

Rapport de gestion  
du conseil d'administration  
et de gouvernance

SEM

2019



SEM SPL  
**Faconeo**  
GROUPE PUBLIC EXPERT



## Sommaire

### **4** Le groupe

- 6 Une trajectoire dynamique
- 7 Une stratégie de développement
- 7 Notre priorité, l'intérêt général
- 8 Nos métiers

### **10** Les faits marquants de la SEM

### **12** Les faits marquants de la SPL

### **14** La carte de nos réalisations

### **16** L'exigence environnementale

### **20** Une dynamique pour le logement

### **24** Revitaliser les territoires

### **34** Présentation des comptes annuels et de la gouvernance

- 37 Bilan 2019
- 40 Dirigeants et administrateurs
- 42 La vie de la société

### **44** Organisation et cadrage

### **46** Perspectives 2020

# Le groupe

Orchestrer  
les projets des territoires

# Qui sommes-nous ?

FAÇONÉO, opérateur de référence de la Métropole Aix-Marseille-Provence, accompagne par son expertise le développement des territoires. FAÇONÉO s'appuie pour cela sur deux piliers : la SEM (Société d'Économie Mixte) associant investissements publics et privés et la SPL (Société Publique Locale) au capital entièrement public. Toutes deux sont des Entreprises publiques locales (EPL).

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.

L'activité du Groupe est plurielle : construction de logements et d'équipements publics, aménagement d'espaces publics, promotion immobilière, réhabilitation des centres-anciens, réalisation d'infrastructures de transport et gestion d'un réseau de transport public. FAÇONÉO intervient également dans le cadre de mandats de maîtrise d'ouvrage.

Son atout est d'allier le dynamisme de l'entreprise tout en ayant pour finalité de servir l'INTÉRÊT GÉNÉRAL.



# Les chiffres clés

**116** collaborateurs  
73 hommes  
43 femmes

+ **15.000** heures d'insertion

**613** logements en cours de réalisation

**12** salles de classe

Opérations propres en cours

**8**

**6,57** millions de voyageurs



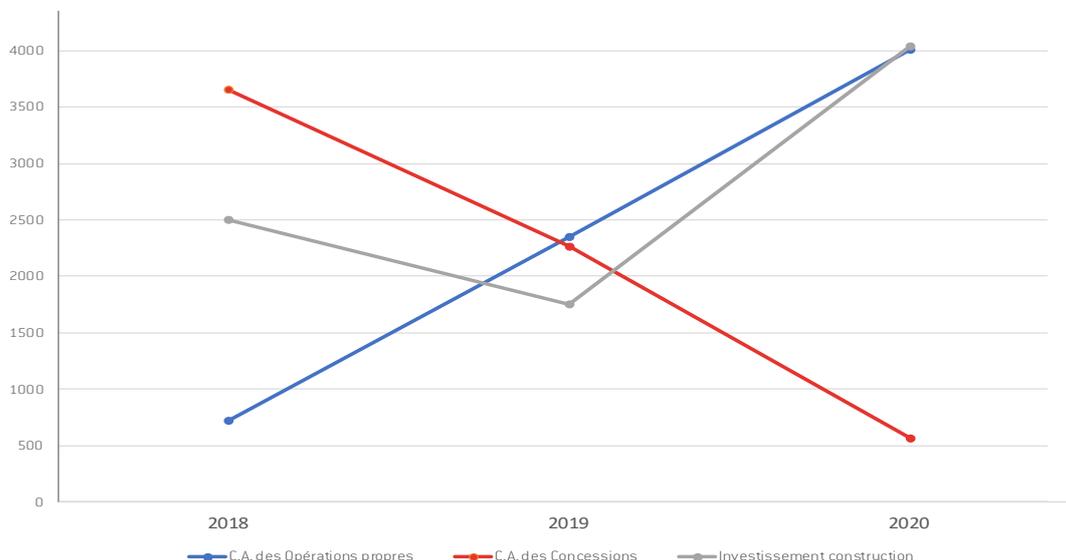
# Une trajectoire dynamique

## Évolution et projection

TRAJECTOIRE

- Investis. construction
- Opérations propres
- Concessions

SEM



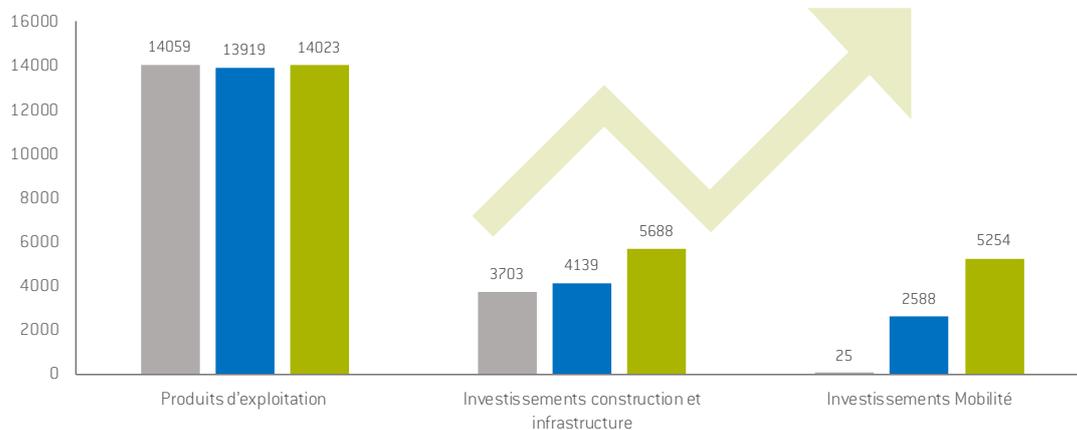
en k€ HT

Depuis 2018, le plan d'actions mis en place se traduit par une hausse du chiffre d'affaires des opérations propres, une progression des investissements en construction et un reflux du chiffre d'affaires des concessions.

TRAJECTOIRE

- 2018
- 2019
- 2020

SPL



en k€ HT

Depuis 2018, la SPL conforte son plan d'affaires avec des produits d'exploitation robustes qui permettent d'investir en matériels et équipements de transports et en travaux de construction.



# Une stratégie de développement

---

Historiquement aménageur public, FAÇONÉO a réévalué sa trajectoire économique en 2018 et validé, en mars 2019, un plan de développement stratégique à moyen terme visant à diversifier son activité. Tout en conservant ses missions d'intérêt général et d'opérateur au service des communes, le Groupe cherche à renforcer son efficacité économique.

Cette stratégie intègre les enjeux locaux et métropolitains et s'appuie sur quatre axes :

- > **CONTRIBUER** à développer l'offre de logements en privilégiant l'accession sociale à la propriété et le logement conventionné tout en tenant compte des enjeux du PADD du conseil de territoire.
- > **ACCOMPAGNER** la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la mise en œuvre de l'Agenda de la Mobilité en s'inscrivant dans la transition énergétique.
- > **PROPOSER** des solutions de proximité en matière de rénovation urbaine dans le cadre du PLH métropolitain.
- > **DÉVELOPPER** l'activité économique par la recherche de foncier disponible pour répondre au besoin de croissance ou d'implantation des entreprises.

# Notre priorité, l'intérêt général

---

Fort d'un ancrage territorial solide, d'une connaissance des acteurs et des enjeux locaux, FAÇONÉO est depuis plus de 20 ans, le partenaire privilégié des collectivités territoriales, de la Métropole Aix-Marseille-Provence et d'autres donneurs d'ordres privés.

Guidée par le seul intérêt général, elle accompagne et agit pour le compte de ses actionnaires et apporte dans cet esprit des solutions sur mesure, performantes et solidaires.

Elle privilégie les matériaux locaux dans ses opérations, aide à la création d'emplois de proximité durables, participe à la vie culturelle du territoire par le biais de mécénats, impose des clauses d'insertion dans les marchés publics contribuant ainsi à l'attractivité, au développement et au rayonnement du territoire.



# Nos métiers

FAÇONÉO développe son activité autour de 5 métiers destinés à accompagner les collectivités et donneurs d'ordres privés dans la conduite et la réalisation de leurs projets. Son rôle s'apparente à celui d'UN CHEF D'ORCHESTRE de l'ensemble des intervenants.

## CONSEIL

Proposer des études détaillées afin d'aider nos clients à mieux appréhender leurs projets, tout en leur garantissant la gestion des contraintes juridiques, techniques, financières, le respect des délais et la maîtrise des coûts, et en apportant une expertise solide qui facilite le processus de décision. FAÇONÉO attache une attention toute particulière à l'anticipation par une écoute assidue de ses clients et l'apport de réponses concrètes et adaptées.

## CONSTRUCTION

Réaliser des équipements publics, des projets à vocation économique ou touristique, des infrastructures de transport en maîtrisant l'intégralité du processus, de la programmation à la livraison en passant par la conception et la réalisation.

## TRANSPORT PUBLIC

Gérer le réseau de transport public du Pays d'Aubagne et de l'Étoile dans le cadre d'un contrat d'obligations de service public confié par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le réseau de bus, cars et tramway dessert 105.000 habitants répartis sur 13 communes.

## AMÉNAGEMENT

Imaginer et développer de nouveaux quartiers, renouveler les quartiers plus anciens et revaloriser le parc de logements existants avec l'objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat indigne, de créer de nouveaux espaces publics pour améliorer le cadre de vie tout en répondant aux enjeux de la transition écologique.

## COMMERCIALISATION

Construire et commercialiser des programmes de logements à taille humaine pour répondre à des besoins spécifiques en locatif social et en accession à la propriété. FAÇONÉO développe également une activité de prospection foncière et accompagne les collectivités et la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la gestion de leur patrimoine (habitation, locaux d'activité en pépinières d'entreprises...).

”

Une connaissance affûtée  
des problématiques locales,  
une pluralité de compétences,  
une forte réactivité :  
FAÇONÉO est un outil agile  
au service de l'intérêt général.





## Les faits marquants

# La SEM

### Inauguration d'un immeuble ancien entièrement réhabilité, place d'Amont, Auriol

Cette opération de réhabilitation, subventionnée par le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, l'Anah, la Région Sud et le Département des Bouches-du-Rhône, entre dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain pilotée par FAÇONÉO. D'importants travaux ont été réalisés pour assurer la pérennité du bâtiment et des performances énergétiques permettant des gains énergétiques de plus de 60 %. 4 logements ont ainsi été créés dont 3 logements à loyer social. L'immeuble réhabilité a été inauguré le 28 mai.



### ENSOSP : lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre, Gardanne

La programmation finalisée, le concours a pu être lancé en septembre pour la réalisation du pôle de formation de l'École Nationale Supérieure des Officiers de Sapeurs-Pompiers (ENSOSP) à Gardanne. FAÇONÉO avait remporté en 2018 l'appel d'offres déposé par l'ENSOSP. Cet équipement de 1.140 m<sup>2</sup> en R+1 est dédié aux mises en situation simulées d'une gestion de crise. Il doit être un outil de recherche performant et sera de ce fait conçu autour d'espaces évolutifs et modulables permettant une grande variété de simulations impliquant des solutions technologiques de pointe.



### Permis de construire du programme La Beaume, Saint-Zacharie

FAÇONÉO réalise à Saint-Zacharie un ensemble résidentiel de 30 logements (50% accession et 50% locatif social). Le permis a été déposé en octobre et purgé du recours des tiers. La commercialisation des logements en accession débutera début 2020.





### Lancement de la commercialisation du programme «Le 36», La Penne-sur-Huveaune

FAÇONÉO a obtenu le permis de construire pour la réalisation du programme neuf « Le 36 » au cœur de La Penne-sur-Huveaune en juillet. Le projet se compose de 3 bâtiments en R+3 et se divise en deux parties distinctes : les bâtiments collectifs et un vaste cœur d'îlot paysagé de 1992m<sup>2</sup>. 28 logements sont commercialisés, 17 logements sont destinés à du locatif social. La pré-commercialisation a débuté fin septembre.

### Finalisation du programme du dépôt ferroviaire de la RDT13, Marignane

Les études de faisabilité, la programmation, la consultation et le choix de la maîtrise d'œuvre ont été finalisés en 2019. Ce projet prévoit la réhabilitation complète du dépôt ferroviaire de la RDT 13. FAÇONÉO avait remporté en 2018 l'appel d'offres lancé par la régie.



### Démarrage des travaux des logements sociaux, les Vigneaux, Cuges-les-Pins

Les travaux de construction du lot E de la Zac des Vigneaux à Cuges-les-Pins ont débuté en avril. Le projet prévoit la réalisation de 47 logements sociaux avec 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en pied d'immeuble et 80 places de stationnement en sous-sol. Cette opération propre de FAÇONÉO est réalisée en VEFA pour un bailleur social.

### Dépôt du permis de construire pour le lotissement des Gavotines, Aubagne

Un groupement de conception-réalisation a été retenu en septembre pour la réalisation de 20 maisons individuelles dans le lotissement du Domaine des Gavotines créé par FAÇONÉO à Aubagne. Ce groupement est constitué d'une entreprise de gros œuvre, d'un bureau d'études et d'un cabinet d'architecte.

Le permis de construire a été déposé en décembre. Le projet prévoit 18 T4 et 2 T5 qui seront commercialisés par FAÇONÉO Immobilier.





## Les faits marquants

# La SPL

### Inauguration de la nouvelle école élémentaire Simone-Veil, Cuges-Les-Pins

Cette opération entièrement pilotée par FAÇONÉO a permis la création de 10 nouvelles classes et de 3 salles pédagogiques afin de regrouper l'ensemble des 18 classes élémentaires de la commune sur un même site. Ce nouvel équipement inauguré le 7 septembre a été conçu avec une approche bioclimatique intégrant une architecture compacte et une orientation optimale. L'équipement, à la pointe des normes énergétiques, répond aux critères de la future réglementation thermique 2020.



### Lancement du projet de réhabilitation du stade, Roquevaire

L'opération a été lancée en février et prévoit de transformer l'espace sportif Léon-David par la construction de nouveaux vestiaires et sanitaires, la réalisation de tribunes en gradins, l'installation d'une pelouse synthétique et d'une promenade paysagère en bord de berges de l'Huveaune. Le dépôt du permis de construire est prévu début 2020.

### Démarrage des travaux du cinéma Jean-Renoir, La Penne-sur-Huveaune.

L'aménagement intérieur du cinéma municipal a débuté en avril ; il comprendra une salle d'une capacité d'environ 120 places. Cet équipement public sera un complément de la Maison des activités socio-culturelles voisine. La livraison est prévue début 2020.



### Prolongation d'un an du COSP

Par délibération du 16 décembre, la Métropole Aix-Marseille-Provence conforte FAÇONÉO dans sa mission d'opérateur de transport en prolongeant d'un an le contrat, revoyant ainsi l'échéance au 31 décembre 2022.

### Renouvellement de la flotte de bus

En juillet, dans le cadre du renouvellement du parc, FAÇONÉO a intégré 10 nouveaux véhicules à la découpe de la marque Métropole Mobilité.

### Enquête de satisfaction sur le réseau des Lignes de l'agglo

L'enquête menée par un cabinet indépendant s'est déroulée en novembre (auprès d'un panel de 1100 voyageurs). 11 lignes et 4 zones TAD (Transport À la Demande) ont été sondées. Le résultat révèle un taux de satisfaction global de 96%, en hausse de 2 % par rapport à l'enquête précédente, effectuée en 2016.

### Nouvelle offre de transport et lancement d'une application mobile

À la rentrée de septembre, l'offre de service a été renforcée sur les lignes 1 et 12 pour offrir une meilleure desserte de la zone industrielle des Paluds aux salariés. FAÇONÉO poursuit sa transition technologique avec la mise en service d'un site « responsive », le lancement d'une application mobile et l'équipement en WIFI d'une cinquième ligne.



### Inauguration du groupe scolaire, La Destrousse

L'extension de l'école, inaugurée le 12 octobre, a été réalisée en surélévation de 260 m<sup>2</sup> pour permettre l'accueil de 3 classes supplémentaires, d'un bureau et de sanitaires. Le projet se compose de façades vitrées ou traitées par un bardage blanc. Des brise-soleils verticaux participent au confort des locaux et servent de supports à des panneaux vitrés colorés qui rythment la façade. Un escalier métallique et une circulation extérieure avec verrière ont été imaginés pour relier les classes existantes à celles du projet.

### Requalification du bâti et des espaces publics, Belcodène

Le projet a été lancé en décembre avec pour objectif des travaux de requalification d'un bâti communal et des espaces publics adjacents.



# Une présence affirmée sur le territoire

## CONSTRUCTION

1. Réalisation de l'école Simone-Veil, Cuges-les-Pins
2. Extension de l'école élémentaire, La Destrousse
3. Réaménagement du stade, Roquevaire
4. Réhabilitation de l'ancien groupe scolaire en pôle administratif et culturel, Saint-Savournin
5. Réaménagement du cinéma Jean-Renoir, La Penne-sur-Huveaune
6. Réhabilitation de la Ferme Font de Mai, Aubagne
7. Création d'un parking relais et d'un ensemble de bureaux à Camp de Sarlier, Aubagne

## AMÉNAGEMENT

8. Espaces publics aux abords du Petit Monde de Marcel-Pagnol, Aubagne
9. Requalification des espaces publics et création de logements, Cuges-les-Pins
10. Faisabilité du Théâtre de verdure de la Font de Mai, Aubagne
11. Restauration des restanques du Domaine de la Font de Mai, Aubagne

## IMMOBILIER

12. Construction et commercialisation de la Résidence Le 36, La Penne-sur-Huveaune
13. Construction et commercialisation de la Résidence La Beaume, Saint Zacharie
14. Réalisation en co-promotion de la résidence Horizon Vallon, Cuges-les-Pins
15. Création de logements collectifs et de maisons individuelles, Saint-Savournin
16. Construction du lotissement les Gavotines, Aubagne
17. Construction de logements collectifs en VEFA, Cuges-les-Pins

## RENOUVELLEMENT URBAIN

18. Amélioration de l'habitat dans les centres anciens
19. Réhabilitation complète d'un immeuble place d'Amont, Auriol

## INFRASTRUCTURES

20. Réalisation d'une ligne Chronobus (« lebus+ »), Aubagne
21. Sécurisation et élargissement du Pont de Garnière, Roquevaire
22. Réhabilitation du dépôt ferroviaire RDT 13, Malignane

## MOBILITÉ



COSP : desserte de 12 communes par le réseau de transport en commun

15

4

18

Saint-Savournin



Cadolive



5

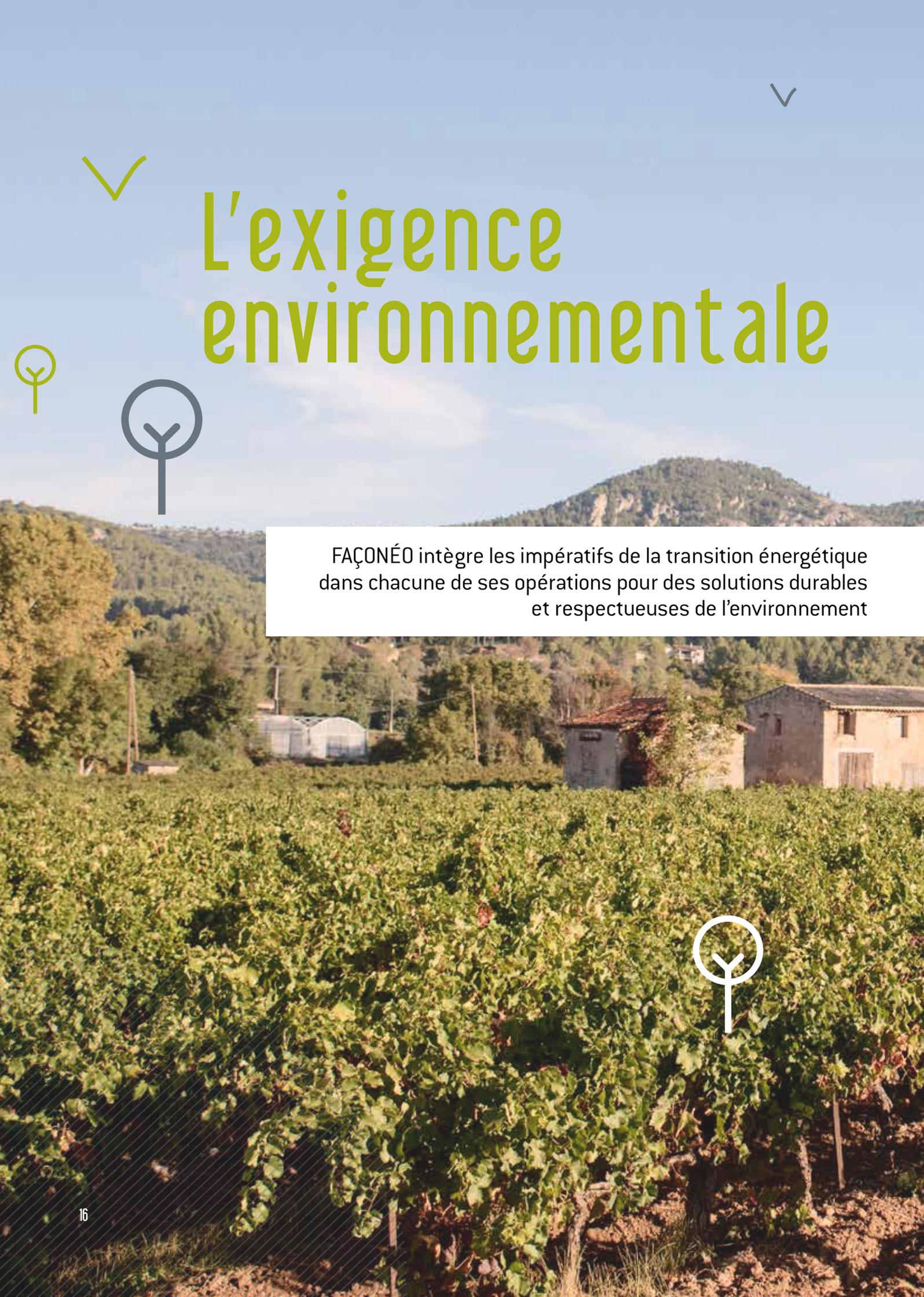
12



La Penne-sur-Huveaune

# FAÇONÉO accélérateur de développement pour les communes





# L'exigence environnementale

FAÇONÉO intègre les impératifs de la transition énergétique dans chacune de ses opérations pour des solutions durables et respectueuses de l'environnement

# L'engagement environnemental et énergétique

FAÇONÉO s'engage sur des démarches environnementales vertueuses et sensibilise ses clients aux énergies renouvelables indispensables pour réduire les consommations énergétiques, l'empreinte carbone des bâtiments, la pollution de l'air. Elle les conseille sur les directives en vigueur ou à venir et préconise des solutions performantes dans les domaines de la construction et du transport.

Cet engagement se concrétise dans les opérations de construction et d'aménagement confiées à FAÇONÉO pour créer des espaces publics et paysagers, des équipements et des résidences où il fait bon vivre mais aussi dans le domaine de la mobilité, lorsque FAÇONÉO investit dans des solutions décarbonées.

FAÇONÉO apporte une expertise fine et adaptée aux exigences du XXI<sup>e</sup> siècle pour offrir une meilleure qualité de vie à tous, dans un environnement apaisé.

## La recherche d'innovation

L'ambition de qualité pousse FAÇONÉO à rechercher des solutions innovantes sur le plan technologique et constructif. Ces innovations couvrent un large champ : les matériaux biosourcés, les réglementations thermiques, les économies d'énergie pour livrer des programmes de logements ou des bâtiments publics bas carbone et à énergie positive, ou la recherche d'énergies non polluantes dans son activité de transport public pour contribuer à limiter les émissions de CO2.

Ces innovations touchent aussi à l'humain et au lien social en imaginant des quartiers intergénérationnels, en créant de la mixité sociale dans ses résidences et en rénovant des espaces culturels et sportifs.

”  
L'ambition de qualité pousse  
FAÇONÉO à rechercher des solutions  
innovantes



# Des réalisations innovantes

## Une école à la pointe de la réglementation

Avec l'école Simone-Veil à Cuges-Les-Pins, FAÇONÉO a finalisé en 2019 un bâtiment exemplaire, à la pointe des réglementations thermiques et classé E+ C-. Les matériaux mis en œuvre obéissent à des critères de pérennité et de réduction d'entretien, présentent des caractéristiques biosourcées ou à faible bilan carbone (béton, bois, faible nocivité, pierres locales...).

L'équipement affiche un bilan énergétique performant de niveau 3 sur 4 répondant aux critères de la future réglementation thermique 2020, par l'intégration d'une chaudière bois, une isolation biosourcée, une orientation protégée et une exposition traversante des locaux.

L'opération a également permis un cumul de 4.545 heures d'insertion professionnelle.

L'école Simone-Veil a consisté en la réalisation d'une extension de 1.660 m<sup>2</sup> de l'école Molina existante et la création de 10 nouvelles classes ainsi que 3 salles pédagogiques multimédia et d'arts plastiques.

Montant de l'opération : 4.961.000 € HT.

## Amélioration des performances thermiques dans les centres anciens

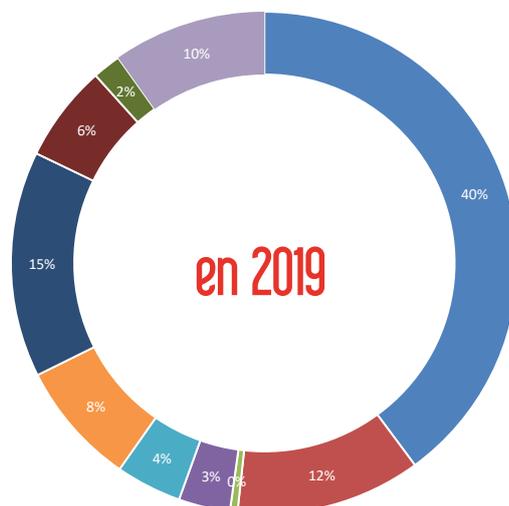
La SEM porte des opérations de réhabilitation centrées sur la recherche de sobriété énergétique et des aménagements permettant le maintien à domicile des personnes qui le souhaitent.

En 2019, les demandes de subventions ont porté sur 57 logements. Tous les dossiers déposés en 2019 concernent des logements occupés par leur propriétaire. 12 logements ont fait l'objet de travaux liés à l'autonomie. 45 logements ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie.

Dans le cadre d'un partenariat avec la CARSAT, 13 propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide sur le volet « habitat et cadre de vie ».

- Aubagne
- St Zacharie
- St Savournin
- Roquevaire
- Peypin
- La Destrousse
- la Bouilladisse
- Cuges-les-Pins
- Belcodène
- Auriol

Répartition des subventions ANAH par commune



” Une école conçue avec une approche bioclimatique



## La construction d'infrastructures durables

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPL la maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation du Chronobus « lebus+ » entre la gare d'Aubagne et le Parc d'activités de Gémenos.

Une nouvelle étude de faisabilité a confirmé les grandes lignes du projet à savoir : un tracé de 6,5 kms avec 12 stations accessibles PMR, 3 kms en site propre, 8 kms d'itinéraire cyclable ainsi que la désimperméabilisation de 26.000 m<sup>2</sup> pour un montant global de 32.650 K€ HT. Le démarrage des travaux est prévu pour la fin 2021 avec une mise en service pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Pour réaliser le tracé complet, une rampe sera construite entre le pôle d'échange de la gare d'Aubagne et le haut de l'avenue Salengro. Ces travaux font l'objet d'un second mandat. Le coût total prévisionnel est de 1.500.000 € HT. La mise en circulation de la rampe interviendra le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## Le choix du GNV pour la flotte de bus des Lignes de l'agglo

En 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a fait appel à son opérateur interne, la SPL FAÇONÉO, pour l'assister dans le choix de l'énergie, la définition technique et le processus d'achat de nouveaux véhicules en tenant compte de la loi de transition énergétique. Elle a décidé d'acquérir en juin, dix autobus standard GNV hybrides. Ces véhicules seront mis en service à compter de l'été 2020 sur les lignes 1 et 7 du réseau des Lignes de l'agglo dont la SPL a la gestion dans le cadre d'un COSP, puis à échéance, à l'exploitation du futur Chronobus qui reliera la gare d'Aubagne au Parc d'activités de Gémenos. La SPL assurera la maintenance de l'ensemble de sa flotte de véhicules dans son futur atelier dès le printemps 2020.

Dans cette même dynamique, la SPL a mis en place en 2019 les conditions et les moyens pour acquérir en propre 11 autocars GNV pour le transport interurbain. Leur mise en service est prévue à l'automne 2020 sur les lignes 8,9 et 12.

Le réseau s'est également doté en juillet de 10 véhicules moyens Euro 6 neufs, compatibles à terme pour une exploitation avec du biocarburant et mettra en service 10 nouveaux minibus début 2020.

## ENSOSP : une vitrine des meilleures pratiques

Sur le Domaine de Valabre à Gardanne, la SPL réalise pour l'École Nationale Supérieure des Officiers de Sapeurs-Pompiers (ENSOSP), un pôle de formation dédié aux mises en situation simulées d'une gestion de crise.

Cet équipement, de 1.140 m<sup>2</sup> en R+1, sera une vitrine des meilleures pratiques environnementales, respectant a minima l'exigence de niveau C1 du label E+/C. L'équipe de concepteur, dans le cadre du concours d'architecture, devra tendre vers l'application de la réglementation environnementale 2020 qui incite à l'utilisation de matériaux biosourcés et l'emploi d'énergie renouvelable.

La programmation de l'équipement a permis le lancement du concours de maîtrise d'œuvre en septembre 2019. Montant de l'opération : 3.500.000 € HT.

Des véhicules de nouvelle génération GNV hybrides sur le réseau de bus.

# Une dynamique pour le logement

FAÇONÉO construit et commercialise des logements pour soutenir le développement des territoires et répondre aux besoins des populations

## En chiffres

Depuis 2013



1094 logements créés

dont 746 sociaux

## Création de Façonéo Immobilier, un nouvel axe de développement

Dans sa stratégie de développement d'opérations propres, FAÇONÉO a constitué en 2019 un établissement secondaire, FAÇONÉO IMMOBILIER, afin de développer son activité de promotion et de commercialisation immobilière. Cette création s'est accompagnée d'une stratégie marketing et de communication immobilière. Une première opération propre a été lancée au dernier trimestre 2019 : « Le 36 » à La Penne-sur-Huveaune.

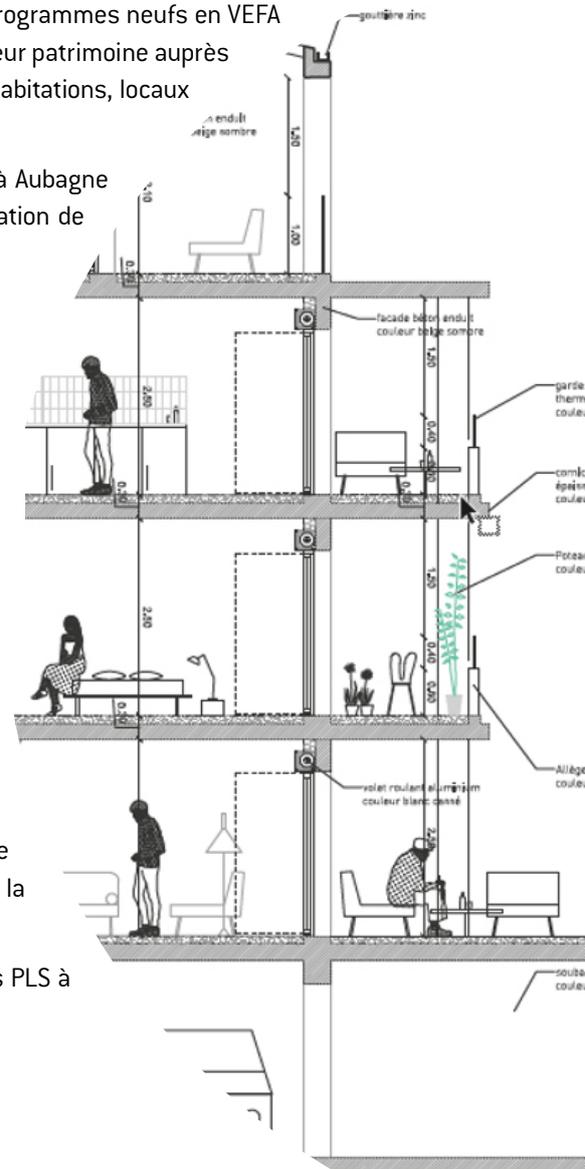
FAÇONÉO poursuit, également dans ce cadre, son activité de commercialisation de programmes neufs en VEFA et de terrains à bâtir. Elle accompagne également des collectivités dans la vente de leur patrimoine auprès de particuliers ou d'investisseurs, mais également dans la gestion de leurs biens : habitations, locaux professionnels/ commerciaux et locaux d'activité en pépinières d'entreprises.

FAÇONÉO a accompagné la commercialisation du centre d'affaires l'« Alta Rocca » à Aubagne notamment dans le sens voulu par la collectivité, mais aussi dans la commercialisation de foncier dans le quartier de Bedelin à Peypin.

## Favoriser les loyers maîtrisés et l'accession à la propriété

En tant qu'opérateur, FAÇONÉO travaille en concordance avec les grandes orientations métropolitaines (PLH, PADD, Projet de territoire). Dans ce cadre, et soucieux de toujours prioriser l'intérêt général, la SEM accompagne les communes pour apporter des réponses en matière d'habitat et développe une activité de construction de logements sociaux et durables : logements PLS (Prêt locatif social), accession à la propriété pour les primo accédants, promotion de l'accession sociale à la propriété.

En 2019, la SEM a obtenu l'agrément de la DDTM pour deux opérations de logements PLS à La Penne-sur-Huveaune et à Saint-Zacharie.



Accompagner les communes pour répondre à leur besoin de logements sociaux.



# Construire et commercialiser des logements neufs ou en VEFA

## Cuges-les-Pins, une logique de développement

### « L'Écrin du Massif » : des appartements en accession

L'opération est réalisée sur un terrain de 2.228 m<sup>2</sup> à l'entrée de la ZAC des Vigneaux. À la suite de la défaillance du précédent promoteur et à la demande de la commune, FAÇONÉO a repris le projet à son compte.

Une consultation en conception-réalisation a été lancée en octobre 2019 avec la volonté de retravailler le projet initial en portant le nombre de logements de 41 à 49, sans modifier la volumétrie générale du bâtiment.

La commercialisation sera lancée au premier semestre 2020.

### Des logements collectifs en VEFA et des commerces

La SEM réalise, dans la ZAC des Vigneaux, un bâtiment de logements collectifs en R+3 avec commerces en pied d'immeuble et stationnements en sous-sol. Les 47 logements sociaux sont destinés à être cédés à un bailleur social dans le cadre d'une VEFA.

Le chantier a démarré au printemps 2019 et a généré 1.218 heures d'insertion professionnelle. La livraison est prévue fin 2020.

### Horizon Vallon : une construction en co-promotion

Sur la ZAC des Vigneaux, la SEM réalise en co-promotion dans le cadre d'une SCCV (Société Civile de Construction-Vente), une résidence de 60 logements. Le projet prévoit la construction en R+3 partiel de 30 logements en accession à la propriété et de 30 logements en locatif social. L'enveloppe est estimée à 4.800.000 € HT. Les travaux ont démarré en décembre 2019 pour une durée prévisionnelle de 16 mois.

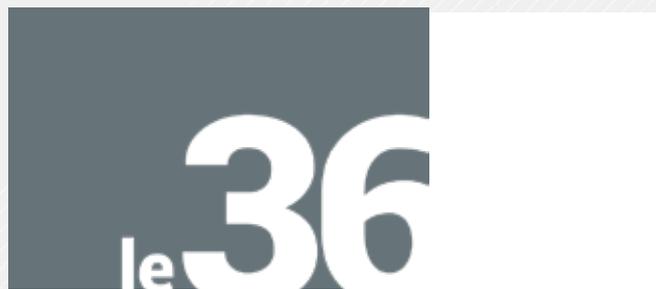
## Saint-Savournin, des logements conventionnés

Sur un tènement de 1 550 m<sup>2</sup> situé au cœur du hameau de la Valentine, la SEM prévoit de construire un ensemble de 13 logements collectifs de type 2 et 3 conventionnés PLS.

L'opération prévoit également la viabilisation de 2 terrains à bâtir d'environ 300 m<sup>2</sup> destinés à la construction de maisons individuelles de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable. Un compromis de vente a été signé en juillet pour l'acquisition du foncier.

Le montant des travaux est estimé à 1.325.000 € HT.





## LA PENNE SUR-HUVEAUNE

« Le 36 » est une opération conçue, réalisée et commercialisée par FAÇONÉO Immobilier. La résidence prévoit 45 logements du 2 au 4 pièces : 28 logements en accession commercialisés par FAÇONÉO et 17 en locatif social conservés en gestion. Le bâtiment se répartit en 3 halls et s'articule autour d'un cœur d'îlot paysager de 1.992 m<sup>2</sup>. Il est réalisé sur pilotis avec un rez-de-chaussée réservé au stationnement permettant une transparence hydraulique qui répond aux contraintes d'inondabilité. Le programme répond aux critères de la RT 2012 ce qui implique un niveau de performance énergétique global. La commercialisation a été lancée en septembre 2019.

## Aubagne : un lotissement en VEFA

L'opération «Les Gavotines», située au Sud du centre-ville d'Aubagne, prend place au sein d'un lotissement nouvellement créé par FAÇONÉO, « Le Domaine des Gavotines », sur une parcelle de 6 635 m<sup>2</sup>.

Le projet, réalisé en conception-réalisation, prévoit la construction de 20 maisons individuelles, 18 T4 et 2 T5, destinées à la vente.

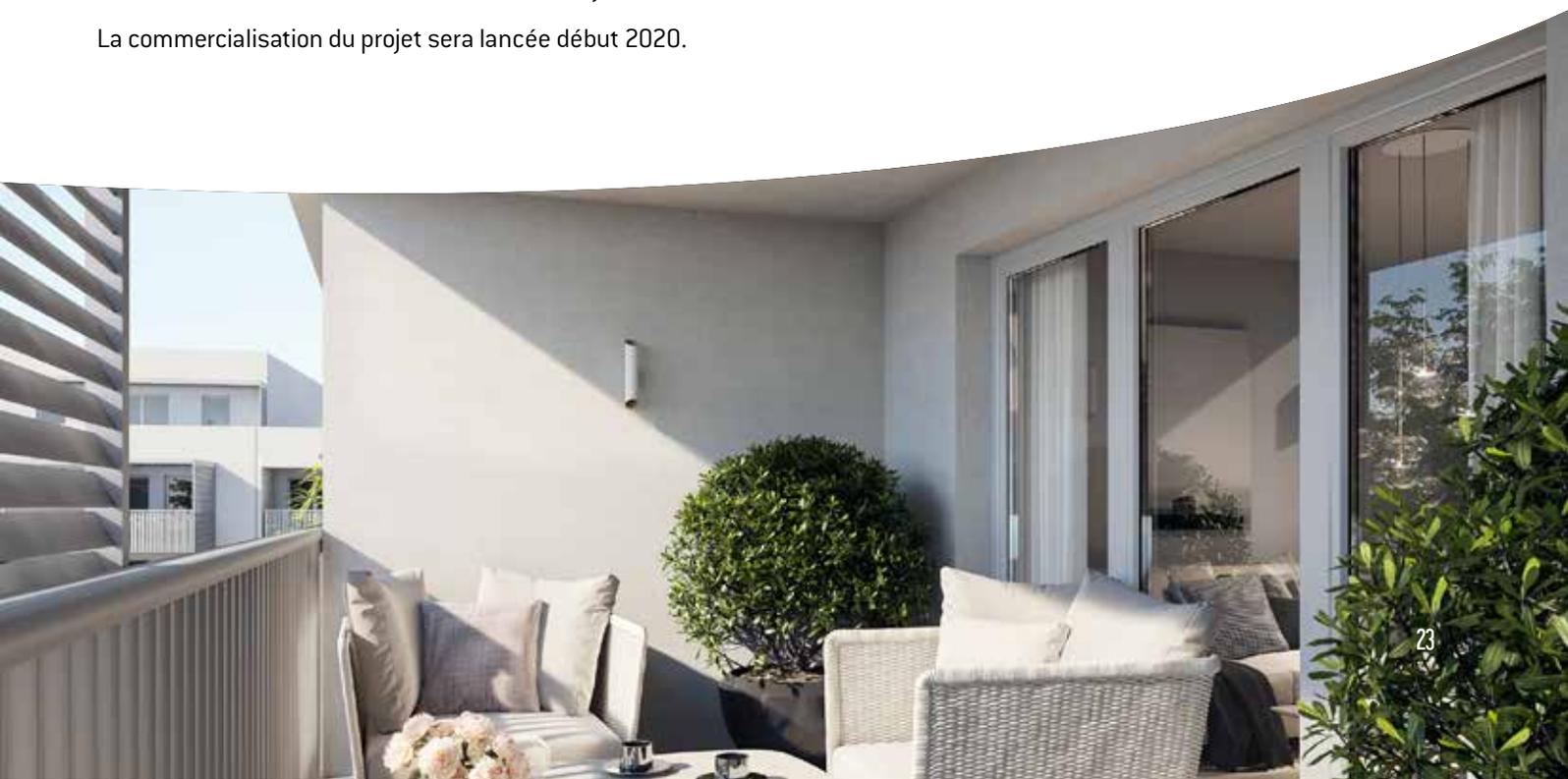
La volonté est de positionner un projet respectueux de la topographie existante, du bâti qualitatif et de créer un écrin végétal.

Le permis de construire valant division est en cours d'instruction.

## Saint-Zacharie : mise en route du programme de La Beaume

Le projet prévoit, après démolition du bâti existant, la réalisation de 29 logements du 2 au 4 pièces dont 14 en accession, commercialisés par FAÇONÉO Immobilier et 15 logements sociaux conservés en gestion. La résidence construite en R+2 et R+3 s'ouvre sur un vaste jardin.

La commercialisation du projet sera lancée début 2020.



# Revitaliser les territoires

FAÇONÉO accompagne ses actionnaires dans la concrétisation de leurs projets et contribue ainsi à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et à la dynamique économique du territoire



## Aménager, construire, réhabiliter pour un meilleur cadre de vie

FAÇONÉO travaille en étroite collaboration avec les élus pour la mise en œuvre de leurs politiques publiques et les donneurs d'ordre privés dès la conception des programmes, en assurant les études, l'acquisition du foncier, la gestion des procédures administratives et le suivi des travaux.

Cette expérience, au service de la qualité de vie des habitants, concerne à la fois les domaines de l'habitat, des zones d'activités économiques, des transports, des espaces publics, des lieux culturels ou de loisirs. FAÇONÉO propose des aménagements qui favorisent le développement du territoire, contribuent à sa compétitivité, améliorent la qualité de vie et, par voie de conséquence, attirent habitants et entreprises.



## Le rôle de chef d'orchestre

De la programmation à la livraison, en passant par la conception et la réalisation, le rôle de FAÇONÉO s'apparente à celui d'un « chef d'orchestre » de l'ensemble des intervenants. Fort de 20 ans d'expérience et d'une expertise solide sur les questions techniques, administratives, juridiques, et financières, FAÇONÉO aide ses donneurs d'ordres à mieux appréhender leurs projets et facilite leurs processus de décision.



”

Outil agile, FAÇONÉO garantit la gestion des contraintes de fonctionnement, le respect des délais et la maîtrise des coûts.

# Construire des équipements publics

## Finalisation de l'extension du groupe scolaire de La Destrousse

La SPL a finalisé en 2019 la construction d'une extension de 260 m<sup>2</sup> du groupe scolaire, accueillant 3 salles de classe, un bureau, un local ménage et des sanitaires. Pour un gain de place et une protection face aux risques d'inondabilité, l'équipement a été conçu en surélévation du bâti existant par une structure légère sur pilotis afin de s'exonérer des contraintes réglementaires parasismiques.

Le chantier a été réalisé en site occupé et conduit en 6 mois, afin de permettre une ouverture pour la rentrée scolaire 2019. L'opération, d'un montant de 925.000 € HT, a également permis un cumul de 814 heures d'insertion professionnelle.

## Réaménagement du stade Léon-David à Roquevaire

La commune de Roquevaire a confié à la SPL un projet de réaménagement de son stade Léon-David. Cette opération prévoit la réhabilitation et l'extension des vestiaires avec une extension de 100 m<sup>2</sup> sur pilotis afin de se préserver des risques d'inondabilité du site.

Le permis de construire a été déposé fin 2019.

Dans un second temps, il s'agira de réaliser des tribunes en gradins, d'installer une pelouse synthétique et d'aménager une promenade paysagère en bord de berges de l'Huveaune.

Montant de l'opération : 2.225.000 € HT.

## Livraison du pôle administratif de Saint-Savournin

De la mission de programmation au suivi des études de conception jusqu'aux travaux, la SPL a conduit dans sa totalité le projet de réhabilitation de l'ancien groupe scolaire en Pôle administratif et culturel. L'ouvrage a été démoli partiellement, réhabilité et doté d'une extension neuve en R+1. Le montant de l'opération s'élève à 2.615.000 € HT.

La réception de l'ouvrage a été prononcée le 10 décembre 2019.

Cet équipement regroupe l'ensemble des services à la population de la commune : Hôtel de ville, poste de police municipale, pôle de permanence santé-social et médiathèque.





# Valoriser le patrimoine touristique et culturel

---

## Réhabilitation de la ferme de la Font de Mai à Aubagne

La Métropole Aix-Marseille-Provence, propriétaire du domaine de la Font de Mai, souhaite valoriser ce patrimoine, témoin du passé agricole du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, en créant un lieu de diffusion et de pédagogie autour des arts et traditions rurales et agricoles régionales. Elle a confié cette mission à la SPL.

Le projet prévoit une réhabilitation de la ferme pour en faire un espace muséal et mettre en valeur le patrimoine au travers d'une scénographie adaptée.

Les interventions sur les bâtiments devront valoriser l'identité simple et rurale des lieux par l'utilisation de matériaux de construction traditionnels, pérennes et écologiques. La mission de programmation est en cours.

En complément, une restauration des restanques du domaine est étudiée afin de paysager et sécuriser les cheminements piétons et permettre aux différents événements de se dérouler dans de bonnes conditions.

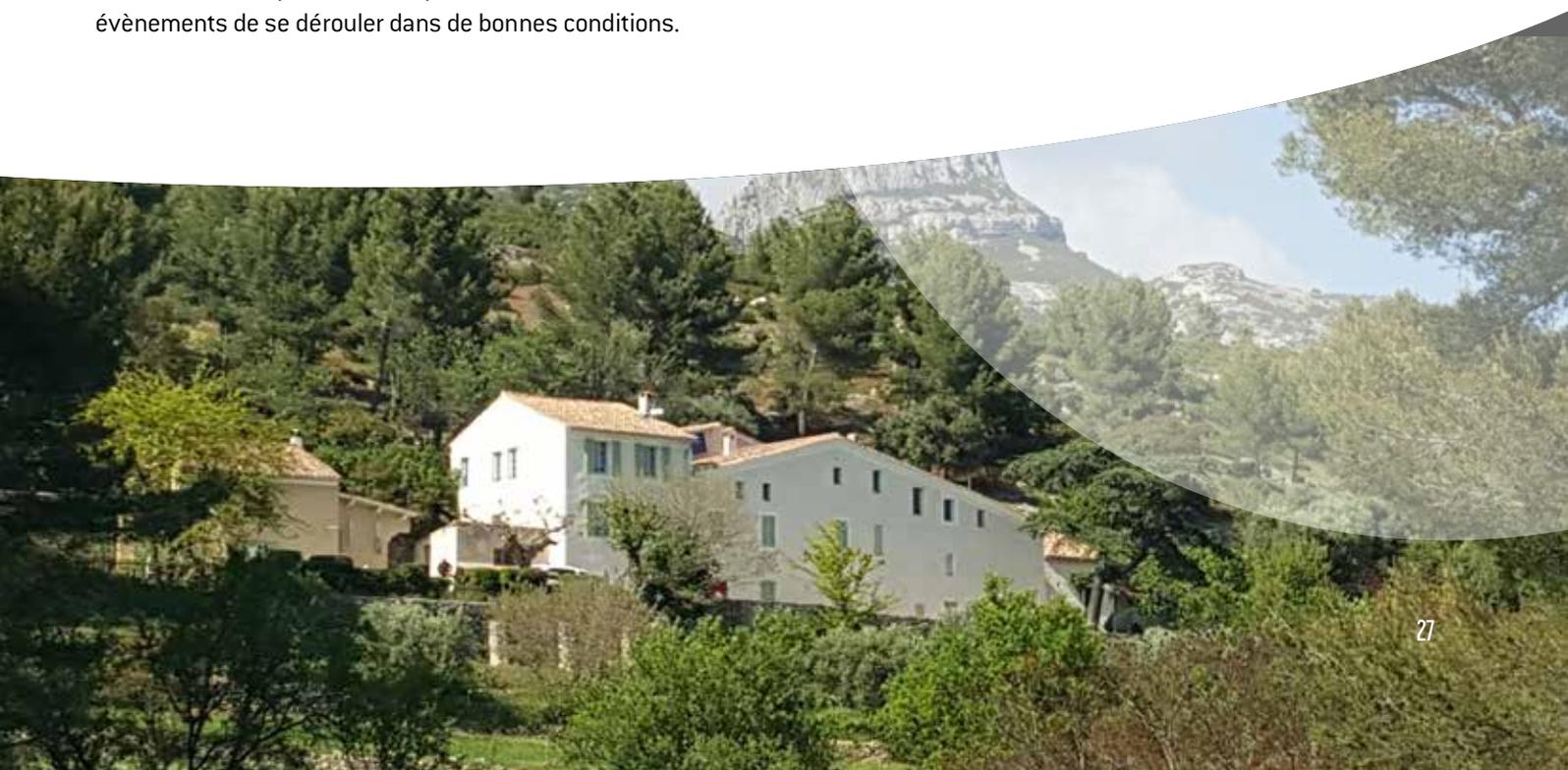
L'investissement financier global de cette mise en valeur du domaine de la Font de Mai est estimé à 3.050.000 € HT.

## Réaménagement intérieur du cinéma Renoir à La Penne-sur-Huveaune

La commune de La Penne-sur-Huveaune a confié à la SPL un mandat pour l'aménagement intérieur du nouveau cinéma municipal « Jean-Renoir ». Dans un espace de 230 m<sup>2</sup>, cet équipement culturel aura une capacité d'accueil d'environ 120 places.

Les travaux ont démarré en septembre 2019 pour une livraison prévue en mars 2020.

Le montant de l'opération s'élève à 640.300 € HT.



# Aménager des espaces publics

## Des cheminements piétons sécurisés au centre d'Aubagne

Dans la continuité des travaux réalisés au Petit Monde de Marcel-Pagnol à Aubagne (ex Ateliers Thérèse-Neveu) et livrés en 2018, la SPL a été mandatée en 2019 par le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile - Métropole Aix-Marseille-Provence - pour aménager l'espace public aux abords de ce lieu. La collectivité souhaite améliorer l'accueil touristique en engageant une valorisation du parcours entre la chapelle des Pénitents noirs et le Petit Monde de Marcel-Pagnol. Le projet consiste à paysager et sécuriser les cheminements piétons en élargissant les trottoirs et en réalisant un plateau traversant au niveau des chapelles des Pénitents blancs et des Pénitents noirs.

Montant d'opération : 500.000 € HT

## Réhabilitation du bâti et des espaces publics à Belcodène

La commune de Belcodène a renouvelé sa confiance à la SPL en lui confiant un nouveau mandat pour son projet de requalification du centre-bourg.

En vue d'agrandir son parc communal de logements sociaux, la commune envisage de rénover un ensemble immobilier et de créer un à deux logements sociaux qu'elle conserverait en gestion. Elle souhaite également mettre à profit l'espace libre de la parcelle pour requalifier le carrefour, élargir les trottoirs et le chemin des Michels afin de créer un véritable espace public qualitatif devant la Poste.

Montant de l'opération : 180.000 € HT

## Travaux d'infrastructures sur le pont de Garnière à Roquevaire

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPL la mise en sécurité du pont de Garnière à Roquevaire, ainsi que l'élargissement du passage sous l'ouvrage d'art pour permettre la mise en place d'une circulation à double sens et ainsi sécuriser le carrefour.

La mise en sécurité a été traitée en urgence au regard des dégradations importantes des murs de soutènements survenues lors des intempéries de l'automne. Cette action a consisté à purger les murs et à la mise en place de soutiens provisoires de la canalisation.

Le montant s'est élevé à 34.880 € HT.

Les travaux de démolition, d'élargissement de la voirie et la création d'un portique de soutien et de protection de la canalisation, débuteront début janvier 2020 pour une durée d'un mois et demi. Montant de l'opération : 140.000 € HT.

### EN BREF

#### Lotissement des Gavotines à Aubagne

Le lotissement étant achevé, la rétrocession des espaces communs à l'ASL et des espaces publics à la Ville d'Aubagne devrait intervenir début 2020.

#### Concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux

Les travaux d'aménagement se poursuivent avec les promoteurs-construc-teurs des différents lots. Fin 2019 - début 2020, la promenade piétonne au Sud a été réalisée et le parking à l'entrée de la ZAC achevé.



# Mobilité : la bonne gestion du réseau de bus et de tram

## Le COSP prolongé d'un an

Après 2 ans et 4 mois d'exploitation du contrat d'obligation de service public du réseau des Lignes de l'agglo (qui devient « La Métropole Mobilité »), la SPL a fait la preuve d'une rapide et qualitative adaptation à la mission que lui a confiée la Métropole Aix-Marseille-Provence. Au regard de ces résultats, la Métropole a prolongé d'un an le contrat, revoyant ainsi l'échéance au 31 décembre 2022.

## Une offre de mobilité renforcée

En proposant une offre performante, en adéquation avec les habitudes de déplacement des habitants du territoire, la SPL répond à 3 enjeux environnementaux : fluidifier les axes de circulation, participer au report modal des automobilistes, diminuer les émissions de Co2. L'offre de rentrée de septembre s'inscrit dans cette démarche avec une meilleure desserte de la ZI Les Paluds et du Parc d'activités de Gémenos par la ligne 1 sur le temps de pause méridienne et le soir. L'offre de la ligne 12 qui propose un accès rapide au centre-ville d'Aubagne depuis Auriol, a été renforcée avec des départs supplémentaires et une desserte toute l'année (vacances scolaires incluses hors été) afin de répondre aux besoins des salariés demandeurs.

## Une transition technologique

Sur le volet digital, la SPL poursuit ses développements afin d'améliorer l'information voyageurs. Cela s'est traduit par la refonte du site internet, désormais « responsive » et le lancement d'une application mobile avec suivi en temps réel des véhicules dans le trafic, consultation des prochains passages aux arrêts, guidage piétons etc. Le wifi embarqué est également disponible sur une ligne supplémentaire (L12) portant à 5 le nombre de lignes équipées (5-8-9-11-12).

## Internalisation de la maintenance

Afin d'assurer une maintenance irréprochable de sa flotte de véhicules, FAÇONÉO a souhaité internaliser la maintenance dès 2020. En prévision, en 2019, elle a expérimenté et évalué les technologies et méthodologies avancées de modélisation des coûts de maintenance, de suivi en temps réel de l'état technique des bus, d'outils de diagnostic et de maintenance prédictive. Cette démarche s'est accompagnée d'une recherche active d'un bâtiment pour accueillir l'atelier de maintenance dans la ZI des Paluds qui sera opérationnel au printemps 2020.



## EN BREF

### Nouvelle marque métropolitaine

La SPL s'est intégrée à la politique métropolitaine de déploiement de la marque unique « la Métropole Mobilité » en proposant que l'ensemble des livrées des véhicules soient progressivement mis aux nouvelles couleurs de la charte métropolitaine. Il en est de même pour l'ensemble de l'information voyageurs (poteaux d'arrêts, site internet, fiches horaires...) qui ont été mis à jour dès la rentrée de septembre.

**96 % !**  
C'est le **taux de satisfaction**

globale des usagers du réseau des Lignes de l'agglo, recueilli à la suite d'une enquête menée par un cabinet indépendant AGIR en novembre 2019.



Depuis 2013 FAÇONÉO c'est

**16.443 m<sup>2</sup>**

d'activité économique

## Favoriser la dynamique économique

### Contrat d'études pour la création d'un parking aux Paluds à Aubagne

En 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a fait réaliser une étude préliminaire sur l'opportunité de réalisation d'un parking en silo dans la zone industrielle, offrant entre 800 et 1.000 places de stationnement pour un montant estimatif entre 13,5 et 16 M€ HT hors foncier. Afin de poursuivre cette réflexion, elle a confié en septembre 2019, à la SPL FAÇONÉO, une prestation de service pour une étude foncière, financière et de gestion afin de l'aider à choisir la solution la plus efficace, et d'appréhender les contraintes et les actions à mener pour la construction et l'exploitation de cet ouvrage.

La durée de cette mission est de 6 mois.



### Des bureaux à Camp de Sarlier et un parking relais pour « lebus+ » à Aubagne

FAÇONÉO souhaite réaliser sur un foncier de 3.988 m<sup>2</sup>, situé sur la route de Gémenos, un bâtiment de 3.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau, pour un montant estimatif de travaux de 5.400.000 € HT.

Idéalement situé en entrée de ville, le projet intégrera un parking relais connecté au Chronobus « lebus+ ».



### Réhabilitation d'un dépôt ferroviaire à Marignane

La SEM réalise, pour la RDT 13, la réhabilitation de son dépôt ferroviaire de Marignane. L'objectif de l'opérateur est d'augmenter l'attractivité et la capacité d'accueil du site à travers l'amélioration de la qualité d'usage et l'optimisation des performances d'exploitation. Ce projet prévoit la réhabilitation lourde de l'atelier de maintenance avec surélévation de la toiture, création d'une extension de 120 m<sup>2</sup> et mise aux normes des fosses. En complément, le bâtiment gare sera réhabilité, une aire de lavage extérieure créée ainsi qu'une zone de levage et de manutention.

À terme, le dépôt ainsi réhabilité offrira des espaces adaptés, des conditions de travail optimales et permettra le développement des activités de maintenance sur des wagons de fret.

Le montant des travaux s'élève à 2.500.000 € HT.

# Agir pour les centres anciens

## Repérage et traitement de l'habitat dégradé

Les missions de repérage et de traitement de l'habitat dégradé, particulièrement dans les centres anciens, restent au cœur des actions conduites par la SEM en 2019. Des missions de plus en plus structurées grâce à la mise en œuvre de nouvelles actions, indissociables de l'objectif de revitalisation des cœurs de ville et village.

Ces missions, très soutenues en 2018, se sont poursuivies au même rythme en 2019.

L'année écoulée a permis à plusieurs propriétaires de conduire les travaux prescrits et aux communes de prendre les arrêtés de main levée des périls correspondants.

Depuis janvier 2019, l'entrée en phase opérationnelle des missions confiées par la Caisse d'Allocations Familiales sur les diagnostics de décence a permis de faciliter l'engagement de travaux de réhabilitation et d'accélérer leur mise en œuvre. Si la non-décente du logement est avérée suivant diagnostic réalisé par la SEM, la CAF procède à la conservation des allocations logement perçues par le propriétaire, jusqu'à réalisation des travaux.



## Élaboration d'un programme d'intérêt général

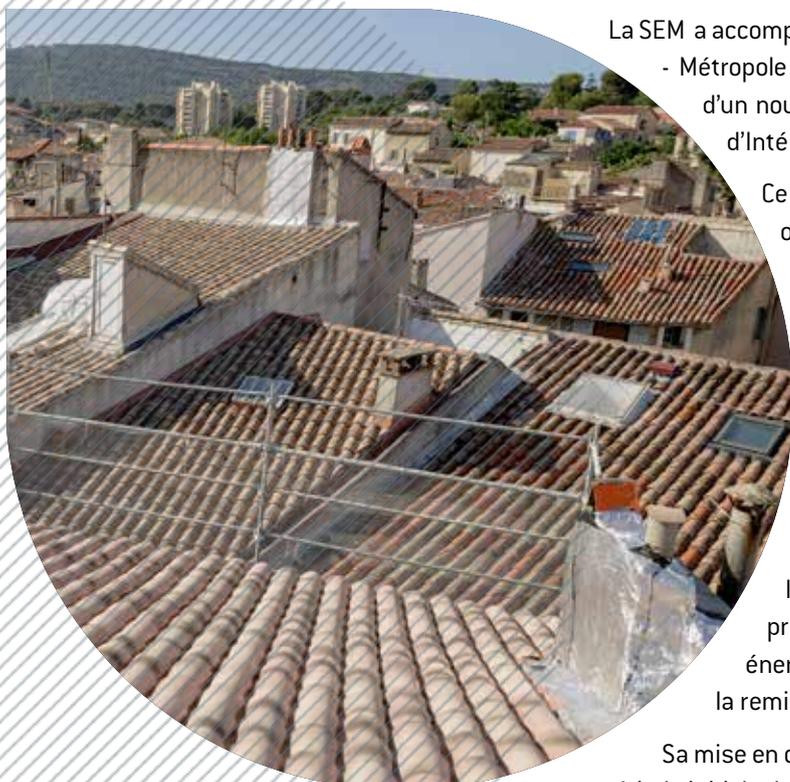
La SEM a accompagné le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile - Métropole Aix-Marseille-Provence - dans l'élaboration et le montage d'un nouveau dispositif en faveur de l'habitat privé : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Réhabiliter, Valoriser, Éco-habiter »

Ce dispositif partenarial est défini à travers une convention opérationnelle qui comporte, notamment :

- les objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- les moyens à mettre en œuvre,
- les engagements réciproques de chacun des partenaires financiers que sont l'Anah, la Région Sud, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le PIG « Réhabiliter, Valoriser, Éco-habiter » qui couvre l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, privilégie la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la remise sur le marché locatif social de logements vacants.

Sa mise en œuvre est attendue dès le premier trimestre 2020, pour une période initiale de 3 ans.



”

Soutenir le développement et le rayonnement des collectivités.







# Présentation des comptes annuels

La SEM FAÇONÉO a achevé son cycle de mutation tout en préservant sa capacité financière

## Faits caractéristiques de l'exercice

La société comptabilise la production des logements cédés en VEFA selon la méthode de l'avancement.

À ce titre, la cession à 13 Habitat le 30 janvier 2019 du programme de Cuges-les-Pins impacte le chiffre d'affaires pour 2.069.786 € et les produits constatés d'avance pour 4 002 636€.

La créance sur cet acte figure au bilan pour 4.341.782€ conformément à l'échéancier réglementaire des appels de fonds.

## Évènements postérieurs à la clôture

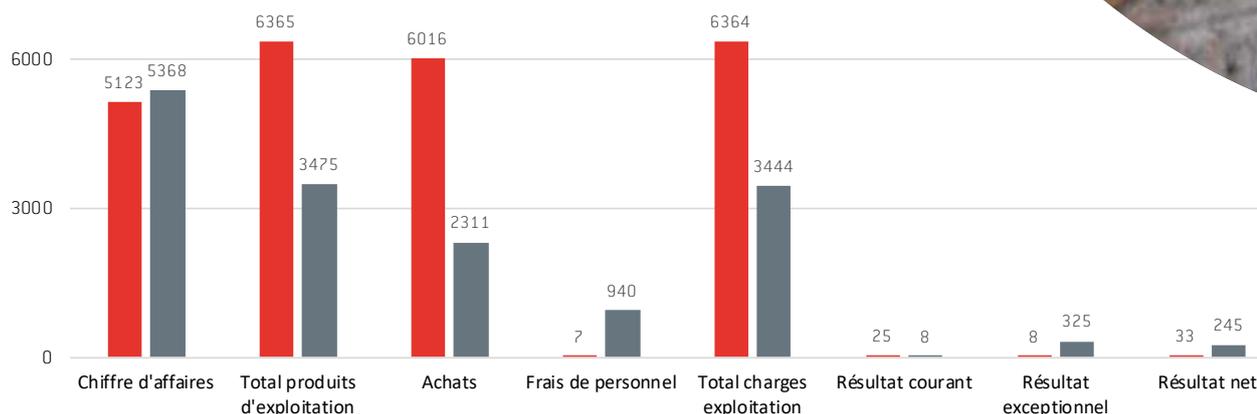
Aucun évènement notable n'a été constaté postérieurement à la clôture.

## Le compte de résultat 2019

L'activité de SEM FAÇONÉO se solde au 31 décembre 2019 par un **résultat net bénéficiaire de 33.009 €.**

Les comptes annuels de l'exercice, clos le 31 décembre 2019, ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation.

2018  
2019



## » Analyse détaillée des produits

Les produits d'exploitation de l'exercice 2019 s'élèvent à 6.365.159 € soit une augmentation, cette année, de 83% avec la montée en charge des différents projets et de la cession du programme de Cuges-les-Pins à 13 Habitat et ils comprennent :

- 1.479.220 € de produits de concessions qui sont neutralisés en compte de charges. Dans ce poste figurent les ventes de charges foncières sur les concessions renouvellement urbain pour 240.000 €, « Les Vigneaux » pour 1.883.600 €, et la constatation du prix de revient de ces ventes,
- 3.269.783 € de produits des opérations propres qui correspondent aux ventes du foncier Carnoli pour 250.000 €, de la VEFA Vigneaux pour 2.069.786 € et la constatation du prix de revient de ces ventes,
- 507.698 € de prestations de services, notamment des honoraires de gestion et de commercialisation pour 169.816 €, les conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage 41.235 € et la mise à disposition de moyens pour la SPL FAÇONÉO pour 283.783 €,
- 547.117 € de rémunération sur les concessions et 501.120 € sur les opérations propres.

## » Analyse détaillée des charges

Les charges d'exploitation s'élèvent à 6.364.280 € et recouvrent essentiellement :

- 1.479.220 € de dépenses sur les opérations de concessions qui neutralisent les montants mentionnés précédemment,
- 3.122.290 € de charges sur les opérations propres,
- 1.545.476 € de services extérieurs directs dont une partie est neutralisée par la refacturation des moyens à la SPL FAÇONÉO pour le montant mentionné ci-dessus.

Ce poste a augmenté cette année de 1.139.721 € avec la facturation en année pleine de la mise à disposition du personnel par le groupement d'employeurs. Parallèlement, la charge de personnel est nulle,

- 13.583 € de dotation amortissement.

Le résultat financier 24.460 € intègre la rémunération de la trésorerie propre de la société.

# BILAN 2019

## » Analyse détaillée de l'actif

Au 31/12/2019, l'actif de la société se monte à 13.852.616 €.

Les postes les plus significatifs qui le composent sont :

### - L'ACTIF IMMOBILISÉ

L'actif immobilisé net est à 316.880 €

### - LE STOCK D'ENCOURS

Le stock d'encours s'élève à 4.813.876 €. Il a baissé de 18 % avec les cessions listées ci-dessus.

Il reprend les encours des concessions, et notamment 264.724 € pour le renouvellement urbain et la ZAC des Paluds pour 895.000 € (détail sur l'annexe).

L'encours de stock sur les opérations propres est de 3.654.200 € dont 240.052 € pour les VEFA «Écrin du Massif» (Cuges-les-Pins), « les Gavotines » (Aubagne) 189.809 €, 476.405 € pour l'opération « le 36 » (La Penne-sur-Huveaune), 618.602 € pour La Beaume (Saint-Zacharie), 31.000 € pour la VEFA 13 Habitat à Cuges-les-Pins.

Le stock résiduel de l'opération d'aménagement des « Gavotines » se monte à 1.448.171 € et celui de la convention d'acquisition foncière quartier de la Louve figure pour 213.802 €. Ce poste comprend aussi le foncier acquis à Aubagne quartier Camp de Sarlier pour 314.631 €.

### - LE POSTE CRÉANCES CLIENTS

Le poste créances clients se monte à 4.677.480 € ; ce montant augmente considérablement par rapport à 2018 compte tenu de la créance de 4.341.782 € concernant la vente des logements de la VEFA des « Vigneaux » qui va se régulariser en fonction de l'échéancier réglementaire des appels de fonds.

### - LES AUTRES CRÉANCES

Les autres créances d'un montant de 2.397.901 € incluent des créances fiscales pour 170.000 € (crédit de TVA en attente), des dépenses non encore remboursées sur le mandat Rousselot pour 212.000 € et des participations attendues de 618.647 € sur la concession renouvellement urbain.

La vente d'un foncier à la SCCV « Les Vergers des Vigneaux » figure pour 1.000.000 €, l'encaissement est intervenu en janvier 2020. La trésorerie disponible de la société se montait en fin d'exercice à 1.577.180 €.

## » Analyse détaillée du passif

Au 31/12/2019

### - LES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres se montent à 2.956.415 € après l'intégration du résultat 2019.

### - LES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Les lignes emprunts et dettes financières de 2.860.723 € correspondent à des avances octroyées par le concédant pour un montant de 1.731.000 €, à l'emprunt sur la concession des « Vigneaux ». Le financement pour les opérations propres figure pour 747.000 €. Globalement, l'endettement a diminué de 63%.

### - LES DETTES FOURNISSEURS ET DIVERSES

Les dettes fournisseurs, 1.275.610 €, incluent 476.624 € de dettes au titre du fonctionnement de la société, 496.952 € au titre des concessions et 302.034 € sur les opérations.

Les dettes fiscales et sociales de la structure baissent considérablement suite au transfert du personnel dans le groupement d'employeurs ; les opérations propres présentent une dette de TVA pour 394.707 € engendrée par la VEFA actée en 2019.

Les autres dettes, 459.530 €, concernent essentiellement les mandats.

### - LES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils se montent à 5.562.956 €. Ils correspondent à la neutralisation des malis provisoires des concessions et à la quote-part de l'acte de cession à 13 Habitat ne figurant pas dans les produits d'exploitation (méthode de l'avancement).

## Information et affectation du résultat

En application de l'article L 356.3 de la loi du 24 juillet 1966, nous vous informons que le capital est détenu à 68% par la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'exercice 2019 se solde par un résultat de 33 009 €.

Compte tenu du résultat annoncé par la société au titre de cet exercice, le conseil d'administration vous propose l'affectation suivante :

- À la réserve légale : 33.009 €
- Au report à nouveau : 0 €

### Rappel des dividendes antérieurement distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes	Revenus	
		éligibles à l'abattement de 40%	non éligibles à l'abattement de 40%
2018	10.000		10.000
2017	10.000		10.000
2016	18.000		10.000

### Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, le résultat de l'exercice ne tient compte d'aucune somme correspondant à des charges non déductibles du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même code.

### Prise de participation

Au cours de l'exercice, notre société a pris la participation, par souscription au capital de la société SCCV «Les Vergers des Vigneaux» au capital de 1.000 € dont le siège social est situé au 6, rue de Penthièvre, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 852.641.

Notre participation dans le capital de cette société est de 40%, soit 400 parts sur les 1.000 parts composant son capital social.

## Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement à la clôture de l'exercice

ARTICLE D. 441 II. - 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 cumulé des factures concernées	58					7
Montant cumulé des factures concernées TTC	317.116 €	0 €	27.047 €	4.893 €	104.151 €	136.091 €
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	6,37 %	0,00 %	0,54 %	0,1 %	2,09 %	2,73 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (45 JOURS) Délais légaux : (45 JOURS)					

ARTICLE D. 441 II. - 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 cumulé des factures concernées	3					2
Montant cumulé des factures concernées TTC	4.344.211 €	4.804 €	0	0	4.392 €	9.196 €
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires TTC	48,10 %	0,05 %	0,00%	0,00 %	0,05 %	0,10%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (45 JOURS) Délais légaux : (45 JOURS)					

# Dirigeants, administrateurs, commissaires aux comptes, censeurs

## LES DIRIGEANTS

La Présidente directrice-générale, Madame Sylvia Barthélémy a été nommée lors du conseil d'administration du 20 septembre 2016.

Le directeur général délégué, Monsieur Philippe Barrau a été désigné par délibération du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> mars 2017.

## LES ADMINISTRATEURS

Noms des administrateurs	Actionnaires	Date de désignation
Sylvia BARTHÉLÉMY	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 7 avril 2016
Alain ROUSSET	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 7 avril 2016
Bernard DESTROST	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 7 avril 2016
Danièle GARCIA	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 7 avril 2016
Gilles BOYER	Caisse des dépôts et consignations	Conseil métropolitain du 7 juin 2018
Antoine SÉGURET	Sud Cars	CA du 13 février 2018

Monsieur Gauthier, représentant de la Caisse d'Épargne et Monsieur Ciccotto sont censeurs.

## MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des commissaires aux comptes.

Noms des commissaires aux comptes		Date de désignation	Durée du mandat
Titulaire	FIDE COMPTA	AGO du 19 juin 2019	6 ans

## AUTRES MANDATS

Il convient de préciser, conformément au code de commerce, que Madame Sylvia Barthélémy est Présidente de la SPL FAÇONÉO, de la SPL Eaux des Collines et de la SEMAGORA.



## Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

En application des dispositions légales, nous vous indiquons les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre notre société et :

La Société Publique Locale FAÇONÉO présidée par Madame Sylvia Barthélémy.

À l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et des conventions conclues avec une société dont notre société détient, directement ou indirectement, la totalité du capital, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales.

Conventions conclues au cours de l'exercice			
Convention	Date de signature	Nom/dénomination et fonction de la personne impliquée	Objet de la convention
SPL FAÇONÉO	13 février 2018	Madame Sylvia BARTHÉLÉMY, Présidente de la SPL FAÇONÉO. Actionnaire Métropole Aix-Marseille-Provence	Mise à disposition de personnel et des moyens

# La vie de la société

## L'ACTIONNARIAT

ACTIONNAIRES	NB ACTIONS	%
Métropole Aix-Marseille Provence	84 437	68
Caisse des Dépôts et Consignations	15 062	12
Caisse d'Épargne	2 500	2
SAS Provençale de Participations	1 000	1
Caisse Régionale de Crédit Mutuel	8 560	7
M. Pierre Ciccotto	1	0
Entreprise Bronzo	2 762	2
Sud Cars	9 738	8
Crédit Coopératif	940	0

## LE PERSONNEL MIS À DISPOSITION

En 2019, une partie des salariés de la SPL a rejoint le groupement d'employeurs FAÇONÉO.

Le groupement d'employeurs FAÇONÉO, dont l'objet est la mise à disposition de personnel pour la SEM et la SPL, a renforcé en 2019 son service financier en prévision du départ à la retraite du directeur administratif et financier (un recrutement externe et une mutation en provenance de la SPL) ainsi que son service ressources humaines (un recrutement externe). Par ailleurs, le groupement d'employeurs a internalisé sa compétence comptable jusque-là externalisée auprès d'un cabinet d'expertise comptable.

Le groupement d'employeurs atteignait ainsi 32 salariés au 31 décembre 2019, dont :

GE	Employés	Agents de maîtrise	Cadres
19 femmes 13 hommes	3%	22%	75%

## LES ÉQUIPES



Les équipes de FAÇONÉO sont fédérées autour d'un groupement d'employeurs rassemblant les services supports et un groupement de moyens économiques.

# Organisation et cadrage



---

## Constitution d'une unité économique et sociale et d'un CSE

Les sociétés SEM FAÇONÉO, SPL FAÇONÉO et groupement d'employeurs FAÇONÉO ont souhaité acter, par la négociation sociale, l'existence d'une Unité Économique et Sociale (UES) entre elles et confirmer qu'elles constituent de ce fait, une seule et même entité économique en ce qui concerne les instances représentatives du personnel. Cette UES comporte un seul comité social et économique d'entreprise, dont les représentants du personnel ont été élus le 26 juin et le 10 juillet 2019.

---

## Création de l'Établissement FAÇONÉO Immobilier

Dans sa stratégie de développement d'opérations propres et son activité de promotion et de commercialisation immobilière, FAÇONÉO a constitué un établissement secondaire, FAÇONÉO IMMOBILIER, afin de faciliter la gestion comptable et administrative de cette activité spécifique.

---

## SSCV et convention de gestion

Dans le cadre de l'opération de copromotion immobilière «Horizon Vallon» avec un opérateur d'envergure nationale, la SEM a pris une participation à hauteur de 40% dans la SSVC « Les vergers des Vigneaux ». La gestion de cette opération est organisée et encadrée au travers d'une Convention de gestion qui répartit les missions de chacun des partenaires.



---

## Guide de la commande publique

Le guide de la commande publique commun à la SEM, la SPL et le groupement d'employeurs constitue un cadre de référence et garantit une rigueur dans la gestion des procédures d'achats. L'objet du guide de la commande publique est de définir les règles de publicité et de mise en concurrence pour l'ensemble des achats de FAÇONÉO. Celui-ci a été mis à jour des dispositions du nouveau code de la commande publique paru le 1<sup>er</sup> avril 2019.

---

## Constitution du groupement de moyens économiques

Afin de consolider la synergie de moyens économiques entre la SEM FAÇONÉO et la SPL FAÇONÉO dont les activités sont similaires et complémentaires, un groupement de moyens économiques a été constitué sous la forme d'une association régie par la loi 1901. Sa dénomination est le GME FAÇONÉO.

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 entrera officiellement en application le 1<sup>er</sup> janvier 2020.



FAÇONÉO structure son organisation pour répondre au développement de son activité

# Les perspectives 2020

Dans un environnement en perpétuelle évolution, FAÇONÉO reste un outil expert au service des communes. Le Groupe structuré met en œuvre son plan stratégique en relevant le triple défi de la transition énergétique, du développement de son activité immobilière et de la maîtrise budgétaire. En s'appuyant sur la compétence de ses équipes pluridisciplinaires, il accompagne le rayonnement des collectivités et développe son activité.

## pour la SEM

- » Développer l'offre de logements sur le territoire en privilégiant l'accès social à la propriété et la production de logements sociaux tel que le PLS.
- » Créer des outils et des solutions innovantes pour la construction ou la gestion de logements en accession ou en locatif tel que l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) et les BRS (Baux Réels Solidaires).
- » Agir pour la revitalisation des centres-villes en fédérant les dispositifs existants.
- » Construire et gérer des actifs immobiliers à vocation économique pour accompagner le développement du territoire.
- » Créer des outils pour favoriser l'activité de commercialisation immobilière (création d'une SASU - Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle -).
- » Contribuer au développement économique du territoire en étant porteur de solution globale : achat de foncier, conduite de projet, commercialisation, gestion locative.
- » Poursuivre la dynamique des réponses aux appels d'offres hors du territoire historique de la SEM.

## pour la SPL

- » Poursuivre l'accompagnement des communes dans leur projet de territoire en étant un outil de conseil, de conception réalisation d'équipements publics et de logements.
- » Investir dans le renouvellement du parc de véhicules interurbains du réseau des Lignes de l'agglo par l'acquisition de 11 nouveaux véhicules GNV pour une mise en circulation à l'automne 2020.
- » Finaliser l'aménagement de l'atelier de maintenance aux normes GNV situé dans la ZI les Paluds.
- » Internaliser la maintenance de la flotte d'autobus et d'autocars permettant de garantir une meilleure préservation du patrimoine, ainsi qu'un meilleur niveau de service.
- » Contribuer à la création d'infrastructures de transport métropolitaines identifiées comme stratégiques.



- L'ORIGINE DE LA VIE S



2019

SEM

165, avenue du Marin Blanc  
Immeuble Optimum • Z.I. Les Paluds • 13400 Aubagne  
Tél : 04 42 84 47 98

 [faconeo.com](https://www.faconeo.com)

  
**Faconeo**  
 GROUPE PUBLIC EXPERT