

raboisson



CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS  
EXPERTISE COMPTABLE  
AUDIT

Immeuble Eden Roc  
6 Place Carnot  
42000 SAINT-ETIENNE

Tél : 06 13 50 61 68  
laurence.raboisson@raboisson.com

## NOVIM

Société Anonyme d'Economie Mixte  
au capital de 5.586.900 €  
33, bd Antonio Vivaldi  
CS 70097  
42 003 SAINT ETIENNE Cedex 1  
R.C.S SAINT ETIENNE 584 504 864

### Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31/12/2021



## **Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

A l'Assemblée Générale de la société NOVIM,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont j'ai été avisés ou que j'aurai découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisée des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

#### **1. Conseil d'Administration 03 février 2021**

Avec : LOIRE HABITAT – NOVIM

Personne concernée : Monsieur Laurent GAGNAIRE

Nature et objet :

- Votre Conseil d'Administration du 03 février 2021 a autorisé la signature d'une convention constitutive de groupement entre LOIRE HABITAT et NOVIM pour la fourniture d'une prestation de conseil (Cabinet d'avocat PETIT).



Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Amélioration de la collaboration entre les deux structures par l'identification des instruments juridiques permettant l'étude de différentes formes de coopération.

- Votre conseil d'Administration du 03 février 2021 a autorisé la signature d'une convention constitutive d'un groupement de commande entre LOIRE HABITAT et NOVIM pour les marchés d'ingénierie, ainsi que pour les marchés de travaux pour ce qui concerne la réhabilitation du bâtiment Gégé – OPERATION GEGE MONTBRISON.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : partage des missions pour une meilleure efficience.

## 2. Conseil d'Administration 8 octobre 2021

Avec : BANQUE DES TERRITOIRES

Personne concernée : Monsieur Christian PASCAULT

Nature et objet : Votre société a autorisé la signature d'une convention réglementée de partenariat bancaire entre NOVIM et la BANQUE DES TERRITOIRES.

Cette convention fixe les principes et les modalités d'une relation commerciale privilégiée entre NOVIM et la Banque des Territoires, pour une durée d'un an, reconductible pour la même durée.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : continuité de partenariat bancaire entre les structures, et mise en place d'une offre de services personnalisée.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R225-30, j'ai été informée que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Conseil d'Administration du 15 avril 2019, du 10 mars 2020, du 15 avril 2021, du 28 septembre 2021

Avec : La société CAP METROPOLE

Personnes concernées à la date des Conseils : Messieurs Paul CELLE, Enzo VIVIANI, Christian JULIEN, Marc MONTEUX, Jordan DA SILVA

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 15 avril 2019 a autorisé votre Société à signer une nouvelle convention de refacturation des charges mutualisées avec effet au 2 mai 2019.

Votre Conseil d'Administration du 10 mars 2020 a validé la signature d'une nouvelle convention de refacturation de charges entre NOVIM et CAP METROPOLE avec date d'effet au 1er janvier 2020.

Votre Conseil d'Administration du 15 avril 2021 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de refacturation de charges avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2021.

Le taux de refacturation sera le suivant :

Pour CAP METROPOLE, il passera de 51,4% en 2020 à 62,7% au 01/04/2021.

Pour NOVIM, il passera de 48,6% en 2020 à 37,3% au 01/04/2021.

Votre Conseil d'Administration du 28 septembre 2021 a autorisé la signature d'un avenant n°3 : prorogation du bail en cours jusqu'au 30 septembre 2022.

Modalités : Le produit au titre de l'exercice 2021 s'élève à 32.666,27€.

## **2. Conseil d'Administration du 26 juin 2018, du 28 novembre 2019, du 10 mars 2020, 28 septembre 2021**

Avec : la Société CAP METROPOLE

Personnes concernées à la date des Conseils : Messieurs Paul CELLE, Enzo VIVIANI, Christian JULIEN, Marc MONTEUX, Jordan DA SILVA

Nature et objet : Signature par la société NOVIM et la SPL CAP METROPOLE d'une convention constitutive de groupe de commandes, pour la conclusion et l'exécution de marchés correspondants à leurs besoins respectifs reconduit jusqu'au 31 décembre 2023 par votre Conseil d'Administration en date du 28 novembre 2019.

Le Conseil d'Administration du 10 mars 2020 a pris acte de l'attribution des marchés à :

- la SCET pour les lots contrats d'assistance générale, conseils d'experts et assistance générale ;
- la SCET / Gras Savoye / Allianz IARD / AIG Europe / COVEA / MMA pour la prestation d'assurances
- SEMAPHORES / PROGISEM pour les prestations de service adaptés pour la gestion et prestations informatiques.

Le conseil d'Administration du 28 septembre 2021 a reconduit les marchés pour prestations support pour 12 mois dans les mêmes conditions conformément aux dispositions du contrat initial :

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



### 3. Conseil d'Administration du 7 juin 2019

Personnes concernées : Madame Anne ZORNINGER

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration en date du 14 novembre 2018 a désigné Madame Anne ZORNINGER Directrice Générale de la SEDL, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018 pour un mandat de 3 ans. Ce même Conseil d'Administration a reconduit la séparation des fonctions de Présidente et de Directrice Générale dans le cadre d'une mise à disposition de la Directrice par SCET GE.

Le Conseil d'Administration en date du 7 juin 2019 a donné son accord au contrat de mise à disposition de la Directrice Générale par le groupement d'employeur SCET GE à un taux de 100 % auprès de la société NOVIM, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018.

### 4. Conseil d'Administration du 10 mars 2020

Avec : SAINT-ETIENNE METROPOLE

Personnes concernées à la date du Conseil : Messieurs Paul CELLE, Enzo VIVIANI, Christian JULIEN, Pierre VERICEL

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un bail commercial entre NOVIM et SAINT-ETIENNE METROPOLE pour la location des locaux au sein de l'immeuble B2O avec une date d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour une durée de 12 ans.

Modalité : La charge de l'exercice 2020 s'élève à 33.097,20€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cette convention fait suite à la cession de l'immeuble B2O par votre Société à SAINT ETIENNE METROPOLE, et permet de garantir le maintien de votre Société dans ces locaux qu'elle occupe déjà.

Votre conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juin 2022 a validé la signature d'un nouveau bail commercial entre NOVIM et SAINT-ETIENNE METROPOLE afin d'adapter l'usage des locaux à l'activité de NOVIM suite notamment au départ de CAP METROPOLE

### 5. Conseil d'Administration du 10 mars 2020, du 05 octobre 2020

Avec : NOVIM – SCI TALIPS

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 10 mars 2020 a autorisé la signature d'une convention d'avance en compte courant d'associés de 702.000€ entre la SCI TALIPS et la société NOVIM.

Cette avance est rémunérée au taux fiscalement déductible.

Votre Conseil d'Administration du 05 octobre 2020 a autorisé la signature d'un avenant à la convention en compte courant d'associés suite à l'entrée de la Caisse des Dépôts et consignations au capital de la SCI TALIPS. Suite à cette entrée au capital, l'avance en compte courant de la société NOVIM à la SCI TALIPS s'élèvera à 624.000€.

Modalité : Au 31 décembre 2021, l'avance en compte courant de la société NOVIM à la SCI TALIPS s'élève à 636.845€ dont 7621,94€ d'intérêts à recevoir.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le phasage de cette convention est lié à la date butoir d'acquisition du site de LACTIPS.

## **Conventions intervenues depuis la clôture**

Nous avons été avisés des conventions suivantes, intervenues depuis la clôture de l'exercice écoulé. Ces conventions ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

### **1. Conseil d'Administration 03 mars 2022**

#### **1.1. Avec : EPORA**

Personne concernée : Monsieur David DAGUILLON

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 03 mars 2022 a autorisé la signature d'une convention opérationnelle d'EPORA pour la ZAC COTE GRANGER à LORETTE.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Continuité des relations et des missions pour l'acquisition et la requalification de la ZAC COTE GRANGER.

#### **1.2. Avec : LOIRE HABITAT**

Personne concernée : Monsieur Laurent GAGNAIRE

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 03 mars 2022 a autorisé la signature d'une convention de répartition et de versement de la subvention fonds friches entre NOVIM et LOIRE HABITAT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le montant alloué au groupement LOIRE HABITAT concerne les postes de démolition du bâtiment Gégé.

LOIRE HABITAT ET NOVIM ont formalisé un groupement de commande pour la réalisation des travaux de réhabilitation du bâtiment Gégé, d'un montant prévisionnel de 3.7 M d'€.

La présente convention vise à reverser une partie de la subvention perçue par LOIRE HABITAT à NOVIM, sur la base de la clé de répartition du montant des travaux du groupement de commande, soit 35%.

NOVIM percevra 110.600 € au titre du fonds friches pour la réalisation des travaux de démolition de l'usine Gégé.

#### **1.3. Avec : SCI IM BY AP**

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 03 mars 2022 a autorisé la signature d'une convention d'avance en compte courant d'associés de 200.000€ entre la SCI IM BY AP et la société NOVIM.

Cette avance est rémunérée au taux fiscalement déductible.



Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cette avance en compte courant permettra la continuité du projet AUTOPASSION.

## 2. Conseil d'Administration 1<sup>er</sup> juin 2022

### 2.1. Avec : CAP METROPOLE

Personne concernée : Messieurs Marc MONTEUX, Jordan DA SILVA

Nature et objet : Votre conseil d'Administration a autorisé votre société à signer une convention d'assistance avec la société CAP METROPOLE.

La société CAP METROPOLE souhaite consolider l'élaboration de montage financier dans le cadre de la création d'un centre de santé au Chambon-Feugerolles, en s'appuyant sur l'expertise et l'expérience de NOVIM en matière de projets immobiliers.  
Le montant globale de l'intervention proposée par NOVIM s'élève à 7.500€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Mise en œuvre de l'expertise et l'expérience de NOVIM en matière de projets immobiliers.

Fait à SAINT ETIENNE, le 10 juin 2022

Le Commissaire aux comptes

---



---

LAURENCE RABOISSON CROPPI