



**SOCIETE D'AMENAGEMENT GIVORS METROPOLE (S.A.G.I.M.)**  
Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 800 000 Euros  
Siège social : 1 place de la Liberté, 69700 GIVORS  
960 505 089 RCS LYON

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 11 JUIN 2024**

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

## **VIE SOCIALE**

La Société d'Aménagement Givors Métropole (S.A.G.I.M) est une Société Anonyme d'Economie Mixte créée en 1960. Son siège social est fixé à l'Hôtel de Ville de Givors (69700).

### **▪ L'actionnariat**

<b>Actionnaires – Représentant aux Assemblées Générales</b>	<b>Nombre de titres</b>	<b>Part du capital</b>	<b>Pourcentage du capital</b>
<b>Collectivités territoriales</b>			
<b>Ville de GIVORS</b> Représentée par M. Mohamed BOUDJELLABA	126 400	632 000 €	79,00 %
<b>Autres actionnaires</b>			

<b>Caisse des Dépôts et Consignations</b> Représentée par M. Charles VOCANSON	24 096	120 480 €	15,06 %
<b>Caisse d'Épargne Rhône-Alpes</b> Représentée par M. Eric Michel	6 736	33 680 €	4,21 %
<b>SAEML SOCIETE D'EQUIPEMENT DU RHONE ET DE LYON – SERL</b> Représentée par David BELLANGER	1 600	8 000 €	1,00 %
<b>Syndicat Général des Entrepreneurs du Rhône</b> Représentée par Mme. Gaëtanne TAILLIEU PIDIVAL	688	3 440	0,43 %
<b>Entreprise LAMY / CITINEA</b> Représentée par M. Patrick FEURLON	208	1 040 €	0,13 %
<b>Entreprise VMC</b> Représentée par M. MATTERN	176	880 €	0,11 %
<b>M. Jacques CHESSEL</b>	48	240 €	0,03 %
<b>Entreprise BOURDIN</b> Représentée par M. Laurent CHAVROCHE	16	80 €	0,01 €
<b>SARL Barge La Mosaïque</b> Représentée par M. BARGE	16	80 €	0,01 €
<b>SARL Denat et Blanc</b>	16	80 €	0,01 %
<b>TOTAL</b>	160 000	800 000 €	100,00 %

▪ **Les administrateurs**

Le Conseil d'administration est composé de 10 administrateurs, dont 7 pour des mandats exercés par la Ville de GIVORS.

**Pour l'administrateur « Ville de GIVORS » :**

- Monsieur Mohamed BOUDJELLABA
- Madame Laurence FRETY
- Monsieur Robert JOUVE
- Madame Nabiha LAOUADI
- Monsieur Jean-Pierre GUENON
- Madame Dalila ALLALI
- Madame Zafer DEMIRAL

**Pour l'administrateur « Caisse des Dépôts et Consignations » :**

- Monsieur Charles VOCANSON

**Pour l'administrateur « Caisse d'Epargne Rhône Alpes » :**

- Monsieur Eric MICHEL

**Pour l'administrateur « SAEML SOCIETE D'EQUIPEMENT DU RHONE ET DE LYON – SERL » :**

- Monsieur David BELLANGER

**▪ Les censeurs**

Les censeurs de la S.A.G.I.M sont :

- Monsieur Laurent CHAVROCHE, représentant la SAS BOURDIN,
- Monsieur Patrick FREULON, représentant la société CITINEA,
- Monsieur Fabrice RIVA,

Il vous est proposé de nommer Monsieur Ali SEMARI en qualité de censeur en remplacement de Madame Christiane CHARNAY, démissionnaire et de constater la cessation des fonctions de Madame Gaëlanne TAILLEU PIDIVAL en qualité de censeur depuis le 30 juin 2022.

**▪ Réunion des instances décisionnelles de la S.A.G.I.M sur l'exercice 2023 :****Conseils d'administration :**

- Décision unanime des membres du Conseil d'administration du 9 janvier 2023  
*Ordre du jour : Prolongation des conventions de mise à disposition de collaborateurs de la SERL auprès de la S.A.G.I.M.*
- Réunion du 6 juin 2023  
*Ordre du jour : Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 20 octobre 2022 / Information sur le recrutement d'une assistante polyvalente / Arrêté des comptes au 31 décembre 2022 – approbation du projet de rapport de gestion – rapport sur le gouvernement d'entreprise – information sur les fonds propres et la trésorerie de la Société / Proposition de modifications statutaires : a. Permettant la nomination d'un nouvel administrateur ; b. Ajustement de la clause de limite d'âge du Président et du Directeur Général / Proposition de nomination d'un nouvel administrateur / Projet de résolutions à soumettre à la prochaine Assemblée générale mixte / Convocation de l'Assemblée générale mixte / Point d'avancement sur les opérations en cours : a. TIERS LIEU SANTE : atterrissage financier, réalisation du programme, vente à la SAS ; b. FIVES FARMER : poursuite des études de faisabilité ; c. CENTRE COMMERCIAL DES BANS : restructuration du prêt CERA / Questions diverses.*
- Réunion du 31 octobre 2023  
*Ordre du jour : Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 06 juin 2023 / Etat des lieux sur les actifs immobiliers / Pôle Tiers Lieu Santé : Etat d'avancement de la réalisation du projet – Projet de pacte d'actionnaires – Mobilisation fonds propres – Entrée de la CDC au capital – Augmentation du capital social – Modification des statuts / FIVES FARMER : Avancement des études – Création de la SAS Foncière pôle de réindustrialisation / Planning ; dépôt des autorisations d'urbanisme / Secteur LAMY : information quant à l'acquisition du bien par EPORA / Evolution du statut du Directeur Général / Questions diverses.*

## Assemblées générales

- Assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2023  
*Ordre du jour : Modification de l'objet social – modification corrélative de l'article 3 des statuts / Autres modifications statutaires : a. Modification des articles 21 - 33 - 34 des statuts ; b. Insertion aux statuts d'un nouvel article 48 ; c. Renumerotation des articles suivants le nouvel article 48 / Délégation de pouvoirs pour les formalités / Questions diverses.*
- Assemblée générale mixte du 27 juin 2023  
*Ordre du jour : Examen des rapports du Conseil d'administration sur l'exercice clos au 31 décembre 2022 / Examen du rapport général et du rapport spécial du Commissaire aux comptes / Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 / Quitus aux administrateurs / Affectation du résultat / Modifications statutaires (articles 17 et 20 des statuts) / Nomination d'un nouvel administrateur / Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités / Questions diverses.*

### ▪ Personnel de la Société

Au 31 décembre 2023, la Société d'Aménagement Givors Métropole (S.A.G.I.M) employait 2 salariés :

- Madame RAMONA BARON, Chef de projets et responsable de la gestion du parc immobilier,
- Madame Magalie MICHALLON, Assistante polyvalente.

Monsieur Yves MOLINA était en mise à disposition par la SERL, depuis le 1<sup>er</sup> février 2024, il est employé par la S.A.G.I.M.

## ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

### Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

#### Evènements majeurs survenus au cours de l'exercice 2023

- Le renouvellement du bail commercial de FRANCE TRAVAIL, portant sur un local de 896 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble CITE AVENIR, le 1<sup>er</sup> avril 2023 ;
- Le renouvellement du bail commercial de la micro-crèche NOS JOURNEES CHEZ OLIVIA, portant sur un local de 110 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble LE PATIO, le 13 juin 2023 ;
- Le renouvellement du bail professionnel de la société NEPSOD EVOLUTION, portant sur un local de 133 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble LE PATIO, le 21 septembre 2023 ;
- La demande de dédite formulée par Monsieur Hervé FONTANEY (kinésithérapeute) pour le plateau de 84,57 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble CITE AVENIR, le 31 décembre 2023.

#### Projets à l'étude et en cours de réalisation

- Site FIVES FAMER :  
Dans la suite des diagnostics et du cadrage programmatique, les études préopérationnelles se sont poursuivies en 2023. Elles ont abouti au dépôt d'un Permis d'Aménager le 21 décembre 2023. Le projet a été présenté à de nombreux prospects, ce qui a permis de vérifier l'adéquation entre la programmation et les attentes des preneurs potentiels. La modélisation économique et

financière a été mise au point. Un dossier de demande subvention été déposé auprès du fonds vert ; l'attribution d'une subvention d'un montant de 1.5 M€ a été confirmé le 21 juillet 2023. Ce projet fait l'objet d'un rapport détaillé présenté lors du CA du 23 mai 2024.

- **Site EX LAMY :**  
La promesse de vente avec le groupe Launay a été signée le 19 novembre 2021. Le contexte environnant ayant évolué la position de la S.A.G.I.M en accord avec la Ville a été de ne pas réitérer la vente. Une mise en relation de l'EPORA avec le groupe Launay a conduit à l'acquisition du bien par l'Etablissement Public Foncier le 28 juin 2023, après que ce dernier ait signé une convention d'intervention avec la Métropole et la Ville. Pour sa part, la S.A.G.I.M est déchargée de toute obligation vis-à-vis du groupe Launay.
- **POLE ET TIERS LIEU SANTE :**  
Le Permis de Construire a été obtenu le 18 mai 2022 et les travaux ont été engagés en septembre 2022. La réception du bâtiment a été constatée le 5 février 2024. Le laboratoire UNIBIO a pris possession de ses locaux en anticipation en juillet 2023 pour une ouverture le 8 janvier 2024. La Maison de Santé Pluriprofessionnelle est entrée dans les lieux le 5 février 2024 avec une ouverture au public le 12 février 2024 et le Tiers Lieu a suivi en date du 19 février 2024. Le montage de la SAS, vouée à l'acquisition et exploitation de l'actif à terme s'est poursuivi. La Caisse des Dépôts est officiellement entrée au tour de table (à hauteur de 40%) le 28 mars 2024.  
La vente de l'actif par la S.A.G.I.M à la SAS est prévue au plus tard fin mai 2024.

### **Patrimoine de la Société d'Aménagement Givors Métropole (S.A.G.I.M)**

Le patrimoine immobilier de la SEM s'élève à environ 14 150 m<sup>2</sup>.

#### a. Locaux Commerciaux

- **Centre commercial Plaine Robinson :**  
Ce bâtiment, d'une superficie d'environ 1937 m<sup>2</sup>, est loué en totalité.
- **Centre Commercial de Bans :**  
Les locaux font l'objet d'un bail longue durée avec la « SCI DES LONES ». Le contentieux avec la SCI des Lônes depuis 2007 n'a pas permis l'occupation de la totalité de la surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, la société LIDL occupe environ 1 000 m<sup>2</sup>. Des procédures judiciaires sont toujours pendantes (cf rapport présenté au Conseil d'Administration du 23 mai 2024)
- **Local commercial au 38, rue Salengro :**  
Ce local d'une superficie d'environ 75 m<sup>2</sup> est loué à Madame Delphine LOUDOT (DC TRAITEUR).
- **Local commercial au 12, rue Salengro :**  
Ce local d'une superficie de 87,65 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par une entreprise de Pompes Funèbres, la société « CONFIANCE OBSEQUES - FUNECAP ».
- **Local Jouteurs / Barbusse :**  
Ce local, d'environ 403 m<sup>2</sup>, est loué en totalité par le CREDIT AGRICOLE CENTRE EST.
- **Concession automobile au 7 avenue Georges Charpak :**  
Ce local, d'une superficie de 1 304 m<sup>2</sup> est loué en totalité par la société SIVAM (concession Toyota).

## b. Locaux tertiaires

- Local Place de la Liberté :  
Ce local commercial d'environ 94 m<sup>2</sup> est loué à la société IGE (édition de logiciels).
- Immeuble Le Patio, rue Bonnefond :  
Ce bâtiment d'une superficie de 1 195 m<sup>2</sup> est loué en totalité à AGEMETRA (médecine du travail), CEDIAL (conseil en agroalimentaire), NOS JOURNEES CHEZ OLIVIA (micro-crèche), DENTALWAY (centre dentaire), NEPSOD EVOLUTION (centre de formation), CERTA (association -formation continue).  
Le centre dentaire DENTALWAY a cessé son activité au mois de novembre 2023. Depuis, les loyers sont régulièrement réglés.
- Immeuble GPIM, 17/19 rue Robespierre :  
Les locaux d'une superficie d'environ 443 m<sup>2</sup> sont entièrement loués à EPORA.
- Place Pasteur :  
Ce local d'environ 42 m<sup>2</sup> est vacant depuis le 18 novembre 2022.
- Caligram :  
Le local du Bâtiment A, d'une superficie d'environ 108 m<sup>2</sup> est loué en totalité à la société BOTTINES ET BOTTILLONS SERVICES (crèche).  
Le local du Bâtiment B, d'une superficie d'environ 227 m<sup>2</sup> est loué à la société PERMANENCE MEDICALE SUD RHONE (médecins généralistes) et à Monsieur Raphaël LOISELOT (psychologue clinicien).
- Cité Avenir :  
Le local d'environ 153 m<sup>2</sup>, anciennement occupé par un restaurant, est vacant depuis le 18 mars 2022.  
Au 2<sup>ème</sup> étage 3 bureaux sont également vacants, d'une superficie totale d'environ 45 m<sup>2</sup> ; les autres bureaux de ce plateau sont occupés par deux orthophonistes, un kinésithérapeute et une sage-femme, soit une superficie totale d'environ 172 m<sup>2</sup>.  
FRANCE TRAVAIL occupe des locaux d'une superficie d'environ 896 m<sup>2</sup> sur 2 étages.  
La MATMUT occupe un local de 104 m<sup>2</sup>, le salon de coiffure TCHIP COIFFURE, un local de 88 m<sup>2</sup>, l'association LA MAIN SUR LE CŒUR, un local de 70 m<sup>2</sup>.  
La permanence de Monsieur Jean-Luc FUGIT, député, occupe un local de 94 m<sup>2</sup>.

## c. Locaux d'activités et Services Publics

- Hôtel des finances :  
La Direction Générale des Finances Publiques est locataire de ces locaux, d'une superficie de 2 506 m<sup>2</sup>.
- Centre de tri de la Poste, rue Honoré Pétetin :  
La société LOCAPOSTE est locataire de l'ensemble des locaux, d'une superficie de 1 084 m<sup>2</sup>.
- Centre d'exploitation EDF, rue de Montrond :  
ENEDIS est locataire de l'ensemble des locaux d'une superficie de 950 m<sup>2</sup>.

La gestion courante du parc immobilier de la SAGIM n'appelle pas d'observations ni de remarques particulières.

Au 31 décembre 2023, les loyers facturés représentent un volume financier annuel de 1 501 K€ HT.

**Taux occupation locaux 2023**

Nom opération	Statut	Année de construction	Superficie	Taux d'occupation	Locataires	Loyers 2023
Jouteurs Barbusse	Bien propre en copro	1982	403	100%	Crédit Agricole Centre Est	30 592,83 €
12 place de la Liberté	Bien propre en copro	1900	94	100%	Alpi devenu I.G.E.	12 894,78 €
Le PATIO	Bien propre	1990	1 195	100%	crèche, médecine du travail, association, cabinet dentaire, conseil en agroalimentaire, formation	146 520,67 €
Hôtel des finances	Bail emphytéotique terrain	2005	2 506	100%	Finances Publiques	395 442,59 €
CC Plaine Robinson	Bien propre	2007/2018	1 937	100%	Salle de fitness, restaurant, laboratoire, boucherie, association, laboratoire de biologie médicale	177 080,11 €
GPIM	Bien propre en copro	1994	443	100%	EPORA	64 399,58 €
CC Bans	Bail à construction	2007	2072	53%	LIDL	122 895,54 €
Centre exploitation GRDF	Bien propre	2007	950	100%	ENEDIS	91 660,00 €
Cité Avenir	Bien propre en copro	2012	1 623	88%	Malmut, Pôle Emploi, siège du député, coiffeur, cabinet de kinés-ortho-sage-femme, cabinet médical, association	201 736,75 €
Centre de tri postal	Bien propre	2008	1 084	100%	Locaposte	98 920,71 €
Local LE SALENGRO	Bien propre en copro	1984	74,37	100%	Traiteur	6 918,60 €
Local SALENGRO	Bien propre	2008	88	100%	Confiance Obsèques - FUNECAP	9 613,05 €
Local PASTEUR	Bien propre en copro	2007	42	0%		
Caligram	Bien propre en copro	2018	335	100%	Crèche, cabinet médical, psychologue	36 621,73 €
Concession FIAT	Bien propre	2011	1304	100%	SIVAM	105 873,86 €
<b>TOTAL</b>			<b>14150,37</b>	<b>98%</b>		<b>1 501 170,80 €</b>

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice, les événements suivants sont intervenus :

- Le renouvellement du bail commercial de la société MATMUT, portant sur un local de 104 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble CITE AVENIR, le 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- La demande de dédite formulée par Mesdames BLANC & SCHNEIDER (orthophonistes) pour le plateau de 51 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble CITE AVENIR, le 9 février 2024 ; les 2 orthophonistes ont intégré le Pôle de santé et font partie de la MSP ;
- La demande de dédite formulée par Madame Colline COLOMBANI (sage-femme) pour le plateau de 36,80 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble CITE AVENIR, le 9 février 2024. La sage-femme a intégré le Pôle de santé et fait partie également de la MSP.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Évolution prévisible et perspectives d'avenir

L'objectif pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024 est la poursuite de notre activité.

**FILIALES ET PARTICIPATIONS**Activité des filiales et participations

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

Nous complétons ces informations par les éléments suivants :

- **SAS POLE ET TIERS LIEU DE SANTE**

Détention de 59,89 % du capital social, société par actions simplifiée au capital de 536 000 euros dont le siège social est situé à l'Hôtel de ville, Place Camille Vallin, 69700 GIVORS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 918 188 145.

Elle a clôturé ses comptes le 31 décembre 2023.

## ▪ SAS GIVORS POLE REINDUSTRIALISATION

La société a été créée le 3 novembre 2023 dans le but de régénérer la friche industrielle FICHE FAMER. L'actionnariat est composé à 50/50 entre la SAGIM et SERL Immo, pour un capital de 2 000 €. Le siège social est situé à l'Hôtel de ville, Place Camille Vallin, 69700 GIVORS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 981 167 521.

Son premier exercice sera clôturé le 31 décembre 2024

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2023 et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

Article D 441 I-2* : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	6,00					8,00
Montant total des factures concernées TTC	31 341 €	2 189 €	1 €	0 €	10 501 €	12 691 €
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	1,6%	0,1%	0,0%	0,0%	0,5%	0,6%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	5*					
Montant total des factures exclues	1505926 €					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal 30 jours					

\* correspond au nombre des créanciers douteux au 31/12/2023

Article D 441 I-1* : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	25,00					18,00
Montant total des factures concernées TTC	274 157 €	12 934 €	39 591 €	402 €	36 455 €	89 383 €
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	8,56%	0,40%	1,24%	0,01%	1,14%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0 €					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Légal 30 jours					

## RÉSULTATS - AFFECTATION

### Examen des comptes et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

### COMPTE DE RESULTAT

Au 31 décembre 2023, la Société d'Aménagement Givors Métropole (S.A.G.I.M) présente un résultat net comptable bénéficiaire de 264 073 € contre un résultat bénéficiaire de 38 101 € au 31 décembre 2022.

La ventilation du résultat et sa comparaison à 2022 sont les suivantes :

En k€	Réel 2023	Réel 2022	Variation	%
Résultat d'exploitation	544 594	257 055	287 539	112%
Résultat financier	-280 522	-219 270	- 61 252	28%
Résultat exceptionnel	0	317	- 317	-100%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>264 072</b>	<b>38 102</b>	<b>225 971</b>	<b>593%</b>

L'activité a évolué ainsi :

#### Les produits d'exploitation

	2023	2022	Variation	%
Loyers	1 535 627	1 491 729	43 899	3%
Charges locatives	117 171	135 547	- 18 376	-14%
Autres produits		1 167	- 1 167	-100%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 652 798</b>	<b>1 628 442</b>	<b>24 356</b>	<b>1%</b>
Production stockée	52 194		52 194	ns
Subventions d'exploitation	20 000		20 000	ns
Reprises sur provisions	23 530	0	23 530	ns
Transfert de charges	198 881	141 468	57 413	41%
Autres produits	14 660	5	14 655	ns
<b>Total produits exploitation</b>	<b>1 962 063</b>	<b>1 769 915</b>	<b>192 148</b>	<b>11%</b>
<b>Résultat exploitation</b>	<b>544 594</b>	<b>257 055</b>	<b>287 539</b>	<b>112%</b>

Ce tableau met en exergue :

- Le Chiffre d'affaires reste relativement stable avec une augmentation de 3 % des loyers par rapport à 2022,
- Les charges locatives diminuent quant à elles de 14%,
- Les reprises de provision sur clients douteux atteignent 23 k€ sur l'exercice,

- Les transferts de charges correspondent essentiellement à la facturation de la taxe foncière, pour 192 k€ (contre 136 k€ en 2021 soit +56 k€). Le reste de la variation, 1 k€, est constitué de remboursements au titre d'IJSS et de remboursements d'assurance.

### Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont évolué ainsi :

	2023	2022	Variation	%
Achats et charges externes	403 569	337 400	66 169	20%
Impôts et taxes	198 320	200 254	- 1 934	-1%
Charges de personnel	117 352	153 532	- 36 180	-24%
Dotation aux amortissements	611 132	610 290	842	0%
Dotation aux provisions	58 975	178 436	- 119 461	-67%
Autres charges	28 120	32 947	- 4 827	-15%
<b>Total charges exploitation</b>	<b>1 417 469</b>	<b>1 512 860</b>	<b>-95 391</b>	<b>-6%</b>

- Les achats et charges externes ont augmenté de 66 k€. Les principales variations de charges comprennent :
  - L'intervention de la SERL sur l'administration de la SAGIM par le biais de la mise à disposition de Monsieur Yves MOLINA en tant que Directeur Général et de Monsieur David BELLANGER en tant que Responsable Projet Fives Lille en année pleine sur 2023 alors que sur 2022 cette prestation ne représentait que 7 mois. (36 k€),
  - Des études à hauteur de 72 k€ qui sont compensées par des produits d'égal montants (Subvention + production stockée) (42 k€),
  - A contrario on constate une diminution des dépenses de communication (-11 k€).
- Les impôts et taxes comprennent principalement les taxes foncières, qui font l'objet d'une facturation aux locataires.
- Les charges de personnel diminuent de 24 %. Cette variation est la conséquence des mouvements de personnel intervenus en 2022 : départ du Directeur Général Marc ROCLE en juin 2022 et arrivée d'une assistante de gestion Madame Audrey VIGNAUD en octobre 2022 (départ le 17 janvier 2023).
- Les dotations aux amortissements, pour 611 k€ portent principalement sur le parc locatif et restent stables sur l'exercice.
- Les dotations aux provisions, pour 58 k€, ne concernent que des créances clients douteuses
- Le résultat d'exploitation de l'exercice 2023 atteint 544 596 € contre 257 055 € en 2022, soit une augmentation de 287 539 €.

### Le résultat financier

	2023	2022	Variation	%
Produits financiers	13 669	8 562	5 107	60%
Charges financières	294 192	227 833	66 359	29%
	<b>-280 522</b>	<b>-219 270</b>	<b>-61 252</b>	<b>28%</b>



- Les produits financiers sont en hausse de 5 k€ dont 3,7 k€ de reprise de dépréciation sur immobilisation financière dotée au titre des exercices précédents
- Les charges financières ont progressé de 66 359 € soit + 29% passant de 228 K€ à 294 K€

Cette progression est essentiellement due à l'augmentation du montant des intérêts sur emprunts consécutive à :

- la mise en place d'un nouvel emprunt Caisse d'Epargne de 2,4 M€ relatif au Pôle santé
- à la prise en compte d'une année pleine d'intérêts sur le prêt CE relatif à l'opération Centre Commercial des Bans
- à la diminution des autres intérêts corrélative des remboursements en capital

Le résultat financier s'établit donc à (- 280 522 €) en diminution de 61 252 € comparativement à 2022 où il s'établissait à (- 219 270 €).

### Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2023 est nul contre 317 € pour l'exercice 2022.

	2023	2022	Variation	%
Plus-value cession	0	0	-	0%
Produits / exercices antérieurs		840	- 840	-100%
Reprise de provisions sur risques	0	0	-	0%
Autres charges		523	- 523	-100%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>317</b>	<b>-317</b>	<b>-100%</b>

### BILAN

Le total du bilan de la société s'établit à 21 382 k€ au 31 décembre 2023 contre 19 064 k€ au 31 décembre 2022. Les capitaux propres représentent 9 938 k€ (y compris résultat 2023) contre 9 674 k€ au 31 décembre 2022.

Le bilan synthétique de la société fait ressortir les grandes masses suivantes :

Actif				Passif			
	31/12/2023	31/12/2022	Variation		31/12/2023	31/12/2022	Variation
Immobilisations incorporelles	14 628	15 767	- 1 139	Capitaux propres	9 938 154	9 674 081	264 073
Immobilisations corporelles	13 276 881	11 802 311	1 474 570	Provisions	129 389	129 389	-
Immobilisations financières	1 369 529	1 583 843	- 214 314	Dettes financières	9 412 212	7 705 843	1 706 369
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>14 661 038</b>	<b>13 401 921</b>	<b>1 259 118</b>	<b>Total capitaux permanents</b>	<b>19 479 755</b>	<b>17 509 313</b>	<b>1 970 442</b>
Stock	114 623	62 429	52 194	Dettes d'exploitation	1 901 936	1 515 082	386 854
Créance	1 735 820	1 440 090	295 730	Produits constatés d'avance	-	40 000	- 40 000
Charges constatés d'avance	6 598	8 488	- 1 890				-
<b>Total actif circulant</b>	<b>1 857 041</b>	<b>1 511 007</b>	<b>346 034</b>	<b>Total passif circulant</b>	<b>1 901 936</b>	<b>1 555 082</b>	<b>346 854</b>
Trésorerie	4 863 612	4 151 467	712 145	Concours bancaires	-	-	
<b>Total bilan actif</b>	<b>21 381 691</b>	<b>19 064 395</b>	<b>2 317 296</b>	<b>Total bilan passif</b>	<b>21 381 691</b>	<b>19 064 395</b>	<b>2 317 296</b>

Les principales évolutions du bilan sont les suivantes :

- A l'actif :
  - Les acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles atteignent 2 084 k€ dont 2 057 k€ liés au projet Tiers lieux pôle de santé, après prise en compte des dotations aux amortissements de 611 k€, les immobilisations incorporelles et corporelles nettes augmentent de 1 473 k€ ;
  - Les immobilisations financières diminuent de 214 k€ ;
  - L'augmentation des stocks 52 k€ et liée au projet Fives Lille ;
  - La variation de créances d'un montant de 295 k€ provient d'une augmentation des créances clients de 147 k€, des créances de Tva pour 201 k€, à contrario la subvention Fives Lille qui figurait dans les créances pour 48 k€ à la fin décembre 2022 a été réglée le 5 mai 2023.
  
- Au Passif :
  - Les capitaux propres augmentent à hauteur du résultat de l'exercice + 264 k€ ;
  - La variation des dettes financières soit 1 706 k€ s'explique par :
    - Un nouvel emprunt de 2400 k€ Caisse d'Epargne relatif au pôle santé ;
    - La diminution de 693 k€ consécutive aux emprunts remboursés sur l'exercice
    - L'augmentation de 27 k€ des intérêts courus sur emprunts
    - La diminution de 27 k€ des dépôts et garanties reçues
  - L'augmentation des dettes d'exploitation de 387 k€ s'explique par :
    - Une augmentation des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations pour 245 k€ ;
    - Une augmentation des avoirs clients de 164 k€ ;
    - Une diminution des avances clients de 19 k€ ;
    - Une diminution des dettes fiscales et sociales de 3 k€.

La structure financière est saine et solide :

	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Fonds de roulement	4 818 717	4 107 392	711 324	17%
Besoin en fonds de roulement	-44 896	-44 075	-821	2%
Trésorerie	4 863 612	4 151 467	712 145	17%

- Le fonds de roulement augmente de 711 k€ comparativement au 31 décembre 2022. Cette augmentation se décompose ainsi :
  - Nouvel emprunt de 2400 k€ Caisse d'Epargne relatif au pôle santé ;
  - Diminution de 693 k€ consécutive aux emprunts remboursés sur l'exercice
  - Augmentation de 27 k€ des intérêts courus sur emprunts
  - Diminution de 27 k€ des dépôts et garanties reçues
  - D'une augmentation des Capitaux Propres de 264 k€ (impact du résultat de l'exercice)
  - Une augmentation de l'actif net immobilisé de 1 259 k€
  
- Le besoin en fonds de roulement est négatif au 31 décembre 2023. Cela signifie qu'en date du 31 décembre 2023 l'activité a dégagé davantage de ressources financières qu'elle n'en a consommé. Le montant des dettes d'exploitation au 31 décembre 2023 est notamment plus important que le montant des créances d'exploitation.

	2023	2022	Variation	%
Résultat de l'exercice	264 072	38 102	225 971	593%
Dotation aux amortissements et provisions	670 107	788 726	- 118 619	-15%
Reprises sur amortissements et provisions	23 530	-	23 530	ns
Résultat de cession d'actif	-	-	-	0%
<b>CAF - capacité d'autofinancement</b>	<b>910 649</b>	<b>826 828</b>	<b>83 822</b>	<b>10%</b>
Capital remboursé sur emprunt	693 772	683 200	10 572	2%

- La capacité d'autofinancement connaît une augmentation de 10 % et permet de faire face aux échéances de remboursement des emprunts.

## RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES DE LA SOCIETE

NATURE DES INDICATIONS	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Nombre des actions existantes	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
<b>Opération et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxe	1 486 082	1 483 255	1 467 010	1 628 442	1 652 798
Résultat avant impôts et amortissements	701 594	964 608	696 249	648 392	875 204
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Dotations Amortissements	-586 293	-582 118	-605 414	-610 290	-611 132
Résultat de l'exercice	105 254	382 491	90 835	38 102	264 072
Montant des Bénéfices Distribués	0	0	0	0	0
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts mais avant amortissements	4.322	6.030	4.352	4.052	5,470
Résultat après impôts et amortissements	0.658	2.391	0.568	0.238	1,650
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	3	3	2	2
Montant de la masse salariale	175 111	136 465	161 414	108 492	77 483
Sommes versées au titre des charges sociales	71 733	54 128	56 419	45 040	39 869

### Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 264 073,00 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

#### **Bénéfice de l'exercice**

**264 073,00 euros**

En totalité au compte « autres réserves » qui ressort ainsi à 8 804 439,63 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 9 938 154,13 euros.

### Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

### Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

### **CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Nous allons vous présenter le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

### **DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE CONSENTIES LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Conformément au Décret d'application du 10 février 2005 de l'Ordonnance du 24 juin 2004, les actionnaires sont informés des délégations consenties au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire pour la réalisation ou la prise de décision d'une augmentation de capital.

Il n'existe aucune délégation en cours, consentie au profit du Conseil d'Administration.

## **RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous présentons dans le présent rapport de gestion, notre rapport sur le gouvernement d'entreprise contenant toutes les informations requises par la réglementation en vigueur.

### **MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE**

Le Conseil a décidé en date du 19 février 2009 d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA, actuel Maire de GIVORS, préside le Conseil d'administration de la S.A.G.I.M depuis le 09 septembre 2020.

Suite à la démission de Monsieur Marc ROCLE de ses fonctions de Directeur général de la SAGIM, avec effet au 10 juin 2022 (en fonction depuis le 1er février 2021), le Conseil d'administration a décidé la nomination de Monsieur Yves MOLINA en qualité de nouveau Directeur général de la SAGIM, à compter du 10 juin 2022.

Monsieur Yves MOLINA est mis à disposition de la SAGIM par la SERL, la convention de mise à disposition a été approuvée par le Conseil d'administration du 10 juin 2022.

**INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 1° du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

	<b>Mandats et fonctions exercés durant l'exercice clos au 31 décembre 2023</b>
<b>M. Mohamed BOUDJELLABA</b>	Maire de GIVORS Président du Conseil d'administration de la S.A.G.I.M
<b>Mme. Laurence FRETY</b>	Représentant permanent de la Ville de GIVORS, Administrateur de la S.A.G.I.M
<b>Mme. Nabihha LAOUADI</b>	Représentant permanent de la Ville de GIVORS, Administrateur de la S.A.G.I.M
<b>Mme. Dalila ALLALI</b>	Représentant permanent de la Ville de GIVORS, Administrateur de la S.A.G.I.M
<b>M. Robert JOUVE</b>	Représentant permanent de la Ville de GIVORS, Administrateur de la S.A.G.I.M
<b>M. Jean-Pierre GUENON</b>	Représentant permanent de la Ville de GIVORS, Administrateur de la S.A.G.I.M
<b>Mme. Zafer DEMIRAL</b>	Représentant permanent de la Ville de GIVORS, Administrateur de la S.A.G.I.M
<b>M. Eric MICHEL</b>	Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SEM SACOVIV – Vénissieux  Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon  Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la S.A.G.I.M  Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SERL  Représentant permanent de la CERA – Membre du comité de direction SERL @ENERGIES  Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la Société Dauphinoise pour l'Habitat  Représentant permanent de la CERA – Administrateur d'Ain Habitat

<b>M. Charles VOCANSON</b>	<p>Représentant permanent de la CDC – actionnaire - SCI ALLIANCE SANTE CONFLUENCE</p> <p>Représentant permanent de la CDC – administrateur – S.A.G.I.M</p> <p>Représentant permanent de la CDC – administrateur - SAIEM de VAULX EN VELIN</p> <p>Représentant permanente de la CDC – actionnaire – SAS Maison de Blandine</p>
<b>M. Yves MOLINA</b>	<p>SERL : Directeur Général Délégué</p> <p>SERL IMMO : représentant permanent de la SERL, président</p> <p>SERL ENERGIES : représentant permanent de la SERL, président</p> <p>SAS Bonvert : membre du comité de Direction</p> <p>SEMOP Foch Sully : représentant de SERL IMMO, administrateur</p> <p>SCI NovaOne Immo : représentant de SERL IMMO gérant</p> <p>SAS Girondins Commerces : représentant de SERL IMMO président</p> <p>SA SEM Plaine de l’Ain Développement : représentant de SERL IMMO administrateur</p> <p>SAS Usin Lyon Parilly : représentant de SERL IMMO président</p> <p>SAS Pôle de services EverEst : représentant de SERL IMMO, président et membre du CODIR</p> <p>SAS des Fromentaux : représentant de SERL IMMO, président</p> <p>SCCV LYON 7 Félizat : représentant de SERL IMMO</p> <p>SCCV LYON rue des Girondins : représentant de SERL IMMO</p> <p>SAS HLU Port de Lyon : représentant de SERL IMMO</p> <p>SAS Givors Pole Réindustrialisation : représentant de SAGIM, Président</p> <p>SAS Foch Sully : représentant de SERL IMMO Directeur Général (dissoute en 2023)</p> <p>SAS Roanne La Trilogie : représentant de SERL IMMO (dissoute en 2023)</p> <p>S.A.G.I.M : Directeur Général</p> <p>SAS POLE ET TIERS LIEU DE SANTE : représentant de la S.A.G.I.M, président</p> <p>SAS POLE DE REINDUSTRIALISATION : représentant de la S.A.G.I.M, président</p>

*Liste réalisée sur une base déclarative*

## ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

### Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes

Le mandat de la société GRANT THORNTON, Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

\*\*\*

Votre Conseil vous invite, après la lecture de ces différents rapports, à vous prononcer sur les résolutions qui sont soumises à votre vote.

**Le Conseil d'Administration**  
**M. Mohamed BOUDJELLABA**