Société Anonyme d'économie mixte
ayant son siège social à Saint-Etienne (42000), 33 boulevard Antonio Vivaldi,
au capital social de 5 586 899, 64 €,
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne,
sous le numéro 584504864

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Exercice 2025

RAPPORT DE GESTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

I – DONNEES GENERALES

1°) Composition du capital social

Suite à l'augmentation de capital de 2019 validée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 2019, le capital de la société se porte à **5 586 899,64 € divisé en 737 058 actions de 7,58 euros chacune.**

Au 31 décembre 2025, la **composition du capital social** est la suivante :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

2°) <u>Le personnel de la société</u>

Au 31/12/2025, l'effectif de la société (hors Directrice Générale) est de 12 salariés, soit l'équivalent de 11.54 personnes en effectif temps plein.

- Pôle opérationnel : 7 cadres responsables d'opérations, 2 assistantes d'opérations
- Pôle fonctionnel : 3 personnes (2 agents de maîtrise et 1 cadre)

Au cours de l'exercice 2025, il faut noter :

- La démission d'un cadre opérationnel en septembre 2025 (départ au 31 décembre 2025)

Vous trouverez en annexe l'organigramme au 31.12.2025

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

- 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°) <u>Evènements importants survenus en 2025</u>

- CHAZELLES SUR Lyon -AMO pole services
- PANNISSIERES - AMO friche industrielle
- LFA - AMO Ecole de production

5°) <u>Evènements importants survenus en 2026 (depuis la clôture de l'exercice)</u>

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

- L'arrivée d'un cadre en qualité de chargé d'opérations et manager immobilier.

6°) <u>Résultat des filiales</u>

NOVIM est actionnaire de quatre filiales :

- **La SAS BONVERT, où elle détient 50% du capital de 20.000 € avec la SERL.**
  En 2025, le résultat constaté est -3 697€ ; il était de -2 536€ en 2024. Les fonds propres de la Société sont de 22,7 K€ portée par 22K€ de fonds propres et 4,4K€ de report à nouveau.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

La trésorerie de la SAS est portée au 31/12/2025 à 4,4 M€.

- **La SCI TALIPS, où elle détient 52% du capital de 600 000 € avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société LACTIPS.**
  En 2025, le résultat constaté est de +125 829,52€ au lieu de -32.053,91€ en 2024 (chiffres provisoires en attente de la certification des comptes 2025).

- **La SCI IM BY'AP, où elle détient 51% du capital social de 178 000 € avec Monsieur Thomas AUBRON et Monsieur Stéphane MELMONT**.
  En 2025, le résultat constaté est de -106 350,98€ au lieu de -127.157,91€ en 2024 (chiffres provisoires en attente de la certification des comptes 2025).

- **La FONCIERE 42 crée le 14 juin 2023, où elle détient 45,5% du capital social de 1 650 000€ avec la Caisse des Dépôts et Consignation, le Crédit Agricole Loire Haute Loire et la SAS Foncière Ponchardier.**
  En 2025, le résultat constaté est de -21 555, 65€ au lieu de -17.160€ en 2024 (chiffres provisoires en attente de la certification des comptes 2025).

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 25.582 € lors de l'exercice précédent, NOVIM dégage **un bénéfice net de 18.711 € en 2025** (-106.136 € sur le Fonctionnement, +0.00 € sur les Opérations Propres, +124.847 € sur les Opérations Patrimoniales).

A/ Les Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation consolidé s'élève à la somme de 7.423 K€ (12.238 K€ en 2024) et se décompose comme suit :

-	Fonctionnement	1.983 K€
-	Opérations propres	321 K€
-	Opérations patrimoniales	344 K€
-	Concessions d'aménagement	4.776 K€

Concernant les charges de fonctionnement d'un total de 1.983 K€, on constate notamment :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

- **Charges de personnel :**

Elles s'élèvent à 777 K€ (-0.54% par rapport à 2024) pour 11,54 ETP en effectif moyen (11.56 ETP en 2024).

- **Charges courantes d'exploitation :**

Les charges courantes : achats, services extérieurs et prestations générales, impôts, frais de déplacement, amortissements et provisions ont globalement augmenté de 502 K€ par rapport à 2024.

Cette augmentation importante des charges de structure s'explique par :

- une provision pour risque de 162 K€ concernant la situation de la SCI IM'BY AP (cf. passif du bilan ci-après)
- des soldes de trésorerie d'opérations très anciennes pour 287 K€. Ces opérations débitrices ont été clôturées auprès des collectivités, les soldes résiduels passés en charges sont compensés par des produits des opérations anciennes créditrices soldées pour 345 K€ (cf. produits)

B/ <u>Les Produits d'exploitation</u>

Le total des produits d'exploitation consolidés s'élève à 7.472 K€ (12.244 K€ en 2024) et se décompose comme suit :

-	Fonctionnement	1.868 K€
-	Opérations propres	321 K€
-	Opérations patrimoniales	508 K€
-	Concessions d'aménagement	4.776 K€

Les produits d'exploitation du fonctionnement sont de 1.868 K€. Ils se décomposent comme suit :

- Prestations de services	396 K€
- Rémunérations des mandats	166 K€
- Transfert de charges rémunération des concessions	477 K€
- Rémunérations secteur immobilier patrimonial	27 K€
- Reprises sur provisions	148 K€
- Autres produits	654 K€

Les autres produits intègrent notamment :

- La marge pour risque du concessionnaire de l'opération de concession Zac Font de l'Or dont le bilan de clôture a été délibéré le 9/07/2025 par la Communauté de Communes de Forez Est

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

- Le solde des trésoreries des opérations anciennes liquidées comptablement pour 345K€

Les niveaux de facturations sont notamment les suivants :

- En 2025, le chiffre d'affaires lié aux concessions d'aménagement est en diminution par rapport à l'année précédente (-16,2%) et s'établit à 477 K€.
- Les facturations de mandats (166 K€) augmentent de 20,8% par rapport à 2024 dont OP 02865 Lycée Chervé pour 86 K€.
- Les facturations de prestations de services s'établissent à 396 K€ et sont en diminution de 2,8% par rapport à 2024.

C/ Résultats

- **Le résultat d'exploitation cumulé, structure** (-115.064 €) **et opérations propres** (+0.00 €) **et opérations patrimoniales** (+164.361 €) s'élève à +49.297 €.

- **Le résultat financier** de la structure se compose notamment

- En produits : des produits nets de placement, des intérêts des comptes courants d'associés concernant la SCI TALIPS et la SCI IM'BY AP,

- En charges : des intérêts de l'avance en compte courant d'associé versée par le Département de la Loire ainsi que des charges financières et des produits financiers imputés à chaque opération en fonction de leur trésorerie. Sur les opérations patrimoniales, le résultat financier est également composé des charges financières sur les emprunts.

- Le résultat financier de la structure est de :
  +8.928 € (+43.730 € en 2024)
  Le résultat financier des opérations patrimoniales est de :
  -39.514 € (-48.489 € en 2024)

- **Le résultat exceptionnel consolidé** de la société est de +0.00 €.
  Il n'a pas été constaté d'élément à caractère exceptionnel et inhabituel sur l'exercice 2025.

En conséquence, le résultat 2025 net de la structure, des opérations propres et des opérations patrimoniales (qui correspond au résultat net consolidé de NOVIM) **est un résultat bénéficiaire de + 18.711 €.**

2 – LE BILAN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

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 1.291 K€ en 2024 à 1.200 K€ en 2025. La diminution nette de 91 K€ correspond notamment à la dépréciation des titres de participation de la SCI IM'BY AP, aux amortissements de l'année, à la réalisation de la climatisation des 2 salles de réunion et à l'achat d'ordinateurs.

2. L'actif circulant

Le total de ce poste a augmenté de 37.12% par rapport à 2024 et s'établit à 17.367 K€ (contre 12.666 K€ à fin 2024) essentiellement en lien avec l'augmentation de la trésorerie. Il intègre les points suivants :

- Créances clients et autres créances : ce poste est composé principalement des rémunérations à percevoir sur les mandats ainsi qu'auprès des tiers de la SEM au titre des prestations de services. Il comprend également les comptes courants d'associés et de la TVA déductible.

- Valeurs mobilières de placement et disponibilités : ce poste augmente de 4.621 K€.
  Le montant de 501.438 € correspond aux placements à la date du 31/12/25 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 15.284 K€.

Les comptes de liaison à l'actif (3.101 K€) traduisent les avances de trésorerie consenties aux opérations par le pool de trésorerie.

Le total du bilan fonctionnement ressort à 21.667.510 € au 31/12/2025 pour 19.478.657 € au 31/12/2024.

B/ LE PASSIF

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres (hors subventions d'investissements se rapportant aux opérations immobilières) augmentent de 18 711 € en lien avec le résultat bénéficiaire de l'année.

Si l'on prend en comptes les subventions d'équipements des opérations propres et patrimoniales, les capitaux propres de NOVIM ressortent à 5.918.011 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

2. Provisions pour risques et charges

Ce poste s'élève à 162 K€ en fonctionnement.
Cette provision concerne l'appréciation du risque au 31/12/2025 pour NOVIM de ne pas recouvrer une partie de la créance portée par l'opération de mandat de réalisation entre la SEM et la SCI pour la réalisation du bâtiment.
Cette provision a été appréciée compte tenu de la situation financière de la SCI à la date d'arrêté des comptes.

3. Les dettes

A la date du 31/12/2025, elles sont de 1.013 K€.
Elles sont composées notamment :
-des dettes fournisseurs (221 K€) sommes engagées et dues à fin 2025,
- des dettes fiscales et sociales (209 K€) représentant des dettes de TVA, des engagements vis-à-vis des salariés (provisions congés payés, provisions primes de partage de la valeur) ou auprès de l'Etat (taxes, charges sociales)
- des emprunts et dettes financières diverses qui sont constitués uniquement de l'avance en compte courant d'associé versé par le Département de la Loire pour 500 K€ et des intérêts 2025 liés à celle-ci.

Les comptes de liaison au passif (15.033 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 2025 pour NOVIM (y-compris conduites d'opérations) est de 20.097 K€ HT et de 23.943 K€ TTC dont la composition est la suivante (en €uros) :

- ⇨ Concessions Conv. d'Aménagement HT 3.529.209 € / TTC 4.070.486 €
- ⇨ OP Propre (GEGE) HT 320.804 € / TTC 384.965 €
- ⇨ OP Patrimoniales HT 0 € / TTC 0 €
- ⇨ Mandats HT 7.058.359 € / TTC 8.470.031 €
- ⇨ AMO/Conduite OP (04 & 09) HT 9.189.105 € / TTC 11.017.841 €

  dont

  AMO EHPAD St Maurice de Lignon HT 545 K€ / TTC 651 K€

  Hôpital Maurice André St Galmier pour HT 4.450 K€ / TTC 5.340 K€,

  Centre Hospitalier de Moze pour HT 2.438 K€ / TTC 2.926 K€,

  Foyer Clairefontaine à Lyon pour HT 925 K€ / TTC 1.103 K€.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

ANNEXES
AU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2025

- Comptes de résultat Société 2025 et prévisionnels sur 2026
- Etats financiers NOVIM 2025
- Bilans des opérations en exploitation (Altrad et Ateliers partagés)
- Bilan Opération Gégé
- Organigramme de NOVIM au 31 décembre 2025
- Résultats financiers des 5 derniers exercices

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026