

**Rapport du mandataire de la**  
**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU**  
**PAYS D'AUBAGNE - FACONEO**  
**Au sein de Métropole Aix Marseille Provence**  
**Année 2023**

## Sommaire

1 - Fiche récapitulative .....	4
2 - Activités, actualités et situation financière et évolution actionnariale.....	5
a. Activités de l'EPL .....	5
b. Situation financière de l'EPL .....	7
c. Etat des filialisations.....	9
d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année .....	10
3 - Relations contractuelles et financières entre l'EPL et la collectivité .....	11
a. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire.....	11
b. Garanties d'emprunts de la collectivité .....	11
c. Avances en compte courant de la collectivité .....	11
d. Aides.....	11
e. Dividendes distribués aux actionnaires dont la collectivité .....	11
4 - Contrôles et gestion des risques .....	12
a. Principaux risques et incertitudes .....	12
b. Contrôle interne .....	12
c. Contrôles externes.....	12
5 - Bilan de la gouvernance de l'EPL.....	13
a. Actionnariat .....	13
b. Les dirigeants.....	13
c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux.....	14
d. Bilan de la gouvernance.....	14

## Rappel du contexte

Conformément à l'article L.1524-51 du code général des collectivités territoriales, les représentants de la Métropole Aix Marseille Provence au conseil d'administration de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS D'AUBAGNE, présentent un rapport écrit devant le conseil métropolitain.

Ce rapport, objet de la délibération, a pour objectif :

- De renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus
- Pour les représentants nommés au sein du conseil ou de l'assemblée de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat de s'assurer que la société SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS D'AUBAGNE agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la collectivité Métropole Aix Marseille Provence

Dans le respect de ces dispositions, le présent rapport est destiné à être transmis aux collectivités actionnaires pour délibération.

## 1 - Fiche récapitulative

Informations générales	
Dénomination de la société	SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS D'AUBAGNE - FACONEO
Siège social	165 Avenue du Marin Blanc 13400 Aubagne
Adresse administrative	
Date de création	05/04/1995
Secteur d'activité / métier	Aménagement & Environnement
Objet social	AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION, RENOUVELLEMENT URBAIN, EQUIPEMENT PUBLICS, GESTION ET TRANSACTION IMMOBILIERE, INGENIERIE DES PROJETS.
Président	M Gérard GAZAY
Directeur général	M Yannick STASIA
Commissaire aux comptes et date de nomination	M. Stéphane BLANCARD, (FIDECOMPTA) Mme Florence COPPEL, (FIDECOMPTA) AGO du 19/06/2019
Nombre de salariés en ETP mise à disposition par le GE FACONEO	22.50 ETP sur l'année 2023 réparti entre les membres du GE

## 2 - Activités, actualités et situation financière et évolution actionnariale

### a. Activités de l'EPL

#### Présentation générale

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.

#### Principales activités et opérations de l'année écoulée

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'accès sociale à la propriété.

Les opérations propres en cours, en 2023, sont :

- Le Clos St Cyr livrée en 2023 :
- Les Cascades de la Beaume livrée en 2023 :
- Le 36 dont le chantier et la commercialisation ont été ouverts en 2023 :

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.

### **Perspectives de développement**

La SEM Façonéo ayant terminé ses opérations propres « Le Clos Saint Cyr » à Aubagne et « Les Cascades La Beaume » à Saint Zacharie, l'année 2024 sera marquée par la construction et la commercialisation du programme « le 36 » à La Penne Sur Huveaune, premier programme en BRS construit par la SEM.

## b. Situation financière de l'EPL

### Bilan financier et économique

	2021	2022	2023	Tendance
<b>Capital social</b>	2 000 000	2 000 000	2 000 000	Stable
<b>Chiffre d'affaires</b>	2 449 906	8 918 166	3 892 711	Diminution
<b>Total produits d'exploitation</b>	5 109 384	9 365 988	6 343 543	Diminution
<b>Coûts salariaux</b>	-	-	-	
<b>Total charges d'exploitation</b>	5 887 863	8 964 899	6 397 319	Diminution
<b>Résultat d'exploitation</b>	-778 479	401 089	-53 775	Diminution
<b>Résultat net</b>	-806 576	316 913	281 520	Diminution
<b>Trésorerie nette</b>	-171 893	1 028 437	3 771 392	Augmentation
<b>Capitaux propres</b>	1 349 515	1 666 428	1 947 948	Augmentation
<b>Total dettes à + 1 an</b>	1 165 717	2 433 972	2 092 263	Diminution
<b>Total dettes à - 1 an</b>	5 835 222	8 825 975	7 467 225	Diminution

L'année 2023 se solde avec une forte diminution du chiffre d'affaires global de la société passant de 8 918 166 € en 2022 à 3 892 711 € ainsi que des produits d'exploitation de 9 365 988 € à 6 343 543 €.

La diminution de nos produits d'exploitation au titre de l'exercice 2023 par rapport à 2022 s'explique principalement par l'évolution de la commercialisation et de l'avancement des opérations propres plus forte en 2022 qu'en 2023, mais également une diminution des produits d'exploitation sur les opérations de concessions.

L'évolution des charges d'exploitation de - 2 568 K€ est en lien avec :

- La baisse du coût de production en fonction de la livraison des opérations propres pour - 1 054 K€.
- La baisse du coût de production en fonction de l'avancement des concessions pour - 1 367 K€.
- L'absence de provision pour risque constatées sur le fonctionnement en 2023 contre une provision de 133 K€ en 2022 non reprise au 31 décembre 2023.

Le résultat financier de 350 454 € intègre notamment les charges financières de la trésorerie de la Société pour 30 081 € ainsi que 378 897 € lié au résultat 2022 de SCCV Vigneaux.

Les charges financières sont composées par :

- 7 K€ pour les charges financières de la trésorerie structure
- 23 K€ d'intérêts sur les opé patrimoniales

Le résultat exceptionnel est de - 191 €.

Ainsi, le résultat de l'exercice 2023 est bénéficiaire de 282 K€, permettant ainsi d'absorber une partie des pertes des années précédentes.

Au 31/12/2023, l'actif de la société s'élève à 11 708 K€ soit une diminution de 15 % par rapport à 2022.

La forte augmentation de l'actif concerne la livraison à soi-même d'un immeuble, loué en PLS, au sein du programme « Les Cascades de la Beume » à Saint Zacharie, et d'un local commercial, actuellement loué, à Cuges Les Pins au sein de la VEFA Les Vignaux.

Malgré l'avancement des opérations propres, le poste « en cours de production » baisse suite au déstockage lié la livraison des 2 programmes immobiliers « Le Clos Saint Cyr » et « Les Cascades de la Beume » et ce malgré l'avancement du Programme « Le 36 ».

Le poste Créances clients baisse de façon significative par rapport à 2022 compte tenu des créances qui s'apurent au fur et à mesure des appels de fonds suivant un échéancier contractuel en fonction de l'avancement de la construction et ce malgré les cessions intervenues sur le programme « Le 36 ».

Le résultat de l'exercice 2023 est bénéficiaire de 282 K€, permettant ainsi d'absorber une partie des pertes des années précédentes.

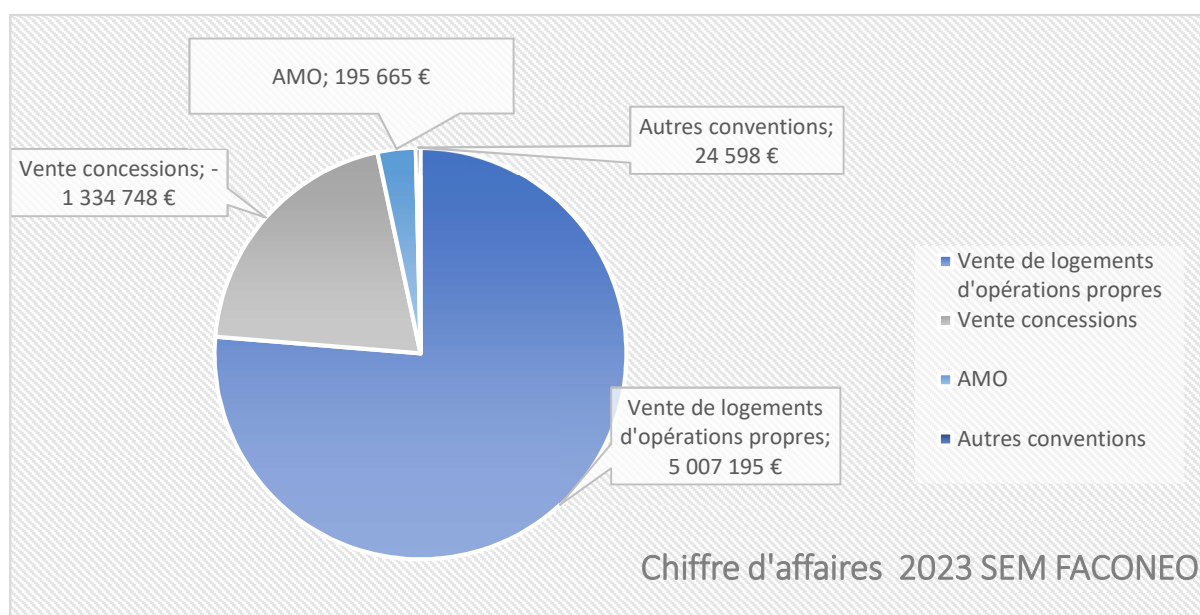
Les capitaux propres s'élèvent à 1 948 K€ restent légèrement inférieur au capital social.

Globalement, l'endettement a baissé de 8 %.

Il est composé des avances octroyées par le concédant, d'un emprunt garanti par l'Etat de 778 K€, d'emprunt de 1 662 K€ dans le cadre des logements en PLS du programme « Les Cascades de la Beume ».

Les produits constatés d'avance correspondent en 2023 à la neutralisation des malis provisoires des concessions pour 756 K€ et à la neutralisation à l'avancement des cessions sur le programme « Le 36 » pour 1 210 K€.

### Chiffre d'affaires par activité



Les ventes de logements d'opérations propres s'élèvent à 5 007 195 € correspondant pour :

- 170 K€ de cession,
- 13 K€ de loyers relatifs à un local commercial, d'un local commercial transféré en patrimoine le 31/12/2023, actuellement loué, tous deux sur l'opération de VEFA Les Vigneaux,
- 1 506 K€ de prix de cession d'appartements pour le programme « Les Cascades de la Beume »
- et 3 109 K€ pour « Le Clos Saint Cyr » et 209 K€ pour « Le 36 ».

Le chiffre d'affaires liés aux opérations de concession s'élève à 1 334 748 € contre 1 414 389 € en 2022.

Rapport du mandataire - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS  
D'AUBAGNE – FACONEO - au sein de Métropole Aix Marseille Provence – Année 2023

La production stockée nette des opérations de concession présente un solde de 1 066 772 €. Elle résulte de la différence entre les dépenses stockées sur les concessions pour 267 976 € (dont la contrepartie se retrouve dans les charges d'exploitation) et le coût de revient déstockés sur l'exercice pour 1 334 748 €.

Le chiffre d'affaires lié aux loyers de nos opérations patrimoniales suite à la livraison de logements en PLS à Saint Zacharie lors du 4eme trimestre 2023 s'élève à 24 598 €.

### Prévisions financières pour l'année 2024

Dans le budget présenté en conseil d'administration du 26 Avril 2024, la société anticipe un résultat de 20 650 euros.

## c. Etat des filialisations

### Présentation globale

La SEM FACONEO détient au 31 décembre 2023 des parts sociales dans la SCCV Les Vergers des Vigneaux.

Le Conseil d'administration du 18/12/2023 a approuvé la création d'une foncière de commerces, détenue à 100% par la SEM Façonéo : La « Foncière Commerces Développement Aix Marseille Provence », constituée sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) au capital de 1 000 000€ a été immatriculée le 13/03/2024.

### Présentation SCCV Les Vergers des Vigneaux

<b>Nom de la société</b>	SCCV LES VERGERS DES VIGNEAUX
<b>Domaines d'activité</b>	Promotion immobilière, Construction
<b>Motifs de la prise de participation</b>	Prise de participation dans la SCCV créée pour la construction d'un programme immobilier à Cuges Les Pins dans la ZAC des Vigneaux
<b>Date de création</b>	01 juillet 2019
<b>Forme juridique de la société</b>	SCCV
<b>Participation</b>	1 000 €
	400 €
	40 %
<b>Commentaires éventuels</b>	
<b>Eléments financiers 2023</b>	Total actif = 348 652 €
	Dettes financières = 107 109 €
	Résultat net = 160 958 €
	Capitaux propres = 161 958 €
<b>Risques et contentieux</b>	Néant

### Comptes consolidés

Aucun compte consolidé n'est établi.

#### d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

##### **Modification de l'objet social**

Néant

##### **Evolution de l'actionnariat**

Aucun changement n'est intervenu l'année précédent.

##### **Cession d'actions**

Néant

##### **Modification du capital social**

Néant

##### **Autres modifications statutaires**

Néant

### 3 - Relations contractuelles et financières entre l'EPL et la collectivité

Les contrats qui lient l'EPL et la collectivité sont récapitulés, avec leur objet, leur montant et le cas échéant le secteur d'activité dont ils relèvent.

#### a. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire

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

#### b. Garanties d'emprunts de la collectivité

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

#### c. Avances en compte courant de la collectivité

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 2023, une avance de 2 000 000 euros a été accordé par la collectivité à la SEM FACONEO. L'avance n'a fait l'objet d'aucun remboursement en 2023.

#### d. Aides

Aucune aide de la METROPOLE n'est octroyée à la SEM FACONEO courant 2023.

#### e. Dividendes distribués aux actionnaires dont la collectivité

Les dividendes suivants ont été distribués au cours des trois exercices précédents :

- N-1 : 0 €
- N-2 : 0 €
- N-3 : 0 €

## 4 - Contrôles et gestion des risques

### a. 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.

### b. Contrôle interne

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.

### c. Contrôles externes

Aucun contrôle externe n'est en cours.

## 5 - Bilan de la gouvernance de l'EPL

### a. Actionnariat

Actionnaires		Nombre d'actions détenues	Capital	% du capital détenu
Collectivités territoriales et groupements	Métropole Aix Marseille Provence	84 437	1 350 992 €	67.55%
Autres actionnaires	Caisse des Dépôts et Consignations	15 062	240 992 €	12.05 %
	Sud Cars	9 738	155 808 €	7.79 %
	Crédit Mutuel	8 560	136 960 €	6.85 %
	Entreprise BRONZO	2 762	44 192 €	2.21 %
	Caisse Epargne	2 500	40 000 €	2.00 %
	SASU-Provençale de participations	1 000	16 000 €	0.80 %
	Crédit Coopératif	940	15 040 €	0.75 %
	Habitat en Région	1	16 €	0.00 %
<b>Total</b>		<b>125 000</b>	<b>2 000 000 €</b>	<b>100.00%</b>

### b. Les dirigeants

#### Les administrateurs

		Représentants au Conseil	Représentant à l'AG	Date de nomination
Collectivité		M. Gérard GAZAY	Oui	CA du 24/09/2020
		M. Alain ROUSSET	Non	CM du 31/07/2020
		M. Patrick PAPPALARDO	Non	CM du 17/12/2020
		M. Didier REAULT	Non	CM du 31/07/2020
Autres actionnaires	Caisse des Dépôts et Consignations	Mme Isabelle DE CAUWER	Oui	CA du 6/04/2023
	Sud Cars	M. Antoine SEGURET	Non	CA du 13/02/2018
	Caisse d'épargne	M. Laurent GONZALES	Non	Censeur nommé par le directoire de la CEPAC du 30 janvier 2023

### Les représentants à l'assemblée spéciale

	Représentants à l'AS	Représentant à l'AG
<b>Métropole Aix-Marseille Provence</b>	M. Gérard GAZAY	M. Gérard GAZAY
<b>Crédit Mutuel</b>	M. Maurice ZIRNHELT	M. Maurice ZIRNHELT
<b>SASU-Provençale de participations</b>	SASU-Provençale de participations	SASU-Provençale de participations
<b>Caisse des Dépôts et Consignations</b>	Mme Isabelle DE CAUWER	Mme Isabelle DE CAUWER
<b>Sud Cars</b>	M. Antoine SEURET	M. Antoine SEURET
<b>CEPAC</b>	M. Laurent GONZALES	M. Laurent GONZALES
<b>Habitat En Région</b>	Habitat En Région	Habitat En Région
<b>BRONZO</b>	BRONZO	BRONZO
<b>Crédit Coopératif</b>	M. William FURIC	M. William FURIC

### Organisation de la gouvernance

Le président du conseil d'administration, Mr GAZAY Gérard a été désigné par délibération du conseil d'administration du 24/09/2020, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le directeur général, Mr YANNICK STASIA a été désigné par délibération du conseil d'administration du 24/11/2022.

Le directeur général délégué, Mlle NANNERO a été désigné par délibération du conseil d'administration du 24/09/2020. Son mandat a pris fin le 31/01/2023 à son départ.

Le Conseil d'administration de la société est composé de 6 administrateurs et 1 Censeur.

### c. 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 ces fonctions.

### d. Bilan de la gouvernance

#### Réunions du conseil d'administration, de l'assemblée spéciale et de l'assemblée générale

- Le conseil d'administration s'est réuni le :
  - 11/12/2023,
  - 09/10/2023,
  - 15/06/2023,
  - 06/04/2023
- L'assemblée générale extraordinaire s'est réunie le 11/12/2023
- L'assemblée générale s'est réunie le 15/06/2023

#### Participation des représentants au Conseil d'administration

Dates	Collectivités représentées	Nombre de représentants	Taux de présence et/ou de représentation
06 Avril 2023	AIX MARSEILLE PROVENCE	4	75 %
15 Juin 2023	AIX MARSEILLE PROVENCE	4	75 %
09 Octobre 2023	AIX MARSEILLE PROVENCE	4	75 %
11 Décembre 2023	AIX MARSEILLE PROVENCE	4	75 %

#### Participation à l'Assemblée générale

Dates	Collectivités représentées	Nombre de représentants	Taux de présence et/ou de représentation
15 Juin 2023	AIX MARSEILLE PROVENCE	1	100 %
11 Décembre 2023	AIX MARSEILLE PROVENCE	1	100 %