



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Exercice 2023

# RAPPORT DE GESTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

## I – DONNEES GENERALES

### 1°) Composition du capital social

L'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 2019 avait décidé :

- D'augmenter le capital social de 4 638 997,90 € pour le porter à 5 659 007,90 € par l'émission de 134 566 nouvelles actions à 7,58 €.
- De réserver la souscription aux 134 566 actions nouvelles aux bénéficiaires suivants :

Actionnaires	Nombre d'actions
Loire Forez Agglomération	7.915
Communauté de communes Charlieu Belmont	14.512
Communauté de communes du Pilat Rhodanien	6.596
SIEL	13.193
LOIRE HABITAT	13.193
Crédit Agricole	19.789
Caisse d'épargne	19.789
EPORA	13.193
SERL	6.597
Caisse des dépôts et Consignations	19.789
<b>TOTAL</b>	<b>134.566</b>

- De modifier en conséquence l'article 6 des statuts relatifs au capital social.
- Que les souscriptions aux actions nouvelles seraient reçues du 25 octobre 2019 au 31 juillet 2020, la période de souscription ayant été prolongée par le Conseil d'Administration du 19 juin 2020 ;
- De donner tous pouvoirs au Conseil d'administration et à son président pour la réalisation matérielle de l'augmentation de capital social ci-dessus relatée, modifier le cas échéant les dates d'ouverture et de clôture de souscription, recueillir les souscriptions et les versements, constater toute libération par compensation, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital social objet de la première résolution et dans les conditions y figurant et, s'il y a lieu, de la troisième résolution, procéder à la modification des statuts, retirer après la réalisation de l'augmentation de capital les fonds déposés sur le compte ouvert à cet effet et généralement prendre toutes mesures utiles, et accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation desdites opérations.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

Le Conseil d'Administration du 11 septembre 2020 a constaté :

- Qu'au 31 juillet 2020, tous les actionnaires ont fait part de leur intention de souscrire ou ont renoncé à exercer leur droit préférentiel de souscription.
- Que le nombre d'actions nouvelles souscrites à titre irréductible et réductible par les actionnaires s'élève à 125 053 actions, soit 947 901,74 €.
- Que, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale du 25 octobre 2019, il a limité le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies (soit la somme de 947 901,74 euros) qui ont atteint plus des trois quarts de son montant, soit 93% de l'augmentation de capital proposée.
- que l'augmentation de capital est devenue définitive le 20 août 2020, date du certificat du dépositaire.

Les souscripteurs se sont libérés des sommes exigibles au moyen de versements effectués auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations qui a délivré le certificat de dépôt prévu par la loi le 20 août 2020.

En conséquence, le capital social est porté de **4 638 997,90 € à 5 586 899,64 € divisé en 737 058 actions de 7,58 euros chacune.**

Parallèlement, l'ensemble des collectivités et parties ont apporté courant 2021 leur signature à un pacte d'actionnaires.

Le Conseil d'administration en date du 11 septembre 2020, conformément à l'article 13 des statuts, a décidé d'agréer la société PROCIVIS FOREZ VELAY en tant que nouvel actionnaire et **d'autoriser la cession de 13 192 actions de Saint-Etienne Métropole à la société PROCIVIS FOREZ VELAY** au prix de 7,58 euros par action soit un montant total de 99 995,36 €.

NOVIM a reçu l'ordre de mouvement en date du 9 juin 2021.

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2022 a pris acte de la vente de 46 500 actions appartenant à l'actionnaire BPI FRANCE au profit de la Caisse des Dépôts et des Consignations intervenue le 12 décembre 2022. BPI FRANCE est donc sortie de l'actionnariat de NOVIM. Cette sortie s'accompagne d'une démission de l'établissement BPI FRANCE de son poste d'administrateur en date du 12 décembre 2022.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2022 a agréé la vente des actions appartenant à la Commune de Saint-Etienne et à Saint-Etienne Métropole au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL LOIRE HAUTE-LOIRE.

Afin de parfaire cette information, nous vous indiquons que :

La cession des actions appartenant à Saint-Etienne Métropole a eu lieu le 20 avril 2023 ;

La cession des actions appartenant à la Commune de Saint-Etienne a eu lieu le 19 mai 2023;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

Ainsi, la Commune de Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole sont sortis de l'actionnariat de NOVIM.

Au 31 décembre 2023, la **composition du capital social** est la suivante :

<b>ACTIONNAIRES</b>	<b>Nombre d'actionnaires</b>	<b>Nombre administrateurs</b>	<b>%</b>	<b>nbre actions</b>	<b>montant</b>
<b>ACTIONNARIAT PUBLIC</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>59,67%</b>	<b>439 864</b>	<b>3 334 169,12</b>
DEPARTEMENT	1	8	44,47%	327 753	2 484 367,74
ROANNAIS AGGLOMERATION	1	1	4,50%	33 133	251 148,14
<b>ASSEMBLEE SPECIALE</b>	<b>19</b>	<b>3</b>			
LOIRE FOREZ	1		3,13%	23 035	174 605,30
FOREZ EST	1		2,85%	21 027	159 384,66
CC CHARLIEU BELMONT	1		1,97%	14 512	110 000,96
CC PILAT RHODANIEN	1		0,68%	5 000	37 900,00
SIEL	1		1,79%	13 192	99 995,36
Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON	1		0,07%	540	4 093,20
Commune de SAINT-GALMIER	1		0,01%	100	758,00
Commune de FIRMINY	1		0,04%	300	2 274,00
Commune de SAINT-CHAMOND	1		0,04%	300	2 274,00
Commune de LA RICAMARIE	1		0,03%	200	1 516,00
Commune de CHATEAUNEUF	1		0,01%	100	758,00
Commune de L'HORME	1		0,01%	100	758,00
Commune de ROCHE LA MOLIERE	1		0,01%	90	682,20
Commune de SAINT-JEAN-BONNEFONDS	1		0,01%	100	758,00
Commune de SAINT-PRIEST-EN-JAREZ	1		0,01%	100	758,00
Commune d'UNIEUX	1		0,00%	30	227,40
Commune de BONSON	1		0,02%	112	848,96
Commune de SAVIGNEUX	1		0,01%	40	303,20
Commune de CHAVANAY	1		0,01%	100	758,00
<b>ACTIONNARIAT PRIVE</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>40,32%</b>	<b>297 194</b>	<b>2 252 730,52</b>
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	1	2	19,24%	141 793	1 074 790,94
CAISSE D'EPARGNE Loire Drôme Ardèche	1	1	5,03%	37 109	281 286,22
CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE	1	1	8,37%	62 271	472 014,18
DEXIA	1		0,41%	3 020	22 891,60
CCI LYON METROPOLE St Etienne-Roanne	1		0,20%	1 500	11 370,00
CHAMBRE D'AGRICULTURE	1		0,01%	90	682,20
LOIRE HABITAT	1		1,80%	13 248	100 419,84
CHEF DE CENTRE EDF	1		0,00%	5	37,90
CREDIT MUTUEL	1		0,70%	5 177	39 241,66
EPORA	1	1	1,79%	13 192	99 995,36
SERL	1	1	0,90%	6 597	50 005,26
PROCIVIS FOREZ VELAY	1		1,79%	13 192	99 995,36
	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>737 058</b>	<b>5 586 899,64</b>

Valeur de l'action : 7,58 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

## **2°) Le personnel de la société**

Au 31/12/2023, l'effectif de la société (hors Directrice Générale) est de 13 salariés, soit l'équivalent de 11.55 personnes en effectif temps plein.

- Pôle opérationnel : 8 cadres responsables d'opérations, 2 assistantes d'opérations
- Pôle fonctionnel : 3 personnes (2 agents de maîtrise et 1 cadre)

Au cours de l'exercice 2023, il faut noter :

- Le recrutement d'un cadre opérationnel le 1<sup>er</sup> septembre 2023
- La démission d'un cadre opérationnel en octobre 2023 (départ en janvier 2024)

*Vous trouverez en annexe l'organigramme au 31.12.2023*

## **3°) Conformément aux dispositions des articles L. 232-1 et suivants du Code de commerce, nous vous informons des points suivants :**

- ◆ Aucun dividende n'a été versé par la société au cours des trois derniers exercices ;
- ◆ Aucune action de la société n'est attribuée aux salariés.

## **4°) Evènements significatifs intervenus en 2023 :**

- ◆ Modification de l'actionnariat de NOVIM :

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2022 a agréé la vente des actions appartenant à la Commune de Saint-Etienne et à Saint-Etienne Métropole au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL LOIRE HAUTE-LOIRE.

Afin de parfaire cette information, nous vous indiquons que :

La vente des actions appartenant à Saint-Etienne Métropole a eu lieu le 20 avril 2023 ;  
La vente des actions appartenant à la Commune de Saint-Etienne a eu lieu le 19 mai 2023;

Ainsi, la Commune de Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole sont sortis de l'actionnariat de NOVIM.

- ◆ Mouvements de personnel :
  - Le recrutement d'un cadre opérationnel le 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;
  - La démission d'un cadre opérationnel en octobre 2023 (départ en janvier 2024) ;
- ◆ Nouvelles opérations significatives confiées à la Société :
  - Prestation de service : restructuration site hospitalier de Chazelles sur Lyon.
  - Gestion locative d'un pôle médical à Ambert (63)
  - Mandat pour l'opération de mise en accessibilité multisites (55 lycées)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

## **5°) Evènements importants survenus en 2024 (depuis la clôture de l'exercice)**

Sont portés à votre connaissance les principaux points qui sont intervenus depuis la clôture de l'exercice :

- Départ effectif d'un cadre opérationnel le 24 janvier.

## **6°) Résultat des filiales**

NOVIM est actionnaire de quatre filiales :

- **La SAS BONVERT, où elle détient 50% du capital de 20.000 € avec la SERL.**  
En 2023, le résultat constaté est de - 1166 € ; il était de - 703 € en 2022. Les capitaux propres de la Société sont de 28 K€.
- **La SCI TALIPS, où elle détient 52% du capital de 600 000 € avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société LACTIPS.**  
En 2023, le résultat constaté est de -109 843, 63 € au lieu de -82 890 € en 2022.
- **La SCI IM BY'AP, où elle détient 51% du capital social de 178 000 € avec Monsieur Thomas AUBRON et Monsieur Stéphane MELMONT.**  
En 2023, le résultat constaté est de -2 183,96 € au lieu de -769 € en 2022.
- **La FONCIERE 42 crée le 14 juin 2023, où elle détient 45,5% du capital social de 1 650 000€ avec la Caisse des Dépôts et Consignation, le Crédit Agricole Loire Haute Loire et la SAS Foncière Ponchardier.**  
En 2023, le résultat constaté est de -13 104,57 €.

## **II – LES COMPTES ANNUELS**

Les comptes annuels sont constitués du Bilan, du compte de résultat et de l'annexe formant un tout indissociable. Le bilan et le compte de résultat agrègent l'ensemble des activités portées par NOVIM quelle qu'en soit la forme juridique. Le bilan et le compte de résultat par activités permettent une lecture économique des documents.

### **1 – LE COMPTE DE RESULTAT**

Après avoir enregistré un bénéfice de 21.293 € lors de l'exercice précédent, NOVIM dégage **un bénéfice net de 291.653 € en 2023** (-96.951€ sur le Fonctionnement, -1.451 € sur les Opérations Propres, +105.198 € sur les Opérations Patrimoniales et +284.857 € sur les concessions de travaux à risque).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

## **A/ Les Charges d'exploitation**

Le total des charges d'exploitation consolidé s'élève à la somme de 13.948 K€ (13.385 K€ en 2022) et se décompose comme suit :

- Fonctionnement	1.349 K€
- Opérations propres	960 K€
- Opérations patrimoniales	382 K€
- Concessions d'aménagement	10.473 K€
- Concessions d'aménagement (exploitation des immeubles)	784 K€

Concernant les charges de fonctionnement d'un total de 1.349 K€, on constate notamment :

### **- Charges de personnel :**

Elles s'élèvent à 729 K€ (+11,7% par rapport à 2022) pour 11.55 ETP en effectif moyen (11.10 ETP en 2022).

### **- Charges courantes d'exploitation :**

Les charges courantes : achats, services extérieurs et prestations générales, impôts, frais de déplacement, amortissements et provisions ont globalement augmenté de 7 K€ par rapport à 2022.

Cette situation reflète la maîtrise des charges de structure et la mise en adéquation des moyens en relation avec le niveau de chiffres d'affaires.

## **B/ Les Produits d'exploitation**

Le total des produits d'exploitation consolidés s'élève à 14.074 K€ (13.415 K€ en 2022) et se décompose comme suit :

- Fonctionnement	1.205 K€
- Opérations propres	959 K€
- Opérations patrimoniales	507 K€
- Concessions d'aménagement	10.473 K€
- Concessions d'aménagement (exploitation des immeubles)	930 K€

Les produits d'exploitation du fonctionnement sont de 1.205 K€. Ils se décomposent comme suit :

- Prestations de services	274 K€
- Rémunérations des mandats	258 K€
- Transfert de charges rémunération des concessions	555 K€
- Rémunérations secteur immobilier patrimonial et Site Géogé	42 K€
- Autres produits	76 K€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

(dont 9 K€ de refacturation des charges engagées pour le compte de la SAS FONCIERE 42)

Les niveaux de facturations sont notamment les suivants :

- En 2023, le chiffre d'affaires lié aux concessions d'aménagement est en augmentation par rapport à l'année précédente (+34,5%) et s'établit à 555 K€.
- Les facturations de mandats (258 K€) augmentent de 119,7% par rapport à 2022. La variation de ce poste est en grande partie liée aux opérations relatives aux Collèges et l'opération Autopassion.
- Les facturations de prestations de services s'établissent à 274 K€ et sont en augmentation de 9% par rapport à 2022.

### **C/ Résultats**

- **Le résultat d'exploitation cumulé, structure (-143.174 €) et opérations propres (-1.451 €) et opérations patrimoniales (+125.333€) et concessions de travaux (+145.297 €) s'élève à +126.006 €.**
- **Le résultat financier** de la structure se compose notamment des produits nets de placement, des intérêts des comptes courants d'associés concernant la SCI TALIPS et la SCI IM'BY AP, des intérêts de l'avance en compte courant d'associé versée par le Département de la Loire ainsi que des charges financières et des produits financiers imputés à chaque opération en fonction de leur trésorerie. Sur les opérations patrimoniales et les concessions de travaux, le résultat financier est également composé des charges financières sur les emprunts.
- Le résultat financier de la structure est de :  
+39 896 € (-6.096 € en 2022)  
Le résultat financier des opérations patrimoniales et des concessions de travaux est de :  
-44.955 € (-97.836 € en 2022)
- **Le résultat exceptionnel consolidé** de la société est composé uniquement des produits de reprises de subventions sur les opérations patrimoniales et sur la concession de travaux du Bâtiment Atomelec ainsi que la constatation de la Vente de celui-ci en Décembre 2023 et de sa sortie des éléments d'actif immobilisés. Il est de +170.705 € en 2023.

**En conséquence, le résultat 2023 net de la structure, des opérations propres, des opérations patrimoniales et des concessions de travaux (qui correspond au résultat net consolidé de NOVIM) est un résultat bénéficiaire de + 291.653 €.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



## 2 - LE BILAN

Les commentaires ci-après portent sur le **bilan de fonctionnement de la société**, les autres colonnes se limitant à isoler les différents flux financiers propres à chacune des activités de la société (mandats, concessions, opérations sur fonds propres, opérations patrimoniales).

### A/ L'ACTIF

#### 1. L'actif immobilisé net

Le poste passe de 564 K€ en 2022 à 1.301 K€ en 2023. L'augmentation net de 737 K€ correspond notamment aux amortissements de l'année, à l'achat de mobilier, à l'achat d'ordinateurs et à l'apport en capital à la SAS FONCIERE 42 pour 750 K€.

#### 2. L'actif circulant

Le total de ce poste a diminué de 22.57% par rapport à 2022 et s'établit à 15.280 K€ (contre 19.735 K€ à fin 2022) essentiellement en lien avec la diminution de la trésorerie. Il intègre les points suivants :

- Créances clients et autres créances : ce poste est composé principalement des rémunérations à percevoir sur les mandats ainsi qu'auprès des tiers de la SEM au titre des prestations de services. Il comprend également les comptes courants d'associés et de la TVA déductible.
- Valeurs mobilières de placement et disponibilités : ce poste diminue de 4.817 K€. Le montant de 501.438 € correspond aux placements à la date du 31/12/23 de l'ensemble des fonds des opérations et propres à la Société. A la même date, les disponibilités destinées au règlement immédiat des dettes s'établissent à 13.406 K€.

Les comptes de liaison à l'actif (18.797 K€) traduisent les avances de trésorerie consenties aux opérations par le pool de trésorerie.

Le total du bilan fonctionnement ressort à 35.377.725 € au 31/12/2023 pour 39.068.547 € au 31/12/2022.

### B/ LE PASSIF

#### 1. Les capitaux propres

Les capitaux propres (hors subventions d'investissements se rapportant aux opérations immobilières) augmentent de 291.654 € en lien avec le résultat bénéficiaire constaté en 2022 et affecté sur l'exercice 2023.

Si l'on prend en comptes les subventions d'équipements **des opérations immobilières et patrimoniales**, les capitaux propres de NOVIM ressortent à 5.937.417 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE  
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

## 2. Provisions pour risques et charges

Ces provisions s'élèvent à la somme de 97 K€ et comprennent l'ensemble des risques identifiés, dont le détail figure dans l'annexe des états financiers.

## 3. Les dettes

A la date du 31/12/2023, elles sont de 1.587 K€. Elles sont composées, entre autres, des dettes fournisseurs (211 K€) sommes engagées et dues à fin 2023, des dettes fiscales et sociales (221 K€) représentant des dettes de TVA, des engagements vis-à-vis des salariés (provisions congés payés) ou auprès de l'Etat (taxes, charges sociales) et des emprunts et dettes financières diverses qui sont constitués uniquement de l'avance en compte courant d'associé versé par le Département de la Loire pour 1.000 K€ et des intérêts 2023 liés à celle-ci.

Les comptes de liaison au passif (28.542 K€) représentent les opérations en situation de trésorerie excédentaire.

## III - L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DE L'EXERCICE

L'activité opérationnelle de la Société se mesure notamment à partir des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées sur l'exercice pour les opérations de concessions d'aménagement, de mandats et de promotion.

Le Chiffre d'Opérations 2023 pour NOVIM (y-compris conduites d'opérations) est de 25.430 K€ HT et de 30.350 K€ TTC dont la composition est la suivante (en Euros) :

⇒	Concessions Conv. d'Aménagement En-Cours	HT 8.176.678 € / TTC 9.656.609 €
⇒	Concessions Conv. d'Aménagement Immeubles	HT 0 € / TTC 0 €
⇒	OP Propre (GEGE)	HT 958.872 € / TTC 1.149.497 €
⇒	OP Patrimoniales	HT 0 € / TTC 0 €
⇒	Mandats	HT 6.043.304 € / TTC 7.251.965 €
⇒	AMO/Conduite OP (04 & 09)	HT 10.251.298 € / TTC 12.291.566 €
	dont 09132 Foyer Clairefontaine à Lyon pour	HT 4,6 M€ / TTC 5,5 M€
	et 04095 AMO EHPAD St Maurice de Lignon	HT 3,8 M€ / TTC 4,5 M€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



## ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2023

- Comptes de résultat Société 2023 et prévisionnels sur 2024
- Etats financiers 2023
- Informations sur les délais de paiement fournisseurs- client au 31/12/2023
- Bilans des opérations en exploitation
- Organigramme de NOVIM au 31 décembre 2023
- Résultats financiers des 5 derniers exercices
- Liste des CRACLS réalisés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20240704-2024\_07\_03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2024  
Publication : 12/07/2024

Pour l'autorité compétente par délégation