

Activateur durable de territoires

RAPPORT ANNUEL 2023



NOVIM

A vertical photograph on the left side of the page serves as the background for the timeline. It shows a young tree with sparse green leaves planted in a concrete planter box. The planter box is supported by four vertical wooden posts. In the background, there is a modern building with large windows and a blue sky with some clouds. The ground in the foreground is covered with reddish-brown gravel.

1956

Création Société d'Économie mixte SEDL
(Société d'Équipement du Département de la Loire)

2005

Création de la SEM Patrimoniale 42
pour le développement économique du territoire

2010

Élargissement de l'actionnariat aux EPCI
Modification de dénomination SEDL

2012

Création de la SPL CAP Métropole
Mutualisation avec la SEM

2018-2019

Fusion/Absorption de la SEM PAT 42

2020

Nouvelle dénomination
de la structure NOVIM

Augmentation de capital d' 1M€

2023

Création Foncière 42

La Foncière 42 est née pour répondre aux enjeux de revitalisation des centre-bourgs, d'attractivité des logements, des locaux commerciaux et des services.

Avec 3 objectifs précis :

- Accompagner les porteurs de projet
- Résorber la vacance
- Adapter l'offre au marché

ÉDITO



PIERRE VERICEL
PRÉSIDENT

Face aux changements sociétaux et environnementaux, l'action publique a besoin de se transformer afin d'être plus agile, plus innovante et de promouvoir de nouvelles pratiques.

Le Département acteur historique de l'aménagement du territoire et des solidarités, a toujours œuvré pour accompagner les collectivités dans leur développement.

NOVIM est avant tout un outil par et pour les collectivités.

Le Département, actionnaire majoritaire, soutient l'ingénierie et l'investissement que propose la SEM pour les aider à conduire leur projet, à trouver une méthode opérationnelle et juridique, mais également à définir un montage financier pertinent.

NOVIM s'adapte aux nouveaux enjeux, de maîtrise foncière, pluralisme des acteurs, partenariat public/privé et propose des solutions techniques, d'organisation et de gestion des projets.



Ce rapport d'activité vous permettra de mieux connaître nos différentes activités et l'étendu de notre savoir-faire.

GOUVERNANCE

NOVIM



Un partenaire et un outil privilégié pour les collectivités

Opérateur de l'aménagement et de la construction au service du développement et de l'attractivité des territoires



QUI SOMMES-NOUS ?

Une société d'Économie Mixte créée en 1956

En 2019, la société accompagne sa transformation et son déploiement sur l'activité de portage immobilier et le tourisme, avec une nouvelle dénomination NOVIM.

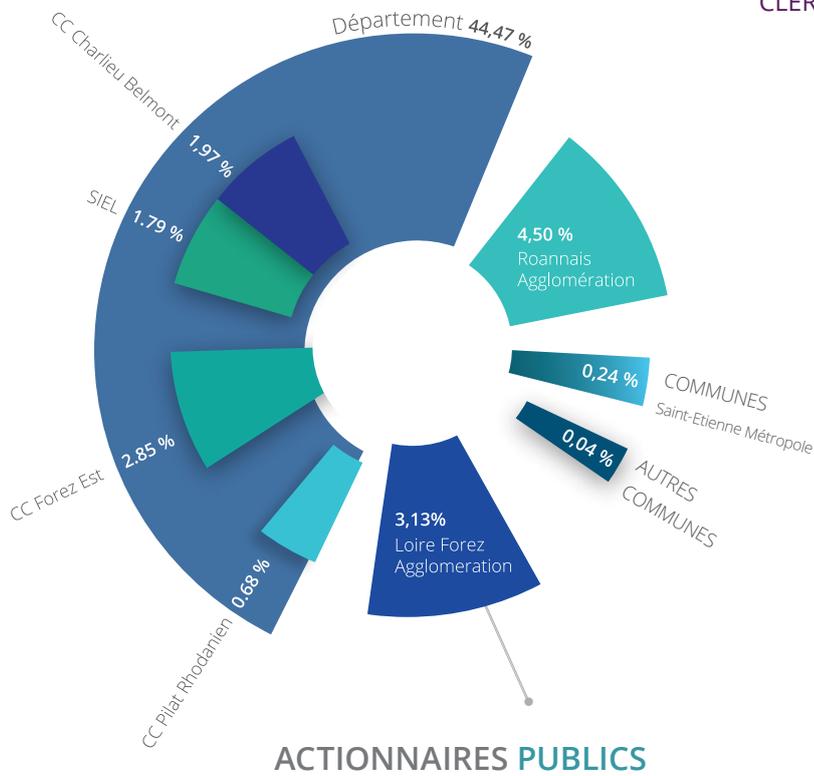
Son statut de SEM la place au service de l'intérêt général dans le respect du code de la commande public, et son caractère industriel et commercial lui confère la capacité de s'associer à des partenaires pour un projet spécifique.



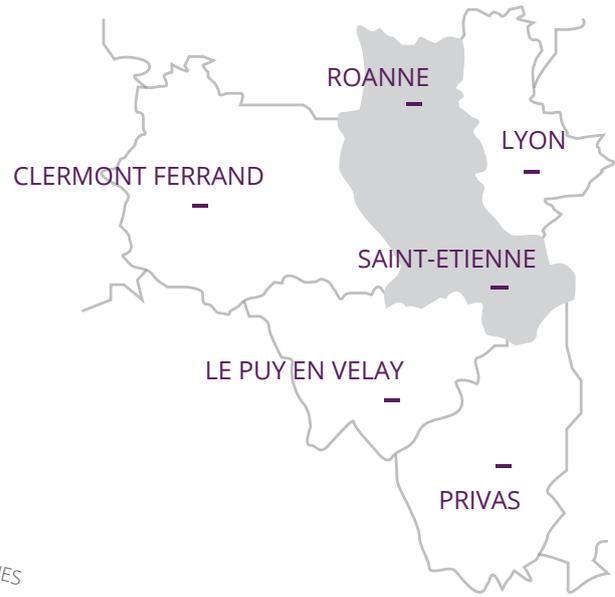
NOTRE MÉTIER

La société pilote une trentaine d'opérations

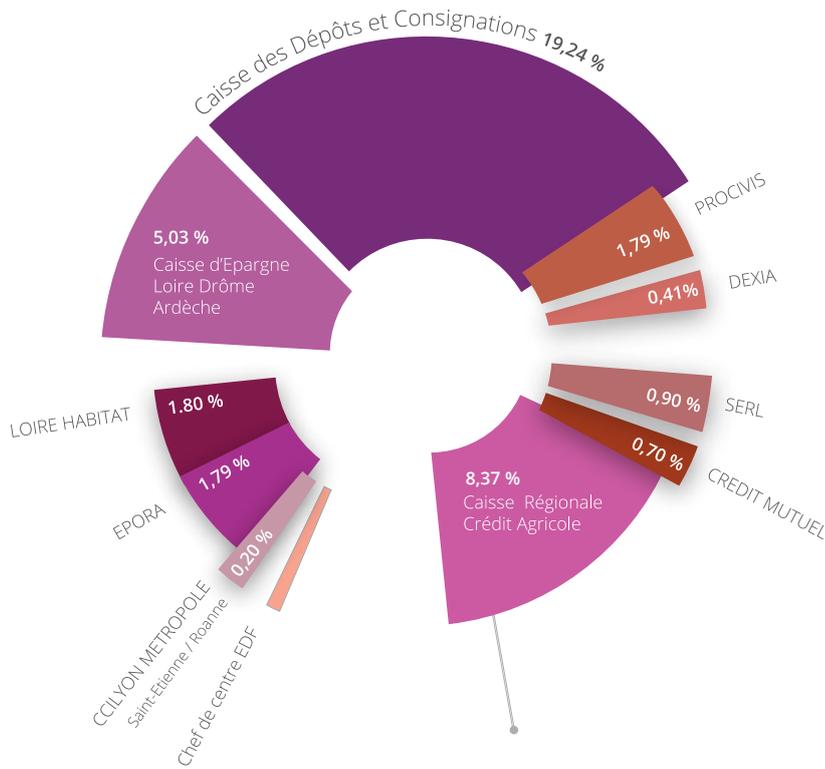
La pluralité de ses modes d'intervention (en mandat, en concession d'aménagement pour le compte de communes ou d'intercommunalités ou en compte propre) fait de NOVIM un activateur durable au service des territoires.



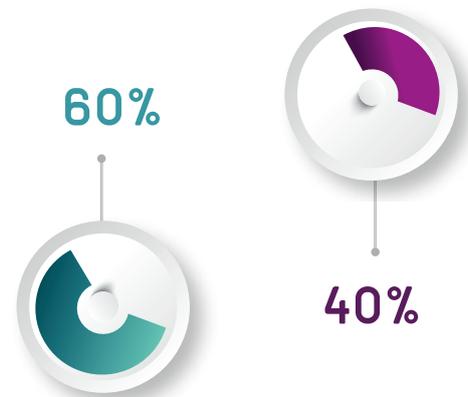
ACTIONNAIRES PUBLICS



Son territoire d'intervention couvre la région Auvergne-Rhône-Alpes et plus particulièrement le territoire ligérien



ACTIONNAIRES PRIVÉS



Son capital est réparti à 60% par des collectivités locales et 40% par des acteurs privés.

5 586 899,64 €
CAPITAL DE NOVIM

L'ÉQUIPE

NOVIM

PE



NOVIM LA PRÉSIDENTE



Pierre VERICEL
PRÉSIDENT



Séverine REYNAUD
VICE-PRÉSIDENTE



UNE ÉQUIPE DE 13 PERSONNES

3 pôles de compétences

Aménagement
Immobilier
Construction

LA DIRECTION



Anne ZORNINGER
DIRECTRICE GÉNÉRALE

SERVICE SUPPORT



Ludivine BOGDZIEWICZ
JURISTE & ATTACHÉE DE DIRECTION
ASSISTANTE IMMOBILIER



Agnès FUGEROL
RESPONSABLE MARCHÉ



Nicolas BEYRAND
RESPONSABLE ADMINISTRATIF
& FINANCIER - RÉFÉRENT IMMOBILIER

CONSTRUCTION & IMMOBILIER



Jérôme DUMAS
RÉFÉRENT CONSTRUCTION



Sylvie VIGNERON
ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE



Camille BLOND
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS



Séverine CHIARENZA
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS

AMÉNAGEMENT



Gaëlle BARRY
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS



Valérie MANTIONE
ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE



Charlotte BOUVIER
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS



Valentin THOMAS
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS



David CHERRE
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS

NOS VALEURS

NOVIM



Nos valeurs sont celles de l'économie mixte locale

Servir l'intérêt général

Acteurs du développement territorial depuis plus de soixante ans, nous avons pour mission l'intérêt général. Nous nous inscrivons dans les politiques publiques et les stratégies portées par les élus des collectivités locales.

Garantir la transparence

Nous nous engageons à mettre en œuvre les conditions permettant à nos élus et actionnaires de prendre leur décision en toute connaissance de cause et d'exercer leur mission de contrôle.

Accompagner les transitions

Nous sommes engagés dans une démarche responsable vis-à-vis des générations présentes et futures :

- Renouvellement urbain
- Zéro artificialisation nette et sauvegarde des terres agricoles
- Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité
- Adaptation aux nouveaux modes de vie
- Accès aux logements pour tous
- Construction durable et rénovation énergétique

Proposer des modes d'interventions novateurs pour investir les territoires fragiles

Nous investissons des territoires fragilisés où l'initiative privée est peu représentée. Nous mobilisons des partenaires pour apporter des solutions juridiques, financières et techniques personnalisées pour chaque projet.

L'accompagnement

L'intérêt général

L'innovation

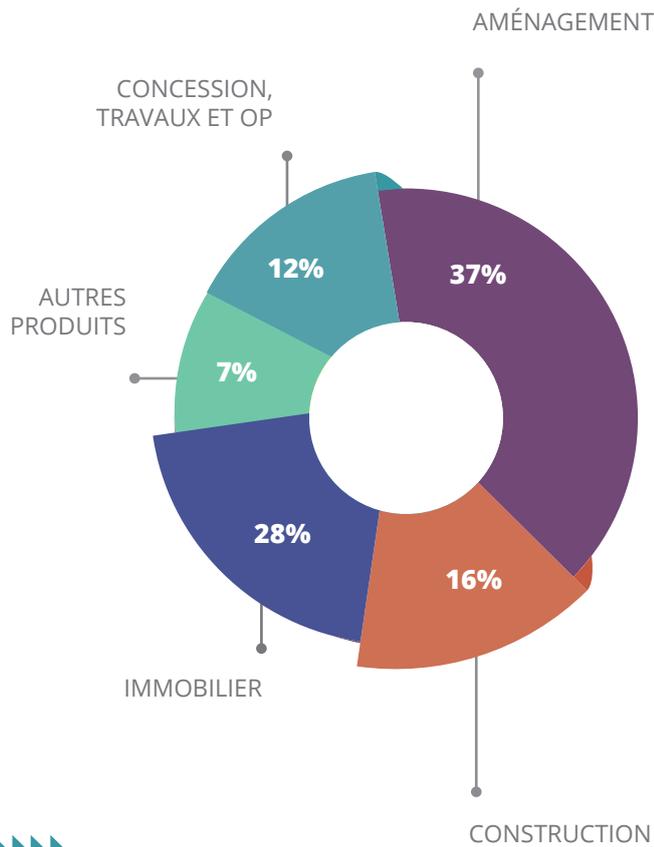


La transparence

NOS CHIFFR ES

NOVIM





53%

L'aménagement et la construction se maintiennent et restent notre cœur du métier



Les communes restent nos principaux donneurs d'ordre



CA 2023

Répartition par métier et donneurs d'ordre

L'activité de prestations de services et de mandats pour la construction d'équipements reste dynamique, notamment dans les domaines de l'enseignement, avec les collèges et le domaine de la santé.

L'activité immobilière est importante sur 2023, notamment par la cession d'un bâtiment industriel à St Bonnet-Le-Château et le portage immobilier du bâtiment 35 rue de la Montat à St Etienne Métropole exploité par le Groupe Casino.



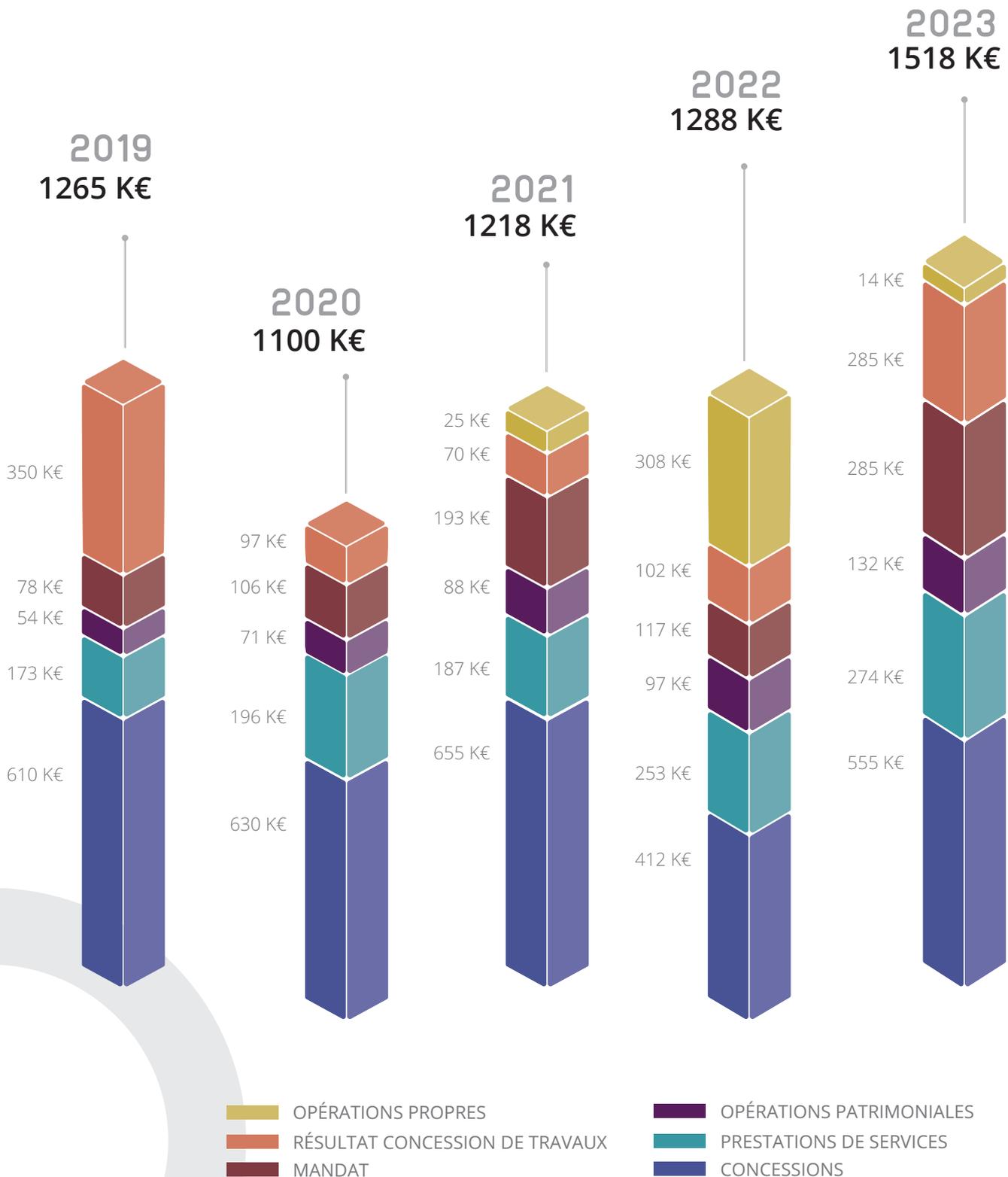
Les communes restent nos principaux donneurs d'ordre, notamment en aménagement et en construction publique. L'activité générée par les contrats avec les EPCI concernent les opérations de concessions à vocation économique.





2019-2023

Évolution du Chiffre d'affaires d'opérations par type de contrat



+ 18%

TAUX DE CROISSANCE
ANNUEL MOYEN



AXE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT



OPÉRATIONS PATRIMONIALES

Progression linéaire CA
sur les 6 derniers exercices



DIVERSITÉ DES MÉTIERS

Permet d'asseoir la solidité
financière de NOVIM
face aux aléas du contexte
économique



CONTRACTUALISATION

Une part importante
des concessions et des
prestations de services

CHIFFRES
CLÉS

1.518 K€

OPÉRATIONS

PRODUITS ET RÉSULTATS

2023

ACTIVITÉ
OPÉRATIONNELLE

30M D'€ TTC



+ 292 K€

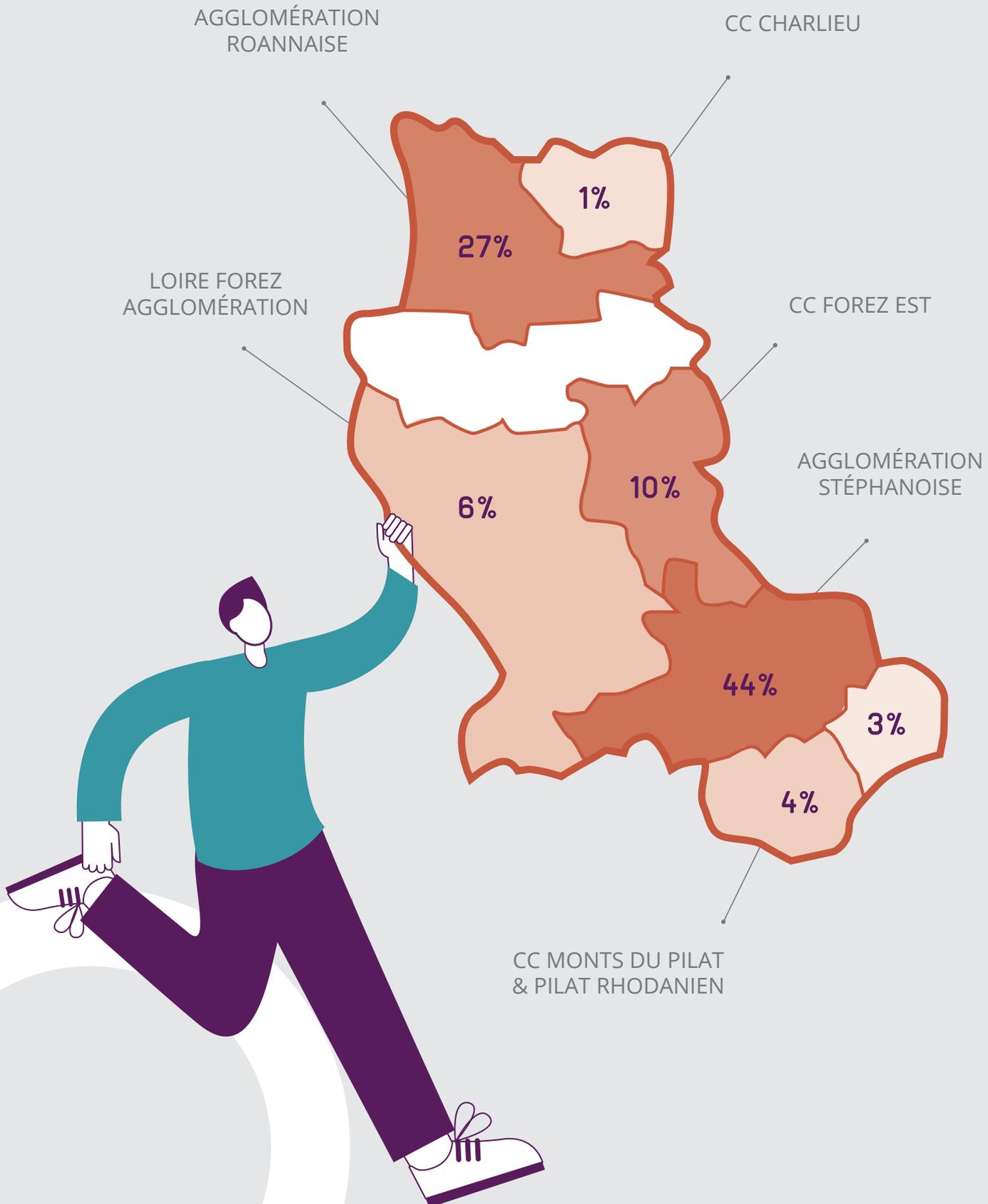
RÉSULTAT NET

+ 105 K€

RÉSULTAT SECTEUR
PATRIMOINE



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2023 SUR LE TERRITOIRE LIGÉRIEN



70%

C'est notre chiffre
d'affaire réalisé sur

Saint-Etienne
Métropole
+ Roannais
Agglomération



Bilan 2023, le défi est relevé...

Après un exercice 2022 positif, nous nous sommes engagés dans une transformation de la société avec la création d'une filiale : la Foncière 42 pour intervenir sur la requalification des centres-bourgs.

Malgré ces avancées, nous devons faire face à un contexte économique exigeant, caractérisé par une baisse des investissements, une inflation des prix dans le secteur de la construction et une augmentation des taux d'intérêt bancaire.

Face à ces contraintes, nous devons faire preuve de polyvalence, d'agilité et d'innovation pour assurer notre activité sur les prochaines années.

**Le rapport d'activité 2023 est là
pour témoigner de notre capacité
à relever ce défi.**



Présence accrue sur notre département

NOVIM est présent sur l'ensemble du territoire, avec une prédominance pour la métropole de St Etienne et l'Agglomération Roannaise, soit les 2 pôles les plus dynamiques du territoire.

Nos interventions hors département restent minimes, et réparti sur le Rhône et l'Ardèche.

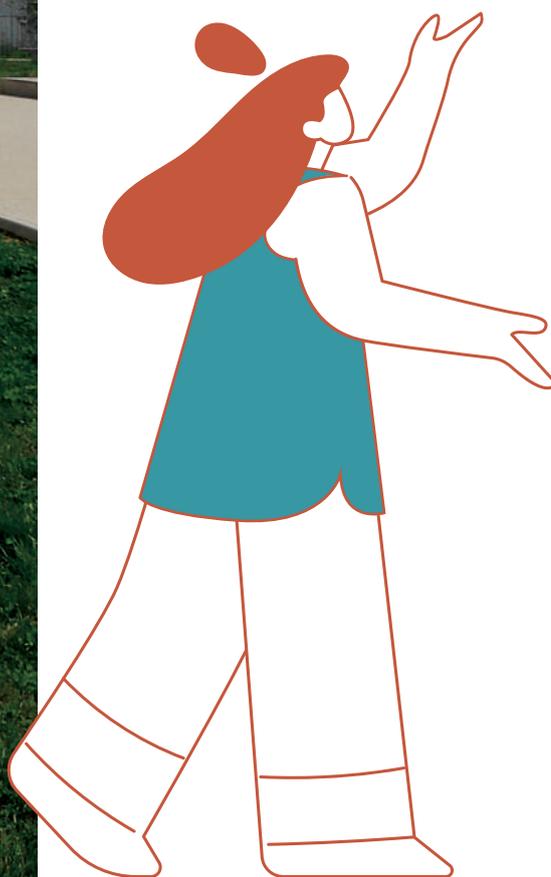
STR ATE GIE

NOVIM



Société d'Economie Mixte (SEM)

Un outil privilégié
de l'action publique
aux services
des collectivités
territoriales



UNE ACTION GLOBALE POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX ACTUELS

Préserver nos espaces naturels

Pour répondre aux nouveaux défis de préservation de nos espaces naturels et de réduction de l'impact de l'activité humaine, il convient d'intervenir sur la densification et la valorisation des zones urbanisées.

La mise en place de politiques de stratégies foncières est donc nécessaire afin de conserver la maîtrise des mutations et de renforcer l'attractivité de nos centralités.

Ces opérations souvent déficitaires nécessitent de recourir aux aides publiques ou d'articuler les partenariats public-privés afin de mener une action globale.

De ce fait, NOVIM se positionne seul ou en groupement sur des opérations d'aménagement et de requalification de bâtiment en répondant aux objectifs de la collectivité. Sa capacité d'investir en fonds propres permet de générer un effet levier sur les projets de requalification urbaine.

Rénovation de bâtiments

De la même manière, la rénovation de bâtiments existants nécessite de préserver le patrimoine culturel et historique des territoires tout en améliorant la performance énergétique des bâtiments et en répondant aux besoins des usagers.

Cependant, ces rénovations restent coûteuses et doivent être pensée de manière à optimiser les coûts et les bénéfices pour la collectivité. Les collectivités locales doivent donc être en mesure de mobiliser les financements nécessaires et de mettre en place des dispositifs incitatifs et coercitifs pour encourager les propriétaires à rénover leur patrimoine.

TROUVER LE JUSTE ÉQUILIBRE POUR NOS TERRITOIRES

Une vision à long terme

L'aménagement du territoire se doit de préserver un équilibre délicat entre la croissance démographique et économique des territoires et la gestion.

Ces enjeux, NOVIM, ses actionnaires et ses partenaires, s'engagent chaque jour, non seulement à les relever mais aussi à partager ses expériences.

Préserver nos
espaces naturels



Innover avec
des nouveaux modes
de construction

Valoriser
notre patrimoine
et nos ruralités



Adapter les constructions
dans une démarche
éco-responsable



Conserver
l'attractivité de nos
territoires



Adapter nos programmes
à la requalification
du bâti



MEDI CO- SOCIAL

NOVIM



Des constructions inclusives dans un environnement préservé

Adapter aux besoins
des professionnels et
des usagers

NOTRE EXPERTISE

NOTRE MISSION

- Une vision globale nous permet de mesurer les enjeux de chaque opération
- Un investissement accru dans le montage
- Un suivi spécifique pour chaque opération

NOS COMPÉTENCES

- Traiter et gérer l'ensemble des contrats administratif, juridique et financier
- Sécuriser les procédures d'urbanisme et de la commande publique engagées

NOTRE EXPÉRIENCE TECHNIQUE

- Spécifique au milieu médical
- Adapter le bâtiment de façon inclusive
- Préserver l'intimité de chacun
- Concevoir des espaces de soins adaptés aux professionnels soignants



L'engagement auprès des acteurs du monde médico-social est **au cœur des valeurs portées par NOVIM** avec sa **vision de l'intérêt général** et de **l'accompagnement des besoins** de ses clients et de leurs usagers.

Historique

Depuis près de 10 ans NOVIM a fait le choix d'investir le monde de la santé, afin de diversifier ses clients, jusqu'à lors publics.

Une première expérience de réalisation d'EHPAD nous a ouvert les portes d'un réseau médico-social.

Pourquoi ?

NOVIM permet de créer une synergie entre le financeur, les utilisateurs, et les concepteurs du projet.

Ces établissements gestionnaires, ne sont pas structurés pour conduire une opération de construction :

- Technicité / Coûts / Matériaux / Planning / Process.

Comment ?

Via le réseau SCET, NOVIM a eu l'opportunité de présenter son savoir-faire auprès de plusieurs écoles, directions d'EHPAD et centres hospitaliers. Cette démarche a abouti à une mission d'AMO à l'EHPAD Marcel Sicre à Andrézieux-Bouthéon.

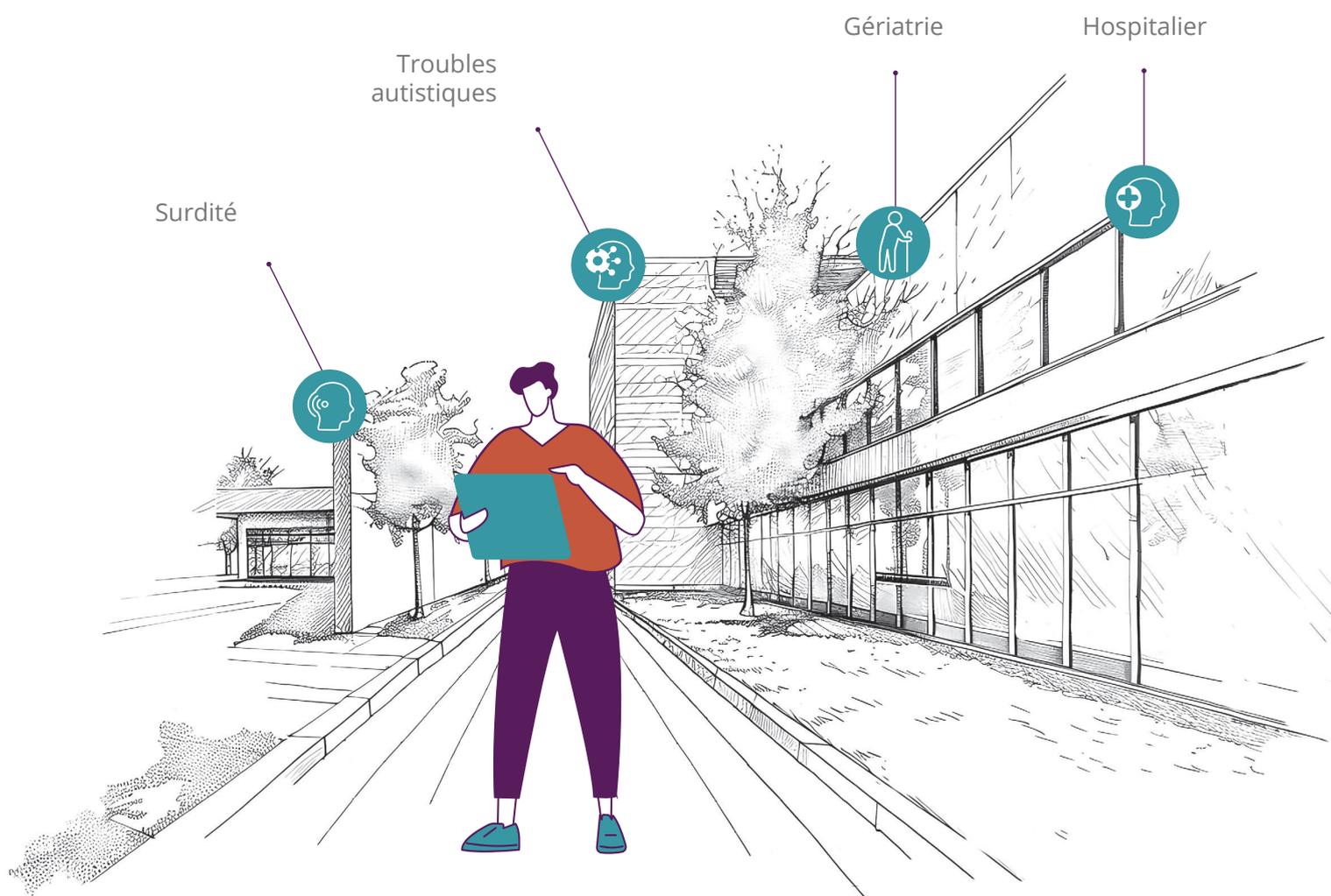
NOVIM, est ainsi devenu un acteur de confiance dans le domaine médico-social public (EHPAD et centre hospitalier locaux) permettant de décrocher de nouvelles opérations via le réseau de direction de ces établissements.

Au fil des années, nous avons également su nous associer à des partenaires spécialisés et experts dans le monde médico-social (CITADIS, GERONTIM, ...), nous ouvrant les portes d'établissements associatifs privés de la Région Auvergne Rhône Alpes : Ehpad / Institut pour handicapés / Maison de santé...



Notre expérience nous permet aujourd'hui d'être identifié et reconnu par ce milieu professionnel spécifique.

Notre expertise s'étend désormais à l'ensemble des mondes du handicap :



EHPAD MELLET MANDARD

SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT

Maîtrise d'œuvre : GARBIT & BLONDEAU (mandataire), EGC CAPALDI (BET Fluides), OMNES (BET cuisine), INDICO (Economiste), INGENIERIE CONSTRUCTION (BET Structure), BETIP (BET VRD)



L'alliance du soin et d'un cadre de vie de qualité pour une ambiance hôtelière

Le nouvel EHPAD Mellet Mandard s'inscrit dans la volonté première de **maintenir le bâtiment dans le centre-ville** afin de **conserver un lien social entre le résident et sa famille**.

Cette exigence induit la réalisation du projet sur une parcelle contrainte en termes de surface et d'accès.

L'opération consiste en la construction d'un bâtiment neuf de 4 800 m² comportant les unités d'hébergement (83 chambres) dont une unité protégée, les locaux administratifs, les pôles d'activité et de soin, la cuisine centrale.

L'opération comprend également la construction d'un ouvrage d'art (pont) surplombant une avenue de la ville permettant l'accès à la parcelle de construction ainsi que la démolition d'une partie du bâtiment existant pour permettre la réalisation des accès sécurisés et du parking.

NOS MISSIONS

- Montage de l'opération.
- Assistance au choix du programmiste
- Assistance choix du MOE
- Pilotage de la phase conception
- Assistance à la passation des contrats de travaux
- Assistance pour le suivi des travaux
- Assistance pour la réception et pendant l'année de parfait achèvement





MAISON D'ACCUEIL CLAIREFONTAINE

LYON



Au cœur d'un écriin forestier...

Clairefontaine est une **maison d'accueil** pour **adultes porteurs de surdités et de troubles psychomoteurs** depuis 1859 !

Situé dans un environnement magnifique avec de vrais challenges à relever :

- d'un côté un beau bâtiment du XIX^{ème} de style néoclassique, au centre d'un véritable écriin forestier du même âge avec une vue imprenable sur toute la skyline de Lyon et la basilique de Fourvière ;
- de l'autre une parcelle avec 30% de pente située sur une cavité naturelle, site géologique très instable, gorgé d'eau, qui nécessite un contrôle en temps réel.

L'association IRSAM a souhaité réhabiliter intégralement son site afin de moderniser et rendre accessible l'ensemble de ces bâtiments. Chaque résident aura désormais sa propre salle de bain et pourra profiter d'un accès à l'ensemble du site quel que soit son handicap.

LES TRAVAUX AURONT ÉTÉ COLOSSAUX :

- Terrassement de milliers de mètres cubes
- Création d'une galerie souterraine pour connecter les deux bâtiments
- Reprise des fondations du bâtiment historique
- Canalisation de quatre sources sur sites...

Le maître d'ouvrage étant basé sur Marseille, l'IRSAM a su faire confiance à notre équipe afin de les représenter au quotidien sur l'opération.



PA TRI MOINE

NOVIM



Revitaliser les centres-bourgs, vecteur d'identité territoriale

Résorber la vacance
et redonner vie
au patrimoine
existant



NOTRE EXPERTISE

L'EXPÉRIENCE TECHNIQUE

- Construction
- Conception

LA SOUPLESSE ET L'ADAPTABILITÉ

- Réalité physique du projet
- Constructions non standards

LA GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

- Recherche de subventions
- Suivi des dossiers en cours

LE DIALOGUE AVEC LES ACTEURS DU PROJET

- Consensus, avancement opérationnel

LE RESPECT DES PROCÉDURES

- Règles d'urbanisme et environnementales
- Obtention des autorisations nécessaires

*Le patrimoine architectural fait référence aux héritages du passé jugés dignes d'être conservés en l'état dans une société donnée et à une époque donnée.
Vecteur d'identité, de par son histoire et son inscription dans un territoire local, il est le reflet de mode de vie de différentes époques.*



Intervenir sur le patrimoine par le biais du projet urbain constitue un **levier essentiel** dans le **développement et la revitalisation** des centres anciens des petites et moyennes villes.

La dévitalisation des centres-bourgs

Un phénomène qui s'est accentué au cours des dernières années se traduisant par une perte d'attractivité résidentielle, un taux de vacance important et une dégradation du patrimoine immobilier favorisant l'apparition de friches.

Le patrimoine bâti, un composant majeur de l'identité des bourgs

La requalification des friches existantes permet de répondre à un double objectif de revitalisation des centres anciens et de limitation de l'artificialisation des sols.

Cependant, les opérations de recyclage foncier restent largement déficitaires du fait de l'existence de surcoûts liés à la restructuration, la reconstruction ou la démolition pouvant constituer un frein à l'avancée opérationnelle du projet.

De ce fait, l'intervention publique par le biais d'attribution de subventions en faveur du recyclage urbain est essentielle afin de pallier au déficit vertigineux de ces opérations.

En parallèle, la requalification de ces bâtiments s'insère dans une politique globale de revitalisation permettant de créer une harmonie d'ensemble.

Dans ce cadre, plusieurs dispositifs à destination des propriétaires privés peuvent être mobilisés afin d'agir sur le traitement des façades, la rénovation thermique et l'adaptabilité des logements.

Accompagner les mutations

Trait d'union entre le passé et le présent, la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux amène à composer entre la préservation de l'identité locale d'un lieu et à l'adaptation de la ville à de nouveaux besoins et usages.

En effet, ces bâtiments répondaient à un usage aujourd'hui obsolète nécessitant de repenser l'organisation des espaces : dessertes internes, circulation, les ouvertures, la luminosité des pièces de vie, répondre aux exigences réglementaires etc.

Également, la complexité de ces opérations se caractérisent par l'existence de contraintes techniques liées à la morphologie existante du bâtiment.

En effet le passage d'un usage industriel à un usage résidentiel génère des contraintes sur les grandes ouvertures de fenêtres et les orientations des logements. Il est nécessaire d'adapter la conception tout en conservant l'identité des bâtiments.



FRICHE INDUSTRIELLE

MONTBRISON

NOVIM et ses partenaires
Loire Habitat, INOVY et SCF



L'usine des célèbres poupées Gégé

La réhabilitation prévoit **la conservation de l'architecture patrimoniale**, tout en proposant une **nouvelle centralité commerciale** répondant aux **besoins des habitants**.

Ce projet vise à créer une dimension intergénérationnelle avec l'installation d'une crèche, d'un restaurant scolaire et de logements locatifs pour seniors. Les aménagements paysagers des espaces extérieurs ont été repensés afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et des futurs usagers.

L'ouverture d'une percée a pour volonté de connecter le nouveau quartier au centre existant facilitant ainsi les déplacements internes au site. Les logements nouvellement créés ont été conçus afin d'offrir une qualité architecturale remarquable et une isolation thermique efficace.

La réhabilitation en logements et commerces a nécessité un renforcement des planchers, la conservation de la modénature de l'ensemble des menuiseries, puis la création de brises soleil orientables pour minimiser l'apport solaire.

NOTRE RÔLE

AMÉNAGEMENTS & COORDINATION

- Aménagements des infrastructures
- Coordination des différents programmes
- Coordination des constructions

PORTAGE IMMOBILIER (COMMERCIALE/SERVICES)

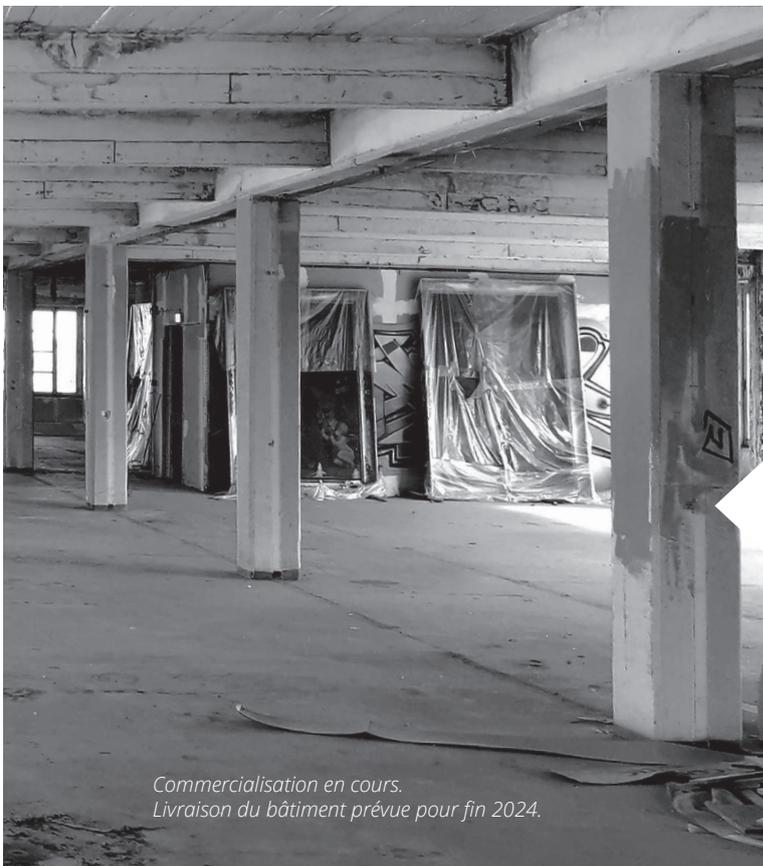
- Un cabinet dentaire et services de santé

CONSTRUCTION EN VEFA (POUR LA VILLE)

- Une crèche et un restaurant scolaire



Vue projet © Atelier Architecture RIVAT - Site Gégé, Façade Est



Commercialisation en cours.
Livraison du bâtiment prévue pour fin 2024.



Vue projet © Benier et Seytre architectes



ILOTS MÉDIÉVAL CENTRE-BOURG

SAINT-BONNET-LE-CHÂTEAU

Opération financée par les collectivités (Commune et Communautés de Communes) ainsi que par les subventions octroyées par l'Etat (Anah et Fonds Vert).



Le cœur historique de la commune

L'opération de réhabilitation de **plusieurs bâtiments historiques**, s'inscrit dans une démarche globale de **redynamisation de la commune**.

Située à l'entrée du bourg médiéval, le projet vise la réhabilitation lourde de plusieurs bâtiments à caractère patrimonial du XV^{ème} et XVI^{ème} siècle présentant des éléments de modénatures et de décors d'une grande qualité.

Identifiés comme vacants et très dégradés, les bâtis ciblés font l'objet d'arrêtés de péril nécessitant la réalisation de confortements et de sécurisation, dès l'acquisition des biens, dans l'attente des travaux de réhabilitation.

Également, les modalités d'interventions en centre anciens sont souvent difficiles et contraintes par l'é étroitesse des rues et la forte densité du tissu urbain caractéristique de l'époque médiéval.

L'objectif est de cette opération est de constituer un véritable effet levier à l'échelle du secteur et de proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins des cibles identifiés. Dans ce cadre, les études de conception ont été réalisées en partenariat avec le porteur de projet identifié afin de prendre en compte l'ensemble des attentes telles que la typologie des logements, la création de loggias etc.

NOVIM intervient sur les bâtiments où l'initiative privée n'a pas fonctionné, conduisant à une volonté de maîtrise d'ouvrage publique forte.





SAINT ETIENNE



33 Boulevard Antonio Vivaldi CS 70097
42003 SAINT ETIENNE Cedex 1

DÉCOUVRIR
NOS OPÉRATIONS
ET SUIVRE NOTRE ACTUALITÉ

www.novim-epl.fr



NOVIM ET SES FILIALES

- FONCIÈRE 42
- SCI TALIPS
- SCI IM'BY AP
- SAS BONVERT



M. Moretton design graphique - Opérations © Novim - Les arts graphiques

NOVIM

NOVIM - 33 Boulevard Antonio Vivaldi CS 70097 - 42003 SAINT ETIENNE Cedex 1
Tél. 04 77 49 25 49 - www.novim-epl.fr