	183 022
Autres produits	125 750
Participation estimative	(5 095 663)
Total Produits	(883 711)

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

Annexe littéraire

l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2023 la somme de 434 719 €.

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 2023 :

- Le montant des frais financiers imputés s'élevant à €. 33 029
- Le montant des produits financiers imputés s'élevant à €. 183 022

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 2023, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à €. 16 000 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	85 671			85 671
Immobilisations incorporelles	85 671			85 671
- Terrains	665 903		41 479	624 424
- Constructions sur sol propre	9 813 889		819 173	8 994 715
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 488 765	19 930		2 508 695
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	168 915	20 815		189 731
- Emballages récupérables et divers	37 359	70 000		107 359
- Immobilisations corporelles en cours		10 110		10 110
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	13 174 830	120 855	860 652	12 435 033
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	220 085			220 085
- Autres titres immobilisés	61 498	580		62 078
- Prêts et autres immobilisations financières	4 002			4 002
Immobilisations financières	285 585	580		286 165
ACTIF IMMOBILISE	13 546 087	121 434	860 652	12 806 869

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	277 092		
- 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 2023, le résultat bénéficiaire revenant à 3 VALS AMENAGEMENT s'élève à 3 320,60 euros et est présenté au compte de résultat sous la rubrique des "Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun".

mazars

MAZARS

61 Rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE

Tél.

Mission de présentation des comptes annuels / Voir rapport de l'expert comptable



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.

Au titre de 2023, le résultat bénéficiaire revenant à 3 VALS AMENAGEMENT s'élève à 36 153.81 euros et est présenté au compte de résultat sous la rubrique des "Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun".

*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 2023.

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	76 924	5 218		82 143
Immobilisations incorporelles	76 924	5 218		82 143
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	4 016 744	339 918	113 846	4 242 817
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	19 955	8 063		28 018
- Installations techniques, matériel et outillage Industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	936 982	152 066		1 089 048
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	129 613	21 679		151 292
- Emballages récupérables et divers	25 706	2 083		27 789
Immobilisations corporelles	5 129 000	523 810	113 846	5 538 964
ACTIF IMMOBILISE	5 205 925	529 028	113 846	5 621 107

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 9 017 268 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 :	9 013 265	9 013 265	
Créances Clients et Comptes rattachés	6 076 352	6 076 352	
Autres	1 281 631	1 281 631	
Charges constatées d'avance	1 655 283	1 655 283	
Total	9 017 268	9 013 265	4 002

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS AUTRES ACTIVITES - FACTURES	75 668
FOURNISSEURS - RABAIS, REM., RIST.	10 448
ETAT - PRODUITS @ RECEVOIR	1 619
INTERETS COURUS à RECEVOIR	60 496
INTERETS COURUS A RECEVOIR	176 664
Total	324 894

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 02/05/2023.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	715 228
Résultat de l'exercice précédent	174 565
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	889 793
Affectations aux réserves	8 729
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	881 064
Total des affectations	889 793

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2023	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2023
Capital	2 714 720				2 714 720
Primes d'émission	739 281				739 281
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	74 535	8 729			83 264
Réserves générales	358 650				358 650
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	715 228	165 836			881 064
Résultat de l'exercice	174 565	-174 565	121 530		121 530
Dividendes					
Subvention d'investissement	2 156 665			166 478	1 990 187
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	6 933 644		121 530	166 478	6 888 696

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	245 444	39 258			284 702
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	6 373 861	978 262	6 279 977		1 072 146
Total	6 619 305	1 017 520	6 279 977		1 356 848
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		972 348	6 279 977		
Financières					
Exceptionnelles		45 171			

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 33 122 427 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	60 496	60 496		
- à plus de 1 an à l'origine	10 550 427	2 521 488	5 211 477	2 817 461
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	2 075 121	475 121	1 600 000	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 502 630	2 502 630		
Dettes fiscales et sociales	527 885	527 885		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 082	6 082		
Autres dettes (**)	6 465 493	6 465 493		
Produits constatés d'avance	10 934 293	10 934 293		
Total	33 122 427	23 493 489	6 811 477	2 817 461
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 400 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	3 432 499			
(**) Dont envers Groupe et associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS d EXPLOITATION - FACTU	435 977
FOURNISSEURS d IMMOBILISATIONS - FA	5 192
INTERETS COURUS @ PAYER	60 496
INTERETS COURUS	19 754
PERSONNEL - DETTES PROVISIONS pour	104 788
PERSONNEL - AUTRES CHARGES @ PAYER	47 930
PERSONNEL - DETTES PROV. pour CHARG	54 792
ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES à PAYE	265
ETAT - AUTRES CHARGES @PAYER	2 102
REMUNERATION A PAYER - RG	708
Total	732 004

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES d AVANCE	34 551		
NEUTRALISATION MALI PROVI	1 620 731		
Total	1 655 283		

Notes sur le bilan

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES d AVANCE	687 816		
NEUTRALISATION BONI PROVI	10 246 477		
Total	10 934 293		

Notes sur le compte de résultat**Chiffre d'affaires**

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2023
Produits des concessions d'aménagement	-883 711
Prix des VEFA et CPI	3 292 332
Produits de la gestion locative	1 117 343
Prestations de services	919 631
TOTAL	4 445 595

mazars

MAZARS

61 Rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE

Tél.

Mission de présentation des comptes annuels / Voir rapport de l'expert comptable



Autres informations

Engagements financiers

Engagements reçus

	Montant en Euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Garantie d'emprunts par les collectivités HT	7 426 664
Promesse de vente HT	883 267
Autres engagements reçus	8 309 931
Total	8 309 931
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2023**

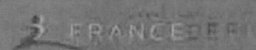
SEM 3 VALS AMENAGEMENT
Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 714 720 Euros
Siège social : Immeuble « Le Victoria »
23, rue de la Vallée Maillard
41000 BLOIS

381 878 248 RCS Blois

DR AUDIT

SARL au capital de 11 255 euros
63B, avenue de Châteaudun - BP 90851 - 41008 BLOIS Cedex
Bureau secondaire : 116, rue Ronsard - 37100 TOURS

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



A l'assemblée générale de la société 3 VALS AMENAGEMENT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

◆ Contrat d'assistance à Maitrise Ouvrage SCI LDREAM

- Administrateur concerné : Monsieur Frédéric PESLIER, représentant permanent de Territoires Développement, Gérant de LDREAM, par ailleurs Directeur Général de 3 Vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 Vals Aménagement
Monsieur Stéphane LESERT, Représentant de la Caisse des Dépôts
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des dépôts.
- Objet : Votre société a conclu en date du 12 décembre 2022 contrat d'assistance à Maitrise d'ouvrage auprès de la SCI LDREAM.

En vertu de cette convention, votre société réalise pour la SCI LDREAM des prestations d'assistance à Maitrise d'ouvrage.

- Montant : 20 000 € HT de produits au titre de l'exercice dont 13 000 € restant à percevoir.

◆ **Contrat d'assistance générale à la gestion administrative de la vie sociale de la SCI LDREAM**

- Administrateur concerné : Monsieur Frédéric PESLIER, représentant permanent de Territoires Développement, Gérant de LDREAM, par ailleurs Directeur Général de 3 Vals Aménagement, Monsieur François FROMET, représentant de 3 Vals Aménagement, Monsieur Stéphane LESERT, Représentant de la Caisse des Dépôts, Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des dépôts.
- Objet : Votre société a conclu en date du 5 mai 2023 une convention qui précise les missions administratives dans la gestion de la vie sociale de 3 Vals Aménagement auprès de la SCI LDREAM.
- Montant : 10 000 € HT de produits au titre de l'exercice

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

◆ **Contrat de promotion immobilière 3 Vals Aménagement / Territoires Développement / Maroquinerie Rioland à Châteauroux.**

- Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de la SEM 3 VALS AMENAGEMENT, Monsieur Henry BOUSSIQUOT, représentant d'Agglopolys, Monsieur Valéry LANGE, représentant d'Agglopolys, Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys,

Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys,
 Monsieur Philippe GOUET, représentant le Département de Loir et cher,
 Madame Catherine LHERITIER, représentante du département de Loir et cher,
 Monsieur Yves LECUIR, représentant du département de Loir et cher,
 Madame Florence DOUCET, représentant du département de Loir et cher,
 Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du département de Loir et cher,
 Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant de l'Assemblée Spéciale de TERRITOIRE DEVELOPPEMENT,
 Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts,
 Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts,
 Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher,
 Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'épargne Centre Val de Loire.

- Nature et objet :

Signature d'un contrat de promotion immobilière pour l'opération d'extension de la maroquinerie Rioland à Châteauroux

- Montant :

Marché (avenant inclus)	1 403 126 € HT
-------------------------	----------------

Montant total de 1 403 126 € HT, dont 76 540 € HT encaissé au cours de l'exercice 2023 et un solde restant à recevoir de 3 693 € HT.

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

- Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER, représentant permanent de Territoires Développement, Gérant de BWISE, par ailleurs Directeur Général de 3 Vals Aménagement,
 Monsieur François FROMET, représentant de 3 Vals Aménagement,
 Monsieur Stéphane LESERT, Représentant de la Caisse des Dépôts,

Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des dépôts.

- Nature et objet : Cette Convention, signée le 30 novembre 2021, précise les missions administratives dans la gestion de la vie sociale de 3 Vals Aménagement auprès de la SCI BWISE.
- Montant : 15 000 € en produit au cours de l'exercice.

◆ **Contrat de promotion immobilière 3 Vals Aménagement et Territoires Développement
Projet de construction de 11 pavillons pour une résidence services seniors à Lucay-le-Mâle**

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

- Nature et objet : Signature d'un contrat de promotion immobilière pour l'opération de construction 11 pavillons pour une résidence retraite seniors à Luçay Le Mâle.
- Montant : Montant total de 1 301 162 HT, avec un solde restant à recevoir de 4 250 € HT.

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

- Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER, représentant permanent de Territoires Développement, Gérant de BWISE, par ailleurs Directeur Général de 3 Vals Aménagement, Monsieur François FROMET, représentant de 3 Vals Aménagement, Monsieur Stéphane LESERT, Représentant de la Caisse des Dépôts, Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des dépôts.
- Nature et objet : Une convention a été signée le 30 novembre 2021 ayant pour objet la mission locative de l'immeuble auprès de la SCI BWISE.
- Montant : 10 000 € de forfait de Gestion

◆ **Contrat de mise à disposition de personnel employé par la SCET GE**

- Administrateurs concernés : Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentant de la Caisse des Dépôts, Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts.
- Objet : Votre société a conclu en date du 11 janvier 2018 un avenant n°1 à la convention de mise à disposition de personnel employé par la SCET GE pour assurer des fonctions de directeur.
- Montant : 161 319,01 € HT de charges au titre de l'exercice.

◆ Contrat de réseau entre la SCET et 3 VALS AMENAGEMENT

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

- Objet : Votre société a conclu le 19 décembre 2017 avec la SCET un contrat de prestations de services pour une durée de 4 années avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2018. En vertu de ce contrat, la SCET anime le « réseau des SEM », en matière « Avis et Conseils », « Assurances » et « Prestations Métiers » pour laquelle 3 Vals Aménagement est adhérent.

- Montant : 56 422 € HT de charges au titre de l'exercice.

◆ Contrat d'assistance générale à la gestion sociale de la SCI AIRCO 4

- Administrateurs concernés : Monsieur Frédéric PESLIER, représentant permanent de Territoires Développement, Gérant de Airco 4, par ailleurs Directeur Général de 3 Vals Aménagement,
Monsieur François FROMET, représentant de 3 Vals Aménagement,
Monsieur Stéphane LESERT, Représentant de la Caisse des Dépôts,
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des dépôts.

- Objet : Votre société a conclu en date du 11 janvier 2018 contrat d'assistance générale à la gestion sociale de la SCI AIRCO 4.
En vertu de cette convention, votre société réalise pour la SCI AIRCO 4 des prestations d'assistance administrative et juridique, comptables, financières et fiscales.

- Montant : 45 000 € HT de produits au titre de l'exercice.

◆ Convention de prestations de services Territoires Développement

- Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de la SEM 3 VALS AMENAGEMENT,
Monsieur Henry BOUSSIQUOT représentant d'Agglopolys,
Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys,
Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys,
Monsieur Philippe GOUET, représentant le Département de Loir-et-Cher,
Madame Catherine LHERITIER, représentante du Département de Loir-et-Cher,
Monsieur Yves LECUIR, représentant du Département de Loir-et-Cher,
Madame Florence Doucet, représentante du Département de Loir-et-Cher,
Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du Département de Loir-et-Cher,
Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant l'assemblée Spéciale de Territoire Développement,
Monsieur Stéphane LESERT, Représentant de la Caisse des Dépôts,
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des dépôts,
Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loir et Cher,
Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire.

- Nature et objet :

Une convention de prestations de services avec la société TERRITOIRES DEVELOPPEMENT a été conclue en date du 1^{er} janvier 2020. Cette dernière est conclue pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

La société TERRITOIRES DEVELOPPEMENT ne possède pas de personnel dédié autre que son directeur général et compte tenu de ses liens organiques à travers certains actionnaires communs, confie les missions à votre société les missions de :

- Direction technique opérationnelle
- Assistance à la gestion administrative, financière et sociale
- Suivi de gestion locative
- Assistance aux nouveaux projets
- Assistance pour des prestations spécifiques
- Mission de commercialisation

Le 30 mars 2020, 3 Vals Aménagement a acquis les bureaux qu'il louait précédemment à Territoires Développement. 3 Vals Aménagement met à disposition de Territoires Développement la ou les salles de réunion et bureaux nécessaires pour la tenue de ces réunions : rendez-vous professionnels, assemblées générales, comités techniques et conseils d'administration de Territoires Développement dont la quantité a été estimée à environ 33 réunions annuelles.

En contrepartie, 3 Vals Aménagement percevra une rémunération annuelle correspondant à un forfait de 33 réunions à 250 € H.T. unitaire, TVA en sus au taux en vigueur à la date de la facturation, soit un total de 8.250 € H.T, à compter de l'exercice 2020.

Par ailleurs, dans le cadre de l'opération Victoria 3, il a été acté qu'à titre dérogatoire et exceptionnel sur cette opération, le montant de la rémunération de 3 VALS AMENAGEMENT était réduit à la somme forfaitaire de 40 000 € HT y compris pour les 3 lots restants à commercialiser en cas de vente.

TERRITOIRES DEVELOPPEMENT ayant également besoin de bureaux pour notamment stocker ses dossiers ou recevoir ses rendez-vous (hors salle de réunion), un contrat de location a été passé entre les deux parties. Pour autant ce besoin de bureaux étant inclus dans le contrat de prestations de services, il y a eu lieu de minorer celui-ci d'autant et à ce titre de conclure l'avenant n°2.

- Montant : 328 725.75 € HT de produits sur l'exercice (dont 2929,88 € de loyers liés aux bureaux).

◆ **Contrat de promotion immobilière Territoires Développement / 3 Vals Aménagement – Immeuble Victoria 3 à Blois**

- Administrateurs concernés : Monsieur François FROMET, représentant de la SEM 3 VALS AMENAGEMENT,
Monsieur Henry BOUSSQUOT, représentant d'Agglopolys,
Monsieur Valéry LANGE, représentant d'Agglopolys,
Madame Catherine MONTEIRO, représentante d'Agglopolys,
Madame Françoise BAILLY, représentante d'Agglopolys,

Monsieur Philippe Gouet, représentant le Département de Loir et Cher,
Madame Catherine LHERITIER, représentante du Département de Loir et Cher,
Monsieur Yves LECUIR, représentant du Département de Loir et Cher,
Madame Florence DOUCET, représentante du Département de Loir et Cher,
Monsieur Stéphane BAUDU, représentant du Département de Loir et Cher,
Monsieur Jeanny LORGEUX, représentant l'Assemblée Spéciale de Territoires Développement,
Monsieur Stéphane LESERT, représentant de la Caisse des Dépôts,
Madame Muriel FAVIA-SAVE, représentante de la Caisse des Dépôts,
Madame Marie-Noëlle AMIOT, représentante permanente de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loir et Cher,
Monsieur Benjamin CALLEBAUT, représentant permanent de la Caisse d'Epargne Centre Val de Loire.

- Nature et objet :

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

- Montant :

Total Marché	3 639 922 € HT
--------------	----------------

Le contrat de promotion immobilière est d'un total de 3 639 922 € HT dont 3 632 853 € HT reçus et un solde restant à recevoir de 7 069 € HT.

Fait à Blois, le 19 avril 2024

SARL DR AUDIT
Commissaire aux comptes
Eric LETOURMY

