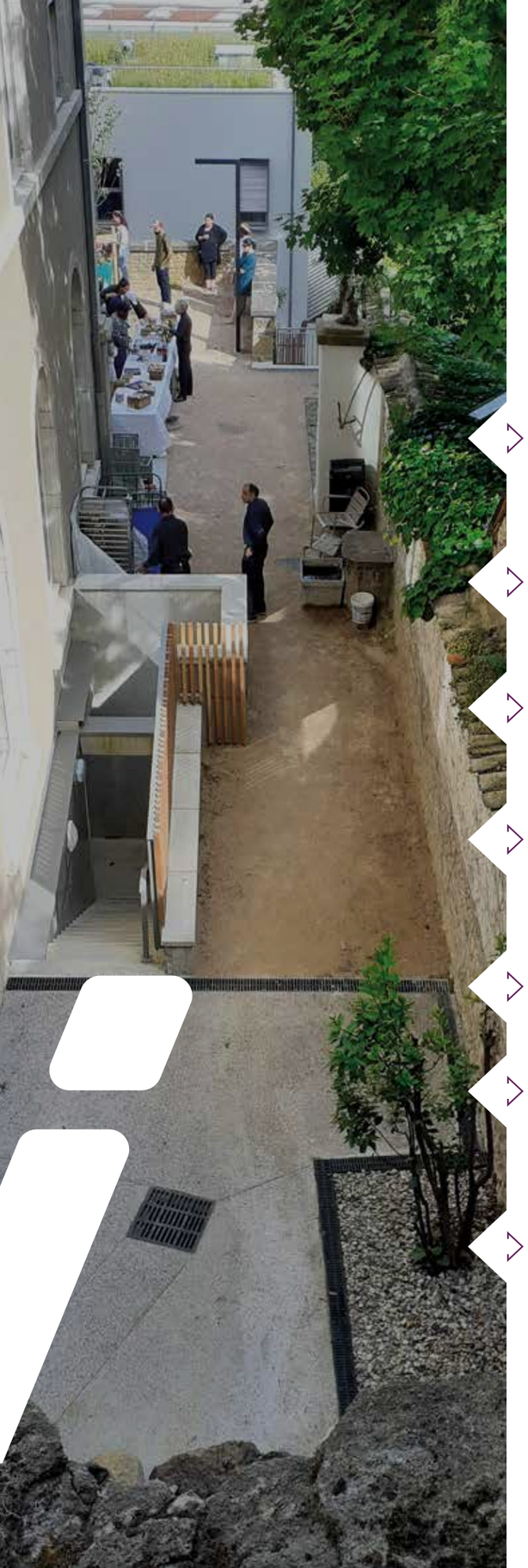
Activateur durable de territoires

RAPPORT ANNUEL 2024

NOVIM



NOVIM

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

ANNE ZORNINGER
DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'année 2024 a été particulièrement riche et dynamique pour notre structure. De nombreux projets sont entrés dans leur phase opérationnelle, marquant une étape décisive dans l'accélération des autorisations et la mise en œuvre concrète des travaux. Cette période a été le reflet de notre capacité collective à conjuguer rigueur technique, accompagnement de terrain et vision stratégique.

Je souhaite adresser mes plus sincères remerciements à nos clients, principalement les collectivités, ainsi qu'à l'ensemble de leurs services, pour la confiance qu'ils nous accordent. Cette confiance est le socle sur lequel s'est bâti un dialogue constant, fait d'écoute, de transparence et de conseil. Elle nous permet de progresser ensemble et de donner tout son sens à notre mission.

Ce rapport d'activités 2024 met en lumière la force du partenariat, qui constitue le cœur de notre démarche.

Être coordinateur, instigateur et chef d'orchestre implique de connaître les conditions d'intervention de chacun, de valoriser les complémentarités et d'harmoniser nos savoirs faire. L'engagement, l'expertise et la réactivité des prestataires et partenaires à nos côtés permettent de concevoir des solutions adaptées et d'intégrer les spécificités techniques de chaque projet.

C'est cette vision collective qui nous permet d'avancer avec cohérence et efficacité, et de préparer l'avenir avec confiance.

Un partenaire et un outil privilégié pour les collectivités au service du développement et de l'attractivité des territoires

QUI SOMMES-NOUS ?

Une société d'Économie Mixte créée en 1956

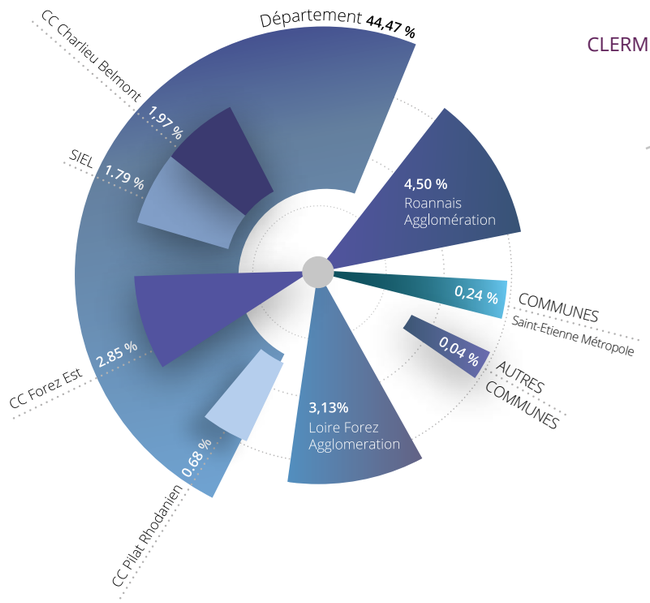
En 2019, la société accompagne sa transformation et son déploiement sur l'activité de portage immobilier et le tourisme, avec une nouvelle dénomination NOVIM.

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

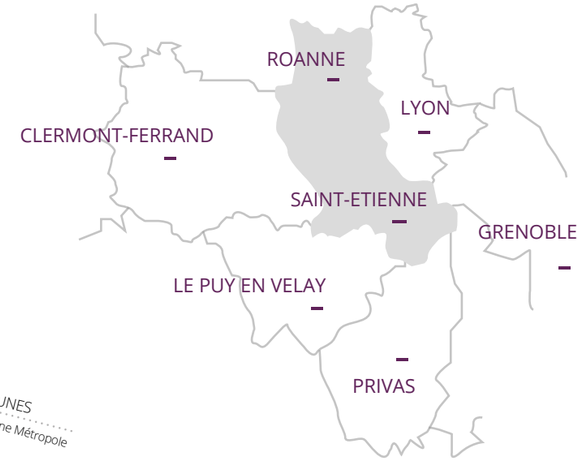
NOTRE MÉTIER

La société pilote une trentaine d'opérations

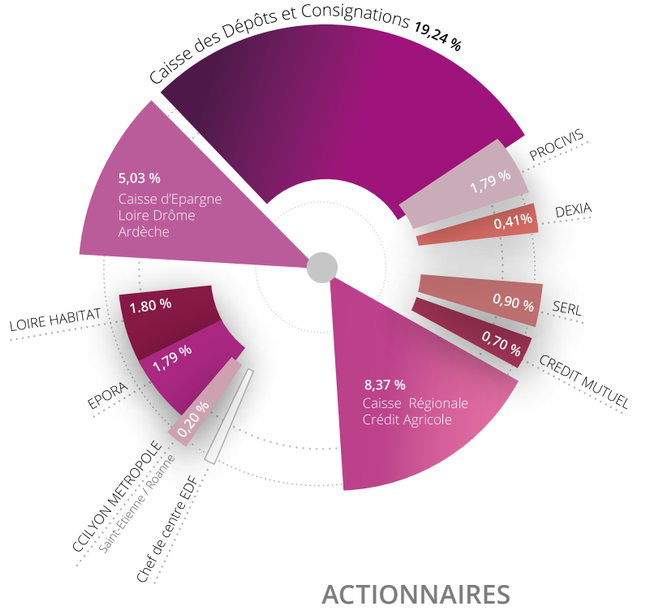
La pluralité de ses modes d'intervention (en mandat, en concession d'aménagement pour le compte de communes ou d'intercommunalités ou en compte propre) fait de NOVIM un activateur durable au service des territoires.



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

NOVIM
LA PRÉSIDENCE

Pierre VERICEL
PRÉSIDENT

Séverine REYNAUD
VICE-PRÉSIDENTE

UNE ÉQUIPE DE 13 PERSONNES

3 pôles de compétences

Aménagement

Construction

Immobilier, investissement & gestion immobilière

LA DIRECTION

Anne ZORNINGER
DIRECTRICE GÉNÉRALE

SERVICE SUPPORT

Ludivine BOGDZIEWICZ
JURISTE & ATTACHÉE DE DIRECTION
ASSISTANTE IMMOBILIER

Agnès FUGEROL
SERVICE MARCHÉS

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

Valentin THOMAS
RÉFÉRENT AMÉNAGEMENT

Valérie MANTIONE
ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Gaëlle BARRY
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS

David CHERRE
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS

Charlotte BOUVIER
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS

NOS VALEURS

ACCOMPAGNER
LES TRANSITIONS

Démarche inclusive des logements pour tous

Un projet porteur de sens, pour l'inclusion des personnes en situation de handicaps sensoriels et troubles associés.

NOVIM est fière d'avoir accompagné l'IRSAM dans la réhabilitation du foyer de vie Clairefontaine, situé à Lyon Vaise. Un lieu de vie adapté, pensé avec les professionnels et les familles, pour garantir autonomie, dignité et accompagnement spécialisé. Un établissement de 65 résidents sourds et malentendants ouvert à tous grâce à sa cafétéria Sucré Signé.

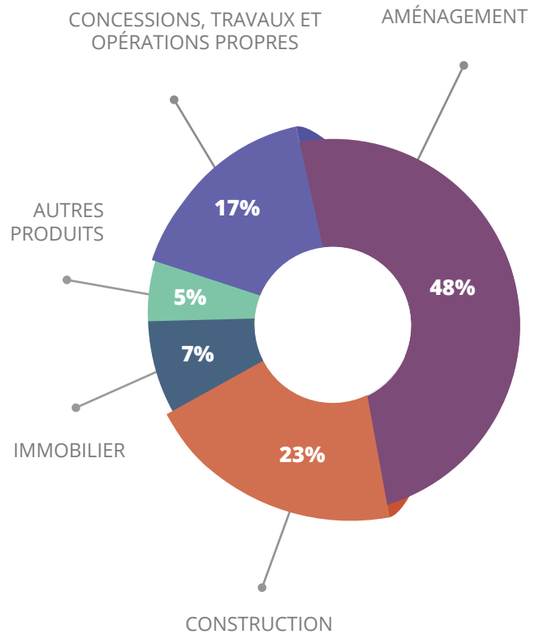
Le processus de la démarche inclusive :

- Rencontre du personnels et des résidents
- Définition des besoins spécifiques, notamment pour les personnes en surdicécité (aveugle et sourd)
- Conception et concertation
- Participation à la mise en œuvre

Les solutions générées :

- Signalétique visuelle pour déficient auditif et troubles associés
- Signalétique en braille & signalétique sonore
- Cabines d'ascenseurs vitrées pour permettre la communication avec l'extérieur
- Mobilité totale interne aux différents bâtiments via des passerelles et tunnels PMR
- Personnalisation des chambres avec photo et nom en langue des signes
- Cafétéria Sucré-signé adaptée qui emploie les résidents

NOS CHIFFRES NOVIM



71%

L'aménagement et la construction sont prépondérants et restent notre cœur de métier

Les EPCI & les communes de la Loire sont nos principaux donneurs d'ordre

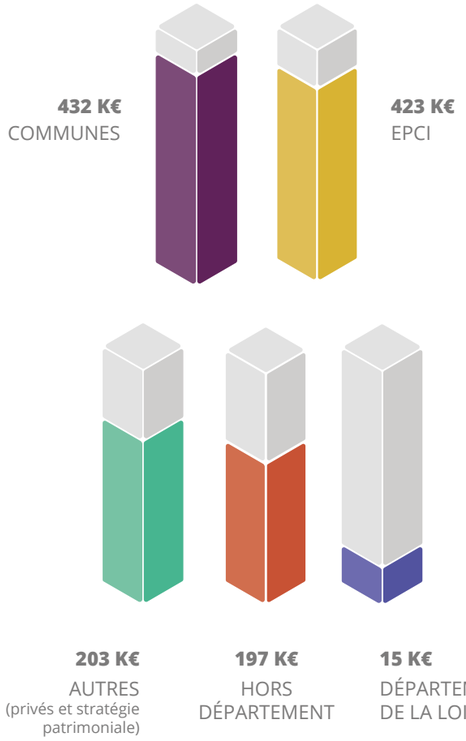
Chiffre d'Affaires 2024

Répartition par métiers et donneurs d'ordre

L'année 2024 est marquée par un niveau d'investissement élevé

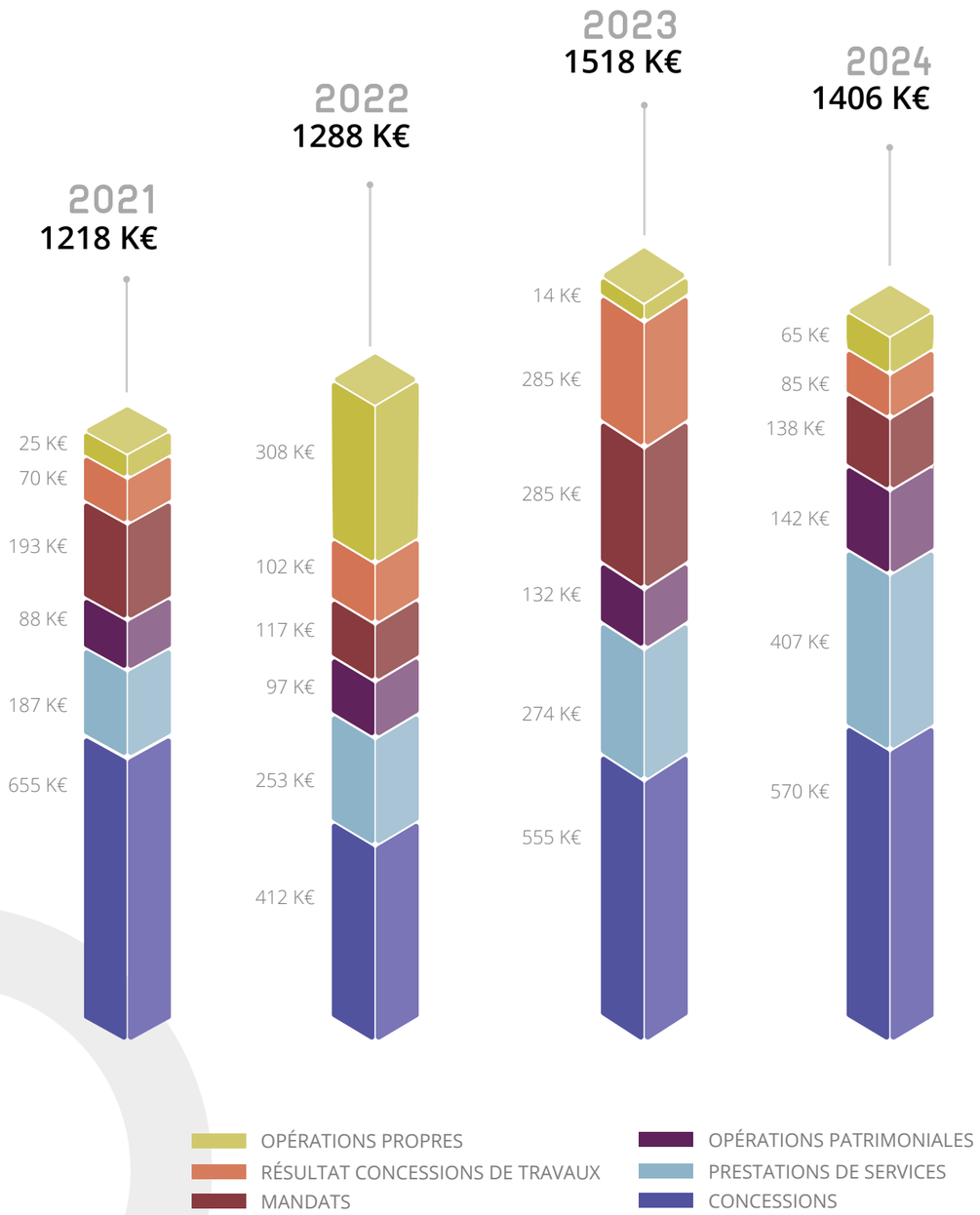
Les projets initiés par les donneurs d'ordre publics avancent à plein rythme. Les phases de travaux s'accélèrent en vue de livraisons prévues en 2025, dans la dynamique de fin de mandat électoral.

On observe une hausse de l'activité hors département, ce qui renforce notre notoriété et confirme notre savoir-faire.



2021-2024

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



AXE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

+ 100 K€

POUR LES PRESTATIONS DE SERVICES PAR RAPPORT À 2023

Les concessions et les prestations de service ont été très dynamiques.

L'ACTIVITÉ PATRIMONIALE PROGRESSE DE FAÇON LINÉAIRE

1,2 M€

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET LE RÉSULTAT ANNUEL DÉGAGÉ CONTRIBUENT AU DÉPASSEMENT DE LA CIBLE

La diversité de nos savoir-faire contribue à l'adaptation de la structure aux besoins des clients.

CHIFFRES CLÉS

1.406 K€
OPÉRATIONS
PRODUITS ET RÉSULTATS

2024
ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE
30M D'€ TTC

+ 26 K€
RÉSULTAT NET

+ 115 K€
RÉSULTAT SECTEUR
PATRIMOINE

Bilan 2024

La Foncière 42 a connu ses premières acquisitions en 2024, sur les communes de Régny et d'Andrézieux-Bouthéon.
Cette société a vocation de maintenir le commerce de proximité en centre et de favoriser l'implantation d'activités commerciales ou de services. Sur le marché privé, la Foncière se positionne rapidement et engage les études nécessaires à la remise en état des bâtiments et des cellules commerciales.

La foncière s'appuie sur les équipes d'ingénierie de NOVIM

Le niveau des prestations de services a atteint un niveau record en 2024, ce qui démontre le besoin d'accompagnement des collectivités et des organismes parapublics dans la gestion de leur projet.

La technicité des projets nécessite un savoir-faire **pointu et multidisciplinaire, combinant expertise technique, maîtrise réglementaire et capacité d'innovation**, afin d'apporter des solutions adaptées aux enjeux locaux et aux attentes des usagers.

Implantation sur le territoire

NOVIM affirme sa présence sur l'ensemble du territoire ligérien

NOVIM confirme une implantation particulièrement forte au sein de la métropole de Saint-Étienne et de l'agglomération roannaise, véritables pôles économiques de la Loire.

En 2024, notre rayonnement s'est considérablement élargi : nos interventions hors du département ont plus que doublé et représentent désormais 14 % de notre chiffre d'affaires.

Parmi ces réalisations, l'opération de réhabilitation et d'extension de l'IRSAM à Lyon 9ème illustre parfaitement l'ampleur et l'importance des missions qui nous sont confiées.

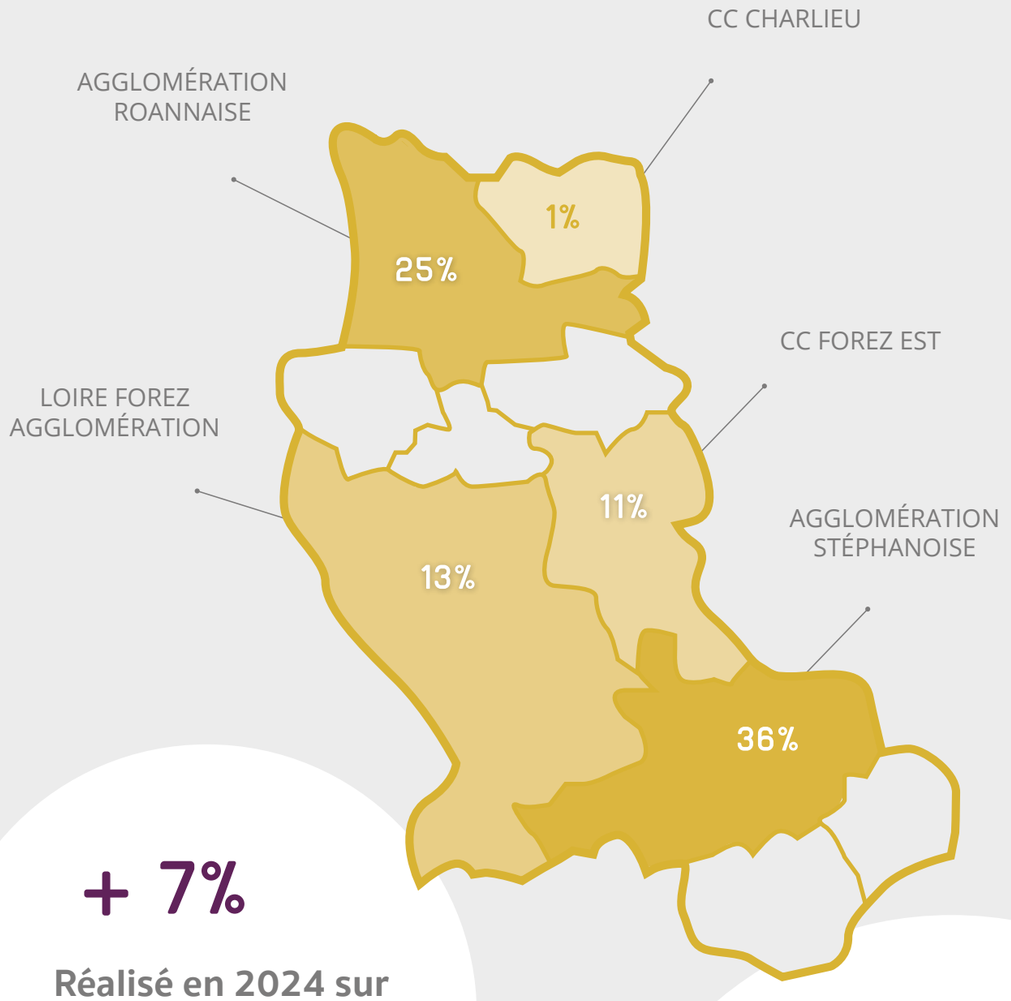
61%

C'est notre chiffre d'affaires réalisé sur

Saint-Etienne Métropole et Roannais Agglomération

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2024 SUR LE TERRITOIRE LIGÉRIEN

Répartition basée sur 1 270 K€



+ 7%

Réalisé en 2024 sur

Loire Forez Agglomération

Un rôle clé dans le montage d'opérations complexes

CONCEVOIR & STRUCTURER

Le montage d'opérations complexes désigne **l'ensemble des démarches, outils et méthodes** permettant de **concevoir, structurer et mettre en œuvre des projets ambitieux.**

Notre rôle est d'assembler de manière cohérente différents volets :

- Juridique
- Financier / Fiscal
- Technique
- Réglementaire
- Organisationnel

S'ADAPTER & INNOVER

NOVIM se distingue par **sa grande capacité d'adaptation et d'innovation**, notamment dans un contexte d'opérations complexes où **interagissent de multiples acteurs locaux et institutionnels.**

GARANTIR LA FAISABILITÉ ET LA PÉRENNITÉ DES PROJETS

NOVIM coordonne, **sécurise et optimise, toutes les étapes du projet,** en anticipant les risques.

Chaque projet repose sur **une architecture juridique, financière et organisationnelle sur mesure**, qui garantit sa faisabilité et sa pérennité.

Une multiplicité d'acteurs à coordonner

Ces opérations impliquent une grande diversité d'acteurs : investisseurs, banques, institutions publiques, conseils juridiques, partenaires industriels, etc.

Leurs réussites reposent sur une définition claire du rôle de chacun et sur un cadre d'intervention sécurisé, tant sur le plan juridique que financier.

Le choix des contrats et les modalités de gouvernance et de suivi sont nécessaires au bon pilotage.

Le financement et la gestion des risques

Les opérations complexes nécessitent souvent des sources de financement diversifiées : emprunts, fonds propres, garanties, subventions, etc.

Le montage financier doit :

- optimiser les coûts,
- anticiper les risques fiscaux,
- sécuriser les parties prenantes.

Une architecture sur mesure

En pratique, il s'agit de bâtir une véritable architecture organisationnelle adaptée aux projets d'envergure.
Un calendrier précis définit les interventions de chacun, avec les dates clés pour les procédures administratives.
Les étapes sont clairement identifiées, avec leurs objectifs et les liens entre elles.

Le partenariat, une valeur centrale

Le partenariat n'est pas seulement une méthode, c'est une valeur intrinsèque qui guide chacune de nos démarches.

L'importance du partenariat

Trouver les bons partenaires est essentiel : identifier les acteurs pertinents, clarifier leurs rôles et leur complémentarité.

Conscients que l'on ne peut rien faire seul, nous attachons une importance particulière à rassembler les compétences et ressources, en cohérence avec les objectifs fixés.

Le montage de l'opération est défini en fonction des intervenants, de la cohérence du projet et du cadre réglementaire.

Pour illustrer nos interventions, nous vous présentons 3 opérations complexes pour lesquelles nous travaillons en partenariat avec des acteurs locaux :

COORDINATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE
L'usine Gégé - Montbrison

CO-CONCEPTION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE
Ancien Hôpital local - Chazelles/Lyon

MAÎTRISE D'OUVRAGE EN RELAIS
Cœur historique - St-Bonnet-le-Château

CO-ORDINATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'USINE DE POUPÉES GÉGÉ

MONTBRISON

Reconversion d'une ancienne friche industrielle

Requalification du centre bourg de Moingt

Le projet est conçu comme **un lieu de mixité urbaine** et **intergénérationnelle** proposant **une nouvelle offre de logement et de services.**

Pour NOVIM, ce projet est tout d'abord un partenariat de Maîtres d'ouvrage et de concepteurs.

Dans le cadre de la réponse à l'appel à projet, un groupement d'opérateurs a été créé : **Loire-Habitat / Inovy / SCF / Novim.** Notre rôle de coordinateur a été identifié en amont de l'opération.

L'ATELIER RIVAT et **l'agence ARCHIPENTE** nous ont accompagné pour l'ensemble des projets de construction.

Pour la partie aménagement du quartier, le bureau d'études **B-INGENIERIE** et la paysagiste, **le ciel par-dessus le toit** ont proposé un cadre de vie attractif et respectueux de l'environnement, mêlant espaces verts généreux, circulations douces et intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Dans le cadre du groupement, NOVIM est l'aménageur du tènement, et coordonnateur des maîtres d'ouvrages sur le site.

Grâce à un groupement de commandes avec Loire Habitat, tous les marchés de Maîtrise d'œuvre et de travaux ont été découpés par immeuble et par programme pour que chacun puisse assurer le suivi des chantiers.

La coordination des chantiers de construction et de VRD a permis de sortir l'opération en 2 ans. En plus du groupement, une coordination avec la commune de Montbrison était nécessaire pour la réfection de l'avenue Thermale et la création de la place du marché.

2020

Lauréat de l'appel à projet aux côtés de Loire Habitat, Inovy et Construction du Forez

2021

Études & procédure d'urbanisme

FÉVRIER

Obtention permis d'aménager

2022

JUIN / JUILLET

Acquisition du tènement foncier et du bâtiment

Démarrage des travaux

2023

Début des travaux de voiries et des réseaux

2024

NOVEMBRE

Livraison des cellules commerciales

Création du nouveau quartier

2025

MAI

Visite guidée de l'opération et inauguration

JUILLET

Livraison des espaces publics

GROUPEMENT DE COMMANDES

UN PARTENARIAT FIABLE AVEC LOIRE-HABITAT

Cette opération est avant tout un travail en commun entre NOVIM et LOIRE-HABITAT.

Une entente parfaite, des objectifs partagés et une compréhension mutuelle de nos organisations ont permis d'assurer la réalisation de ce projet.

Un accompagnement rigoureux et réactif assure la cohérence des interventions, anticipe les risques, favorise une collaboration fluide entre les différents partenaires.

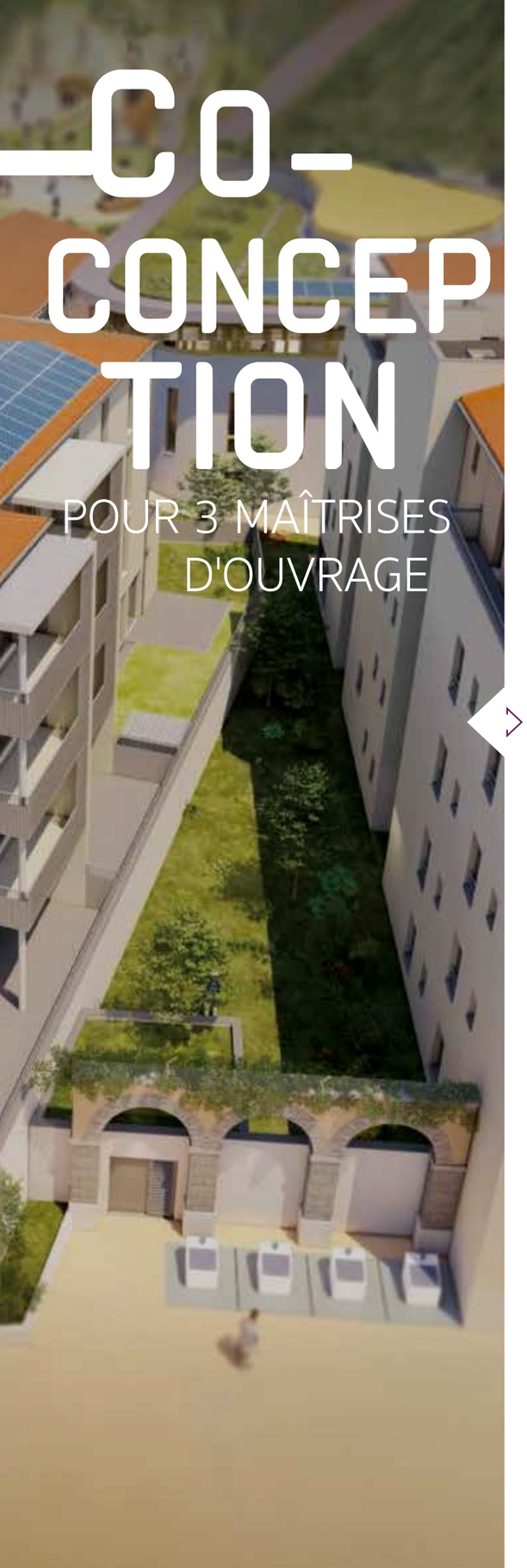
Les différentes missions portées par NOVIM permettent de faire le lien entre les acteurs du projet, de mettre en place les outils de pilotage et de coordination technique afin de minimiser les aléas :

- Acquisition auprès d'EPORA et de la commune.
- Répartition financière des coûts d'aménagement entre maîtres d'ouvrages
- Maîtrise du calendrier

Visite guidée et exposition

Le Conseil d'administration de NOVIM du 16 mai dernier a eu lieu au sein d'un local commercial. Les administrateurs ont pu assister à une visite guidée de l'opération avant sa livraison.

L'inauguration de l'opération par la commune de Montbrison a mis à l'honneur tous les acteurs du projet. Nous avons été fiers de mettre à disposition un local pour cette exposition temporaire des fameuses poupées Gégé !



CO-CONCEPTION

POUR 3 MAÎTRISES D'OUVRAGE

L'ANCIEN HÔPITAL LOCAL

CHAZELLES-SUR-LYON

Site stratégique en cœur de ville

NOTRE RÔLE

- ACCOMPAGNER LA COMMUNE

Dans une démarche de recomposition du site de l'ancien hôpital local et d'une cohérence architecturale, NOVIM a proposé un montage avec un concepteur unique pour l'ensemble du tènement.

- ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

En tant qu'assistant à Maîtrise d'Ouvrage, NOVIM a assuré le pilotage du groupement de commandes, notamment en coordonnant l'organisation et le suivi du concours de maîtrise d'œuvre.

- OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Depuis la désignation du lauréat en décembre 2024, NOVIM accompagne la commune dans la phase de conception du Pôle « Services au Public » et dans le montage des opérations immobilières en lien avec les futurs porteurs de projet.

- CONSEILS & ACCOMPAGNEMENT

NOVIM interviendra également aux côtés de la commune pour la préparation, la consultation et le choix des entreprises chargées de la réalisation des travaux.

L'objectif est de proposer un aménagement cohérent et adapté aux besoins du secteur, en valorisant ce site stratégique en cœur de ville.

Vues projet © Agence Vindry Architectes

1 conception pour 3 programmes

UN PÔLE "SERVICES AU PUBLIC"

sous Maîtrise d'Ouvrage : Ville de CHAZELLES-SUR-LYON

- Médiathèque
- Locaux France Services et Agence Postale
- Locaux service social départemental et PMI
- Bureaux associatifs
- Locaux pour l'AIMV

UNE OFFRE D'HABITAT SOCIAL,

sous Maîtrise d'Ouvrage : DEUX FLEUVES LOIRE HABITAT

- Construction de 19 logements collectifs, dont 1 logement inclusif

UNE OPÉRATION D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

sous Maîtrise d'Ouvrage : BROSSE Promotion.

- 40 logements collectifs et locaux professionnels

Groupement de commandes

La commune, le bailleur social et le promoteur privé ont lancé la consultation d'une maîtrise d'œuvre pour l'ensemble des 3 programmes.

A l'issue du concours et de la sélection de la maîtrise d'œuvre, chaque maître d'ouvrage poursuivra les études et travaux de son projet.

Partenariat permettant de coordonner les opérations et mutualiser les démarches administratives et techniques.

Une Maîtrise d'Ouvrage EN RELAIS

ÎLOTS CŒUR HISTORIQUE

SAINT-BONNET-LE-CHÂTEAU

Résorption de l’habitat insalubre

NOTRE RÔLE

Construire un **partenariat durable** avec le **bailleur social BÂTIR ET LOGER**, en vue de créer **quatre logements sociaux.**

Etre en lien constant avec l’autre, pour faire émerger une **solution techniquement réaliste**, **économiquement soutenable.**

UNE DOUBLE EXPERTISE

Celle de l’aménageur, qui assure la **coordination technique** et **réglementaire de l’opération**.

Celle du bailleur qui apporte sa **connaissance** fine **des publics**, **des usages** et **des exigences** d’exploitation, faisant ainsi naître un **projet réellement adapté à son contexte**.

Vue projet © GB + Seytre architectes

Des Bâtiments à caractère patrimonial

La requalification de l’îlot cœur historique vise à réhabiliter des bâtiments à caractère patrimonial avec pour objectif la résorption de l’habitat insalubre en vue de remettre sur le marché des logements adaptés aux besoins du territoire.

PARTENARIAT BÂTIR ET LOGER

Intervenir sur l’existant, dans un contexte patrimonial, demande un partenariat structuré et co-construit.

L’implication du bailleur en amont du projet a permis de clarifier les attentes respectives lors de la reprise de l’étude de faisabilité et d’élaborer un programme sur-mesure, réaliste et adapté à ses besoins.

Loin des logiques standardisées, l’enjeu a été de concevoir un bâtiment intégrant les contraintes techniques et patrimoniales du site pour aboutir à un produit final en cohérence avec les usages attendus.

De la conception à la mise en œuvre, le partenariat s’appuie sur un dialogue constant, structuré autour d’échanges et de validations conjointes à chaque étape clé : définition du programme, choix du scénario, identification des limites de prestations, consultations des marchés publics.

Un fonctionnement qui a permis d’ajuster le projet en temps réel et d’assurer une coordination continue.

CESSION DE L'IMMEUBLE

NOVIM réalise les travaux avant de céder les logements à Bâtir et loger, qui assure ensuite l’aménagement intérieur.

Ce montage permet d’identifier les responsabilités de chaque partie, tout en s’appuyant sur un cadre contractuel sécurisé, favorable à un pilotage lisible et à une coordination efficace des travaux.

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 - ©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