

IMMOBILIER. BAIL RÉEL SOLIDAIRE.

OFS

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

SEM SPL
Faconeo
OFFICE FONCIER SOLIDAIRE

www.faconeo.com

**UN EXPERT
AU SERVICE
DES VILLES &
DES VILLAGES.**



SOMMAIRE

4 LE GROUPE

6 NOTRE ACTIVITÉ

10 LE BILAN FINANCIER

Rapport d'Activité

LE GROUPE





L'**OFS FAÇONÉO** est composé de 2 membres fondateurs la **SEM** (Société d'Économie Mixte) et la **SPL** (Société Publique Locale) au capital entièrement public. Toutes deux sont des EPL (Entreprise Publique Locale).

FAÇONÉO fonctionne sur un modèle de Groupe et développe une stratégie de mutualisation de ses outils dans un souci d'efficacité économique et de moindre coût pour la collectivité. Les deux sociétés sont ainsi fédérées autour d'un groupement d'employeurs et d'un groupement de moyens économiques.

Ce moyen de gestion solide a pour objectif de mettre en commun des moyens matériels et compétences pour permettre à ses membres de mener, dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur, toute action d'administration, de gestion, de développement des structures et de leurs activités. Approuvé par les conseils d'administration de la **SEM** et de la **SPL** en novembre 2019, le **GME** est entré officiellement en application le 1er janvier 2020.

NOTRE ACTIVITÉ

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ EN 2022

L'année 2021 ayant permis de mettre en place les instances et les règles de fonctionnements de l'**OFS FAÇONÉO** nécessaires au développement de l'activité et à sa sécurisation, cette seconde année pleine de développement a permis de concrétiser cette mise en route par la concrétisation des premiers projets.

En effet, en fin d'année 2022, le lancement opérationnel de la première opération en BRS a été réalisé par le biais de la publication des marchés de travaux pour la réalisation de l'opération du 36 à la Penne-sur-Huveaune.

Ce lancement fait suite à plusieurs mois d'échanges avec la commune, mais également et sans pour autant être exhaustif, une mobilisation transversale de l'ensemble des services de **FAÇONÉO** : communication, juridique, commercialisation, opérationnel et financier.

Outre la rédaction du bail réel solidaire avec le notaire partenaire et la réalisation des documents de communication relatif au lancement de la commercialisation, la rédaction de la convention avec l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement** des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) a été finalisée.

Par ailleurs et dans un objectif de continuité, cette année 2022 a permis de poursuivre et développer ses relations avec des potentiels partenaires opérationnels, économiques, financiers ou institutionnels.





PRÉSENTATION DE OPÉRATION DU “LE 36”

Dans le cadre de cette opération, l'OFS a acquis la propriété du terrain d'assiette en date du 23/02/2023.

Sur le plan opérationnel, l'**OFS FAÇONÉO** a confié le portage de l'opération à la **SEM FAÇONÉO** qui assurera la construction, la commercialisation du projet en tant qu'opérateur.

L'opération du 36 prévoit la construction de 45 logements à l'accession en bail réel solidaire. Cette opération nécessitant la démolition de l'ancienne friche industrielle de la ferronnerie FASSETA laissera place à un programme immobilier en R+3 constitué d'appartements allant du 2 au 4 pièces. Tous les appartements bénéficieront de terrasses et de balcons.

Sur le plan opérationnel la livraison estimative de l'opération est fixée au 3e trimestre 2025.

IMMO

LE 36

La Penne-sur-Huveaune (13)

45

APPARTEMENTS

VEFA / Bail Réel Solidaire

LE CONTEXTE

Afin de répondre au besoin en logements sociaux de la commune de La Penne-sur-Huveaune, FAÇONÉO va réaliser dans le centre-village, une résidence de 45 appartements en BRS (Bail Réel Solidaire).

LE PROJET

« Le 36 » est une opération conçue, réalisée et commercialisée par FAÇONÉO.

La résidence prévoit 45 logements du 2 au 4 pièces. Le bâtiment se répartit en 3 halls et s'articule autour d'un cœur d'îlot paysager en pleine terre de 1 992 m², occupant la moitié de la superficie du terrain orienté sud et est.

Le projet bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité immédiate d'axes routiers structurants, de la gare SNCF et du centre-ville.

Une attention particulière a été apportée au confort acoustique : le bâti est implanté à l'alignement de la rue pour créer une barrière acoustique, les éléments de façades bénéficient d'un doublage thermo acoustique adapté et les menuiseries du classement ACOTHERM.

45

Résidences principales

Du T2 au T4

ARCHITECTE

NRC Architecture

(mandataire)

ETAT D'AVANCEMENT

Préparation consultation des entreprises,
Préparation Commercialisation,
Permis purgé.

COMPTES FINANCIERS

COMPTES RÉSULTAT ET BILAN 2022

L'année 2022, premier exercice de l'**OFS FACONEO** ayant réalisé des mouvements financiers, se solde au 31 Décembre 2022 par un résultat net déficitaire de - **370 €**.

PRODUITS D'EXPLOITATION EN €

Les produits de l'année sont de **12 000 €** concernant la cotisation de ces membres, la **SEM FACONEO** et la **SPL FACONEO** conformément aux Règlement intérieur, pour **6 000 €** pour chacune soit **1 000 €** pour 2021 et **5 000 €** pour 2022.

CHARGES D'EXPLOITATION EN €

Les charges d'exploitation s'élèvent à **12 370 €** et recouvrent essentiellement :

- Des Primes d'assurances de **5 K€**,
- Des Honoraires de **6 K€**,
- Des Cotisations au titre de la Foncière Solidaire France l'ADIL13 de **1 K€**.

Le résultat d'exploitation s'élève ainsi à - **370 €**.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF EN €

Au 31/12/2022, l'actif de la société se monte à **11 812 €** composé de :

- D'un poste de créances pour **1 160 €**,
- D'un poste de trésorerie de **10 652 €**.

DÉCOMPOSITION DU PASSIF EN €

Le groupement est constitué sans capital et sans apport.
Au 31/12/2022, le passif de la société est composé de :

- Capitaux propres de - **370 €** sont constitués par le résultat de l'exercice,
- Dettes fournisseurs de **12 182 €**.

BÉNÉFICIAIRES D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

SANS OBJET

BILAN D'ACTIVITÉ DE SUIVI DES BÉNÉFICIAIRES D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

SANS OBJET

MODALITÉS D'INFORMATION DES PRENEURS DE NOUVEAUX BAUX RÉELS SOLIDAIRES

Comme évoqué ci-avant, une convention avec l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement** des Bouches-du-Rhône (ADIL 13). Pour rappel, cette convention a pour objectif d'accompagner les potentiels preneurs dans le processus d'acquisition et cela en toute transparence des informations entre la **SEM FAÇONÉO** (opérateur), l'**OFS**, la Commune et l'Acquéreur.

L'**ADIL** conseillera et accompagnera les futurs acquéreurs dans leurs démarches, s'assurera que toutes les informations ont été transmises par l'**OFS** aux réservataires, vérifiera la capacité d'achat des foyers, et donnera également une validation et une évaluation financière des dossiers.



SEM  SPL

Faconeo

 OFFICE FONCIER SOLIDAIRE

165 avenue du Marin Blanc
Immeuble Optimum
Zone Industrielle Les Paluds
13400 Aubagne
Tél. : 04 42 84 47 98

