



# **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Séance du 30 MAI 2018**

# Ordre du jour

- ❖ Rapport de Gestion du Conseil d'administration, y compris l'annexe réglementaire destinée à la Société de Garantie de l'Accession et l'annexe Rapport d'activité 2017 :
  - Rapport de Madame la Commissaire aux comptes
  - Approbation des comptes annuels 2017 – quitus aux administrateurs
  
- ❖ Affectation du résultat net de l'exercice 2017
- ❖ Information sur les conventions réglementées et rapport spécial du Commissaire aux comptes
- ❖ Pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

# RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2017

## Article L 232-1 du Code de Commerce

### I - RAPPORT D'ACTIVITE

#### A. Principaux résultats

2017 a été pour le marché clermontois une belle année. Les chiffres n'avaient pas atteint ce niveau depuis 2006.

Il faut noter que 84% des ventes se font dans la métropole (57% à Clermont), et que le marché est équilibré entre les ventes à investisseurs (53%) et celles aux propriétaires occupants (47%). Les demandes d'autorisations ainsi que les mises en chantier sont en augmentation (+ 28% pour les autorisations +5% pour les mises en chantier).

L'activité de Clerdôme suit également cette évolution favorable puisque le nombre de nouvelles réservations continue sa progression.

Cependant, le résultat de l'année sera positif de 28 233 euros mais en nette diminution par rapport à 2016 qui avait enregistrée près de 42 levées d'options pour 23 seulement en 2017, le niveau de commercialisation quant à lui est stable.

Des changements de situation dans la vie de certains des locataires accédants les ont conduits à renoncer, ou à reporter le transfert de propriété initialement prévu en 2017, c'est ainsi que 8 des levées d'options attendues ont donc été différées.

Il faut poursuivre la mise en vente de nouveaux programmes à un rythme plus soutenu que celui de 2017 et poursuivre la diversification des modes d'accession qui sont proposés.

A fin 2017, l'offre disponible est de 86 logements.

C'est donc pour Clerdôme 47 nouvelles réservations réalisées en 2017 et 23 ventes ou transfert de propriété qui ont été constatées.

L'objectif est de maîtriser la production (volume), d'assurer des livraisons qui soient étalées sur l'exercice notamment pour une gestion des levées d'option en continue, d'étaler les lancements, d'augmenter le volume des mises en chantier et de poursuivre la diversification de l'offre.

Le niveau de vente hlm s'est stabilisé à 32 ventes (pour un objectif de 30) et 25 réservations, positionnées sur 12 sites différents répartis sur CAM 60% et 40 % le reste du département enfin, 18 terrains ont été vendus sur l'opération d'aménagement de Cébazat et le lotissement de Champeix.

C'est ainsi qu'au total 52 actes ont été signés au profit de l'Ophis contre 47 actes 2016 et 41 en 2015.

L'année 2017 a été marquée par l'annonce en fin d'année de la modification du PTZ, de la suppression de l'APL accession et du nouveau zonage Pinel recentré en B1 pour 2018. Ce dernier

point est peu impactant pour Clerdôme, les deux premiers beaucoup plus puisqu'ils peuvent fragiliser les financements des locataires accédants de la zone B2 notamment.

L'offre disponible à la vente en 2017 se situe en moyenne annuelle autour de 70 à 80 logements. Cette offre devrait être portée entre 80 et 100 pour assurer un rythme satisfaisant à l'activité de Clerdôme mais surtout, il faut garantir un volume de livraison annuel d'environ 50 logements avec une répartition sur chacun des 2 semestres. Les livraisons de 2016 et 2017 sont trop justes pour permettre réaliser les objectifs en tenant compte de la spécificité de la location-accession, c'est pourquoi la recherche de clients en VEFA a été poursuivie.

Clerdôme ajuste progressivement son volume de production afin de se constituer un stock tournant permettant d'assurer les « rotations » du PSLA et un volume de ventes annuelles suffisants pour assurer l'équilibre économique et éviter les potentiels risques financiers.

En renouant avec la vente en état futur d'achèvement Clerdôme, élargit sa cible de clientèle, compte tenu des plafonds de revenus requis pour bénéficier de ce dispositif, mais également de contribuer à l'équilibre économique de la structure compte tenu de la règle comptable s'appliquant en VEFA.

## B. Activité de Promotion

### Les logements livrés en 2017

Opération	Dispositif de vente	Ville	Nombre de logements
GABRIEL	PSLA / VEFA	Clermont-Ferrand	10
PAVILLON 3 Fées	PSLA	Cébazat	12
PAVILLON Lot. Les Bouchauds	PSLA	Puy Guillaume	2
Les Rives de la Veyre	PSLA	Tallende	3
			<b>27</b>

### **27 logements livrés en 2017, en légère baisse par rapport à 2016 (32).**

La réalisation des pavillons multisites se poursuit. Elle représente en 2017 55% des logements livrés.

Pour une activité plus équilibrée, le nombre de logement livré devrait plutôt se situer autour de 50 lots.

### Les ventes en VEFA et PSLA réalisées en 2017:

23 ventes ont été enregistrées en 2017, dont 4 en VEFA et 19 en levée d'option PSLA. A cet effet, on peut aujourd'hui mesurer les délais moyens de levées d'option de nos clients : 79% des levées d'option PSLA interviennent dans des délais compris en 6 et 12 mois d'occupation contre 92% en 2016.

Les conditions de financement des acquéreurs étant encore très favorables en 2017 (taux très bas et PTZ) ont incité les locataires accédants à lever leur option dès que possible.

Toutefois, apparaissent des situations nouvelles impactant le nombre de levées d'option attendu avec notamment une évolution de nombre locataires accédants qui potentiellement auraient pu lever l'option et non pas souhaité ou pas pu le faire en raison de changement de situation familiale, professionnelle et/ou de refus de prêt.

L'effort se poursuit avec les équipes de l'Ophis pour travailler sur un calendrier de lancement des opérations permettant d'assurer des levées d'options étalées sur l'année et non concentrées sur la fin de l'année. La gestion de ce planning de programmation permettra également d'étaler sur l'année les lancements de commercialisation ainsi que les livraisons.

<b>Opération</b>	<b>Ville</b>	<b>Dispositif de vente</b>	<b>Nombre de Ventes</b>
Popard	Clermont-Ferrand	PSLA/VEFA	3
Beau Mai	Cébazat	PSLA	1
Anatole France	Clermont Ferrand	PSLA	1
Observatoire	Clermont Ferrand	PSLA	5
Pavillons Cheix	Le Cheix / Morge	PSLA	2
Les Rives de la Veyre	Tallende	PSLA	1
Cartoucherie	Clermont-Ferrand	PSLA	6
Victor Duruy	Clermont-Ferrand	VEFA	1
Gabriel	Clermont-Ferrand	VEFA	3
<b>TOTAL</b>			<b>23</b>

Les nouvelles réservations de l'année constatées au 31/12/2017 :

47 nouvelles réservations, stable par rapport à 2016

<b>Opération</b>	<b>Ville</b>	<b>Dispositif de vente</b>	<b>Nombre de réservations</b>
Clos Verny	Aubière	PSLA / VEFA	5
Gabriel	Clermont-Ferrand	PSLA / VEFA	8
Irène Popard	Clermont-Ferrand	PSLA	3
Licorne	Cébazat	PSLA	3
Carré St Alyre	Clermont-Ferrand	VEFA	1
Essentiel (Gravières)	Montferrand	PSLA / VEFA	4
Normaliennes	Clermont-ferrand	PSLA	1
Clos du Vivier	Pont Du Chateau	PSLA	1
Chemin de Malinrat	Pont du Chateau	PSLA	2
Clos du Gamay	Riom	PSLA	3

Les 3 fées pav.	Cébazat	PSLA	4
Les Rives de la Veyre.	Tallende	PSLA	1
Victor Duruy	Clermont Ferrand	VEFA	1
Villa Florentine	Clermont Ferrand	PSLA	10
			<b>47</b>

Le niveau de réservation est conforme aux objectifs fixés. Les réservations se répartissent entre l'offre nouvelle (32%) et la commercialisation des opérations en chantier principalement. A noter que le dernier logement de l'opération Victor Duruy livré depuis 2012 a été vendu.

#### Les logements mis en chantier en 2017

45 logements mis en chantier

<b>Opération</b>	<b>Ville</b>	<b>Dispositif de vente</b>	<b>Date OS</b>	<b>Nombre de logements</b>
Clos Verny	Aubière	PSLA/VEFA	12/2017	21
Gamay Pavillons MTA	Riom	PSLA	02/2017	9
Chemin Malinrat	Pont Du Chateau	PSLA	05/2017	4
Essentiel (Gravières)	Montferrand	PSLA/VEFA	08/2017	11

#### Les logements en cours de chantiers en 2017

100 logements en cours de construction

<b>Opération</b>	<b>Ville</b>	<b>Dispositif de vente</b>	<b>Date OS</b>	<b>Nombre de logements</b>
Pavillons MTA	Cébazat	PSLA	10/16	12
Gamay Pavillons MTA	Riom	PSLA	02/2017	9
Chemin Malinrat	Pont Du Chateau	PSLA	05/2017	4
Essentiel (Gravières)	Montferrand	PSLA/VEFA	08/2017	11
Les rives de la Veyre	Tallende	PSLA	11/2015	3
Les Bouchauds tr 2	Puy Guillaume	PSLA		2
Gabriel	Clermont-Fd	VEFA/PSLA	12/2016	20

Villa Florentine	Clermont-Fd	PSLA	10/2016	10
Clos Verny	Aubière	VEFA/PSLA	12/2017	21
Normaliennes	Clermont-Fd	PSLA	12/2016	8
				<b>100</b>

Les nouvelles opérations mises en pré-commercialisation en 2017 :

Opération	Dispositif de vente	Ville	Nombre de logements
Licorne	PSLA/VEFA	CEBAZAT	21
Carré St Alyre	VEFA	CLERMONT-FD	16
VIA TERRA	PSLA	PONT DU CHATEAU	1
			<b>38</b>

### C. L'état des stocks au 31/12/2017:

Opération	Ville	En stock au 31/12/2015	En stock au 31/12/2016	En stock au 31/12/2017
Hydromel - Beau mai	Cébazat	3 logements	3 logements	3 logements
Victor Duruy	Clermont-Ferrand	1 logement	1 logement	0
Les primevères	Clermont-Ferrand	6 logements	2 logements	2 logements
Irène Popard	Clermont-Ferrand	11 logements	5 logements	4 logements
Les Bouchauds Tr 1	Puy Guillaume	0	1 logement	1 logement
Les Bouchauds Tr 2	Puy Guillaume	0	0	2 logements
3 Fées pavillons	Cébazat	0	0	5 pavillons
Les rives de la Veyre	Tallende	0	0	1 pavillon
Gabriel	Clermont Ferrand	0	0	4 logements
<b>TOTAL</b>		<b>21 lgts</b>	<b>12 lgts</b>	<b>22 lgts</b>

Le stock des logements livrés, invendus, augmente. Des opérations enkystées, Hydromel, Pri-mevères, Bouchaud, notamment.

Des solutions ont été étudiées il est envisagé le rachat par l'Ophis à Clerdôme des logements de Cébazat et de Puy Guillaume l'engagement de l'Ophis pour cette dernière ayant été pris lors du lancement de la construction de cette opération mixte.

Les prix de vente ont été revus sur l'opération Popard les 4 derniers logements à commercialiser seront vendus en VEFA agrément PSLA étant caduque.

#### **D. Convention de commercialisation pour l'Ophis :**

Les prestations commerciales et les ventes constatées au 31/12/2017 :

**Ventes HLM** : 32 actes et 25 réservations ont été constatées.

Dans le cadre des prestations de services pour Ophis, Clerdôme gère à fin 2017 la vente de plus de 330 logements issus du parc social de l'Ophis,. Ces ventes ont été réalisées pour 78% au profit de locataires de l'Ophis, locataires occupants leur propre logement ou locataires acquéreurs d'un logement vacant. Ceux-ci ont pu bénéficier d'un accueil personnalisé dans les locaux de Clerdôme dans le cadre des « jeudis de l'accession » et de conseils adaptés pour le financement de leur achat.

Le nombre de réservations, en constante progression depuis 2012 atteint le rythme qui permettra de réaliser chaque année les 30 ventes attendues. Il est nécessaire de veiller à la mise en vente annuelle d'environ 30 à 50 nouveaux logements.

Ventes de terrains : 18 nouvelles réservations et 18 actes de ventes signés

La commercialisation des terrains issus des opérations d'aménagement réalisées par Ophis est en développement et génère de l'activité en mandat pour Clerdôme.

De nouveaux mandats de commercialisation seront confiés à Clerdôme notamment pour la commercialisation des terrains de Cébazat, dans la ZAC des 3 fées où l'Ophis lancera en plusieurs tranches environ 90 nouveaux lots de terrains à bâtir.

**Ventes de locaux d'activités** : 1 nouvelle réservation et 2 actes de vente signés en légère baisse en nombre.

#### **E. Actions commerciales 2017**

La stratégie de communication 2017

L'essentiel de la communication a été réalisée au travers des outils digitaux. En fin d'année 2017 et en vue de la mise en place d'une nouvelle organisation, Clerdôme s'est attaché les services de l'agence Numéria, spécialisée dans le digital. Les différents partenaires ont été mis en présence afin d'optimiser les dépenses et rendre plus lisibles et cohérentes les actions de communication.

L'objectif poursuivi étant de garantir la production de nouveaux contacts.

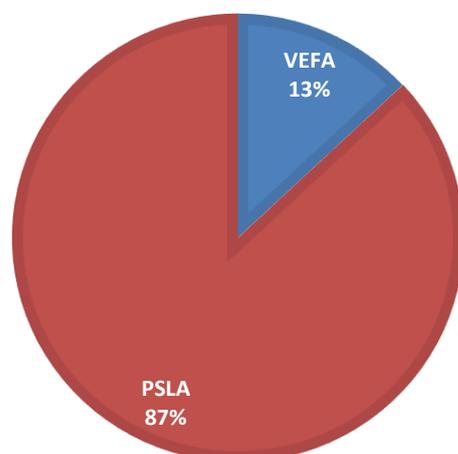
Ainsi les différents segments ont été actionnés (segments clients, segments locataires Ophis, les prescripteurs, les partenaires, les salariés internes).

En accord avec l'objectif poursuivi de développer la vente en VEFA, un travail sur la gamme de produit et le prix a été engagé.

Une réflexion devra être menée sur la nécessité d'engager une communication institutionnelle afin de positionner Clerdôme dans toute sa diversité comme un acteur du marché immobilier.

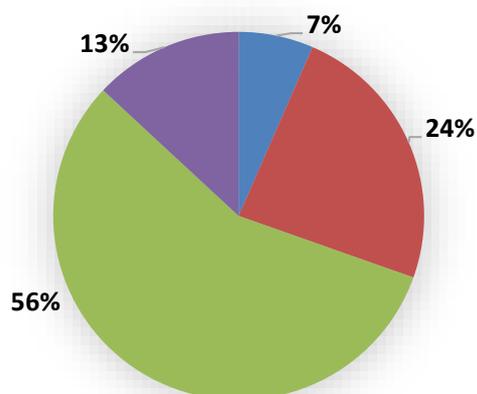
## Annexe relative au profil des accédants en 2017

### RÉPARTITION VEFA / PSLA



Légère augmentation des ventes en VEFA mais toujours une prépondérance des ventes en PSLA. Le rééquilibrage de ces deux modes d'accès est visé.

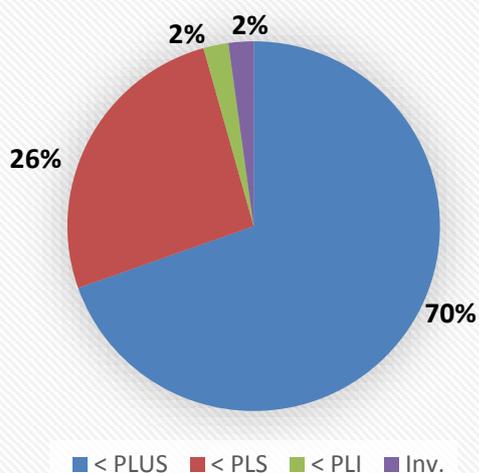
### Statut antérieur des accédants



Stabilité des ventes en direction des locataires issus du parc HLM (avec une augmentation de la part des locataires Ophis de 9% à 17%) et augmentation de la part des locataires issus du parc privé.

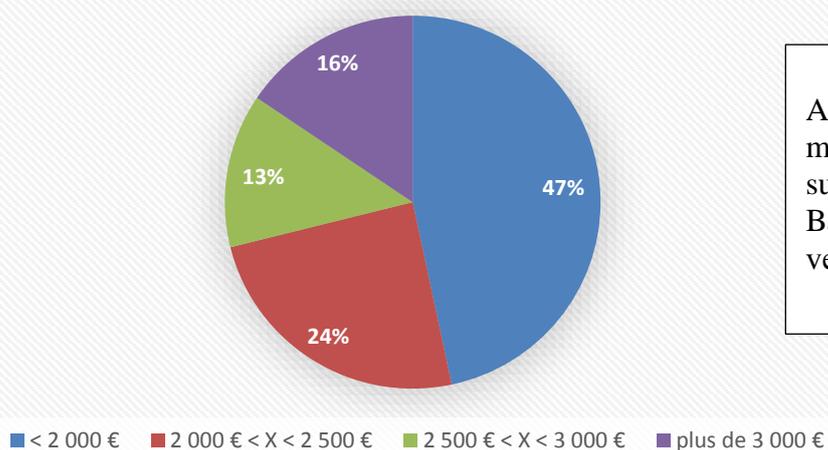
■ Hébergé ■ Locataire HLM (17% Ophis) ■ Locataire privé ■ Propriétaire

## Plafonds de ressources



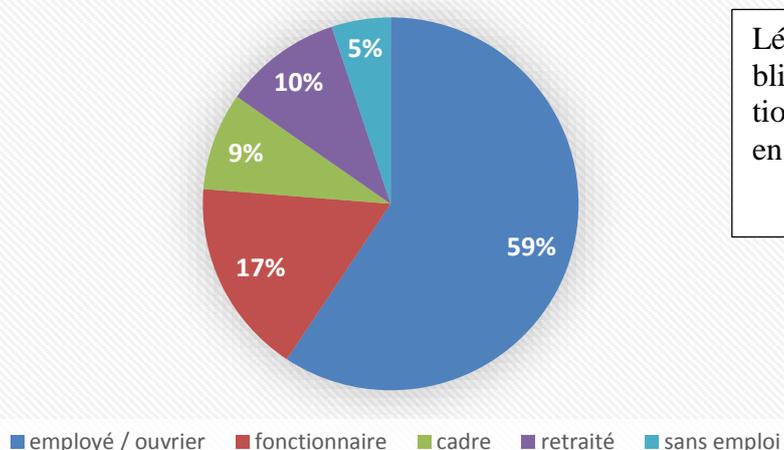
Légère diminution des ménages sous plafonds PLUS au profit des plafonds PLS.  
Présence de vente à investisseurs pour compléter la mixité sur les opérations.

## Ressources mensuelles du ménage



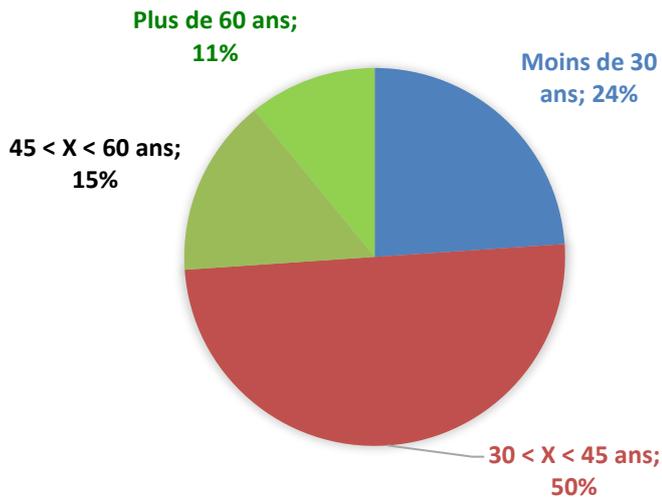
Augmentation de la part des ménages dont les revenus sont supérieurs à 2500 euros.  
Baisse des ménages dont les revenus sont inférieurs à 2000 €.

## CSP



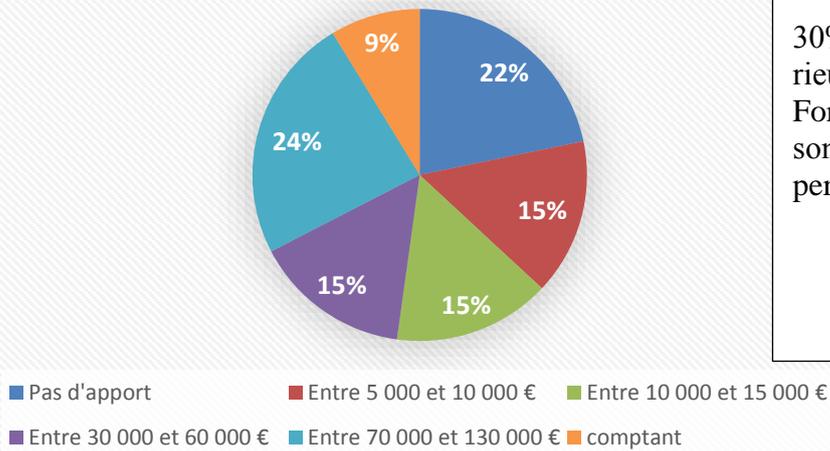
Légère diminution des publics cibles (employés/fonctionnaires) 76% contre 83% en 2016.

## AGE DES ACQUÉREURS



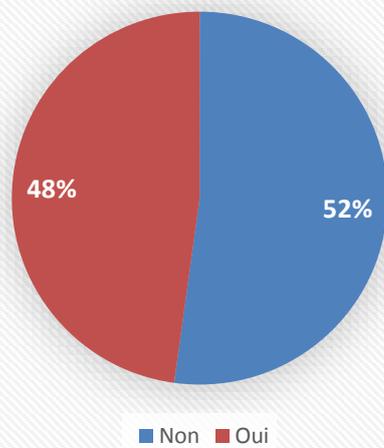
1/4 de notre clientèle à moins de 30 ans, les dispositifs PTZ et PSLA favorisant l'accès à la propriété des jeunes actifs  
74% des acquéreurs ont moins de 45 ans.

## Montant de l'apport



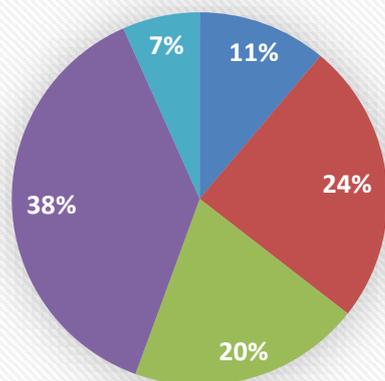
30% dispose d'un apport inférieur 15000 €  
Forte augmentation des personnes disposant d'un apport personnel important

## PTZ



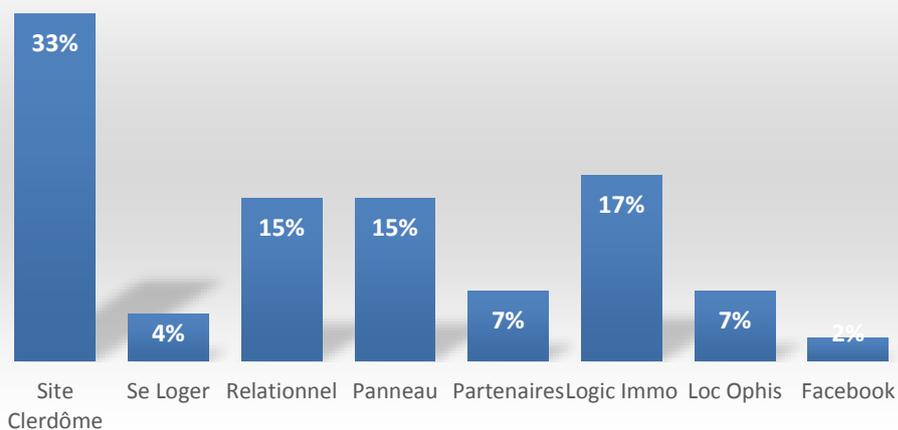
Nette augmentation des personnes éligibles au PTZ

## Durée des emprunts



La durée des prêts continue de se rallonger 45% supérieur à 25 ans dont 7% supérieur à 30 ans

## Origine du contact Contrats 2017



## **II - GESTION FINANCIERE**

### **1) La structure financière :**

Au cours de cet exercice 2017, nous constatons un doublement des en-cours de production. Cela va aboutir à la réalisation de ventes sur les exercices à venir 2018, et 2019. Dans cette attente le nombre de logements vendus passe de 45 logements en 2016, à 23 logements en 2017. Ceci permet toutefois le maintien d'un résultat structurellement bénéficiaire à 28 K€.

Nous retrouvons cet effet de report sur 2018, 2019 également au niveau des opérations en PSLA. Les redevances facturées en 2017, s'élèvent à 131 K€ contre 227 K€ en 2016

Les prestations commerciales pour le compte de l'Ophis restent à un niveau élevé à 177 K€ avec plus d'actes signés, mais moins de mise en vente.

Nous avons réalisé en 2017, 32 ventes HLM contre 24 en 2016. A cela se rajoute la vente de 2 locaux commerciaux, et 20 terrains, ainsi que la prise en charge de 76 nouveaux lots en ventes HLM. Rappelons qu'au cours de l'exercice 2016, il avait été vendu 4 locaux commerciaux, et 20 terrains, et que 149 nouveaux lots avaient été pris en charge.

Les ventes accession ont été réalisées très majoritairement (83%) sur des opérations "PSLA", elles représentent 19 ventes sur 23.

Pour l'exercice 2017, la marge nette des opérations en accession s'élève à 414 K€ contre 850 K€ en 2016. En complément, les prestations sur Ventes réalisées pour le compte de l'OPHIS passent de 208 K€ à 177 K€.

Il faut mentionner, que les charges de structure d'exploitation sont maîtrisées. Les charges de personnel diminuent de 34%. Des économies ont été réalisées sur d'autres postes, comme la publicité, qui diminue de 39%, et les autres charges externes, de 41%.

Compte tenu de ces éléments, le résultat d'Exploitation de Clerdôme ressort à 73 K€. Rappelons qu'il était de 235 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier représente une charge financière nette sur l'exercice de 57 K€ relativement stable par rapport à 2016, ou elle se situait à 59 K€. Le résultat courant ressort à 16 K€ contre 176 K€ en 2016.

Compte tenu d'un résultat exceptionnel positif à hauteur de 12 K€, (pour info, il était de 17K€ en 2016), le Résultat net s'établit donc ainsi à + 28 K€ pour 2017.

Au 31/12/2017 le stock est constitué de, 41 logements terminés dont 2 en VEFA et 39 en PSLA. Sur ces 39 logements, 16 sont déjà en phase locative.

Le reste du stock, hors logements finis, est constitué de 22 stationnements livrés pour une valeur de 281 K€ ainsi que 4 903 K€ de travaux sur logements en-cours de construction. Il est prévu au budget 2018, la livraison de 46 nouveaux logements.

## 2) Bilan 2017:

Compte tenu de la baisse des ventes en 2017, le poste de stock progresse à nouveau passant ainsi de 8 554 K€ au 31/12/2016, à 10 975 K€ à la clôture du présent exercice. Cette hausse provient essentiellement des en-cours de production, qui seront les futures livraisons des exercices à venir. Au cours de l'exercice 2018, il est prévu la livraison de 46 nouveaux logements qui se rajoutent aux 41 logements achevés déjà en stock au 31/12/2017, ce qui constituera un potentiel maximum de 87 logements disponibles à la vente fin 2018. Rappelons que pour 2018, il est prévu un objectif de 31 ventes.

Le poste des autres créances reste relativement stable.

Notre poste "Emprunts Long Terme" augmente de l'ordre de 1M€. Au cours de l'exercice 2017, il a été souscrit pour 5.2M€ de nouveaux emprunts, et il a été remboursé pour 4.2M€ d'emprunt sur les 19 logements vendus en PSLA. Notons qu'un emprunt de 2 M€ pour 12 pavillons a été débloqué fin 2017, lors de la livraison d ces pavillons.

La majorité des ventes de logements de 2017 ayant été réalisée sous la forme du PSLA nous avons pu rembourser par anticipation les emprunts correspondants. De ce fait, nous avons pu diminuer les charges financières qui pèsent sur ces emprunts, ce qui a contribué à compenser la baisse des produits financiers sur nos placements, et ainsi maintenir un résultat financier pratiquement constant.

Le poste des Dettes Financières à Court Terme augmentent de 300 K€ du fait d'une nouvelle ligne à court terme de préfinancement de nos opérations souscrite auprès de la BECM. Nous disposons donc maintenant de 3 lignes de trésorerie pour 6 800 K€, qui permettent de financer les travaux sur logements non-achevés. Le taux moyen de celles-ci est de 0.502%

Les disponibilités de Clerdôme s'établissent à 5 481 K€ contre 6 046 K€ à fin 2016, compte tenu de l'augmentation du stock à financer. Le taux moyen de rémunération est de 0.84%

Le Résultat 2017 positif de 28 K€ confirme la tendance observée depuis 2015.

La Situation Nette continue de s'améliorer. Il est à noter qu'au cours de cet exercice un nouveau partenaire financier est entré au capital à hauteur de 100 000€. Clerdôme, continue de reconstituer ses capitaux propres (1 321 K€) à hauteur de 73 % du montant de son capital social (1 801 K€).

## Le bilan :

### Bilan en grandes masses

ACTIF	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Au 31/12/2017	PASSIF	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Au 31/12/2017
	NET	NET	NET		NET	NET	NET
Actif immobilisé	67 210	64 181	47 893	Capitaux propres	925 624	998 762	1 292 416
	-	-	-	Résultat	72 594	193 222	28 233
Stock	12 194 197	8 457 125	10 910 205		-	-	-
	-	-	-	Provisions pour risques	77 782	93 270	113 835
Créances Clients	5 797	3 985	291 997				
Autres créances	1 010 440	1 421 406	1 141 094	Emprunts et subventions	9 353 103	6 796 689	7 787 440
	-	-	-	Redevance épargne LA	13 009	5 538	2 065
Disponibilités	5 539 397	6 046 252	5 481 307		-	-	-
	-	-	-	Dettes à court terme	1 756 767	1 418 897	1 864 893
Charges constatées d'avance	969	15 205	16 387	Concours bancaires	6 500 000	6 500 000	6 800 000
	-	-	-	Produits constatés d'avance	119 130	1 777	-
	-	-	-				
<b>Total</b>	<b>18 818 009</b>	<b>16 008 153</b>	<b>17 888 882</b>	<b>Total</b>	<b>18 818 009</b>	<b>16 008 153</b>	<b>17 888 882</b>

## Le compte de résultat :

### Compte de résultat

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Au 31/12/2017
<b><u>Chiffre d'affaires</u></b>	<b>4 446 629</b>	<b>7 438 792</b>	<b>4 198 293</b>
Vente de logements	4 120 284	6 998 303	3 879 384
Production diverses	326 345	440 489	318 909
Production stockée	787 531	3 660 072	2 421 080
Production immobilisée	-	-	-
Subventions d'exploitation	18 957	18 627	1 628
Autres produits	0	-	0
Reprises sur amortissements et provisions;	44 968	59 992	62 048
Transferts de charges	1 370	1 355	
<b><u>Total des produits d'exploitation</u></b>	<b>5 299 456</b>	<b>3 858 694</b>	<b>6 683 049</b>
Coût de production	4 451 426	2 474 499	5 875 131
SAV et frais accessoires	30 307	32 510	12 778
Autres achats	1 728	3 636	4 273
Services extérieurs	289 975	430 793	311 971
Impôts et taxes	31 697	35 317	28 028
Frais de personnel	438 331	492 244	325 544
Amortissements et provisions	6 962	154 496	51 695
Autres charges	19	58	1 102
<b><u>Total des charges d'exploitation</u></b>	<b>5 250 445</b>	<b>3 623 553</b>	<b>6 610 521</b>
<b><u>Résultat d'exploitation</u></b>	<b>49 011</b>	<b>235 141</b>	<b>72 528</b>
Produits financiers	66 739	93 570	61 097
Charges financières	107 092	152 080	117 696
<b><u>Résultat financier</u></b>	<b>40 353</b>	<b>58 510</b>	<b>56 599</b>
<b><u>Résultat courant avant impôts</u></b>	<b>8 658</b>	<b>176 631</b>	<b>15 930</b>
Produits exceptionnels	209 461	21 611	20 948
Charges exceptionnelles	145 526	5 020	8 644
<b><u>Résultat exceptionnel</u></b>	<b>63 935</b>	<b>16 591</b>	<b>12 304</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>72 594</b>	<b>193 222</b>	<b>28 233</b>

### **III - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE**

**Il est proposé d'affecter le résultat net, bénéficiaire de 28 233.11 € de la façon suivante ;**

- Imputation sur le compte report à nouveau débiteur (compte 119 du passif du bilan) pour 28 233.11 €

Aucun dividende n'a été distribué

### **IV - CONVENTIONS CONCLUES ENTRE LA SOCIETE ET L'UN DE SES ASSOCIES**

Le Conseil d'administration informe les associés qu'en application de l'article 225-38 du Code de Commerce, des conventions réglementées ont été passées entre l'Ophis et Clerdôme en 2016 et se sont déroulées durant cet exercice et se poursuivent sur celui en cours.

Les conventions de prestations de services, de commercialisation et d'avance en compte courant ont été approuvées par les Conseils d'administration d'Ophis et de Clerdôme en décembre 2014 et signées en août 2015.

Les conventions de mandat et d'assistance à la VEFA ont été approuvées par les Conseils d'administration des deux structures à chaque opération.

### **V - MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX**

En application de l'article L 225-37-4 4<sup>ème</sup> alinéa, les modalités d'exercice de la Direction Générale sont organisées autour d'un directeur général, M. Fabrice HAINAUT, fonction distincte de la présidence.

L'article L 225-102-1, 4<sup>ème</sup> alinéa, du code de commerce stipule que le rapport de gestion « comprend également la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice ».

Cette liste est sans objet : aucun mandataire social de Clerdôme n'exerce d'autre mandat ou fonction dans une autre société commerciale, à l'exception de l'OPHIS du Puy-de-Dôme (établissement public) où Mme Valérie BERNARD préside le Conseil d'administration depuis 2015, où M. Pierre-Marie THUAUD est administrateur et M. HAINAUT y est directeur général.

Madame BERNARD exerce aussi des fonctions au Conseil Départemental en tant que conseillère départementale.

Par ailleurs, il est indiqué que les administrateurs n'ont perçu de la société aucun dividende ni avantage quelconque au cours de l'exercice en cause.

### **VI – EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT**

Le décret du 29 octobre 2015 prévoit que figurent dans le rapport, d'une part, l'évolution du sociétariat et, d'autre part, toutes les évolutions intervenues au cours de l'exercice clos en matière de gouvernance, d'implication des différentes catégories de sociétaires dans la prise de décision et de relations entre les différentes catégories d'associés.

### Evolution du nombre de sociétaires par collège

Collège	Au 01/01/2017	Changement en cours d'année 2017	Au 31/12/2017
Salariés	5		5
Personnes bénéficiant des activités de la coopérative	276	+ 44 (nouveaux clients accédants) - 18 (restitution de parts clients)	302
Collectivités publiques et groupements	2		2
Organismes de logements sociaux	1		1
Personnes privées	13	+1 (nouvel administrateur : Crédit Agricole Centre France) + 1 nouvelle sociétaire : Mme Malherbe + 1 nouveau sociétaire : M. Colombier et moins 1 actionnaire décédé : M. Guillon	15

### Représentation des différents collèges au Conseil d'administration et son évolution

#### Conseil d'administration de Clerdôme 2017 :

Collège	Noms des représentants en 2017	Changement en cours d'année 2017
Personnes bénéficiant des activités de la coopérative	M. Collado	Pas de modification
Collectivités publiques et groupements	Conseil départemental (Gérard Betenfeld)	Pas de modification
Organismes de logements sociaux	Ophis (Pierre-Marie Thuaud)	Pas de modification
Personnes privées	Valérie Bernard	Pas de modification
	Crédit Agricole Centre France	Participant au CA en qualité de censeur

### Participation des associés des différents collèges aux votes de l'Assemblée Générale

Collège	Taux de participation à l'Assemblée Générale 2015	Taux de participation à l'Assemblée Générale 2016	Taux de participation à l'Assemblée Générale 2017
Salariés	100 %	83 %	100 %

<b>Personnes bénéficiant des activités de la coopérative</b>	<b>6 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>4.10 %</b>
<b>Collectivités publiques et groupements</b>	<b>100 %</b>	<b>50 %</b>	<b>50%</b>
<b>Organismes de logements sociaux</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>
<b>Personnes privées</b>	<b>69 %</b>	<b>58 %</b>	<b>46%</b>

## VII - Autres informations

### Informations sur les délais de paiements

En application de l'article L-441-6-1 et du décret D 441-4,1 du code de commerce.

Pour information, le délai de paiement de référence est de 30 Jours à réception de la facture

#### Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

	0 jours	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	Total 1J et plus
Nombre	462	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
Montants TTC		94 423 €	6 479 €	708 €	6 199 €	107 809 €
% des factures reçues	74.1%	21.4 %	1.6 %	0.3%	2.6%	25.9%

#### Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

	0 jours	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	Total 1J et plus
Nombre		XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
Montants TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% des factures reçues	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

### Ratios d'endettement

#### Endettement MT sur capitaux propres

<i>Endettement Fin MT / Cap propres</i>	114,59%
---	---------

#### Endettement MT sur chiffre d'affaires

<i>Endettement Fin MT / Chiffre d'affaires</i>	36,04%
--	--------

#### Taux de l'endettement

<i>Intérêts et charges financières / Endettement financier</i>	0,85%
--	-------

### Tableau des résultats des cinq derniers exercices

## RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	EXERCICE 2013	EXERCICE 2 014	EXERCICE 2 015	EXERCICE 2 016	EXERCICE 2 017
Capital social	1 300 288	1 700 448	1 700 560	1 701 104	1 801 536
Situation nette	869 600	925 512	998 217	1 191 984	1 320 649
Nombre des actions existantes	81 268	106 278	106 285	106 319	112 596
Nombre maximal d'actions futures à créer par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice	1 536 977	2 311 111	4 446 629	7 438 792	4 198 293
Charges d'affaires hors taxes (1)	-237 701	-348 302	49 191	306 520	28 758
Résultat avant charges calculées (amort & prov.), impôt et participation	0	0	0	0	0
Impôt sur les sociétés					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après charges calculées (amort & prov.) et participation	-248 123	-344 248	72 594	193 222	28 233
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat avant charges calculées (amort & prov.)	-2,92	-3,28	0,46	2,88	0,26
Résultat après charges calculées (amort & prov.)	-3,05	-3,24	0,68	1,82	0,25
Dividendes distribué à chaque action					
Personnel	6	6	6	6	5
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice	270 906	280 947	306 213	345 773	227 708
Montant des sommes versées aux titres des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc)	117 253	123 133	132 117	146 471	97 835

**TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT**

<b>ORIGINES</b>		<b>AFFECTATIONS</b>	
<b>11 - REPORT A NOUVEAU ANTERIEUR</b>	-524 252,93		
<b>12 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	28 233,11		
<b>PRELEVEMENT SUR LES RESERVES</b>			
<b>AFFECTATION AUX RESERVES</b>			
1061 - Réserve légale		0,00	
1068 - Autres Réserves		0,00	
10631 - Réserve de prévoyance			
10635 - Réserve en couverture de déficit			
10685 - Plus values nettes sur cessions immobilières			
10686 - Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables			
10688 - Réserves diverses		0,00	
<b>487 - DIVIDENDES</b>			
<b>11 - REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT</b>		-496 019,82	

## **Rapport spécial destiné à la Société de garantie de l'accession**

### **1. Rappel des principes comptables appliqués**

Il est rappelé que Clerdôme a pour objet l'accession sociale à la propriété, à l'exclusion de toutes autres activités (syndic, locatif, administration de bien...). Seule une activité annexe de commercialisation de logements HLM, de terrains et de locaux en pied d'immeuble, est réalisée pour le compte de l'Ophis.

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1<sup>er</sup> juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- L'achat du terrain
- La constitution de droits à construire.

### **2. La convention de garantie.**

Notre société a sollicité une demande de garantie pour son en cours de production.

Pour 2017, l'en cours maximal de production (A) est de 6 524 000 € et les fonds propres dédiés (B) de 1 631 000 €.

L'actualisation pour 2018, prévoit un l'en cours maximal de production (A) de 7 311 200 € et les fonds propres dédiés (B) de 1 827 800€.

Le taux de couverture des en cours (A) par des fonds propres (B) est de 25%.

Notre société est soumise à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et à ce titre à déclarés au cours de l'année 2016 les en cours suivants :

✚	31/03/2017 :	278 984 €
✚	30/06/2017 :	273 984 €
✚	30/09/2017 :	100 471 €
✚	31/12/2017 :	603 522 €

Notons qu'au 31/12/2017, l'avance de l'Ophis société mère et principal actionnaire, est de 700 000 €. Cette avance figure dans un compte courant bloqué.

### **3. Les indicateurs de production.**

Pour l'exercice 2017, la vente d'immeuble bâti (au compte 7012) représente 3 879 384 €. Les prestations pour le compte de l'Ophis représentent 176 756 € et les loyers et charges quittancés, 142 153 € dont 131 409 € au titre des redevances de PSLA. Les clés de répartitions pour la ventilation des coûts indirects sur les différentes activités, sont basées sur le prorata de marge brute.

Le résultat au bilan du 31 Décembre 2017 est un bénéfice de 28 233 € qui n'a supporté aucun impôt sur les sociétés.

**Descriptif de l'activité accession soumise à la SGA pour l'exercice 2017 :**

10 opérations ont impacté le résultat 2017 :

	<b>CA</b>	<b>Marge</b>	<b>Charges affectées en % CA</b>	<b>Résultat analytique</b>
<b>Victor Duruy</b>	238 333	- 19 100	- 23 471	- 42 571
<b>République</b>	27 500	- 3 343	- 2 708	- 6 051
<b>Cébazat Hydromel beau mai</b>	163 092	14 159	- 16 061	- 1 902
<b>Anatole France</b>	160 701	22 431	- 15 826	6 605
<b>Irène Popard</b>	495 359	41 705	- 48 782	- 7 077
<b>Clermont Cartoucherie</b>	1 233 543	151 342	- 121 477	29 864
<b>L'observatoire</b>	681 410	68 306	- 67 104	1 202
<b>Tallende</b>	203 716	22 159	- 20 062	2 097
<b>Le Cheix sur Morge</b>	331 654	70 643	- 32 661	37 982
<b>Résidence Gabriel</b>	344 077	57 032	- 33 884	23 148
	<b>3 879 384</b>	<b>425 333</b>	<b>- 382 035</b>	<b>43 298</b>

La marge constatée à l'achèvement des immeubles livrés au cours de l'exercice 2017 se monte à la somme de 425 333 € différentiel entre le prix de vente et le prix de revient des lots vendus. Cette marge concerne 23 logements.

Le résultat analytique pour l'accession est bénéficiaire de 43 298 €.

**4. Transmission**

Ce rapport particulier est visé par M. et Mme MICHEL, commissaires aux comptes, et transmis à la fédération des coopératives HLM, qui se chargeront de le faire parvenir à la SGA.



## **VIII – EVOLUTION DU PROJET COOPERATIF**

La société a pour objectif de permettre à des personnes à ressources modestes d'accéder à la propriété dans des conditions économiques optimisées et dans la sécurité technique et juridique. La sécurisation HLM s'applique à toutes les personnes qui se portent acquéreur en vue de l'achat de leur résidence principale.

Le parcours résidentiel des locataires est favorisé par le développement d'opération en PSLA Clerdôme est attaché aux choix techniques et de matériaux dans un souci de qualité environnemental, de performance énergétique du bâtiment et de la maîtrise des charges pour les accédants.

Par ailleurs, en voulant s'inscrire pleinement dans la RSE, responsabilité sociétale des entreprises, le formalisme entourant les convocations à l'assemblée générale a évolué en 2018. C'est pour cela que Clerdôme souhaite mettre le rapport en ligne.

Un temps d'échange avec les coopérateurs autour des thèmes qui ressortiront de l'enquête qui sera diligentée en avril viendra renforcer le rôle des coopérateurs du collège « accédant » et devrait permettre d'identifier les actions attendues. L'assemblée se conclura autour d'un apéritif.

### **RAPPORT DE REVISION DES COOPERATIVES**

La révision coopérative est une spécificité du mouvement coopératif. Obligatoire par la loi, elle permet tous les 5 ans de donner une vision globale et synthétique aux administrateurs et coopérateurs.

Le dernier rapport de révision a été présenté et discuté au conseil d'administration qui s'est tenu le 20/09/2016 en présence de la Fédération et des auditeurs.

## ➤ RESOLUTIONS VALIDEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATON ET SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

**L'Assemblée Générale Ordinaire**, après avoir entendu la lecture du rapport présenté par le Président au nom du Conseil d'administration, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes :

- **approuve** dans toutes leurs parties lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2017, tels que présentés et arrêtés par les administrateurs ;  
- **donne acte** de ce qu'aucune distribution de dividendes n'a été faite :

- en 2013 au titre de l'exercice 2012
- en 2014 au titre de l'exercice 2013
- en 2015 au titre de l'exercice 2014
- en 2016 au titre de l'exercice 2015
- en 2017 au titre de l'exercice 2016

- en conséquence **donne quitus** aux administrateurs ainsi qu'au commissaire aux comptes de l'exécution de leur mandat pour l'année civile 2017.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2017, présente un solde bénéficiaire de 28 233 € qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

Imputation sur le compte report à nouveau débiteur (compte 119 du passif du bilan) pour 28 233 €

### TROISIEME RESOLUTION

**L'Assemblée Générale Ordinaire** approuve les conventions intervenues avec l'un de ses associés, l'OPHIS, telles qu'elles se sont conclues et poursuivies au cours de l'exercice, ainsi que leurs éventuels avenants tels qu'autorisés par le conseil d'administration.

L'assemblée approuve notamment toutes les conventions dans lesquelles mission a été confiée à CLERDÔME d'agir pour le compte de l'OPHIS et réciproquement.

### QUATRIEME RESOLUTION

**L'Assemblée Générale Ordinaire** approuve le rapport particulier, visé par le commissaire aux comptes, portant compte rendu de l'activité de vente, activité garantie, dans les conditions réglementaires, par la Société de Garantie de l'Accession.

### CINQUIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés par l'Assemblée Générale Ordinaire à tout porteur de copies ou extraits conformes du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour faire tous dépôts et accomplir toutes formalités légales.