



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Exercice 2022

# RAPPORT DE GESTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200057-20230905-2023-61-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2023

Publication : 05/09/2023

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 :

<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.

**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.**

Au 31 décembre 2022, 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 RHODANIEN	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>38,00%</b>	<b>280 030</b>	<b>2 122 627,40</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	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
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>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 31/12/2022, l'effectif de la société (hors Directrice Générale) est de 12 salariés, soit l'équivalent de 11.31 personnes en effectif temps plein.

- Pôle opérationnel : 9 cadres responsables d'opérations, 2 assistantes d'opérations
- Pôle fonctionnel : 3 personnes (2 agents de maîtrise et 1 cadre)

Au cours de l'exercice 2022, il faut noter :

- Le recrutement de deux cadres opérationnels les 4 et 18 juillet
- Le recrutement d'un responsable administratif et financier le 3 octobre
- Le départ de deux cadres opérationnels les 2 et 23 septembre

*Vous trouverez en annexe l'organigramme au 31.12.2022*

## **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 2022 :**

- ◆ Modification de l'actionnariat de NOVIM :
  - La Caisse des dépôts et des consignations a acheté 46 500 actions à BPI FRANCE au prix de 7,09 euros par action soit un montant total de 329 685 € ;
- ◆ Mouvements de personnel :
  - Le recrutement de deux cadres opérationnels les 4 et 18 juillet ;
  - Le recrutement d'un référent administratif et financier le 3 octobre ;
  - Le départ de deux cadres opérationnels les 2 et 23 septembre ;
- ◆ Nouvelles opérations significatives confiées à la Société :
  - Mandat pour la zone d'aménagement Pierre Sémart pour Roanne Agglomération
  - AMO zone espace Valmy pour Roanne Agglomération
  - Conduite d'opération IRSAM à Lyon
  - Groupe scolaire à Villard

## **5°) Evènements importants survenus en 2023 (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 Construction.
  - La Caisse régionale du Crédit Agricole Loire Haute-Loire a acheté, le 20 avril 2023, 10 675 actions à Saint-Etienne Métropole au prix de 7,58 euros par action soit un montant total de 80 916,50 euros.

## **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 2022, le résultat constaté est de - 703 € ; il était de - 1 916 € en 2021. Les fonds propres de la Société sont de 8,8 K€.
- **La SCI RENAISSANCE DESJOYAUX, où elle détient 1/3 du capital de 3.000 €.**  
En 2022, le résultat constaté est de -275 € au lieu de -486 € en 2021.
- **La SCI TALIPS, où elle détient 52% du capital de 600 000 € avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société LACTIPS.**  
En 2022, le résultat constaté est de -82 890 € au lieu de -36 885 € en 2021.
- **La SCI IM BY'AP, où elle détient 51% du capital social de 178 000 € avec Monsieur Thomas AUBRON et Monsieur Stéphane MELMONT.**  
En 2022, le résultat constaté est de -769 € au lieu de -769 € en 2021.

## **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 53.370 € lors de l'exercice précédent, NOVIM dégage un bénéfice net de 21.293 € en 2022 (-343.861 € sur le Fonctionnement, +193.013 € sur les Opérations Propres, +70.216 € sur les Opérations Patrimoniales et +101.925 € sur les concessions de travaux à risque).

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

Le total des charges d'exploitation consolidé s'élève à la somme de 13.385 K€ (7.964 K€ en 2021) et se décompose comme suit :

- Fonctionnement	1.265 K€
- Opérations propres	751 K€
- Opérations patrimoniales	551 K€
- Concessions d'aménagement	10.057 K€
- Concessions d'aménagement (exploitation des immeubles)	761 K€

Concernant les charges de fonctionnement d'un total de 1.265 K€, on constate notamment :

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

Elles s'élèvent à 653 K€ (-2% par rapport à 2021) pour 11.10 ETP en effectif moyen (10.42 ETP en 2021).

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

Les charges courantes : achats, services extérieurs et prestations générales, impôts, frais de déplacement, amortissements et provisions ont globalement diminué de 190 K€ par rapport à 2021. Cette diminution est expliquée par la prise en compte de la perte à terminaison de l'opération propre Lignel qui s'élevait à 220 K€ et était inscrite dans le Poste Autres Charges en 2021 (une reprise de provision était inscrite symétriquement dans les produits d'exploitation 2021).

La variation des charges « récurrentes » s'élève in fine à 30 K€ d'augmentation soit environ 5.2%.

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 13.415 K€ (8.061 K€ en 2021) et se décompose comme suit :

- Fonctionnement	919 K€
- Opérations propres	944 K€
- Opérations patrimoniales	599 K€
- Concessions d'aménagement	10.057 K€
- Concessions d'aménagement (exploitation des immeubles)	896 K€

Les produits d'exploitation du fonctionnement sont de 919 K€. Ils se décomposent comme suit :

- Prestations de services	252 K€
- Rémunérations des mandats	117 K€

- Transfert de charges rémunération des concessions	412 K€
- Rémunérations secteur immobilier patrimonial et Site Gégé	42 K€
- Autres produits	96 K€
(dont 13 K€ de refacturation des charges communes à la SPL CAP METROPOLE)	

Les produits d'exploitation de 2022 (hors impact opération propre Lignel en 2021) sont en diminution (-17%) par rapport à 2021.

Les niveaux de facturations sont notamment les suivants :

- En 2022, le chiffre d'affaires lié aux concessions d'aménagement est en diminution par rapport à l'année précédente (-25,6%) et s'établit à 412 K€. La variation de ce poste est en grande partie liée aux aléas des commercialisations.
- Les facturations de mandats (117 K€) diminuent de 39,1% par rapport à 2021.
- Les facturations de prestations de services s'établissent à 252 K€ et sont en augmentation de 34,8% par rapport à 2021.
- Dans les autres produits apparaissent les prestations de services fournies à la SPL CAP METROPOLE pour 13 K€ (refacturation de charges communes jusqu'au 31/05/2022)

### **C/ Résultats**

- **Le résultat d'exploitation cumulé, structure (-346.592 €) et opérations propres (+193.013) et opérations patrimoniales (+48.199€) et concessions de travaux (+135.764 €) s'élève à +30.384 €.**
- **Le résultat financier** de la structure se compose notamment des produits nets de placement, des intérêts du compte courant d'associé concernant la SCI TALIPS 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 :  
-6.096 € (+ 30.510 € en 2021)  
Le résultat financier des opérations patrimoniales et des concessions de travaux est de :  
-97.836 € (-103.107 € en 2021)
- **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. Il est de +94 842 € en 2022.

**En conséquence, le résultat 2022 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 + 21.293 €.**



## **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 527 K€ en 2021 à 564 K€ en 2022. L'augmentation net de 37 K€ correspond notamment aux amortissements de l'année, aux agencements d'une salle de réunion et l'installation d'un nouveau serveur.

#### 2. L'actif circulant

Le total de ce poste a augmenté de 17.85% par rapport à 2021 et s'établit à 19 735 K€ (contre 16.746 K€ à fin 2021) 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 les comptes courants d'associés et de la TVA déductible.
- Valeurs mobilières de placement et disponibilités : ce poste augmente de 3.033 K€. Le montant de 482.710 € correspond aux placements à la date du 31/12/22 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 18.242K€.

Les comptes de liaison à l'actif (18.770 K€) traduisent les avances de trésorerie consenties aux opérations par le pool de trésorerie.

Le total du bilan fonctionnement ressort à 39.068.547 € au 31/12/2022 pour 35.586.963 € au 31/12/2021.

### **B/ LE PASSIF**

#### 1. Les capitaux propres

Les capitaux propres (hors subventions d'investissements se rapportant aux opérations immobilières) augmentent de 21 292 € en lien avec le résultat bénéficiaire constaté en 2021 et affecté sur l'exercice 2022.

Si l'on prend en comptes les subventions d'équipements des opérations immobilières et patrimoniales, les capitaux propres de NOVIM ressortent à 5.725.791 €.

## 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 31/12/2022, elles sont de 448 K€. Elles sont composées, entre autres, des dettes fournisseurs (164 K€) sommes engagées et dues à fin 2022, des dettes fiscales et sociales (154 K€) 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 (33.641 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 2022 pour NOVIM (y-compris conduites d'opérations) est de 11.212 K€ HT et de 13.323 K€ TTC dont la composition est la suivante (en Euros) :

⇒	Concessions Conv. d'Aménagement En-Cours	HT 3.696.840 € / TTC 4.309.872 €
⇒	Concessions Conv. d'Aménagement Immeubles	HT 0 € / TTC 0 €
⇒	OP Propres (CPI et GEGE)	HT 651.038 € / TTC 780.512 €
⇒	OP Patrimoniales	HT 0 € / TTC 0 €
⇒	Mandats	HT 5.076.774 € / TTC 6.092.129 €
⇒	AMO/Conduite OP (09)	HT 1.787.752 € / TTC 2.140.958 €



## **ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2022**

- Comptes de résultat Société 2022 et prévisionnels sur 2023
- Etats financiers 2022
- Informations sur les délais de paiement fournisseurs- client au 31/12/2022
- Bilans des opérations en exploitation
- Organigramme de NOVIM au 31 décembre 2022
- Résultats financiers des 5 derniers exercices
- Liste des CRACLS réalisés