

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU DU SIEL-TE

Séance du 12 décembre 2022

*Nombre de membres du
Bureau :*

*En exercice : 35
Présents : 20
Pouvoirs : 6
Votants : 26*

L'an deux mille vingt-deux,
Le douze décembre,
A quatorze heures,
se sont réunis à l'Espace Les Forézielles à Montrond les Bains,
les membres du Bureau du SIEL-TE Loire, sous la Présidence
de Madame Marie-Christine THIVANT, Présidente du SIEL-TE
Loire, dûment convoqués le cinq décembre deux mille vingt-
deux.

OBJET

**Délibération
2022_12_12_006B
Rapport de Gestion
NOVIM - Exercice 2021 :**

Présents :

Mme Marie-Christine THIVANT, Présidente
Gérard BAROU, Georges BERNAT, Henri BONADA, Patricia
CHAUVE, Marc CHAVANNE, Jean-Louis CHOUVELLON,
Sébastien DESHAYES, François DUMONT, Béatrice FOURNEL,
Michel GANDILHON, Thierry GOUBY, Marc LAPALLUS, Gilles
PERRONNET, Didier PICARD, Didier PONCET, Pascal PONCET,
Daniel PRUD'HOMME, Pierre SIMONE, Bernard SOUTRENON,
Jean-Paul TISSOT.

Formant la majorité des membres en exercice.

Votes Pour : 26

Votes Contre : 0

Abstention : 0

Pouvoirs déposés :

- Mandant : Vincent BONNICI	- Mandataire : Bernard SOUTRENON
- Mandant : Martial FAUCHET	- Mandataire : Pierre SIMONE
- Mandant : Stéphane HEYRAUD	- Mandataire : Bernard SOUTRENON
- Mandant : Alain LIMOUSIN	- Mandataire : Thierry GOUBY
- Mandant : Pierre VERICEL	- Mandataire : Marie-Christine THIVANT
- Mandant : Xavier VILLARD	- Henri BONADA

Absent(s) excusé(s) : Nicolas CHARGUEROS, Vincent BONNICI, Jean-Paul CAPITAN, Patricia CHAUVE, Marianne DARFEUILLE, Martial FAUCHET, Sylvie FAYOLLE, Annick FLACHER, Stéphane HEYRAUD, Alain LIMOUSIN, Marie-Gabrielle PFISTER, Séverine REYNAUD, Serge RAULT, Pierre VERICEL, Xavier VILLARD.

Le secrétariat a été assuré par M. Pascal PONCET

Madame la Présidente expose :

VU l'article L 1524-5, alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

CONSIDERANT que le SIEL-TE Loire est actionnaire de la société anonyme d'économie mixte NOVIM dont il détient 1.79 % du capital, le montant total de celui-ci étant de 5 586 899.64 € et détenu à plus de 70 % par des actionnaires publics ;

CONSIDERANT que NOVIM est un opérateur de l'aménagement et de la construction au service du développement et de l'attractivité des territoires de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, et plus particulièrement le territoire ligérien ;

CONSIDERANT le rapport de gestion transmis le 10 novembre 2022.

Après en avoir délibéré, le Bureau du SIEL-Territoire d'Energie Loire, à l'unanimité /~~la majorité~~ :

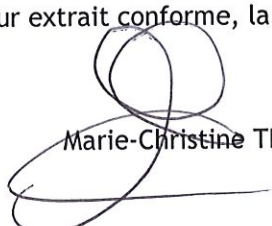
PREND ACTE du rapport de gestion 2021 de NOVIM.

Fait et délibéré en séance

Le 12 décembre 2022.

Ont signé au registre tous les membres présents

Pour extrait conforme, la Présidente


Marie-Christine THIVANT

Publiée le

Madame la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat.



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 :

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
TOTAL	134.566

- 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 :

ACTIONNAIRES	Nombre d'actionnaires	Nombre administrateurs	%	nbre actions	montant
ACTIONNARIAT PUBLIC	23	12	62,01%	457 028	3 464 272,24
DEPARTEMENT	1	8	44,47%	327 753	2 484 367,74
ROANNAIS AGGLOMERATION	1	1	4,50%	33 133	251 148,14
ASSEMBLEE SPECIALE	21	3			
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
ACTIONNARIAT PRIVE	13	6	37,99%	280 030	2 122 627,40
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
	36	18	100,0%	737 058	5 586 899,64

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



Compte de résultat prévisionnel 2019-2022

CHARGES	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Arrêté CA 2021	Prévisionnel 2022
RESSOURCES HUMAINES	739 220 €	711 753 €	812 867 €	857 253 €
LOCAUX	61 577 €	51 153 €	48 833 €	62 500 €
FRAIS DE FONCTIONNEMENT(hors déplacements & frais refect)	128 670 €	143 894 €	134 720 €	145 000 €
FRAIS REFACTURES	58 838 €	24 358 €	32 918 €	25 000 €
FRAIS DE DEPLACEMENTS	41 050 €	30 750 €	36 810 €	40 000 €
HONORAIRES	182 245 €	147 761 €	150 913 €	155 000 €
IMPOTS ET TAXES	3 949 €	21 309 €	11 449 €	25 000 €
AMORTISSEMENTS	44 149 €	27 354 €	21 139 €	30 000 €
PROVISIONS	10 742 €			10 000 €
CHARGES FINANCIERES	249 €	318 €	23 600 €	2 500 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		972 €	16 376 €	
TOTAL CHARGES	1 270 688 €	1 159 623 €	1 289 625 €	1 352 253 €
CHARGES D'EXPLOITATION	1 270 439 €	1 158 332 €	1 249 649 €	1 349 753 €

PRODUITS	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Atterrissage 2021	Prévisionnel 2022
AMENAGEMENT	650 299 €	533 864 €	572 100 €	584 190 €
CONSTRUCTION	156 770 €	232 181 €	316 752 €	225 609 €
IMMOBILIER	162 364 €	169 270 €	145 217 €	290 475 €
AUTRES PRODUITS	53 423 €	69 052 €	72 120 €	45 000 €
SOUS-TRAITANCE	- €	- €	- €	10 000 €
CHIFFRE D'AFFAIRES SIGNE	1 022 856 €	1 004 366 €	1 106 190 €	1 155 274 €
CHIFFRE D'AFFAIRES à trouver				115 000 €
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1 022 856 €	1 004 366 €	1 106 190 €	1 270 274 €
REPRISE PROVISIONS		2 804 €	24 788 €	
PRODUITS FINANCIERS	1 101 €	16 205 €	54 110 €	15 000 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 833 €		
TOTAL PRODUITS	1 023 957 €	1 030 208 €	1 185 088 €	1 285 274 €

RESULTAT	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Atterrissage 2021	Prévisionnel 2022
RESULTAT D'EXPLOITATION STRUCTURE	- 247 583 €	- 151 161 €	- 118 671 €	- 79 479 €
RESULTAT SECTEUR PATRIMONIAL & CONCESS TRAVAUX	290 411 €	168 033 €	157 906 €	100 000 €
RESULTAT SECTEUR PATRIMONIAL IDENTIFIE				
RESULTAT FINANCIER	852 €	15 886 €	30 510 €	12 500 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- €	5 861 €	16 376 €	- €
RESULTAT AVANT IMPOTS	43 680 €	38 619 €	53 370 €	33 021 €
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
IMPOTS SUR LES SOCIETES				
RESULTAT AVANT IMPOTS	43 680 €	38 619 €	53 370 €	33 021 €

EBE	97 719 €	44 226 €	60 375 €	60 521 €
-----	----------	----------	----------	----------

ETATS FINANCIERS 2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

NOVIM

33 Boulevard Antonio Vivaldi
42000 SAINT-ETIENNE

www.semaphores.fr



Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Attestation d'Expert Comptable	2
Bilan actif	4
Bilan passif	5
bilan par activités	6
Compte de résultat	8
Compte de résultat (suite)	9
compte de résultat par activités	10
Annexe	12
<i>Annexe</i>	13
<i>Règles et méthodes comptables</i>	14
<i>SYNTHESE AVIS CNC 2021</i>	21
<i>Garanties données par les collectivités sur emprunts</i>	23
<i>Notes sur le bilan</i>	24
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	31

Etats de synthèse des comptes



Attestation d'Expert Comptable

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 01/01/2016, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SA NOVIM relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 28 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	73 154 828
Chiffre d'affaires	14 480 389
Résultat net comptable (Bénéfice)	53 370

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à LYON Cedex 03

Le 26/04/2022



JACQUES François
Expert-Comptable

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	70 196	50 699	19 497	32 495
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	134 302	133 996	306	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 923 846		1 923 846	1 923 846
Constructions	16 972 039	9 562 580	7 409 458	6 858 179
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 386	3 386		
Autres immobilisations corporelles	270 585	257 733	12 852	8 265
Immobilisations corporelles en cours	27 667		27 667	1 250 923
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	463 785		463 785	510 740
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	6 438		6 438	17 716
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	19 872 243	10 008 394	9 863 849	10 602 164
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	34 246 343	11 938	34 234 406	44 358 673
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 552 336		1 552 336	1 495 807
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 874 468	127 357	1 747 111	2 614 619
Autres créances	3 982 314	39 075	3 943 239	2 193 723
Capital souscrit et appelé, non versé	112 500		112 500	162 498
Divers				
Valeurs mobilières de placement	601 439		601 439	601 439
Disponibilités	15 089 987		15 089 987	7 323 779
Charges constatées d'avance (3)	6 009 960		6 009 960	4 618 793
TOTAL ACTIF CIRCULANT	63 469 348	178 370	63 290 979	63 369 332
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	83 341 591	10 186 764	73 154 828	73 971 496
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	5 586 900	5 586 900
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	5 727	3 796
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-418 526	-455 214
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	53 370	38 619
Subventions d'investissement	556 743	602 390
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	5 784 213	5 776 491
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	96 664	340 286
Provisions pour charges	1 694 452	112 158
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 791 116	452 444
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	7 880 453	8 136 219
Emprunts et dettes financières diverses (3)	35 438 127	35 108 557
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	293 969	319 752
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 872 080	1 842 410
Dettes fiscales et sociales	293 867	362 813
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 400 214	2 656 519
Produits constatés d'avance	17 400 789	19 316 293
TOTAL DETTES	65 579 498	67 742 561
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	73 154 828	73 971 496
(1) Dont à plus d'un an (a)	6 630 787	41 966 058
(1) Dont à moins d'un an (a)	58 654 743	25 456 752
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		26 333
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

bilan par activités

Exercice 2021 - MONTANTS NETS							
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISE							
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement	19 497						19 497
Frais de recherche et de développement							
Concessions, brevets et droits assimilés	306						306
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
Immobilisations incorporelles en cours							
Av. & acomptes s/immob. incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains			762 135			1 161 711	1 923 846
Constructions	23 698		4 010 350			3 375 411	7 409 458
Inst. techniq, matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles	12 852						12 852
Immobilisations corporelles en cours			27 667				27 667
Av. & acomptes s/immob. corporelles							
Immobilisations financières							
Participations par mise en équivalence							
Autres participations	463 785						463 785
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	6 438						6 438
TOTAL (II)	526 576		4 800 152			4 537 122	9 863 849
ACTIF CIRCULANT							
Stocks et en cours							
Mat. premières et autres approvisionnements							
En-cours de production biens		4 567 400			29 666 206		34 233 606
En-cours de production services	800						800
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Av. & acomptes versés s/commande	192			472 144	1 080 000		1 552 336
Créances							
Créances clients et comptes rattachés	298 761		447 373	513	876 458	124 005	1 747 111
Mandants				200 235			200 235,31
Autres créances	622 782	69 451	9 822	614 349	1 112 432	1 314 168	3 743 003,50
Capital souscrit appelé, non versé	112 500						112 500
Valeurs mobilières de placement	601 439						601 439
Disponibilités	15 089 987						15 089 987
Charges constatées d'avance	19 585				5 990 375		6 009 960
TOTAL (III)	16 746 047	4 636 851	457 196	1 287 241	38 725 471	1 438 173	63 290 979
Charges à répartir s/plusieurs exercices (IV)							
Primes de remboursement obligations (V)							
Ecarts de conversion actif (VI)							
TOTAL VII (I+II+III+IV+V+VI)	17 272 622	4 636 851	5 257 347	1 287 241	38 725 471	5 975 295	73 154 828
Comptes de liaison (VIII)	18 314 341	211 942		2 044 671	29 054 253	1 165	49 626 371
TOTAL GENERAL - ACTIF	35 586 963	4 848 793	5 257 347	3 331 912	67 779 723	5 976 460	122 781 199

bilan par activités

	Exercice 2021 - MONTANTS NETS						
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
CAPITAUX PROPRES							
Capital	5 586 900						5 586 900
Primes d'émission, de fusion, d'apport							
Réserves							
Réserve légale	5 727						5 727
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	-418 526						-418 526
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-104 537		87 549			70 357	53 370
Subventions d'investissement			511 243			45 500	556 743
Provisions réglementées							
TOTAL I	5 069 564		598 792			115 857	5 784 213
AUTRES FONDS PROPRES							
Produits des émissions de titres participatifs							
Avances conditionnées							
Droit du concédant							
TOTAL I BIS							
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES							
Provisions pour risques	96 664						96 664
Provisions pour charges					1 619 452	75 000	1 694 452
TOTAL II	96 664				1 619 452	75 000	1 791 116
DETTES (4)							
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			2 632 705		3 985 714	1 262 033	7 880 453
Emprunts et dettes financières divers			198 079		32 474 047	2 766 000	35 438 127
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					293 969		293 969
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	124 559	287 450	1 848	1 088 445	351 144	18 634	1 872 080
Dettes fiscales et sociales	169 172	20 233	59 184		14 790	30 487	293 867
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Mandants				1 922 098			1 922 098
Autres dettes			29 305	148 811	300 000		478 116
Produits constatés d'avance		4 370 019	100 841		11 630 867	1 299 062	17 400 789
TOTAL (III)	293 732	4 677 701	3 021 962	3 159 354	49 050 532	5 376 216	65 579 498
Ecarts de conversion passif (IV)							
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	5 459 959	4 677 701	3 620 755	3 159 354	50 669 985	5 567 074	73 154 828
Comptes de liaison (VI)	30 127 004	171 092	1 636 593	172 558	17 109 738	409 386	49 626 371
TOTAL GENERAL - PASSIF	35 586 963	4 848 793	5 257 347	3 331 912	67 779 723	5 976 460	122 781 199

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	13 421 489		13 421 489	3 050 810
Production vendue (services)	1 058 900		1 058 900	1 020 507
Chiffre d'affaires net	14 480 389		14 480 389	4 071 318
Production stockée			-10 259 267	1 058 607
Production immobilisée			-212 718	
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			4 028 439	1 859 659
Autres produits			24 068	367
Total produits d'exploitation (I)			8 060 911	6 989 951
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock			-5 548 585	
Autres achats et charges externes (a)			8 296 474	3 861 657
Impôts, taxes et versements assimilés			180 648	270 584
Salaires et traitements			457 596	367 915
Charges sociales			209 140	179 754
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			899 509	859 649
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				57 162
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			47 908	9 348
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			1 587 879	5 585
Autres charges			1 833 646	1 192 122
Total charges d'exploitation (II)			7 964 215	6 803 776
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			96 696	186 174
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			8 963	10 825
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			45 148	3 556
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				1 824
Total produits financiers (V)			54 110	16 205
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			103 155	140 574
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			23 552	
Total charges financières (VI)			126 707	140 574
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-72 597	-124 370
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			24 099	61 805

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		6 833
Sur opérations en capital	45 647	2 203 750
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	45 647	2 210 583
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		972
Sur opérations en capital	16 376	2 232 796
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	16 376	2 233 768
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	29 271	-23 185
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	8 160 668	9 216 738
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 107 299	9 178 119
BENEFICE OU PERTE	53 370	38 619
(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		

compte de résultat par activités

Exercice 2021 - MONTANTS							
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
Produits d'exploitation							
Vente de marchandises							
Production vendue biens et produits					12 674 247	747 243	13 421 489
Production vendue services	431 857		543 276			83 768	1 058 900
Montant net du chiffre d'affaires	431 857		543 276		12 674 247	831 010	14 480 389
Production stockée	-134 200	-2 339 431			-7 785 636		-10 259 267
Production immobilisée			-212 718				-212 718
Subventions d'exploitation							
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	1 052 954		170 174		2 761 295	44 016	4 028 439
Autres produits	1		24 065			1	24 068
TOTAL I Produits d'exploitation	1 350 612	-2 339 431	524 798		7 649 905	875 027	8 060 911
Charges d'exploitation							
Achats de marchandises							
Variation de stocks de marchandises							
Achats de mat. Prem. et autres approv.							
Variat. de stocks mat. prem. & autres approv.		-5 548 585					-5 548 585
Autres achats et charges externes	538 410	3 209 154	15 302		4 479 850	53 758	8 296 474
Impôts, taxes et versements assimilés	22 471		56 729			101 448	180 648
Salaires et traitements	457 596						457 596
Charges sociales	209 140						209 140
<i>Dotations aux amortissements & provisions</i>							
Dot. aux amort. sur immobilisations	21 139		322 180			556 190	899 509
Dot. aux provisions sur immobilisations						47 908	47 908
Dot. aux provisions sur actif circulant							
Dot. aux provisions pour risques et charges					1 587 879		1 587 879
Autres charges	220 526		30 941		1 582 177	3	1 833 646
TOTAL II Charges d'exploitation	1 469 283	-2 339 431	425 152		7 649 905	759 307	7 964 215
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-118 671		99 646			115 720	96 696
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)							
Produits financiers							
Pdts fin. de participations							
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé							
Autres intérêts et produits assimilés	8 963						8 963
Reprises sur provisions et transferts de charges	45 148						45 148
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement							
TOTAL V Produits financiers	54 110						54 110
Charges financières							
Dot. financières amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées	48		54 744			48 363	103 155
Différences négatives de change							
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement	23 552						23 552
TOTAL VI Charges financières	23 600		54 744			48 363	126 707
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	30 510		-54 744			-48 363	-72 597
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	-88 160		44 902			67 357	24 099

compte de résultat par activités

	Exercice 2021 - MONTANTS						
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
Produits exceptionnels							
Pdts except. sur opérations de gestion							
Pdts except. sur opérations en capital			42 647			3 000	45 647
Reprises sur prov. & transferts de charges							
TOTAL VII Produits exceptionnels			42 647			3 000	45 647
Charges exceptionnelles							
Ch. except. sur opérations de gestion							
Ch. except. sur opérations en capital	16 376						16 376
Dot. except. amortissements et provisions							
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	16 376						16 376
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-16 376		42 647			3 000	29 271
Participat° salariés aux résultats (IX)							
Impôts sur les bénéfices (X)							
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	1 404 722	-2 339 431	567 445		7 649 905	878 027	8 160 668
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 509 259	-2 339 431	479 896		7 649 905	807 670	8 107 298
BENEFICE OU PERTE	-104 537		87 549			70 357	53 370

Annexe





Annexe

Désignation de la société : SA NOVIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 73 154 828 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 53 370 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe

Règles et méthodes comptables

Faits marquants

La société Novim a poursuivi sa stratégie de développement d'opérations de portage immobilier et d'opération en propre avec le démarrage de l'opération de réhabilitation du site GEGE et la poursuite du CPI Lactips.

Principes généraux

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.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les états financiers, ci-joint, sont établis conformément à l'avis CNC 99-05 concernant les opérations de concession d'aménagement. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des EPL « activités immobilières » et « actions et opérations d'aménagement ») a également été respecté.

Principales méthodes utilisées

1. Immobilisations corporelles et incorporelles :

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :

L = linéaire D = dégressif

Immobilisations corporelles	Amortis. pour dépréciation	Amortis. fiscal pratiqués
Constructions	3,33 % L – 6,67 % L	idem
Installations générales agencements	12,5 % L	idem
Matériel de bureau et informatique	33,33 % D	idem
Mobilier de bureau	10 % L	idem

Règles et méthodes comptables

2. Cas particuliers : Bâtiments industriels et immobilier d'entreprise

2.1 Locaux exploités dans le cadre de concessions

Les locaux d'immobilier d'entreprise exploités dans le cadre de concessions et immobilisés à fin 2021 sont les suivants :

- Bâtiment 35 rue de la Montat – Saint Etienne
- Bâtiment Atomelec – Saint Bonnet Le Château

Changement de durée d'amortissement Bat 35 rue de la Montat : afin de se conformer à la convention de concession de travaux et pour assurer un amortissement économique cohérent du bien, la durée d'amortissement a été réajustée à compter de 2019 pour passer d'une durée de 20 ans à 15 ans.

Pour les autres immeubles, la durée reste à 25 ans en linéaire.

S'agissant de bâtiments exploités dans le cadre de concessions, l'approche par les composants ne s'applique pas (l'avis 2004-06 l'exclut de son périmètre d'application).

2.2 Locaux exploités dans le cadre des opérations patrimoniales

Les locaux d'immobilier d'entreprise exploités dans le cadre des opérations patrimoniales et immobilisés à fin 2021 sont les suivants :

- Bâtiment AMEFA
- Bâtiment Altrad
- Bâtiment Les Ateliers Partagés

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

Elles sont amorties sur la base de composants et amortissables selon leur durée de vie à l'exception du Bâtiments AMEFA, comme précisé ci-dessous :

- Bâtiment Altrad
 - Clos couvert Gros œuvre : 25 ans
 - Aménagements VRD : 25 ans
 - Lots techniques : 15 ans
 - Lots architecturaux : 12 ans
- Bâtiment Les Ateliers Partagés
 - Clos couvert : 25 ans
 - Terrassements et VRD : 30 ans
 - Lots architecturaux 15 ans

- Bâtiment AMEFA

Ce bâtiment n'a pas pu être comptabilisé selon la méthode des composants. Il est amorti sur 25 ans.

3. Valeurs d'exploitation :

Concession d'aménagement

3.1 Principes appliqués

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Il existe une exception à ce principe général sur les encours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (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 prévisionnel HT figurant dans le compte rendu financier à la Collectivité, 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 cumulé HT des produits prévisionnels tels que prévus par le compte rendu financier, hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

Dans le cas où le compte rendu financier est établi TTC, les charges et les produits prévisionnels sont ramenés en HT en fonction du rapport « charges (ou produits) HT réalisées » sur « charges (ou produits) TTC réalisées ».

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

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

a) 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.

b) compte de provisions risques et charges :

- pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.
- 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 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.

Le tableau, page 22 à 23, reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il est précisé que les comptes-rendus annuels d'activités au concédant (CRAC) ont été établis à partir d'hypothèses et d'estimations de nature technique et financière et d'hypothèses reflétant la situation future que les dirigeants ont estimée la plus probable à la date d'établissement des comptes annuels et dont certaines dépendent directement de décisions ultérieures des collectivités concédantes.

D'autre part, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les excédents finaux pourront différer, parfois de manière significative, des informations prévisionnelles présentées.

Règles et méthodes comptables

Le retraitement des opérations d'aménagement est effectué à partir du dernier CRAC transmis ou à partir des éléments enregistrés en comptabilité, le cas échéant.

3.2 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 (rémunération forfaitaire, proportionnelle...). Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2021 la somme de 554.311 Euros.

3.3 Principes appliqués pour les immeubles exploités durablement :

Concessions de travaux

Cas particuliers :

2 immeubles (Immeuble 45 rue de la Montat à Saint Etienne et Bâtiment Atomelec à St Bonnet le Chateau) sont exploités dans le cadre de conventions de concessions de travaux et la société Novim (ex-SEDL) a été l'une des premières SEM à se voir confier ce type de contrat pour réaliser et exploiter des ensembles immobiliers.

Il n'existe pas d'avis ou règlement comptable portant spécifiquement sur les concessions de travaux, aussi par mesure de prudence depuis le démarrage de ces opérations, jusqu'à fin 2018, et par analogie à ce qui se pratique sur les concessions d'aménagement, les résultats annuels ont été neutralisés.

Après quelques années d'exploitation, la société ayant une meilleure visibilité sur ces opérations, elle a souhaité adapter le modèle comptable et depuis l'exercice 2019, les résultats d'exploitation sont intégrés dans le résultat global de la société car ces opérations sont contractuellement aux risques et profits du concessionnaire.

4. Subventions d'équipement

Elles sont rapportées dans les produits au même rythme que les amortissements pratiqués sur les immobilisations financées par subventions.

Concernant l'immeuble « Bâtiment 35 rue de la Montat », elle est rapportée au compte de résultat de chaque exercice de manière linéaire sur 15 ans et concernant les autres bâtiments immobilisés sur 25 ans.

■ Subventions reçues	1 127 k€
■ Quote-part des subventions rapportées au compte de résultat (Cumul au 31/12/2021 = 570 k€)	46 k€

5. Provisions pour risques et charges :

1 791 k€

Le montant des provisions figurant au bilan concerne :

<u>Provisions pour risques</u>	97 k€
--------------------------------	-------

Règles et méthodes comptables

Concession ZAC Carnot Pincourt – Le Coteau 20 k€

Cette provision correspond au risque final estimé suite au jugement de la Cour d'Appel intervenu le 18 mai 2017

Liquidations opérations 77 k€

Provision des risques identifiés sur des opérations à liquider.

Provisions pour charges prévisionnelles sur opérations de concessions 1 619 k€

Provision pour perte à terminaison opération Bâtiment La Montat 75 k€

6. Emprunts

Eu égard au caractère spécifique des opérations de 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 (voir tableau page 24 de l'annexe).

Les informations relatives aux emprunts contractés dans le cadre des activités patrimoniales et de la société figurent également dans ce tableau.

7. Indemnités de départ à la retraite

Le décret 83.1020 du 29.11.1983 (art.24) fait obligation de calculer le montant des engagements sociaux qu'une entreprise peut avoir contracté auprès de ses salariés. Cet engagement peut être soit provisionné, soit mentionné en « engagement hors bilan ».

Le montant de l'indemnité portée en « hors bilan » est de 74 k€. Elle a été estimée pour l'ensemble du personnel.

Les engagements concernant les indemnités de fin de carrière sont évalués selon la méthode actuarielle prospective sur la base des hypothèses suivantes :

Effectif des présents au 31/12/2021

Départ volontaire à un âge moyen de 65 ans

Taux de charges patronales retenu : 52% pour les cadres, 48% pour les Etam et 42% pour les Non cadres

Revalorisation des salaires : 0.50% par an

Probabilité de turn-over annuel : 1%

Taux d'actualisation : 0.80%

Probabilité de survie jusqu'à l'âge de départ à la retraite : issue de la table réglementaire TH/TF 00-02

8. Mandats

Le solde des opérations de mandats est porté à l'actif en « Autres créances » et au passif en « Autres dettes ». Les créances et les dettes sur opérations de mandat apparaissent à l'actif et au passif du bilan de la SEM.

Le montant des mandats débiteurs au 31/12/2021 figurant à l'actif est de : 200 235 €

Le montant des mandats créditeurs au 31/12/2021 figurant au passif est de : 1 922 098 €

9. Opération Propre- Contrat de Promotion Immobilière

En 2020, la société a conclu un contrat de promotion immobilière avec la SCI Lactips afin de procéder à la réhabilitation du site actuel et à la construction attenante d'un immeuble de bureaux.

Le montant du CPI s'élève à 4.400.000€ HT et le bâtiment a été livré en 2021, il reste cependant une année de parfait achèvement.

L'ensemble des dépenses engagées est comptabilisé dans les en-cours de l'opération pour 4 388k€ à fin 2021.

10. Informations

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 14.935 € au titre du contrôle légal des comptes

11. Autres Informations :

Conséquences de l'évènement COVID-19

L'évènement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'évènement covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées :

Les effets ponctuels de l'évènement COVID sont détaillées ci-dessous :

- L'évènement COVID-19 n'a pas eu d'impact sur les comptes 2021.

Informations relatives aux risques climatiques :

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la Société précise que les états financiers arrêtés au 31/12/2021 ne sont pas impactés par les décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

12. Evénements post clôture

■ Conflit Ukraine/Russie

La société NOVIM n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Nom de l'opération	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part. concédant	Participation du concédant prévue	Cumul dépenses	Cumul recettes hors participation du concédant	Participation du concédant	Stocks au 31/12/2021	Provisions pour charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
DEPARTEMENT ZI LA PLAINE	concédant	68 576	-68 576	8 362 517	8 431 093	0	0	0	-68 576	-68 576
LA PLAINE ZAD B. DU ROI GEST	concédant	4 477	-4 477	96 515	100 993	0	0	0	-4 477	-4 477
LA FOUILLOUSE BAS ROLET	concédant	-60 904	60 904	588 537	527 633	0	0	0	60 904	60 904
VIOLEY MAISON DE RETRAITE	concédant	-862 309	862 309	979 665	117 356	0	0	0	862 309	862 309
PANISSIERES LOTISSEMENT MATHY	concédant	-223 756	223 756	464 432	240 676	0	0	0	223 756	223 756
CHALAIN PLA	concédant	-317 944	317 944	323 182	5 238	144 575	0	0	173 369	173 369
GESTION RPA VIOLAY	concédant	868 629	-868 629	1 282 029	2 150 658	0	0	0	-868 629	-868 629
CHALAIN GESTION PLA	concédant	138 577	-138 577	55 844	194 422	0	0	0	-138 577	-138 577
ZA DE LA MARE CONCESSION	concédant	-219 382	219 382	380 305	160 922	240 512	0	0	-21 129	-21 129
REAMENAGEMENT SITE C3F UNIEUX	concédant	-22 916	22 916	1 789 910	1 766 994	23 614	0	0	-698	-698
ZAC DES GRANGES	concédant	-3 755 963	3 755 963	12 689 100	8 472 657	1 988 636	837 796	0	1 390 010	1 767 327
REST. ATELIERS BONVERS	concédant	-161 091	161 091	667 915	506 824	182 824	0	0	-21 733	-21 733
PARC HOLTZER ILOT 2 UNIEUX	concédant	24 159	-24 159	986 306	1 010 464	0	0	0	-24 159	-24 159
ZA LE GRAND BIEF SAINT-JOSEPH	concédant	-16 437	16 437	16 438	1	0	0	0	16 437	16 437
ZA LE LOSANGE A TARTARAS	concédant	-63 728	63 728	501 794	438 066	0	0	0	63 728	63 728
ZAC LE COTEAU CARNOT PINCOURT	concédant	-2 627 359	2 627 359	3 937 231	1 341 443	1 328 647	0	31 573	1 298 714	1 298 712
PARC DU CANAL	concédant	6 684	-6 684	1 869 040	1 875 724	0	0	0	-6 684	-6 684
BI CHAVOT / MOLLARD AU SIMOC	concédant	7 007	-7 007	85 339	92 346	0	0	0	-7 007	-7 007
ZI OPERA PARCS (ZAC ZAIN LOIRE SUD)	concédant	1 364 251	-1 364 251	22 237 850	14 542 679	0	8 403 134	0	-707 963	-1 364 251
B.I. PROTEUS SIPAB	concédant	29 330	-29 330	4 339 462	4 368 793	0	0	0	-29 330	-29 330
TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	concédant	0	0	9 279 095	5 009 201	0	4 269 894	0	0	0
B.I. I.C.T. SIMOC	concédant	-17 171	17 171	4 107 634	4 090 463	0	0	0	17 171	17 171

Nom de l'opération	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part. concédant	Participation du concédant prévue	Cumul dépenses	Cumul recettes hors participation du concédant	Participation du concédant	Stocks au 31/12/2021	Provisions pour charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
GPV SAINT-ETIENNE	concédant	-8 847 520	8 847 520	40 415 546	31 588 026	9 421 200	0	0	-573 680	-573 680
ZAC LES PLAINES	concédant	-7 702 211	7 702 211	22 416 815	11 617 212	9 619 633	6 937 107	0	-5 757 137	-1 917 422
ZAC PUPIERES	concédant	-1 043 875	1 043 875	4 499 222	3 877 828	143 875	0	0	746 485	900 000
ZAC CHÂTEAU BORDS LOIRE	concédant	-3 742 559	3 742 559	7 808 085	1 645 754	4 517 339	4 763 091	0	-3 118 099	-774 780
ZAC FONT DE L'OR	concédant	-2 775 669	2 775 669	3 948 870	347 347	680 000	3 204 512	0	-282 989	2 095 669
ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX	concédant	-2 779 500	2 779 500	518 775	589 611	288 500	0	1 318 913	959 576	2 491 000
ZAC LES TUILERIES	concédant	-3 662 130	3 662 130	2 147 239	454 511	615 678	899 137	0	177 911	3 046 452
ZAC COTE GRANGER	concédant	-4 393 640	4 393 640	325 901	1	0	325 898	0	1	4 393 640
ZAC MURONS II	concédant	-6 521 802	6 521 802	25 637	0	0	25 637	0	0	6 521 802
	(1)	-47 306 179	47 306 179	157 145 232	105 544 936	29 195 033	29 666 206	1 350 486	-5 640 492	18 111 146 (10)=(3)-(6)

- (1) Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant, concessionnaire, risques partagés)
- (2) Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- (3) Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- (4) Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
- (5) Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisées au 31/12
- (6) Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
- (7) Montant du stock de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
- (8) Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
- (9) Montant du compte 482 débiteur ou créditeur au 31/12
- (10) Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

Garanties données par les collectivités sur emprunts

N° OP	LIBELLES	EMPRUNT	DATE	DATE 1ER AMORT.	DUREE	MONTANT INITIAL	DATE DERNIERE ECHANCE	COLLECTIVITE	CAPITAL RESTANT AU 31/12/2021	TAUX DE GARANTIE	MONTANT GARANTI S/CRD	MONTANT NON GARANTI
	Opérations de Concessions											
01-760	TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	BANQUE POP REF. 05832216	06/02/2019	17/01/2020	7	2 500 000	17/01/2026	COMMUNE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	1 785 714	80%	1 428 571	357 143
01-760	TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	LA BANQUE POSTALE REF. 00012580	17/05/2021	15/07/2021	3	1 000 000	15/07/2024	COMMUNE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	1 000 000	80%	800 000	200 000
01-819	ZAC PUIPIERES	CREDIT AGRICOLE REF. 2148251	14/01/2020	05/01/2023	3	500 000	05/01/2023	DEPARTEMENT DE LA LOIRE	500 000	80%	400 000	100 000
01-845	BATIMENT 35 RUE DE LA MONTAT	CAISSE D'EPARGNE REF. A1908390	08/01/2009	25/05/2009	15	1 575 000	25/02/2024	SAINT-ETIENNE METROPOLE	236 250	80%	189 000	47 250
01-845	BATIMENT 35 RUE DE LA MONTAT	CREDIT AGRICOLE REF. 00000146977	18/11/2008	22/09/2009	15	1 575 000	22/12/2023	SAINT-ETIENNE METROPOLE	294 045	80%	235 236	58 809
01-845	BATIMENT 35 RUE DE LA MONTAT	DEXIA REF. MPH282494EUR	25/02/2014	01/01/2015	9	2 250 000	01/01/2023	SAINT-ETIENNE METROPOLE	500 000	80%	400 000	100 000
01-859	BATIMENT INDUSTRIEL ATOMELEC	CAISSE D'EPARGNE REF. A19101CX	15/12/2010	01/10/2012	15	772 637	01/10/2026	COMMUNE DE ST BONNET LE CHATEAU	227 846	26%	59 240	0
01-859								CAUTION SOLIDAIRE ATOMELEC		26%	59 240	
01-859								PRIVILEGE DE PRETEUR ET HYPOTHEQUE		48%	109 366	
01-863	ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX	CREDIT COOPERATIF REF. A9220081	11/12/2020	10/09/2024	4	700 000	10/09/2024	COMMUNE DE RIORGES	700 000	80%	560 000	140 000
	Opérations Patrimoniales											
	AMEFA	CAISSE D'EPARGNE REF. 3661188	20/11/2009	25/10/2010	15	475 000	25/07/2025	C.C. DES MONTAGNES DU HAUT FOREZ	152 894	50%	76 447	0
								HYPOTHEQUE EN PARI-PASSU		50%	76 447	
								AVEC SOCIETE GENERALE				
AMEFA		SOCIETE GENERALE REF. 209334006609	30/11/2009	30/04/2010	15	475 000	31/01/2025	C.C. DES MONTAGNES DU HAUT FOREZ	133 751	50%	66 875	0
								HYPOTHEQUE EN PARI-PASSU		50%	66 875	
								AVEC CAISSE D'EPARGNE				
ALTRAD		CAISSE D'EPARGNE REF. A1908071	23/05/2008	25/11/2008	20	1 500 000	25/08/2028	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS	537 891	100%	537 891	0
								SUR LES TERRAINS ET LES CONSTRUCTIONS				
ALTRAD		CREDIT COOPERATIF REF. 0801114	30/07/2008	29/10/2008	20	1 485 000	29/07/2028	SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DU VENDEUR	540 356	100%	540 356	0
								+ PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS				
								+ CESSIION DE CREANCES PROFESSIONNELLES				
LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT		BANQUE POPULAIRE REF. 05822680	21/06/2018	18/10/2018	15	650 000	18/07/2033	COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION	509 167	50%	254 583	254 583
LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT		CREDIT AGRICOLE REF. 00001246986	06/09/2016	19/01/2019	15	475 000	19/10/2034	COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION	385 938	50%	192 969	192 969
								+ PROMESSE AFFECTATION HYPOTHECAIRE				
								+ DELEGATION DE LOYERS				
LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT		CREDIT COOPERATIF REF. 16126970	13/01/2017	18/04/2017	15	500 000	18/01/2032	COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION	362 454	50%	181 227	181 227
									7 866 305		6 234 324	1 631 981
									16 412 637			

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	70 196			70 196
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	133 902	400		134 302
Immobilisations incorporelles	204 097	400		204 497
- Terrains	1 923 846			1 923 846
- Constructions sur sol propre	15 510 264			15 510 264
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	28 245	1 433 530		1 461 775
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 386			3 386
- Installations générales, agencements aménagements divers	21 663			21 663
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	240 169	8 754		248 922
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 421 097	253 680	1 647 111	27 667
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	19 148 670	1 695 963	1 647 111	19 197 523
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	550 852		87 067	463 785
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	17 716	6 532	17 810	6 438
Immobilisations financières	568 567	6 532	104 877	470 223
ACTIF IMMOBILISE	19 921 335	1 702 896	1 751 987	19 872 243

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	37 700	12 998		50 699
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	133 902	94		133 996
Immobilisations incorporelles	171 602	13 093		184 695
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	8 677 753	796 665		9 474 418
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	2 577	85 585		88 162
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 386			3 386
- Installations générales, agencements aménagements divers	19 327	387		19 714
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	234 240	3 779		238 019
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	8 937 283	886 417		9 823 699
ACTIF IMMOBILISE	9 108 885	899 509		10 008 394

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 11 985 681 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 :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	6 438		6 438
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 874 468	1 874 468	
Autres	3 982 314	3 982 314	
Capital souscrit - appelé, non versé	112 500	112 500	
Charges constatées d'avance	6 009 960	6 009 960	
Total	11 985 681	11 979 243	6 438
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
LOCATAIRES - FACTURES @ETABLIR	1 885
ETAT - PRODUITS à RECEVOIR	11 489
PRODUITS A RECEVOIR - DIVERS	7 550
Total	20 925

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 5 586 899,64 euros décomposé en 737 058 titres d'une valeur nominale de 7,58 euros.

Provisions

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					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations	75 000				75 000
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	377 444	1 587 879	249 207		1 716 116
Total	452 444	1 587 879	249 207		1 791 116
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		1 587 879	249 207		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 65 285 529 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	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				
- à plus de 1 an à l'origine	7 880 453	1 249 666	5 860 723	770 064
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	35 438 127	35 438 127		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 872 080	1 872 080		
Dettes fiscales et sociales	293 867	293 867		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	2 400 214	2 400 214		
Produits constatés d'avance	17 400 789	17 400 789		
Total	65 285 529	58 654 743	5 860 723	770 064
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 000 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	1 223 041			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS d EXPLOITATION - FACTU	36 057
Int.courus s/emp.aup.etabl.t.crédt	14 147
PERSONNEL - DETTES PROVISIONS pour	44 384
PERSONNEL - DETTES PROVISIONNEES po	3 271
PERSONNEL - DETTES PROV. pour CHARG	23 929
ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES @ PAYE	4 305
CHARGES à PAYER - DIVERS	29 305
REMUNERATION à PAYER	148 811
Total	304 207

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES d AVANCE	19 585		
NEUTRALISATION RESULTAT CONCESSIONS AMENAGEM	5 990 375		
Total	6 009 960		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION MALI PROVISoire CONC	12 929 929		
PCA-CPI LACTIPS	4 470 859		
Total	17 400 789		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2021
Etudes facturées	192 677
Prestations de services	224 092
CA des Opérations Patrimoniales & Immeubles	1 374 286
CA des Concessions	12 674 247
Produits divers de gestion	15 087
TOTAL	14 480 389

Factures reçues et émises en 2021 non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Article D. 441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non régliées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures <u>émises</u> non régliées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	<i>0 jour (indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	<i>0 jour (indicatif)</i>	<u>1 à 30 jours</u>	<u>31 à 60 jours</u>	<u>61 à 90 jours</u>	<u>91 jours et plus</u>	<u>Total (1 jour et plus)</u>
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées						57						40
Montant cumulé des factures concernées TTC	1 238	-9 321	-263	90	71 076	61 582	93 026	170 310	7 464	7 464	577 325	762 563
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	0,01%	-0,06%	0,00%	0,00%	0,49%	0,43%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							0,46%	0,84%	0,04%	0,04%	2,83%	3,74%
(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 delai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser)						☐ Délais contractuels : (préciser)					
	☒ Délais légaux : (préciser)						☒ Délais légaux : (préciser)					
	30 jours fin de mois						30 jours fin de mois					

Le tableau ci-dessus ne tient pas compte des éléments suivants :

Factures émises : - Acomptes reçus

Factures reçues : - Acomptes versés
- Retenues de garantie

042-254200546-20221212-2022_12_12_006B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le **Bilan d'exploitation**
Affichage : Opération: 003 ALTRAD
A la date du : 31.12.2021
Mise en location le 1er août 2008

Hypothèse Indexation loyer	0%
Hypothèse Indexation charges	2%

Engagement ferme

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SOLDE	TOTAL
Compte de résultat																												
Produits																												
Loyers	104 167	250 000	250 000	250 000	258 333	270 000	270 000	270 000	157 500	89 583	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	0	5 609 583
Charges refacturées		30 216	31 133	58 635	59 690	60 786	61 313	61 926	63 458	64 717	66 415	68 882	69 668	34 851	35 548	36 259	36 984	37 724	38 478	39 248	40 033	40 834	41 650	42 483	43 333	44 199	0	1 208 463
Vacances loyers et charges (15%)																-37 798	-37 909	-38 022	-38 137	-38 255	-38 375	-38 498	-38 622	-38 750	-38 880	0	-383 245	
Autres produits												1		0													0	1
Reprise de subvention d'investissement	14 174	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	34 018	32 618	30 659	30 659	30 659	30 659	30 659	30 659	30 659	30 659	30 659	53 085					750 000
Produits financiers																											0	0
Prix de cession																											1 135 000	1 135 000
Total des produits	118 341	314 234	315 151	342 653	352 041	364 804	365 331	365 944	254 976	188 318	315 433	317 900	317 286	280 510	281 207	281 918	244 845	245 474	246 115	246 769	247 436	248 117	271 238	218 861	219 583	220 320	1 135 000	8 319 803
Charges																												
Charges d'exploitation		30 216	31 133	58 737	59 690	60 786	61 313	61 926	63 458	64 717	66 415	68 882	69 668	34 851	35 548	36 259	36 984	37 724	38 478	39 248	40 033	40 834	41 650	42 483	43 333	44 199	0	1 208 565
Entretien et réparation																	24 606	25 098	25 600	26 112	26 634	27 166	27 710	28 264	28 829	29 406		269 424
Frais de Gestion Locative	5 208	12 500	12 500	12 500	12 916	13 500	13 500	13 500	13 500	12 354	12 125	13 500	13 500	13 500	13 770	14 045	14 326	14 613	14 905	15 203	15 507	15 817	16 134	16 456	16 786	17 121		359 288
Frais divers	1 609	535	1 437	0	0	0	0	850	0	4 600	0	1	0													10 000		19 032
Amortissements	77 502	186 006	186 006	186 006	186 006	186 006	186 006	186 006	186 006	186 006	186 006	186 005	178 352	167 638	167 638	154 703	136 594	136 594	136 594	136 594	136 594	136 594	136 594	136 594	136 594	79 681		4 100 923
Frais financiers Court terme																												0
Intérêts de l'emprunt CE 1.500.000															10 758	9 164	7 570	5 977	4 383	2 789	1 195						926 626	
Intérêts de l'emprunt C COOP 1.465.000	59 398	134 979	128 883	78 883	69 070	59 608	56 406	50 048	44 100	32 566	26 076	24 504	24 747	16 392	19 855	17 060	14 265	11 470	8 482	5 493	2 505						0	0
Indemnités de remboursement anticipé																											0	0
Valeur nette comptable																											488 493	488 493
Total de Charges	143 717	364 235	359 959	336 126	327 682	319 900	317 225	312 330	307 064	300 243	290 622	292 892	286 268	232 380	247 568	231 231	234 345	231 475	228 441	225 439	222 468	220 411	222 088	223 798	225 542	170 408	498 493	7 372 352
Résultat annuel d'exploitation	-25 377	-50 001	-44 809	6 527	24 359	44 904	48 106	53 614	-52 088	-111 925	24 811	25 008	31 018	48 130	33 638	50 686	10 500	13 999	17 674	21 330	24 968	27 706	49 150	-4 937	-5 959	49 912	636 507	947 451
Résultat d'exploitation cumulé	-25 377	-75 378	-120 187	-113 660	-89 301	-44 397	3 709	57 323	5 234	-106 691	-81 880	-56 872	-25 853	22 276	55 915	106 601	117 101	131 100	148 774	170 104	195 072	222 778	271 928	266 991	261 032	310 944	947 451	947 451
Compte de bilan																												
Ressources																												
Emprunt CE 1.500.000	1 500 000																											1 500 000
Emprunt C COOP 1.465.000	1 465 000												10 896															1 475 896
Subvention CG42 450.000		200 000	150 000	100 000																								450 000
Subvention RRA 300.000		300 000																										300 000
Fds Propres NOVIM	1 465 318																											1 465 318
Emploi																												
Terrain	-450 000										-38 493																	-488 493
Bâtiment	-4 100 923																											-4 100 923
Rembsmt emprunt CE 1.500.000	-18 750	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-38 672	-79 688	-79 688	-79 688	-79 688	-79 688	-79 688	-79 688	-79 688	-59 765					-1 500 000	
Rembsmt emprunt C COOP 1.465.000	-18 313	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-73 250	-36 945	-74 532	-74 532	-74 532	-74 532	-74 532	-74 532	-74 532	-74 532	-93 165					-1 475 896	
Rembsmt Fds Propres NOVIM		-330 318																									-1 135 000	-1 465 318
Dépôt de garantie ALTRAD	62 500									-8 750																	-53 750	0
Tiers	57 216	-89 342	32 572	56 618	-64 650	-1 624	-912	-866	25 118	-6 620	27 036	-5 250	-104 707	-28 835		21 661	17 917	17 917	17 917							28 835	0	0
Mouvements de Trésorerie	0	34 076	141 501	166 883	-36 553	47 018	50 932	56 486	-23 232	-123 557	17 091	23 496	7 324	2 054	16 398	42 172	-19 867	-16 368	-12 694	-26 954	-22 027	133 641	132 659	131 657	130 635	129 593	-34 915	947 451
Trésorerie cumulée	0	34 077	175 578	342 461	305 908	352 926	403 857	460 343	437 111	313 554	330 645	354 142	361 466	363 520	379 918	422 090	402 222	385 854	373 161	346 207	324 180	457 821	590 480	722 137	852 772	982 365	947 451	947 451

Accusé certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 20/11/2022

Affichage : 20/12/2022

Bilan d'exploitation

Opération : 002 AMEFA

A la date du : 31.12.2021

Mise en location : 18 février 2011

Hypothèse Indexation loyer	0,75%
Hypothèse Indexation charges	2,00%

Engagement ferme

Années	Au 31/12												TOTAL
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	SOLDE	
Compte de résultat													
Produits													
Loyers	82 503	96 384	98 677	97 787	97 754	98 043	98 909	100 185	100 363	107 844	107 859		1 086 308
Vacances loyers et charges (15%)													0
Charges refacturées	503	8 121	9 356	5 221	5 429	5 485	10 354	9 066	9 569	10 552	10 308		83 964
Autres produits	168	0							1	0	0		170
Reprise de subvention d'investissement	4 433	5 120	5 120	5 120	7 036	5 120	5 120	5 120	5 120	5 120	5 120	72 367	129 916
Produits financiers								0					0
Prix de cession												706 000	706 000
Total des produits	87 608	109 625	113 154	108 128	110 219	108 648	114 383	114 371	115 052	123 516	123 288	778 367	2 006 358
Charges													
Charges d'exploitation	4 780	4 170	11 306	5 221	5 429	5 485	10 354	5 667	5 911	6 004	6 194		70 521
Entretien et réparation													0
Frais de Gestion Locative	5 775	6 691	6 907	6 872	6 811	6 863	6 924	10 250	13 500	13 500	13 500		97 594
Frais divers	55	0	0	3 215	0	0	50	3 399	3 658	4 569	4 115	2 500	21 561
Amortissements	40 829	47 011	47 011	47 011	47 011	47 011	47 011	47 011	47 011	47 011	47 011		510 944
Frais financiers Court terme													0
Intérêts de l'emprunt CE 475.000	38 024	41 687	39 314	36 824	34 209	31 465	28 585	25 520	22 413	10 004	8 268		316 313
Intérêts de l'emprunt SG 475.000										9 058	7 300		16 359
Indemnités remboursement anticipé												14 332	14 332
Valeur nette comptable												747 897	747 897
Total de Charges	89 464	99 560	104 539	99 143	93 460	90 824	92 923	91 848	92 494	90 147	86 388	764 729	1 795 520
Résultat annuel d'exploitation	-1 856	10 065	8 615	8 985	16 759	17 824	21 459	22 523	22 559	33 369	36 899	13 638	210 838
Résultat d'exploitation cumulé	-1 856	8 209	16 824	25 808	42 567	60 391	81 850	104 373	126 932	160 301	197 200	210 838	210 838
Compte de bilan													
Ressources													
Emprunt CE 475.000	475 000												475 000
Emprunt SG 475.000	475 000												475 000
													0
Subvention CONSEIL GENERAL		64 960	21 652	21 652	21 652								129 916
													0
Fds Propres NOVIM	299 214												299 214
Emploi													
Terrain	-72 996							-10 558					-83 554
Bâtiment	-1 175 286												-1 175 286
Rembsmt emprunt CE 475.000	-27 726	-23 426	-24 593	-25 817	-27 103	-28 453	-29 870	-31 358	-32 920	-34 559	-36 280	-152 895	-475 000
Rembsmt emprunt SG 475.000	-39 443	-24 075	-25 262	-26 507	-27 813	-29 184	-30 622	-32 132	-33 715	-35 377	-37 120	-133 751	-475 000
													0
													0
Rembsmt Fds Propres NOVIM												-299 214	-299 214
Dépôt de Garantie Locataire	23 898											-23 898	0
Tiers	7 798	-8 725	1 620	-10 627	-312	-6 796	-18 977	-10 994	-33 632	-13 209	-30 622	124 475	0
Mouvements de Trésorerie	-0	60 691	23 924	9 577	23 158	-4 718	-16 119	-20 627	-35 817	-7 885	-25 232	203 885	210 838
Trésorerie cumulée	-0	60 691	84 615	94 192	117 350	112 632	96 513	75 887	40 070	32 185	6 953	210 838	210 838

Accusé certifié exécutoire

Réception : 20/12/2022

Affichage : 20/12/2022

Bilan d'exploitation

Opération : Ateliers partagés Bonvert

A la date du : 31.12.21

Mise en location : 1er mars 2017 pour Roannais Agglo et 1er septembre 2018 pour FEMA

Hypothèse Indexation loyer	1,00%
Hypothèse Indexation charges	2,00%

vacance des locaux bureaux	40%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	15%	15%	15%
Vacance des locaux ateliers	40%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Engagement ferme

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	SOLDE	TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
Compte de résultat																	
Produits																	
Loyer Roannais Agglo	58 862	45 486															104 348
Loyers bâtiment bureaux		33 433	100 000	100 000	101 117	102 129	103 150	104 181	105 223	106 275	107 338	108 412	109 496	110 591	111 697		1 403 041
Loyers bâtiment ateliers		21 767	65 000	65 000	65 726	66 384	67 047	67 718	68 395	69 079	69 770	70 467	71 172	71 884	72 603		912 012
Subvention CDRA	6 003	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869		102 165
Charges refacturées	0	10 157	15 728	16 014	15 940	16 259	16 584	16 916	17 254	17 599	17 951	18 310	18 677	19 050	19 431		235 873
Vacances loyers et charges bâtiment									-11 553	-11 682	-11 812	-29 578	-29 902	-30 229	-30 560		-155 315
Autres produits		349	1	1	24 002												24 352
Reprise de subvention d'investissement																71 835	71 835
Produits financiers																	0
Prix de cession																923 307	923 307
Total des produits	64 865	118 061	187 598	187 883	213 654	191 640	193 650	195 684	186 188	188 141	190 116	174 480	176 312	178 165	180 040	995 143	3 621 619
Charges																	
Charges d'exploitation et TF	0	22 448	23 799	24 039	24 774	25 270	25 775	26 291	26 816	27 353	27 900	28 458	29 027	29 607	30 200		371 756
Entretien et réparation						12 904	12 904	12 904	12 904	12 904	12 904	12 904	12 904	12 904	12 904	50 000	179 038
Frais de Gestion Locative	4 120	9 136	13 500	13 500	13 500	13 635	13 771	13 909	14 048	14 189	14 331	14 474	14 619	14 765	14 912		196 409
Frais de commercialisation																	0
Frais divers	0	1 000	0	0	1	1 000	1 010	1 020	1 030	1 041	1 051	1 062	1 072	1 083	1 094	5 000	16 463
Amortissement 1er bâtiment Clos Couvert (25 ans)	30 871	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322		525 381
Amortissement 1er bâtiment Terrassement + VRD (30 ans)	9 645	11 036	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035		164 141
Amortissement 1er bâtiment Lots architecturaux (25 ans)	3 364	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850		57 258
Amortissement aménagements bureaux (15 ans)		19 317	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324		764 533
Amortissement aménagements stockage (20 ans)																	
Intérêts de l'emprunt Crédit Coopératif	15 787	20 746	27 255	25 053	22 784	7 667	6 900	6 133	5 367	4 600	3 833	3 067	2 300	1 533	767		153 792
Intérêts de l'emprunt Crédit Agricole						8 491	7 838	7 184	6 531	5 878	5 225	4 572	3 919	3 266	2 613		55 516
Intérêts de l'emprunt Banque Populaire						9 360	8 580	7 800	7 020	6 240	5 460	4 680	3 900	3 120	2 340		58 500
Indemnités RA CRD																7 607	7 607
Valeur nette comptable																829 413	829 413
Total de Charges	63 787	122 855	172 085	170 123	168 590	185 857	184 309	182 773	181 248	179 735	178 235	176 747	175 272	173 809	172 360	892 020	3 379 806
Résultat annuel d'exploitation	1 078	-4 794	15 513	17 760	45 064	5 783	9 341	12 911	4 940	8 405	11 881	-2 267	1 040	4 355	7 680	103 122	241 813
Résultat d'exploitation cumulé	1 078	-3 716	11 796	29 556	74 620	80 403	89 744	102 656	107 596	116 001	127 882	125 615	126 655	131 011	138 690	241 813	241 813
Compte de bilan																	
Ressources																	
Emprunt Crédit Coopératif	500 000																500 000
Emprunt Crédit Agricole	475 000			12 933													487 933
Emprunt Banque Populaire		650 000															650 000
																	0
Subvention CDRA	156 600	17 400															174 000
																	0
Fds Propres	293 318	248 407															541 725
																	0
Emploi																	0
Terrain	-170 454	-19 633															-190 087
Bâtiment	-1 271 864	-878 775															-2 150 639
Rembsmt emprunt Crédit Coopératif	-25 000	-33 333	-33 333	-25 096	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-12 354	-500 000
Rembsmt emprunt Crédit Agricole			-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-101 996	-487 933
Rembsmt emprunt Banque Populaire		-10 833	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-75 834	-650 000
																	0
Rembsmt Fds Propres SEMPAT 42																-541 725	-541 725
Dépôt de garantie		41 250		41 250												-82 500	0
Tiers	13 037	-200 509	216 551	5 214	-26 994											-7 299	0
Mouvements de Trésorerie	9 592	-128 164	226 372	79 704	11 995	-292	3 266	6 837	-1 135	2 331	5 807	-8 342	-5 035	-1 719	-80 895	121 492	241 813
Trésorerie cumulée	9 592	-118 572	107 800	187 504	199 498	199 206	202 473	209 309	208 175	210 505	216 312	207 970	202 935	201 216	120 321	241 813	241 813



ORGANIGRAMME

Pierre VERICEL - PRÉSIDENT



Séverine REYNAUD - VICE-PRÉSIDENTE

Anne ZORNINGER
DIRECTRICE GÉNÉRALE



**SERVICES
SUPPORTS**

Ludivine BOGDZIEWICZ
ASSISTANTE DE DIRECTION

Guillaume LEBEAU - SECRÉTAIRE GÉNÉRAL



Agnès FURGEROL - MARCHÉ

Ludivine BOGDZIEWICZ - JURISTE

Cabinet Sémaphores - COMPTABLE



AMÉNAGEMENT

Anne ZORNINGER
RÉFÉRENTE

Charlotte BOUVIER
Morgane DELAGE PIQUER
Valentin Thomas
RESPONSABLES D'OPÉRATIONS

Valérie MANTIONE
ASSISTANTE
OPÉRATIONNELLE

IMMOBILIER MONTAGE DE PROJETS

Guillaume LEBEAU
RÉFÉRENT

Ludivine BOGDZIEWICZ
ASSISTANTE IMMOBILIER
JURISTE

CONSTRUCTION PUBLIQUE ET PRIVÉE

Jérôme DUMAS
RÉFÉRENT

Camille BLOND
Carole PALLEY
RESPONSABLES
D'OPÉRATIONS

Sylvie VIGNERON
ASSISTANTE
OPÉRATIONNELLE

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	807 765,00	4 638 997,90	4 638 997,90	5 586 899,64	5 586 899,64
Nombre d'actions ordinaires	65 940,00	65 940,00	65 940,00	65 940,00	65 940,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	7 148 532,78	19 131 836,98	7 051 630,30	4 071 317,91	14 480 389,45
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	754 710,47	1 396 900,18	-285 069,66	930 076,55	1 950 157,51
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	12 087,79	32 231,66	43 680,54	38 619,20	53 369,60
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	11,45	21,18	-4,32	14,10	29,57
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,18	0,49	0,66	0,59	0,81
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	13	12	12	12	12
Montant de la masse salariale	545 912,11	508 781,61	406 882,37	367 915,23	457 595,79
Montant des sommes versées en avantages sociaux	234 273,15	236 196,30	187 582,40	179 754,14	209 139,88



Liste des CRACLS réalisés

LISTE DES CRACLS		CRACL au 31/12/2021
01614	ZAC DES GRANGES	X
01738	ZAIN LOIRE SUD	X
01760	TERRASSES D'ANDREZIEUX	
01817	ZAC LES PLAINES	X
01819	ZAC DES PUPIERES CHAZELLES-SUR-LYON	X
01830	ZAC CHÂTEAU BORD LOIRE	X
01845	BATIMENT - 35 RUE DE LA MONTAT	X
01859	BATIMENT INDUSTRIEL ATOMELEC	X
01860	ZAC FONT DE L'OR	X
01863	ZAC TRIANGLE DES CANAUX	X
01869	ZAC LES TUILERIES	X
02821	ZAC BONVERT	X
01872	ZAC COTE GRANGER	X
01883	ZAC MURONS II	X



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Exercice 2021

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

I – GOUVERNANCE

Par délibération en date du 28 septembre 2021, le Conseil d'administration a reconduit la séparation des fonctions de Président et de Directeur Général.

II – LES DIRIGEANTS

- Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Pierre VERICEL a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 28 septembre 2021 pour la durée de son mandat d'administrateur, en remplacement de Monsieur Paul CELLE.
- La Vice-Présidente du Conseil d'administration, Madame Séverine REYNAUD a été renouvelée par délibération du Conseil d'administration du 28 septembre 2021 pour la durée de son mandat d'administratrice.
- Le Conseil d'administration du 28 septembre 2021 a reconduit Madame Anne ZORNINGER dans ses fonctions de Directrice Générale de NOVIM, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} décembre 2021.

III – LES ADMINISTRATEURS

Les changements intervenus au cours de l'exercice 2021 sont les suivants :

- Monsieur Pierre VERICEL a été nommé par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentant légal de NOVIM ;
- Madame Véronique CHAVEROT a été nommée par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentante légale de NOVIM ;
- Madame Séverine REYNAUD a été nommée par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentante légale de NOVIM ;
- Monsieur Eric LARDON a été nommé par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentant légal de NOVIM ;
- Monsieur Daniel FRECHET a été nommé par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentant légal de NOVIM ;
- Monsieur Jordan DA SILVA a été nommé par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentant légal de NOVIM ;
- Madame Fabienne PERRIN a été nommée par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentante légale de NOVIM ;
- Monsieur Jean-Yves BONNEFOY a été nommé par le DEPARTEMENT DE LA LOIRE en tant que représentant légal de NOVIM ;

Les autres représentants sont sans changement.

Le tableau ci-après récapitule la liste des administrateurs au 31 décembre 2021 :

Collectivités	Administrateurs	Nomination
DEPARTEMENT DE LA LOIRE	Pierre VERICEL	Assemblée départementale du 15 juillet 2021
	Véronique CHAVEROT	
	Eric LARDON	
	Séverine REYNAUD	
	Fabienne PERRIN	
	Daniel FRECHET	
	Jordan DA SILVA	
	Jean-Yves BONNEFOY	Commission permanente du 18 octobre 2021
ROANNAIS AGGLOMERATION	Philippe PERRON	Assemblée communautaire du 26 juin 2018
ASSEMBLEE SPECIALE	Marc MONTEUX	Assemblée spéciale du 25 septembre 2020
	René VALORGE	
	Patrick METRAL	
CAISSE DES DEPOTS	Christian PASCAULT	Décision du 1 ^{er} octobre 2020
	Dounia GHOUBALI	
CAISSE D'EPARGNE	Hervé DURAND	AGO du 29/06/2016 pour 6 ans
BPI France	Laurent BOUQUEREL	AGO SEDL du 26/06/2018 pour 6 ans
EPORA	David DAGUILLON	Délégation de signature du 14 décembre 2020
SERL	Claire BROSSAUD	CA du 14/09/2020

IV – LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale du 25 septembre 2020 a désigné :

- La SARL LAURENCE CROPPI, représentée par Madame Laurence RABOISSON-CROPPI commissaire aux comptes Titulaire ;
- Le CABINET SAUNIER, représenté par Monsieur Eric FAUCON, Commissaire aux comptes Suppléant ;

pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale tenue prévisionnellement en 2026 statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

V – LA LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1, alinéa 3 du Code de commerce, nous avons l'obligation de donner la liste des mandats ou fonctions, salariés ou non, exercés dans toute société, durant l'exercice écoulé, par chacun des mandataires sociaux.

A ce titre, nous avons demandé ces informations auprès de chaque mandataire social.

VI – CONVENTIONS REGLEMENTEES

♦ **Sur l'exercice 2021 :**

- Reconduction des marchés pour les prestations externes

Ces contrats ont été mis en place à la suite d'une consultation lancée par le groupement de commandes NOVIM – CAP METROPOLE pour les années 2020 et 2021.

Le Conseil d'administration du 28 septembre 2021 a reconduit les marchés pour les prestations support pour 12 mois (1er janvier 2022 – 31 décembre 2022) dans les mêmes conditions conformément aux dispositions du contrat initial :

- à la SCET pour les lots contrat d'assistance générale, conseils d'experts et assistance juridique,
- à SEMAPHORES/PROGISEM pour les prestations de gestion et informatiques.

Le marché Assurances a été reconduit à la SCET (mandataire du groupement) pour 12 mois (1er janvier 2022 au 31 décembre 2022) dans les mêmes conditions conformément aux dispositions du contrat initial pour les prestations :

- Assurances Responsabilité Civile Exploitation & Professionnelle : ALLIANZ IARD
- Assurance Protection Juridique : COVEA PROTECTION JURIDIQUE
- Assurances RC des dirigeants : AIG EUROPE LIMITED

Toutefois, suite au courrier du Président de la SCET en date du 28 octobre 2020 informant NOVIM de la résiliation unilatérale des contrats 106 051 650 et 106 051 651 MULTIRISQUES IMMEUBLES par MMA IARD au 31 décembre 2020, ceux-ci ne font pas partie du renouvellement des prestataires évoqué ci-dessus.

- Signature d'une convention constitutive de groupement entre LOIRE HABITAT et NOVIM pour la fourniture d'une prestation de conseil (Cabinet d'avocats PETIT), le 12 février 2021, validée par le Conseil d'Administration du 3 février 2021.
- Signature d'une convention constitutive d'un groupement de commandes pour la revitalisation du site « Gégé » à Montbrison, validée par le Conseil d'Administration du 3 février 2021.
- Convention de refacturation de charges communes à B20 entre NOVIM et CAP METROPOLE
 - Signature de l'avenant n°2 à la convention de refacturation des charges signée rétrospectivement entre NOVIM et CAP METROPOLE en date du 1er avril 2021, validée par le Conseil d'Administration du 15 avril 2021.
 - Signature de l'avenant n°3 à la convention de refacturation des charges signée entre NOVIM et CAP METROPOLE en date du 3 décembre 2021, validée par le Conseil d'Administration du 28 septembre 2021.
- Signature d'une convention réglementée de partenariat bancaire signée entre NOVIM et LA BANQUE DES TERRITOIRES en date du 8 octobre 2021, validée par le Conseil d'Administration du 28 septembre 2021.

♦ **Depuis la clôture de l'exercice :**

- Signature d'un avenant à la convention opérationnelle d'EPORA pour la ZAC COTE GRANGER à Lorette validé par le Conseil d'administration du 3 mars 2022.
- Signature d'une Convention de répartition et de versement de la subvention fonds friches entre LOIRE HABITAT et NOVIM validée par le Conseil d'administration du 3 mars 2022.