

CONSTRUCTION. AMÉNAGEMENT. IMMOBILIER. RENOUVELLEMENT URBAIN.

SEM

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

SEM
Façoneo
GROUPE PUBLIC EXPERT

www.faconeo.com

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





SOMMAIRE

- 4** LE GROUPE
- 6** NOTRE IDENTITÉ
- 8** NOS MÉTIERS
- 10** NOS MISSIONS
- 12** NOS PARTENAIRES
- 14** LES ÉQUIPES DÉDIÉES
- 18** LES FAITS MARQUANTS
- 21** LES PROJETS
- 30** LA GOUVERNANCE
- 32** LE BILAN FINANCIER

Rapport d'Activité

LE GROUPE





Créé en 1995, la SEM FAÇONÉO intervient dans les domaines de la construction, de l'aménagement et du renouvellement urbain.

Véritable plateforme d'ingénierie, elle s'implique aux côtés de ses clients dans toutes les phases d'une opération depuis l'aide à la décision et les études jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

Dans le domaine de la construction, sa stratégie de développement est orientée sur la création de logements ; tout particulièrement sur le champ de l'accession sociale à la propriété (PLS, BRS) pour répondre aux impératifs des communes en proposant une offre diversifiée et sur-mesure.

NOTRE IDENTITÉ



AGILITÉ ET TRANSPARENCE

Opérateur de référence de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SEM FAÇONÉO est une Entreprise publique locale (EPL) associant investissements publics et privés. Elle apporte des solutions performantes, solidaires et adaptées aux enjeux locaux.

La force de la SEM FAÇONÉO est de réunir à la fois l'agilité, la créativité, le dynamisme d'une entreprise privée et les valeurs du secteur public avec notamment des modes de gestion souples et transparents.

EXPERT EN MANAGEMENT DE PROJET

Son expertise est reconnue en management de projets. 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. Sa maîtrise solide des questions techniques, administratives, juridiques, et financières, permet aux donneurs d'ordres de mieux appréhender leurs projets et facilite leurs processus de décision.

FAÇONÉO pilote des opérations diversifiées dans trois secteurs d'activités : la construction de logements et d'équipements publics, la rénovation urbaine, les infrastructures et l'exploitation du transport public.



PRIORITÉ À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Fort d'un ancrage territorial solide, d'une connaissance des acteurs et des enjeux locaux, FAÇONÉO est depuis 25 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.



NOS MÉTIERS

CONSTRUCTION AMÉNAGEMENT

Construire des programmes de logements à taille humaine pour répondre au besoin spécifique en locatif social et favoriser l'accès social à la propriété.

FAÇONÉO réalise également 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.

FAÇONÉO intervient également sur le champ de la prospection foncière en apportant son expertise dans le domaine des études de faisabilité.

RENOUVELLEMENT URBAIN

Revitaliser des quartiers anciens du Pays d'Aubagne et de l'Étoile en revalorisant le parc de logements existants avec l'objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat indigne.

FAÇONÉO apporte son expérience pour repérer et traiter ces habitations dégradées toujours en partenariat avec la commune et accompagne les propriétaires occupants ou bailleurs dans les projets de réhabilitation de leur patrimoine et dans la constitution de leurs dossiers de demandes de subventions.

COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE

Développer une activité de commercialisation sous trois formes : la commercialisation de terrains à bâtir, la commercialisation de logements en VEFA (Vente en État Futur d'ACHèvement) et la recherche d'acquéreurs pour des biens en centre ancien.

GESTION LOCATIVE

FAÇONÉO assure la gestion foncière de locaux à usage d'habitation, de locaux professionnels/commerciaux ou de locaux d'activité en «pépinières d'entreprises» dont elle est propriétaire.

La gestion locative débute depuis la mise en place des occupants jusqu'à leur départ : rédaction et signature des baux, réalisation des états des lieux, quittancement, régularisation de charges, procédures...

FAÇONÉO gère la vie des biens et des immeubles : souscription des contrats d'entretien, gestion des travaux d'urgence, évaluation et planification des réparations.

NOS MISSIONS

Grâce à sa connaissance affûtée du territoire et des acteurs locaux, à l'agilité d'action que lui confère son statut d'Établissement Public Local à économie mixte et aux compétences techniques de ses équipes, la **SEM FAÇONÉO** propose une expertise pointue à ses partenaires pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets. Véritable plateforme d'ingénierie et de savoir-faire, **FAÇONÉO** conduit des opérations dès les phases de programmation, depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

La **SEM FAÇONÉO** intervient selon différents modes : la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la concession. Ces modes d'intervention présentent des intérêts multiples : gain de temps dans le pilotage des projets, coordination du projet pour le mandant ou le client, gestion des marchés et des prestataires, maîtrise des coûts, respect des délais, transparence dans la gestion financière, mise en oeuvre des dispositifs liés à la commande publique (clause d'insertion...).

L'activité de **FAÇONÉO** se concentre majoritairement sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et se développe sur la Métropole Aix-Marseille-Provence (Cassis, Marseille, Gardanne) ainsi que dans les départements limitrophes (Var, Hautes-Alpes, Vaucluse). Son objectif est de réaliser des projets sur mesure, en cohérence avec les politiques publiques locales et métropolitaines et en concertation avec les élus.

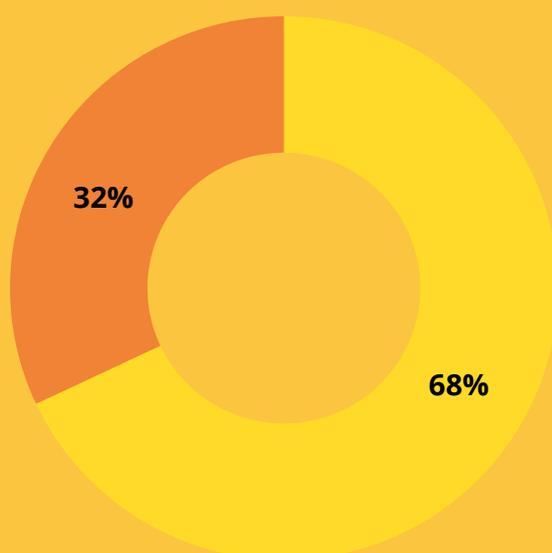
LA DEXTÉRITÉ DES SERVICES SUPPORTS

FAÇONÉO s'appuie sur une organisation solide et des fonctions supports structurées qui épaulent la direction générale. Leur mission est de veiller au bon fonctionnement de l'entreprise et d'accompagner les équipes opérationnelles au quotidien. Elles regroupent différents métiers qui sont indispensables à la réussite de **FAÇONÉO** et lui permettent de gagner en efficacité. L'entreprise compte cinq services supports : les Ressources humaines, les services généraux, la commande publique et le juridique, les finances et la gestion administrative, la communication et le marketing.



L' ACTIONNARIAT

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SEM



Participation publique
• **Métropole Aix-Marseille-Provence.**

Participation privée
• **Banque des territoires** (Caisse des Dépôts et Consignations) : **12%**,
• **Caisse d'Épargne** : **2%**,
• **Provençale de Participation** (SG-SMC) : **1%**,
• **Caisse Régionale de Crédit Mutuel** : **7%**,
• **Entreprise Bronzo** (Filiale du groupe des Eaux de Marseille et Veolia Environnement) : **2%**,
• **Sud Cars** (Filiale du groupe Transdev) : **8 %**,
• **Crédit Coopératif** : **1%**.

NOS PARTENAIRES

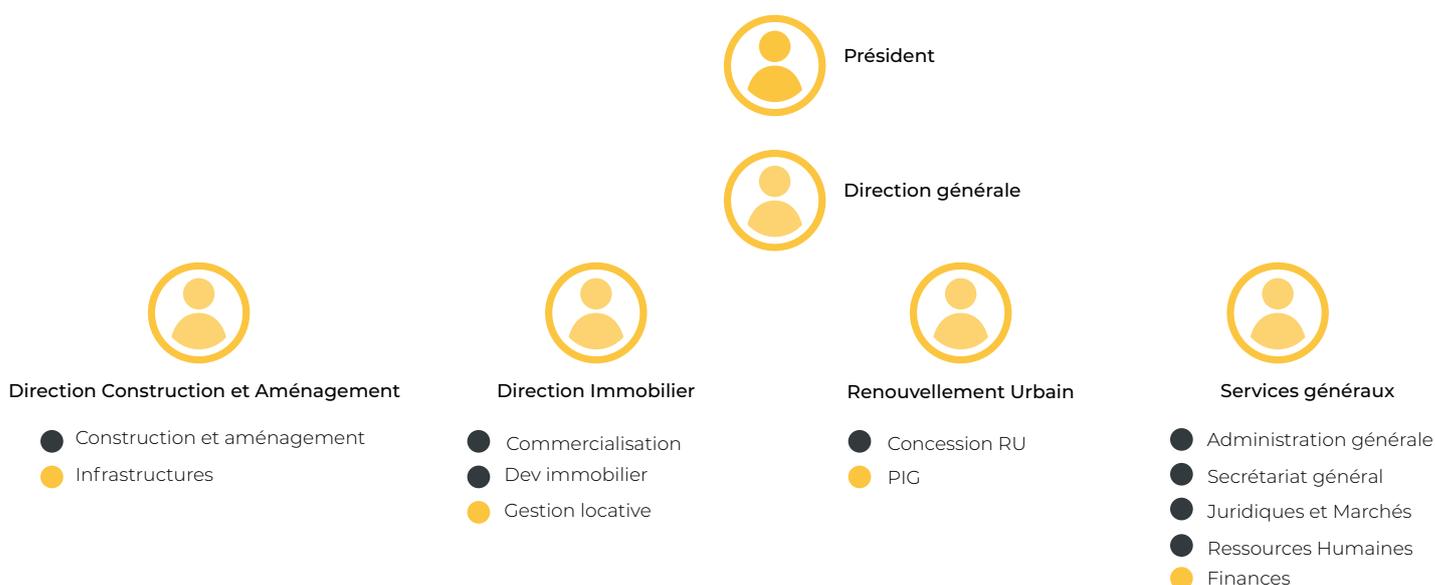
FAÇONÉO développe des synergies de l'économie mixte et travaille en étroite collaboration avec des partenaires de référence : la Fédération des EPL, l'Adil 13, la SCET, la Fédération du BTP 13, l'ARHLM, l'ESPI, la Cepac, le Crédit Coopératif, le groupe Crédit Mutuel, le Crédit Agricole.

L'AGILITÉ D'UNE ORGANISATION MUTUALISÉE AU SERVICE DE LA RÉACTIVITÉ

FAÇONÉO fonctionne sur un modèle de "groupe" préconisé par la Fédération des EPL et a mis en place pour cela une organisation agile et adaptée, soucieuse de l'efficacité économique. La «SEM» et la «SPL» sont fédérées autour d'un groupement d'employeurs, rassemblant les services supports, et un groupement de moyens économiques destiné à mettre en synergie les moyens matériels des deux entités.

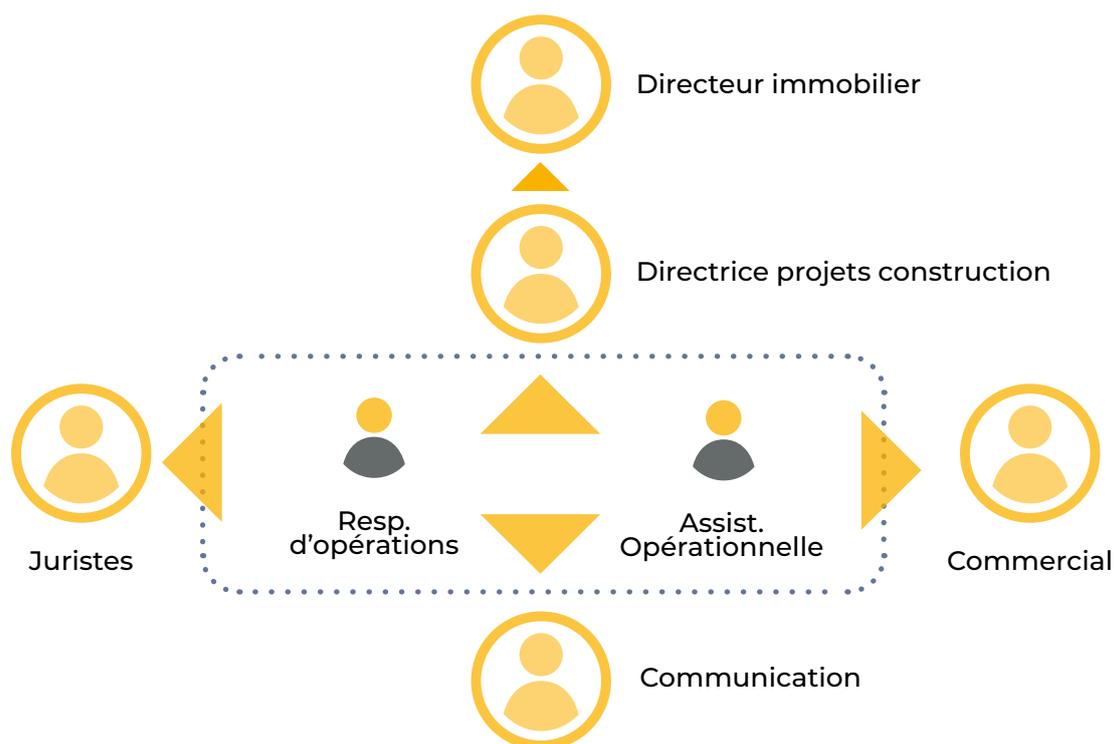
L'organisation est répartie en quatre directions, qui assurent une réactivité dans chacun de nos métiers. Elle s'accompagne de procédures de cadrage et d'un guide de la commande publique qui garantissent une rigueur dans la gestion des procédures d'achat et la fiabilité des réponses apportées aux partenaires.

ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL



LES ÉQUIPES DÉDIÉES

L'EXPERTISE MÉTIER AU SERVICE DE CHAQUE OPÉRATION

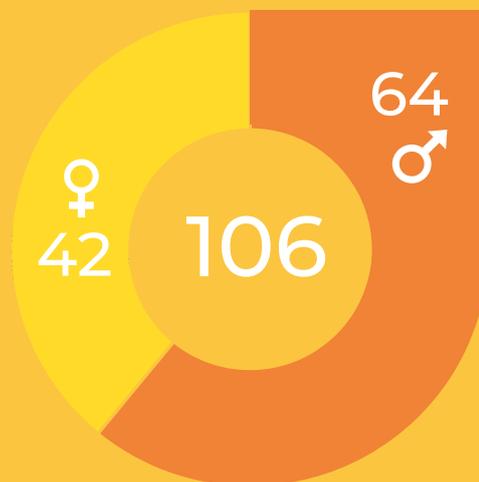


Qu'elle agisse pour le compte d'un partenaire public ou privé, FAÇONÉO fonctionne selon une méthodologie pluridisciplinaire qui mobilise des collaborateurs experts dans leur domaine.

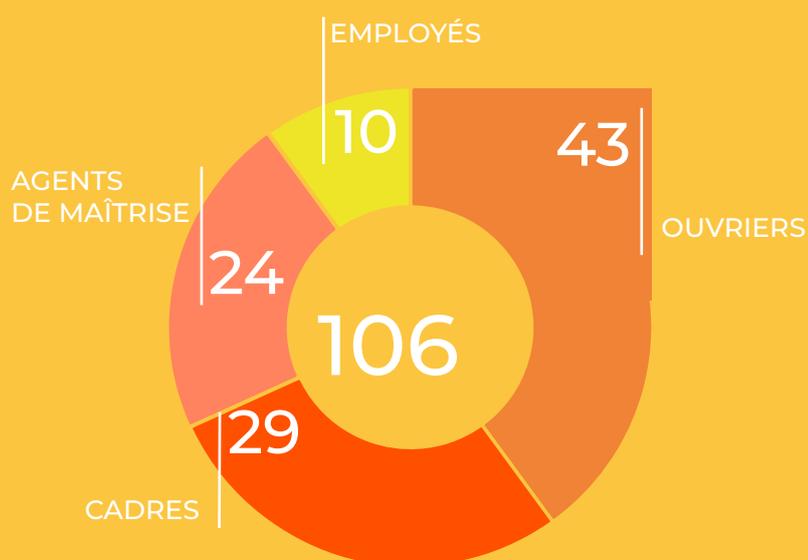
Pour chacune des opérations, une équipe dédiée est constituée au sein de la direction immobilière. L'équipe « Projets et construction » s'appuie sur un ensemble de collaborateurs nécessaires à la conduite de l'opération : directrice projets, responsable d'opération, chargés d'opération, assistante opérationnelle ; auxquels s'ajoutent les services supports aux compétences techniques, administratives, juridiques, financières, marketing et commerciales.

La SEM FAÇONÉO accompagne également les donneurs d'ordre dans leur processus de décision.

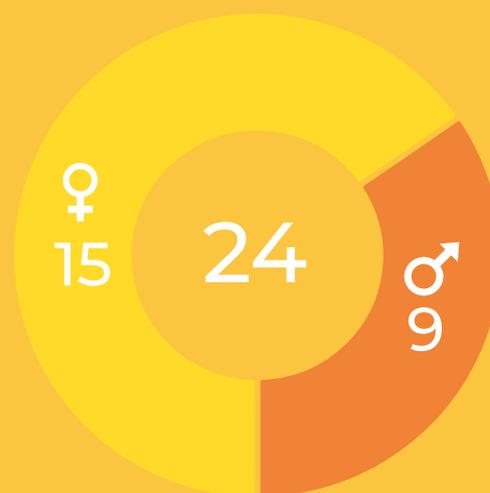
LES RESSOURCES HUMAINES



EFFECTIF DU GROUPE

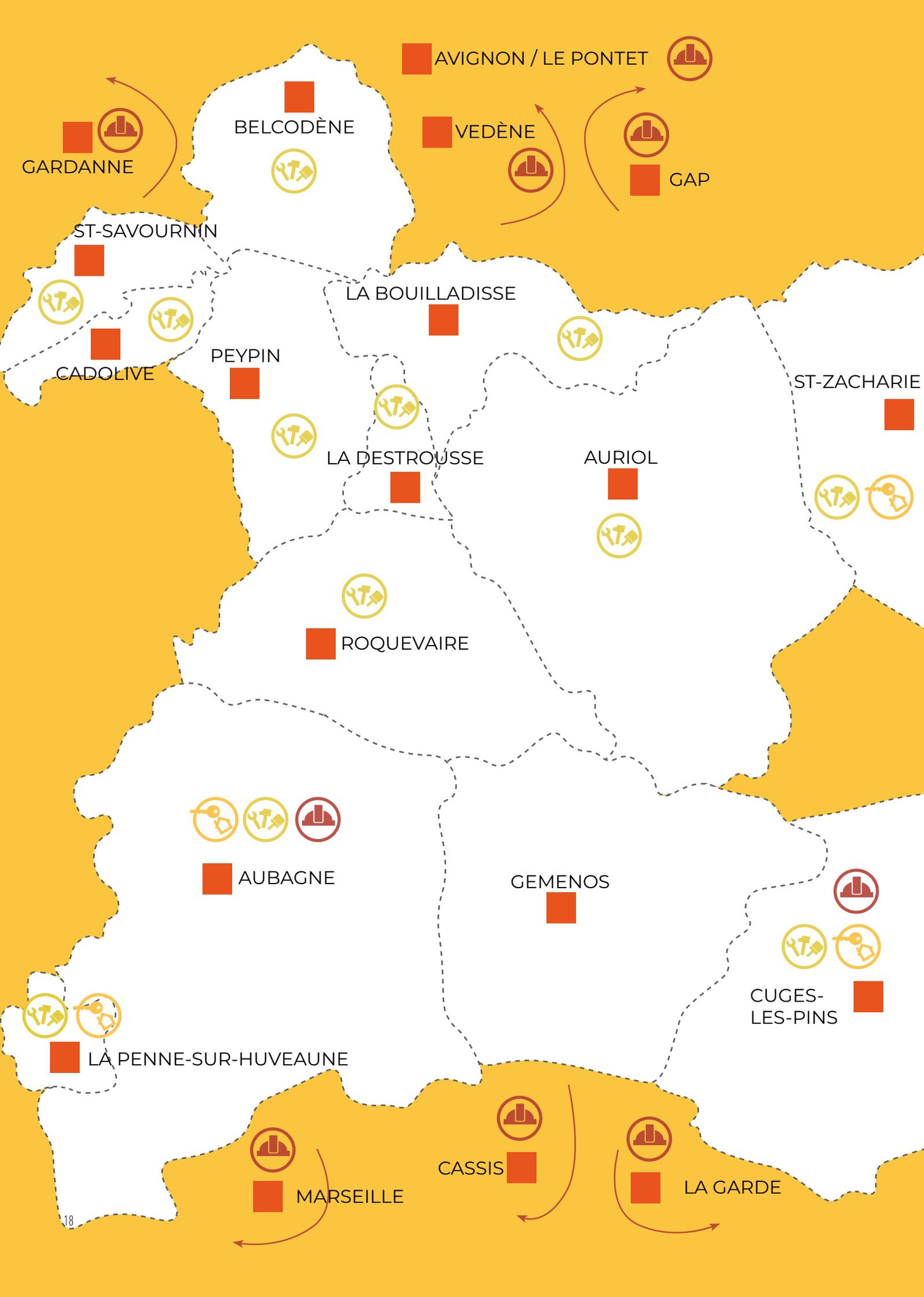


EFFECTIF PAR CSP



EFFECTIF GE





NOTRE PRÉSENCE SUR LE TERRITOIRE



CONSTRUIRE

Construction d'un bâtiment de formation dédié à la mise en situation de gestion de crise, ENSOSP, Gardanne.

Requalification et extension de la maison de retraite La Soubeyrane, Cassis.

Conduite d'opérations pour les services de l'État : La Garde, Gap, Vedène, Marseille.

Conduite d'opérations sur la Zac des Vigneaux.

Construction neuve pour l'Hôpital d'Aubagne.

Extension des locaux de La Cadenelle à Marseille.

Les Gendarmeries d'Avignon et du Pontet.



IMMOBILIER

Commercialisation de 20 maisons individuelles « Clos Saint-Cyr », Aubagne.

Étude préalable et développement du projet de la résidence « Le 36 », La Penne-sur-Huveaune.

Commercialisation de la résidence « Les Cascades de la Beaume », Saint-Zacharie.

Livraison de la résidence « Horizon Vallon », Cuges-les-Pins.



RENOUVELLEMENT URBAIN

Réhabilitation de logements et d'immeubles anciens dans le cadre d'une concession d'aménagement renouvellement urbain







ZOOM SUR

COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE

En 2022, l'accent a été mis sur la commercialisation de nos programmes immobiliers neufs en Vente en l'Etat Futur d'Achevement (VEFA).

Sur Saint-Zacharie, la résidence les Cascades de la Beaume a fait le bonheur de 11 nouveaux propriétaires qui attendent désormais impatiemment la livraison de leur logement prévue dans le courant de l'été 2023.

Le Clos Saint Cyr, programme immobilier de 20 villas neuves, a également été une véritable réussite commerciale avec 19 nouveaux propriétaires sur la commune d'Aubagne.

Cette année a également été marquée par la préparation d'un nouveau projet de résidence neuve sur la commune de La Penne-sur-Huveaune où un tout nouveau dispositif d'accession à la propriété a été mis en place : le Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet d'accéder à la propriété sous conditions à des prix inférieurs de 30 à 40% au marché immobilier classique.

LOTISSEMENT DE 20 MAISONS INDIVIDUELLES

VEFA

LE CONTEXTE

FAÇONÉO a réalisé le lotissement le Domaine des Gavotines à Aubagne avec un triple objectif :

- répondre aux besoins de logements en offrant une réelle mixité sociale et intergénérationnelle,
- proposer une gestion sociale et citoyenne du quartier autour d'un contrat intergénérationnel,
- valoriser des services et des espaces partagés favorisant le « vivre ensemble » et la cohésion sociale.

LE PROJET

Sur un terrain de 6 635 m², l'opération propre « Clos Saint-Cyr » prévoit la construction-réalisation de 20 maisons individuelles, 18 T4 et 2 T5 et commercialisées par FAÇONÉO Immobilier.

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

Un groupement de conception-réalisation a été retenu en 2019.

Sur un foncier total de 26 500 m², le lotissement du Domaine des Gavotines a permis la création d'une résidence intergénérationnelle et d'une crèche, d'un institut thérapeutique éducatif et pédagogique géré par l'association ARI et d'un ensemble de 11 lots individuels. L'opération du « Clos Saint Cyr » vient achever l'urbanisation de ce nouveau quartier. Imaginer et créer des quartiers innovants en privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle pour favoriser le « vivre ensemble ».

20

Maisons individuelles
Du T4 au T5

GROUPEMENT DE CONCEPTION - RÉALISATION
MEDIANE
CFL Architectures

ETAT D'AVANCEMENT

Chantier en cours

Livraison prévue : **été 2023.**

IMMO

Rés. **LES CASCADES DE LA BEAUME**
Saint-Zacharie (83)

**RÉALISATION
DE 29 LOGEMENTS**

VEFA

LE CONTEXTE

La commune de Saint-Zacharie a souhaité diversifier son parc de logements et apporter une réponse concrète aux besoins de sa population, jeunes actifs et seniors, en proposant une offre de logements diversifiée.

Elle a confié son projet à FAÇONÉO pour répondre à ce besoin d'intérêt général. En 2019, la SEM a obtenu l'agrément de la DDTM pour les logements PLS des « Cascades de la Beaume »

LE PROJET

« Les Cascades de la Beaume » est une opération conçue, réalisée et commercialisée par FAÇONÉO.

Le projet prévoit, après démolition du bâti existant, la réalisation de 29 logements dont 15 en PLS et 14 VEFA.

Cette opération est localisée en continuité du centre ancien de Saint-Zacharie, au cœur du parc national de la Sainte Baume.

Elle va permettre de diversifier et de compléter l'offre d'habitat existante et de promouvoir la mixité sociale.

La résidence s'insère dans l'alignement de l'espace public et l'intégralité du stationnement est localisé sous l'emprise du bâtiment, afin de créer un vaste cœur d'îlot paysager uniquement dédié à la circulation piétonne. L'ensemble des terrasses et des halls d'entrée s'ouvrent sur cet espace conçu pour être préservé et calme.

29

Appartements
Du T2 au T4

ARCHITECTE

**HA Architecture
vGH Company**

ETAT D'AVANCEMENT

Chantier en cours

Livraison prévue : **sept. 2023**

22

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



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)

Préparation consultation des entreprises,
Préparation Commercialisation,
Permis purgé.

23

C&A

MAISON DE RETRAITE
«LA SOUBEYRANE»
Cassis(13)

**EXTENSION &
RÉABILITATION
DE L'EXISTANT**

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

LE CONTEXTE

En avril 2021, FAÇONÉO a été retenue, à la suite d'une consultation, en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage pour la requalification et l'extension de la maison de retraite publique de Cassis.

La maison de retraite publique La Soubeyrane située en centre-ville présente une capacité actuelle de 47 lits.

L'opération doit permettre de porter la capacité d'accueil de l'établissement à 63 lits.

LE PROJET

La réhabilitation de l'existant prévoit l'aménagement de 10 chambres supplémentaires en R+3. Il sera désamianté, démoli et reconstruit sur l'ensemble de la surface en supprimant les terrasses.

Une extension sera réalisée sur la parcelle jouxtant la maison de retraite, après démolition de la grange existante en lieu et place. Elle accueillera les 6 chambres supplémentaires.

Répondre au besoin de la commune en matière de capacité d'accueil et offrir aux résidents des conditions d'accueil qui améliorent leur bien-être.

16

Chambres supplémentaires

ETAT D'AVANCEMENT

Chantier en cours

Livraison estimée : **mi 2025.**

ARCHITECTE

Christophe CAIRE

(mandataire)

MONTANT DE L'OP.

5 150 K€ H.T

24

C&A

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE MARITIME

Marseille (13)

5 BÂTIMENTS
D'ENSEIGNEMENT
RESTRUCTURÉS ET
RÉAMÉNAGÉS

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

LE CONTEXTE

FAÇONÉO a été attributaire en mars 2021 d'un accord cadre portant sur des prestations de « conduite d'opérations » pour des opérations immobilières des services de l'État en région Provence Alpes Côte d'Azur.

Restructuration et réaménagement de 5 bâtiments d'enseignement ainsi que la réhabilitation de la cuisine scolaire et l'extension de la salle de restauration.

LE PROJET

Ecole publique placée sous l'autorité du Ministère de la mer, l'Ecole Nationale Supérieure Maritime (ENSM) forme les officiers de la marine marchande. Son site de Marseille, implanté sur une parcelle d'environ 15 ha, se déploie sur une surface bâtie totale d'environ 11 500 m² répartie sur une dizaine de bâtiments.

L'ENSM de Marseille doit faire face à une augmentation importante des effectifs de ses étudiants sur les prochaines années. Afin d'augmenter la capacité de l'établissement, le projet prévoit donc la restructuration et le réaménagement de 5 bâtiments d'enseignement ainsi que la réhabilitation de la cuisine du restaurant scolaire et l'extension de la salle de restauration.

Extension du réfectoire 200 m²
Réhabilitation 2 000 m²

ETAT D'AVANCEMENT

Chantier en cours
Livraison estimée : **été 2024.**

ARCHITECTE

Archipole Sud
(mandataire)

MONTANT DE L'OP.

3 325 K€ H.T

C&A

**ÉCOLE NATIONALE
SUPÉRIEURE DES
OFFICIERS DE SAPEURS
POMPIERS**
Gardanne (13)

**UNE VITRINE DES
BONNES PRATIQUES
ENVIRONNEMENTALES
QUI RÉPONDENT AUX
EXIGENCES DE NOTRE
ÉPOQUE**

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

LE CONTEXTE

En 2018, FAÇONÉO a été retenu à l'issue d'une consultation lancé par l'École Nationale Supérieure des Officiers de Sapeurs Pompiers (ENSOSP) de Gardanne, en tant qu'assistant maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un bâtiment dédié à la formation et à la gestion de crise.

Ce centre de formation accueillera les différents acteurs de la sécurité : sapeurs-pompiers, représentants de l'Etat, gendarmerie.

LE PROJET

Situé sur le Domaine de Valabre à Gardanne, l'équipement de 1 250 m² 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.

Le groupement de maîtrise d'œuvre propose un bâtiment qui se fond dans le paysage par sa couleur sombre (acier corten). Le projet s'intègre parfaitement dans la topographie du terrain.

Cet équipement, sera une vitrine des meilleures pratiques environnementales, respectant à minima l'exigence de niveau C1 du label E+/C. L'équipe de concepteurs devra tendre vers l'application de la réglementation environnementale 2020 qui incite à l'utilisation de matériaux biosourcés et l'emploi d'énergie renouvelable.

1 250 m²
Équipement

ARCHITECTE
CCD Architecture
(mandataire)

ETAT D'AVANCEMENT
Consultation entreprises

MONTANT DE L'OP.
4 700 K€ H.T

C&A

INSTITUT CADENELLE

Marseille (13)

**CONSTRUCTION
DE 3 BATIMENTS
D'ENSEIGNEMENT,
D'UN GYMNASE ET
AMENAGEMENT
DES ABORDS ET DE
PARKINGS.**

ASSISTANCE MAITRISE D'OUVRAGE

LE CONTEXTE

L'institut cadenelle est un établissement d'enseignement privé de plus de 3 hectares.

En fin d'année 2021, l'institut Cadenelle s'est rapproché de la SEM Façonéo pour l'accompagner dans la réalisation de son projet d'extension de ses locaux.

LE PROJET

Cette mission d'AMO a pour objet la construction de 3 bâtiments : 27 salles de classe, 1 salle d'étude, bureaux et locaux annexes, la requalification des extérieurs, la démolition de 3 bâtiments modulaires et la construction d'un gymnase.

L'ensemble des travaux est réalisé en site occupé avec un planning d'intervention très restreint.

Retrouver une cohérence générale fonctionnelle, architecturale et paysagère.
Améliorer la gestion des accès et des stationnements.

5 000 m²

Extension

LIVRAISON

Avril 2025

ETAT D'AVANCEMENT

Préparation de la consultation

MONTANT DE L'OP.

16 500 K€ H.T

27



C&A

ZAC DES VIGNEAUX

Cuges-les-Pins(13)

CONCESSION ZAC

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

LE CONTEXTE

Le projet d'aménagement de la ZAC des Vigneaux est une extension du village en entrée de ville ouest, qui s'inscrit dans la continuité immédiate du centre.

Ce programme répond à la nécessité d'étendre l'urbanisation au plus près des besoins de la population locale dans une gestion maîtrisée et économe de l'espace.

LE PROJET

L'aménagement de la zone, porté par FAÇONÉO en qualité de concessionnaire, prévoit la viabilisation des terrains et la réalisation du réseau viaire. La création d'espaces publics piétons, parvis, cheminements, espaces paysagers et voies douces complète le projet.

Sur une emprise de 5 hectares, la ZAC accueillera une résidence-services, des commerces et activités ainsi que des logements individuels et collectifs.

La programmation des 2 derniers lots restant à urbaniser, fait actuellement l'objet de réflexion avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune

Ce projet urbain répond à une politique de développement de l'habitat favorisant la mixité sociale (15 360 m² SDP dédiés au logement collectif dont 40% de logements sociaux) et à des objectifs de préservation des milieux naturels en évitant la prolifération anarchique des constructions.

300

logements collectifs dont 40 % Logements sociaux

MAITRISE D'OEUVRE
MAP/SEBA MED

ETAT D'AVANCEMENT

Livraison prévue en **fin 2023.**

LE CONTEXTE

La Gendarmerie Nationale envisage de rénover et réhabiliter ses casernes situées en centre-ville d'Avignon et du Pontet. Ceci au regard des augmentations d'effectifs mais également afin d'optimiser le potentiel des sites.

Le Ministère de l'intérieur a donc missionné la SEM FACONEO, dans le cadre de son accord-cadre d'AMO pour le compte de l'Etat, pour la réalisation d'une étude de faisabilité lui permettant de disposer d'un outil d'aide à la décision pour orienter ses choix dans la réhabilitation des 2 gendarmeries.

LE PROJET

La réflexion a consisté à clarifier les enjeux et objectifs de la gendarmerie nationale, à collecter et recenser les contraintes, aussi bien fonctionnelles que réglementaires ou techniques, enfin à examiner et décrire les différents scénarios d'aménagement ou alternatives s'offrant au maître d'ouvrage.

3 000 à 3 800 m² de locaux de service réhabilités ou construits, selon le scénario choisit parmi les 18 étudiés.

100

logements individuels et collectifs.

ETAT D'AVANCEMENT

Finalisation de l'Etude, Déc. 2022

MONTANT DE L'OP.ENTRE **17 M€ H.T** ET **22 M€ H.T**

LA GOUVERNANCE



LES DIRIGEANTS

Noms des dirigeants	Fonctions	Date de désignation
Gérard GAZAY	Président	CA du 17 sept. 2020
Yannick STASIA	Directeur Général	CA du 24 nov. 2022
Nelly NANNERO	Directrice Générale Déléguée	CA du 17 sept. 2020



LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Noms des commissaires aux comptes	Date de désignation	Durée du mandat
Titulaire FIDECOMPTA	Stéphane BLANCARD	6 exercices sociaux
	Florence COPPEL	6 exercices sociaux
	AGO du 19/06/2019	



MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Noms des administrateurs	Actionnaires	Date de désignation
Gérard GAZAY	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 31 juillet 2020
Alain ROUSSET	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 31 juillet 2020
Didier RÉAULT	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 31 juillet 2020
Patrick PAPPALARDO	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil métropolitain du 17 décembre 2020
Sophie MIRANDA DA SILVA	Caisse des dépôts et consignations	Conseil d'administration du 4 juin 2021
Antoine SÉGURET	Sud Cars	Conseil d'administration du 13 février 2018

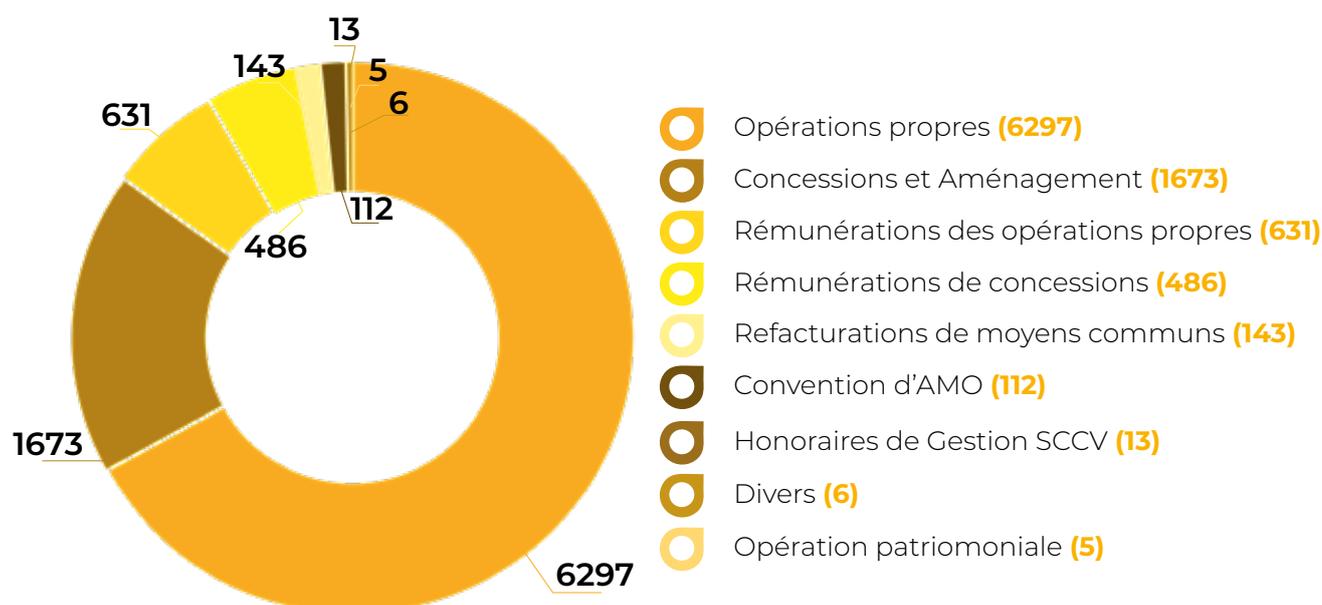


LE BILAN FINANCIER

L'activité de la SEM FACONEO se solde au 31 Décembre 2022 par un résultat net bénéficiaire de 316 913 €.

PRODUITS D'EXPLOITATION EN K€

Les produits d'exploitation d'un montant total de 9 366 k€ sont ainsi composés de la façon suivante :



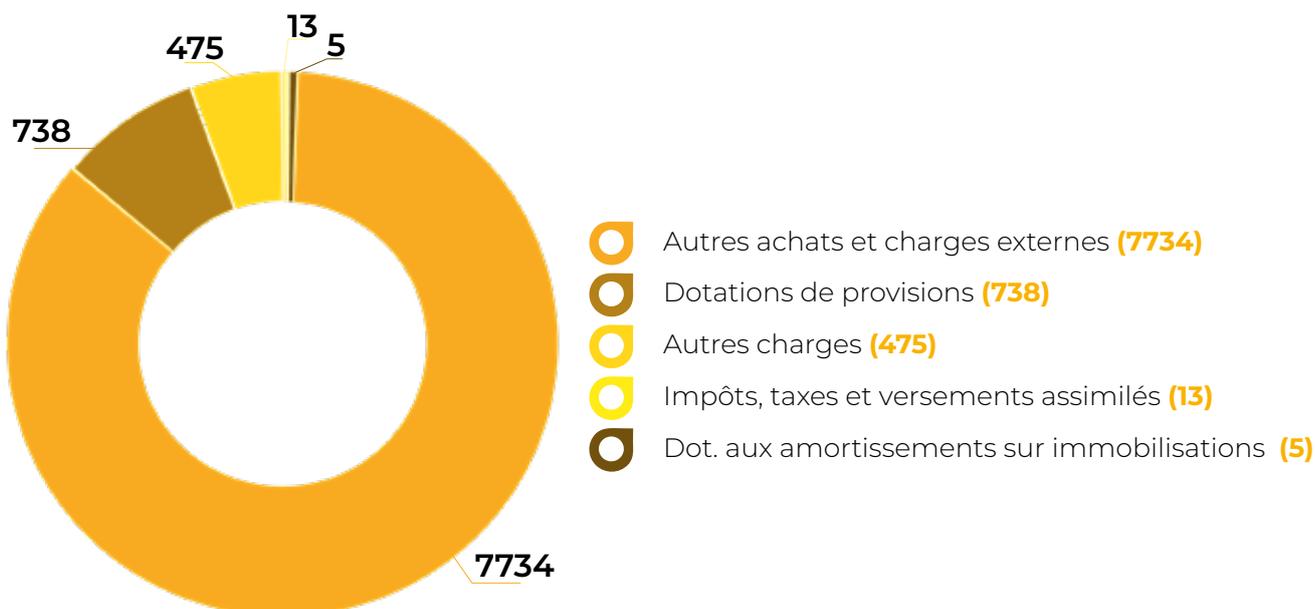
L'année 2022 se solde avec une forte augmentation du chiffre d'affaires global de la société passant de 2 449 905 € en 2021 à 8 918 166 € ainsi que des produits d'exploitation de 5 109 383 € à 9 365 988 €

L'augmentation de nos produits d'exploitation au titre de l'exercice 2022 par rapport à 2021 s'explique principalement par l'avancement de la commercialisation et de la production de nos opérations propres dont l'impact se traduit également sur la rémunération de ces dernières au niveau de nos produits d'exploitation sur la structure.

En effet, ces derniers sont en augmentation de 32 % passant de 1 057 176 € à 1 392 062 €.

CHARGES D'EXPLOITATION EN K€

Les charges d'exploitation s'élèvent à 8 965 K€ et recouvrent essentiellement :



Les charges d'exploitation recouvrent essentiellement :

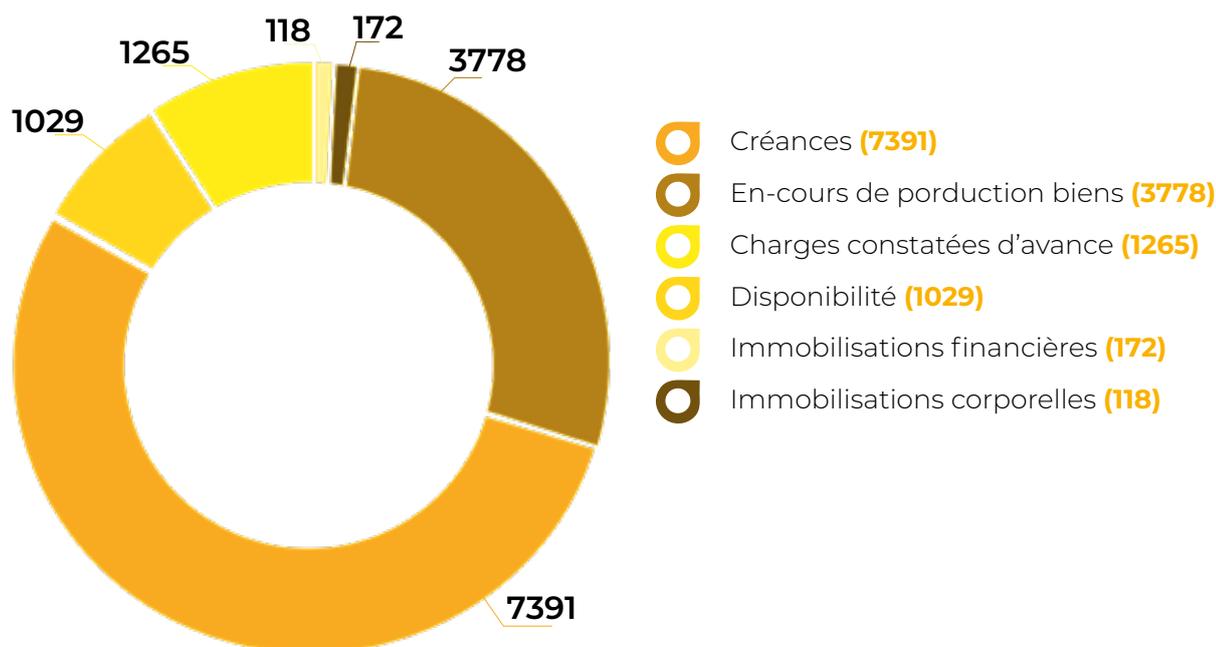
- Les dépenses stockées sur l'année sur les opérations de concessions & provision de charges prévisionnelles pour 1 673 K€
- Les dépenses stockées en 2022 sur les opérations propres & provision pour dépréciation de stock pour 5 727 K€
- Les dépenses de structure et de fonctionnement pour 1 556 K€ dont 1 149 K€ réparties par le GE et le GME.

L'évolution des charges d'exploitation de 3 077 K€ est en lien avec :
L'augmentation du poste de production stockée nette en fonction de l'avancement des opérations propres pour 3 503 K€.

La baisse du poste de production stockée nette en fonction de l'avancement des concessions pour - 431 K€.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF EN K€

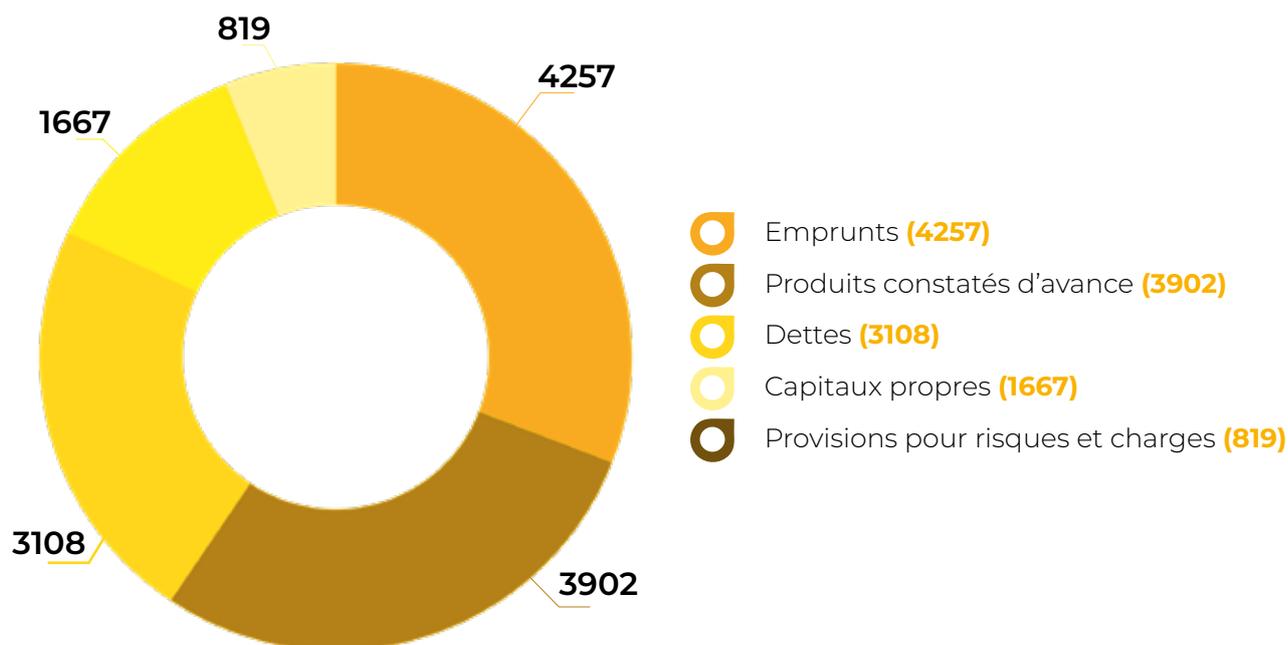
Au 31/12/2022, l'actif de la société se monte à 13 752 K€ soit une diminution de 58 % par rapport à 2021 se décompose comme suit :



Malgré l'avancement des opérations propres, le poste « en cours de production » baisse suite au déstockage lié à l'avancement de la commercialisation sur les 2 programmes immobiliers « Le Clos Saint Cyr » et « Les Cascades de la Beaume » et à la cession du foncier Quartier Camp de Sarlier à Aubagne.

Le poste Créances clients augmente de façon significative par rapport à 2021 compte tenu des cessions sur les 2 programmes immobiliers pour lesquels les créances s'apurent au fur et à mesure des appels de fonds qui suivent un échéancier contractuel en fonction de l'avancement de la construction.

DÉCOMPOSITION DU PASSIF EN K€



Le résultat de l'exercice 2022 est bénéficiaire de 317 K€, permettant ainsi d'absorber une partie des pertes des années précédentes.

Les capitaux propres restent inférieurs au capital social sans pour autant inférieur à la moitié du capital social de la SEM de 2 000 000 €.

Globalement, l'endettement a baissé de 8 %.

Il est composé des avances octroyées par le concédant, d'un emprunt garanti par l'Etat de 1 096 K€, d'un emprunt de 280 K€ remboursé en 2023, d'emprunt de 1 690 K€ dans le cadre des logements en PLS du programme « Les Cascades de la Beaume » et d'un compte courant de 336 k€ avec la SCCV Les Vigneaux.

Les produits constatés d'avance correspondent en 2022 à la neutralisation des mali provisoires des concessions pour 651 K€ et à la neutralisation à l'avancement des cessions sur les programmes « Les Cascades de la Beaume » et « Le Clos Saint Cyr » pour 3 251 K€.

SEM

Façoneo

GROUPES PUBLICS EXPERTS

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

