



## **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Exercice 2021**

**RAPPORT DE GESTION**

## 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 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>
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.

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.

Au 31 décembre 2021, 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>23</b>	<b>12</b>	<b>62,01%</b>	<b>457 028</b>	<b>3 464 272,24</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>21</b>	<b>3</b>			
SAINT-ETIENNE METROPOLE	1		1,45%	10 675	80 916,50
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 RHODANIE	1		0,68%	5 000	37 900,00
SIEL	1		1,79%	13 192	99 995,36
Commune de SAINT-ETIENNE	1		0,88%	6 489	49 186,62
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>13</b>	<b>6</b>	<b>37,99%</b>	<b>280 030</b>	<b>2 122 627,40</b>
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	1	2	12,93%	95 293	722 320,94
CAISSE D'EPARGNE Loire Drôme Ardèche	1	1	5,03%	37 109	281 286,22
CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE	1		6,12%	45 107	341 911,06
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
BPI FRANCE	1	1	6,31%	46 500	352 470,00
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-Velais	1		1,79%	13 192	99 995,36
	<b>36</b>	<b>18</b>	<b>100,0%</b>	<b>737 058</b>	<b>5 586 899,64</b>

Valeur de l'action : 7,58 €

## **2°) Le personnel de la société**

Au 31/12/2021, l'effectif de la société (hors Directrice Générale) est de 11 salariés, soit l'équivalent de 10,4 personnes en effectif temps plein.

- Pôle opérationnel : 7 cadres responsables d'opérations, 2 assistantes d'opérations
- Pôle fonctionnel : 2 personnes (2 agents de maîtrise)

Au cours de l'exercice 2021, il faut noter :

- Le recrutement d'une cadre opérationnelle le 05 Juillet 2021
- Le départ à la retraite d'une assistante d'opérations le 01 octobre 2021

*Vous trouverez en annexe l'organigramme au 31.12.2021*

## **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 2021 :**

- ◆ Modification de l'actionnariat de NOVIM
  - Procivis Forez Velay a acheté 13 192 actions à Saint-Etienne Métropole au prix de 7,58 euros par action soit un montant total de 99 995,36 €.
  - Signature du pacte d'actionnaires
- ◆ Mouvements de personnel :
  - Le recrutement d'une cadre opérationnelle le 05 Juillet 2021
  - Le départ à la retraite d'une assistante d'opérations le 01 octobre 2021
- ◆ Livraison le 10 novembre 2021 d'un bâtiment industriel dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière signé avec la SCI TALIPS pour l'accueil de la société LACTIPS.
- ◆ Nouvelles opérations significatives confiées à la Société :
  - Concession d'aménagement de la Zone des Murons II pour le compte de la CC Forez Est.
  - Prestation d'assistance à Maitrise d'ouvrage et conduite d'opérations pour les travaux réalisés dans le cadre du Plan France Relance de l'Etat pour l'Université Jean Monnet de Saint-Etienne.

- Mandat d'études pour la réalisation d'une zone artisanale située sur Pierre Semard à Riorges pour le compte de Roannais Agglomération.

### **5°) Evènements importants survenus en 2022 (depuis la clôture de l'exercice)**

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

- ◆ Mouvements de personnel :
  - Afin de compléter les équipes, un recrutement a été lancé pour un poste de chargé(e) d'opération Aménagement. L'arrivée est prévue en Juillet 2022.
- ◆ Nouvelles opérations significatives confiées à la Société :
  - Concession d'aménagement « Cœur historique » pour le compte de la commune de Saint-Bonnet le Château
  - Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rénovation du gymnase Bernichon à Villars.
  - Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une zone d'activité (ex-site NEXTER) à Mably pour le compte de Roannais Agglomération.

### **6°) Evolution prévisible de la société et perspective d'avenir**

Ce point a été développé au conseil d'administration du 3 mars 2022. Un plan d'affaires actualisé portant sur les années 2022 à 2025 sera transmis aux administrateurs courant été 2022.

### **7°) 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 2021, le résultat constaté est de - 1 916 € ; il était de - 209 € en 2020. Les fonds propres de la Société sont de 30,8 K€.
- **La SCI RENAISSANCE DESJOYAUX, où elle détient 1/3 du capital de 3.000 €.**  
En 2021, le résultat constaté est de -486 € au lieu de -920 € en 2020.
- **La SCI TALIPS, où elle détient 52% du capital de 600 000 € avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société LACTIPS.**  
En 2021, le résultat constaté est de -36 885 € au lieu de +14 412 € en 2020.
- **La SCI IM BY'AP, où elle détient 51% du capital social de 178 000 € avec Monsieur Thomas AUBRON et Monsieur Stéphane MELMONT.**  
En 2021, le résultat constaté est de -769 € au lieu de + 2 831 € en 2020.

## 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 38.619 € lors de l'exercice précédent, NOVIM dégage un bénéfice net de 53.370 € en 2021 (-34.180€ sur le Fonctionnement et les concessions de travaux à risque et + 87.549 € sur les Opérations Patrimoniales).

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

Le total des charges d'exploitation consolidé s'élève à la somme de 7.964 K€ (6.804 K€ en 2020) et se décompose comme suit :

- Fonctionnement	1.469 K€
- Opérations propres	- 2.339 K€
- Opérations patrimoniales	425 K€
- Concessions d'aménagement	7.650 K€
- Concessions d'aménagement (exploitation des immeubles)	759 K€

Concernant les charges de fonctionnement d'un total de 1.469 K€, on constate notamment :

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

Elles s'élèvent à 667 K€ (+22% par rapport à 2020) pour 10.42 ETP en effectif moyen (9.58 ETP en 2020).

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

Les charges courantes : achats, services extérieurs et prestations générales, impôts, frais de déplacement, amortissements et provisions ont globalement augmenté de 311K€ par rapport à 2020 . Cette augmentation est expliquée par la prise en compte de la perte à terminaison de l'opération propre Lignel qui s'élève à 220k€ et est inscrite dans le Poste Autres Charges (une reprise de provision est inscrite symétriquement dans les produits d'exploitation).

L'augmentation des charges « récurrentes » entre 2021 et 2020 s'élève in fine à 91k€ soit environ 7.8%.

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 8.061 K€ (6.990 K€ en 2020) et se décompose comme suit :

- Fonctionnement	1.351 K€
- Opérations propres	-2.339 K€
- Opérations patrimoniales	525 K€
- Concessions d'aménagement	7.650 K€
- Concessions d'aménagement (exploitation des immeubles)	875 K€

Les produits d'exploitation du fonctionnement sont de 1.351 K€. Ils se décomposent comme suit :

- Prestations de services	226 K€
- Rémunérations des mandats	193 K€
- Transfert de charges rémunération des concessions	543 K€
- Rémunérations secteur immobilier patrimonial et CPI	100 K€
- Autres produits	288 K€ (dont 244 k€ d'impact net de solde de l'opération propre Lignel, 33k€ de refacturation des charges communes à la SPL CAP METROPOLE)

Les produits d'exploitation de 2021 (hors impact opération propre Lignel) sont en augmentation (+9.8%) par rapport à 2020. Outre les autres produits qui s'élèvent à 24 K€, les niveaux de facturations sont les suivants :

- En 2021, le chiffre d'affaires lié aux concessions d'aménagement est en diminution par rapport à l'année précédente (-14%) et s'établit à 543 K€. La variation de ce poste est en partie liée aux aléas des commercialisations.
- Les facturations de mandats (193 K€) augmentent de 77% par rapport à 2020. Cette évolution s'explique par de nouvelles opérations de mandats et la montée en puissance des mandats déjà gagnés en 2020.
- Les facturations de prestations de services s'établissent à 226 K€ et sont en augmentation de 10% par rapport à 2020.
- Dans les autres produits apparaissent notamment :
  - o Les prestations de services fournies à la SPL CAP METROPOLE pour 33 K€ (refacturation personnel mis à disposition et refacturation de charges communes),



## **C/ Résultats**

- **Le résultat d'exploitation cumulé structure et concessions de travaux (-2.951€) et opérations patrimoniales (+99.646€) s'élève à +96.696 €.**
- **Le résultat financier** de la structure se compose notamment des produits nets de placement 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 composé des charges financières sur les emprunts.
- Le résultat financier de la structure est de :  
+ 30.510 € (+ 15.886 € en 2020)  
Le résultat financier des opérations patrimoniales et des concessions de travaux est de :  
-103.107 € (-140.256€ en 2020)
  - **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 Atomelec et des charges sur opérations anciennes liquidées. Il est de +29.271 € en 2021.

**En conséquence, le résultat 2021 net de la structure, des opérations patrimoniales et des concessions de travaux** (qui correspond au résultat net consolidé de NOVIM) **est un résultat bénéficiaire de + 53.370 €.**

## **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 597 K€ en 2020 à 527K€ en 2021. La diminution correspond essentiellement aux amortissements de l'année et au rachat de la participation concernant la SEM de Montrond Les Bains.

#### 2. L'actif circulant

Le total de ce poste a augmenté de 85% par rapport à 2020 et s'établit à 16.746 K€ (contre 9.046 K€ à fin 2020) essentiellement en lien avec l'augmentation 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 de la TVA déductible.
- Valeurs mobilières de placement et disponibilités : ce poste augmente de 7.7M€ .  
Le montant de 601.439 € correspond aux placements à la date du 31/12/21 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 15.089K€.

Les comptes de liaison à l'actif (18.314 K€) traduisent les avances de trésorerie consenties aux opérations par le pool de trésorerie.

Le total du bilan fonctionnement ressort à 35.586.963 € au 31/12/2021 pour 28.726.349 € au 31/12/2020.

## **B/ LE PASSIF**

### 1. Les capitaux propres

Les capitaux propres (hors subventions d'investissements se rapportant aux opérations immobilières) augmentent de 63.467 € en lien avec le résultat bénéficiaire constaté en 2020 et affecté sur l'exercice.

Si l'on prend en comptes les subventions d'équipements des opérations immobilières et patrimoniales, les capitaux propres de NOVIM ressortent à 5.784.213 €.

### 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 31/12/2021, elles sont de 294 K€. Elles sont composées, entre autres, des dettes fournisseurs (125k€) sommes engagées et dues à fin 2021, des dettes fiscales et sociales (169k€) représentant des dettes de TVA, des engagements vis-à-vis des salariés (provisions congés payés) ou auprès de l'Etat (taxes, charges sociales).

-Les comptes de liaison au passif (30.127 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 2021 pour NOVIM (y-compris conduites d'opérations) est de 7 958 K€ HT et de 9 399 K€ TTC dont la composition est la suivante (en Euros) :

⇒ Concessions Conv. d'Aménagement En-Cours	HT 2.893.334€ / TTC 3.315.005€
⇒ Concessions Conv. d'Aménagement Immeubles	HT 1.433.530€ / TTC 1.720.236€
⇒ OP Propres (CPI et GEGE)	HT 3.209.154€ / TTC 3.850.985€
⇒ OP Patrimoniales	HT 0€ / TTC 0€
⇒ Mandats	HT 6.795.176€ / TTC 8.154.211€
⇒ AMO/Conduite OP (09)	HT 4.014.929€ / TTC 4.813.915€



## **ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2021**

- Comptes de résultat Société 2021 et prévisionnels sur 2022
- Etats financiers 2021
- Informations sur les délais de paiement fournisseurs- client au 31/12/2021
- Bilans des opérations en exploitation
- Organigramme de NOVIM au 31 décembre 2021
- Résultats financiers des 5 derniers exercices
- Liste des CRACLS réalisés