

RAPPORT DU MANDATAIRE

***Société Economie Mixte d'Aménagement du Pays
d'Aubagne.***

SEM FACONEO

ANNEE 2022

Sommaire

PREAMBULE	3
Partie 1 – Activités, actualités et situation financière de la SEM FACONEO	4
1. Activités de la SEM FACONEO	4
2. État des filialisations.....	6
3. Situation financière de la SEM FACONEO	6
Partie 2 - Relations contractuelles et financières entre la SEM FACONEO et la collectivité	8
1. Contrats entre la SEM FACONEO et la collectivité en 2022	8
Concession	8
2. Garanties d'emprunts accordées par la collectivité à la SEM FACONEO	8
3. Avances en compte courant accordées par la collectivité à la SEM FACONEO	8
4. Dividendes distribués par la SEM FACONEO à la collectivité durant l'année 2022	8
Partie 3 – Contrôle et gestion des risques	9
1. Principaux risques et incertitudes	9
2. Contrôles internes et externes.....	9
Partie 4 - Gouvernance de la SEM FACONEO durant l'année 2022	9
1. Actionnariat de la SEM FACONEO	9
2. Organisation de la gouvernance	10
3. Participation aux réunions statutaires	11
4. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux	11

PREAMBULE

L'article L.1524-5 alinéa 14 du Code général des collectivités territoriales dispose que « Les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa. ».

Ces dispositions ont été précisées par le décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au contenu du rapport du mandataire prévu par l'article L.1524.5 du Code général des collectivités territoriales.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Partie 1 – Activités, actualités et situation financière de la SEM FACONEO

1. Activités de la SEM FACONEO

Informations Générales au 31 Décembre 2022

DENOMINATION	Société Economie Mixte d'Aménagement du Pays d'Aubagne – SEM FACONEO
DATE DE CREATION	5 Avril 1995
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	165 Avenue du Marin blanc – Bat A - 13400 AUBAGNE
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	<i>Société à conseil d'administration</i>
PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	GERARD GAZAY
DIRECTEUR GENERAL	YANNICK STASIA
DIRECTEUR GENERAL DELEGUE	NELLY NANNERO

Objet Social

La Société a pour objet social :

- L'étude et la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et notamment l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement.
- L'étude et la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels, commerciaux et artisanaux destinés à la vente ou à la location et liés aux opérations d'aménagement.
- L'étude, la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées aux paragraphes ci-dessus.
- L'étude, la réalisation, l'exploitation, la gestion et la mise en valeur par tout moyen, de services publics, d'immeubles et équipements de toute nature réalisés par elle ou par toute personne publique ou privée.
- L'étude et la mise en œuvre d'actions d'animation, de promotion, d'accueil et généralement tous projets se rapportant au développement économique.
- L'étude, la construction sur tous terrains de bâtiments d'activité ou d'habitation financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat ou non.
- Assurer la gestion et l'entretien de ces réalisations.
- Réaliser tous emprunts, ouvertures de crédits, avances ou subventions nécessaires à la réalisation de l'objet social.
- Faire l'étude et la construction de logements destinés à la vente ou à la location.

La Société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son compte que pour le compte d'autrui ; elle pourra, en particulier, exercer ces activités dans le cadre de conventions passées dans les conditions définies par l'article 5 de la loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les S.E.M. locales, et notamment dans le cadre de conventions de concession, de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Domaine activité en 2022

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.

L'activité de LA SEM 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, 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.

Construction et commercialisation d'opérations propres

La SEM FAÇONÉO construit des programmes de logements à taille humaine pour répondre au besoin spécifique en locatif social et favoriser l'accession sociale à la propriété.

Les opérations propres en cours sont :

- Le Clos St Cyr :
- Les Cascades de la Baume :
- Le 36 :

Dans un objectif de favoriser la mixité sociale, sur certaines opérations, la SEM Façonéo conserve certains biens en patrimoine avec une mise en location (Exemple : logement en PLS au sein de la résidence les cascades de la Beaume).

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et étude de faisabilité

Elle assiste des entreprises dans la réalisation d'équipements, de 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.

Concessions

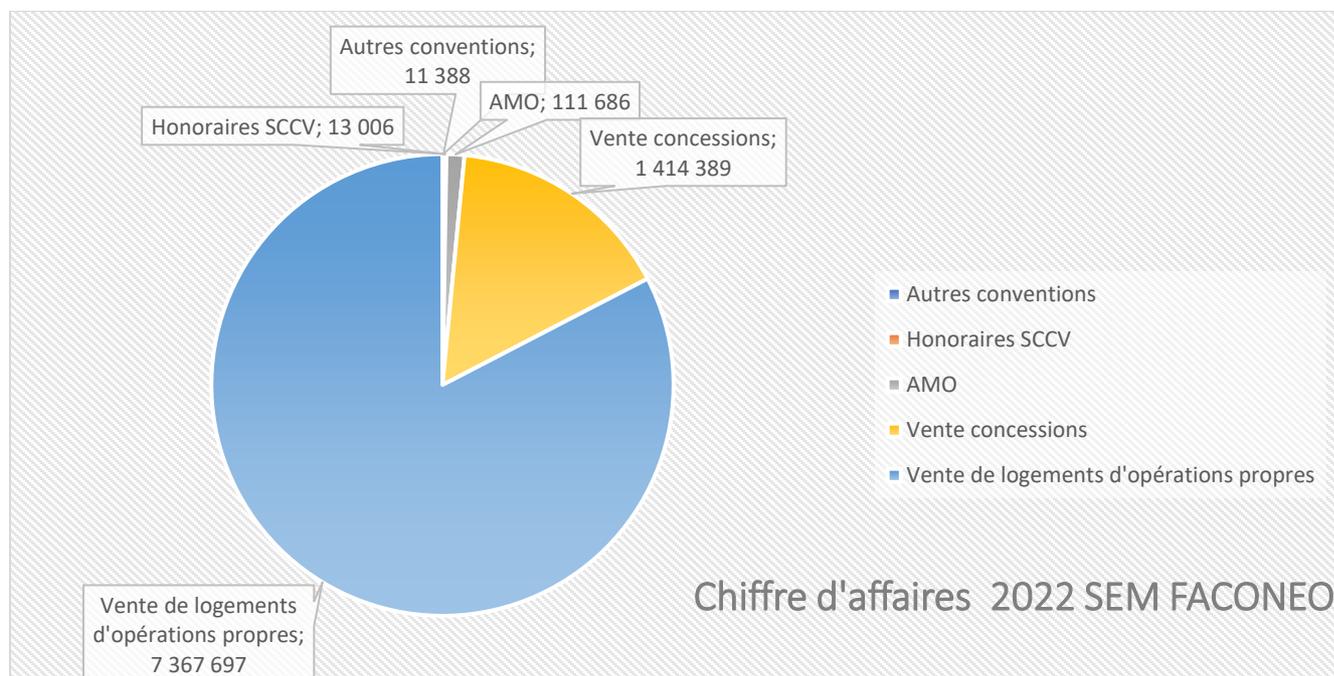
La SEM FACONEO est intervenue dans le cadre d'une convention d'aménagement jusqu'en août 2022 pour des missions de renouvellement urbain dans les quartiers anciens du Pays d'Aubagne et de l'Étoile en revalorisant le parc de logements existants avec l'objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat indigne.

La SEM 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.

Gestion Locative

La SEM FAÇONÉO assure la gestion foncière de locaux à usage d'habitation, de locaux professionnels et 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. La SEM FAÇONÉO gère la vie des biens et des immeubles.

Le Chiffre d'affaires de l'année 2022 de **8 918 166 €** réparti par domaine d'activité est le suivant :



Les honoraires liés aux opérations propres et aux concessions sont classés en transfert de charges d'exploitation et se retrouvent ainsi au niveau dans les produits d'exploitations.

Ils s'élèvent à 486 492 € pour les concessions et 630 645 € pour les opérations propres.

2. État des filialisations

La SEM FACONEO détient au 31 décembre 2022, des 400 parts sociales d'une valeur unitaire de 1 € soit une valeur totale de 400 euros dans la SCCV Les Vergers des Vigneaux. Cette participation représente une prise de participation de 40 % du capital social de la SCCV.

3. Situation financière de la SEM FACONEO

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 6 Avril 2023 et a proposé à l'Assemblée générale ordinaire d'approuver et d'arrêter les comptes, et d'affecter le résultat net de l'exercice 2022. Ainsi, l'Assemblée générale ordinaire a approuvé les comptes le 16 juin 2023.

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

Présentation des comptes annuels

Bilan Actif simplifié

ACTIF	2022
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	118 453
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	172 725
<u>TOTAL ACTIF IMMOBILISE NET</u>	<u>290 178</u>
STOCKS NETS	3 777 526
ACTIFS D'EXPLOITATION	7 391 202
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES	1 028 439
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 265 136
<u>TOTAL ACTIF CIRCULANT NET</u>	<u>13 462 303</u>
<u>TOTAL ACTIF</u>	<u>13 752 480</u>

Bilan Passif simplifié

PASSIF	2022
RESSOURCES PROPRES ET QUASI-FONDS PROPRE	1 666 428
RESSOURCES D'EMPRUNT	4 256 589
<u>TOTAL DES CAPITAUX PERMANENTS</u>	<u>5 923 017</u>
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	820 105
DETTES D'EXPLOITATION ET A COURT TERME	3 107 193
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	3 902 165
<u>TOTAL PASSIF</u>	<u>13 752 480</u>

Compte de résultat simplifié

PRODUITS	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION	9 365 988
<i>DONT CHIFFRE D'AFFAIRES</i>	<i>8 918 166</i>
PRODUITS FINANCIERS	1 093
PRODUITS EXCEPTIONNELS	91 000

CHARGES	2022
CHARGES D'EXPLOITATION	8 964 900
<i>DONT CHARGES SALARIALES</i>	<i>0</i>
CHARGES FINANCIERES	16 665
CHARGES EXCEPTIONNELLES	77 098
PARTICIPATION DES SALARIES	0
IMPOT SUR LES BENEFICES	82 505
RESULTAT DE L'EXERCICE	316 913

Partie 2- Relations contractuelles et financières entre la SEM FACONEO et la collectivité

1. Contrats entre la SEM FACONEO et la collectivité en 2022

Concession

NOM	Renouvellement urbain
CONCEDANT	Métropole AMP
OBJET	Renouvellement Urbain Pays d'Aubagne
MONTANT	400 000 euros par an
DATE	Avril 2017 à Août 2022
SECTEUR D'ACTIVITE	Aménagement

NOM	ZAC DES VIGNEAUX
CONCEDANT	Métropole AMP
OBJET	Aménagement d'une ZAC à Cuges Les Pins avec une programmation mixte d'usages et de fonctions
Avenant 1 du 7 juillet 2011	Avance de trésorerie de 800 000 €
Avenant 2 du 27 Février 2013	Evolution bilan financier de 600 000 €
Avenant 3 du 17 Décembre 2013	Prolongation durée jusqu'au 31 Décembre 2017
Avenant 4 du 12 Mai 2015	Evolution du programme de construction
Avenant 5 du 18 janvier 2017	Prolongation durée jusqu'au 31 Décembre 2021
Avenant 6 du 02 Août 2022	Prolongation durée jusqu'au 31 Décembre 2023
Avenant 7 du 19 Décembre 2022	Prolongation durée jusqu'au 31 Décembre 2024
MONTANT HT prévisionnel dépenses	7 638 569 € HT / 8 664 501 € TTC
Montant rémunération prévisionnelle	1 034 144 €
Montant Avance	1 400 000 euros
Durée	Du 19 Octobre 2009 au 31 Décembre 2024
SECTEUR D'ACTIVITE	Aménagement

2. Garanties d'emprunts accordées par la collectivité à la SEM FACONEO

Aucune garantie d'emprunt accordée par la METROPOLE n'est en cours auprès de la SEM FACONEO.

3. Avances en compte courant accordées par la collectivité à la SEM FACONEO

Les statuts, dans le respect des dispositions de l'article L. 1522-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, prévoient que les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires pourront faire des apports en compte courant.

Durant l'année 2022, aucune avance, ni remboursement en compte courant n'a été accordé par la collectivité à la SEM FACONEO.

4. Dividendes distribués par la SEM FACONEO à la collectivité durant l'année 2022

Il n'a pas été procédé à aucune distribution de dividendes au titre de l'année 2022.

Partie 3 – Contrôle et gestion des risques

1. Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes identifiés sont l'augmentation des coûts de construction liée au contexte inflationniste et à l'augmentation des taux d'intérêts.

L'augmentation du livret A impactent également les financement PLS indexés sur celui-ci.

La hausse des taux d'intérêts génère un contexte défavorable pour l'obtention d'emprunt des futurs acquéreurs ce qui amène à un ralentissement de la commercialisation du stock.

2. Contrôles internes et externes

○ Les contrôles internes

Une charte de déontologie a été adoptée au Conseil d'Administration du 18 Décembre 2020

Les principes qui figurent dans cette charte constituent donc, au-delà des obligations légales et réglementaires, le socle commun des règles de comportements et pratiques qui doivent guider les sociétés et entités du groupe Façonéo en toutes circonstances.

Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la Fédération des entreprises publiques locales en juillet 2020.

Cette charte de déontologie exprime le sens général et les principes que chacun, personnellement, s'engage à respecter dans le cadre des missions qui lui incombent.

Elle s'inscrit dans une démarche continue d'amélioration des pratiques professionnelles. Elle est portée par les sociétés et entités du groupe et un référent déontologie a été identifié.

L'ensemble du personnel a été formé et sensibilisé concernant les atteintes à la probité et les bonnes pratiques recommandées par l'AFA.

○ Les contrôles externes

Aucun contrôle externe n'est en cours.

Partie 4- Gouvernance de la SEM FACONEO durant l'année 2022

1. Actionnariat de la SEM FACONEO

Créée le 05 Avril 1995, La SEM FACONEO dispose depuis son origine d'un capital social de 2 000 000 € composé de 125 000 actions de 16 €.

Aucune Augmentation de capital n'a été effectué depuis sa création.

La part du capital de chaque actionnaire est la suivante :

Actionnaires	Montant souscrit	Nombre actions
Métropole Aix Marseille	1 350 992 €	84 437
Caisse des dépôts et consignations	240 992 €	15 062
Sud Cars	155 808 €	9 738
Caisse Régionale de Crédit Mutuel	136 960 €	8 560
BRONZO	44 192 €	2 762
Caisse Epargne	40 000 €	2 500
Provençale de Participations	16 000 €	1 000
Crédit Coopératif	15 040 €	940
Habitat en région	16 €	1
TOTAL	2 000 000 €	125 000

Il n'y eu aucune modification de capital social durant l'année 2022.

2. Organisation de la gouvernance

Le Conseil a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général. En conséquence :

Nom	Fonction	Date de désignation
Monsieur Gérard GAZAY	Président	CA du 24/09/2020
Monsieur Yannick STASIA	DG	CA du 24/11/2022
Nelly NANNERO	DGD	CA du 24/09/2020

Lors du conseil d'administration du 25 février 2022, il a été décidé de révoquer le mandat social de Directeur Général de Philippe BARRAU.

Le Conseil d'administration de la société est composé de 9 actionnaires et de 6 administrateurs et 1 Censeur :

Nom des Administrateurs	Actionnaires	Date de désignation
Monsieur Gérard GAZAY	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil Métropolitain du 31 juillet 2020
Monsieur Alain ROUSSET	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil Métropolitain du 31 juillet 2020
Monsieur Didier REAULT	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil Métropolitain du 31 juillet 2020
Monsieur Patrick PAPPALARDO	Métropole Aix-Marseille-Provence	Conseil Métropolitain du 17 décembre 2020
Madame Sophie MIRANDA DA SILVA	Caisse des Dépôts et Consignations	Conseil d'administration du 4 juin 2021
Monsieur Antoine SEGURET	SUD CARS	Conseil d'administration du 13 février 2018

Par courrier en date du 7 février 2023, la Caisse d'Epargne CEPAC informe que son Directoire, dans sa séance du 30 janvier 2023, a désigné Monsieur Laurent GONZALEZ pour assurer sa représentation en tant que Censeur en remplacement de Monsieur Vincent GAUTIER.

3. Participation aux réunions statutaires

Les statuts ont été adoptés par l'Assemblée générale constitutive, le 05 Avril 1995 et modifié en assemblée générale extraordinaire en date du 5 Novembre 2013

Les réunions statutaires tenues

Les conseils d'administration :

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois, aux dates suivantes :

- **Le 18 janvier 2022**, avec comme taux de présents ou représentés de 100 %,
- **Le 25 février 2022**, avec comme taux de présence ou représentés de 100 %,
- **Le 29 Avril 2022**, avec comme taux de présence ou représentés de 66 %,
- **Le 16 juin 2022**, avec comme taux de présence ou représentés de 100 %,
- **Le 24 Novembre 2022**, avec comme taux de présence ou représentés de 83 %.

Les Assemblées Générales

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est réunie le 16 juin 2022 afin de clôturer l'exercice social précédent et pour statuer sur toutes questions relatives aux comptes de cet exercice, à la date suivante. Les taux de présence étaient de 85 %.

4. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

Aucune rémunération et avantages ne sont prévus pour les représentants et les mandataires sociaux au titre de leurs fonctions.