



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Séance du 28 mai 2019

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 2018 :
 - Rapport de Monsieur le Commissaire aux comptes
 - Approbation des comptes annuels 2018 – quitus aux administrateurs

- ❖ Affectation du résultat net de l'exercice 2018
- ❖ Information sur les conventions réglementées et rapport spécial du Commissaire aux comptes
- ❖ Pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

Rapport de gestion de l'exercice 2018

I - RAPPORT D'ACTIVITE DE L'EXERCICE 2018

A. Principaux résultats

Le marché de l'immobilier neuf sur l'agglomération Clermontoise reste dynamique, toutefois il est resté stable

pour les ventes à occupants, notamment en accession aidée, du fait notamment de la suppression de l'APL accession et de la baisse du prêt à taux 0 en dehors de Clermont-Ferrand qui modifient les plans de financement en augmentant les taux d'effort et freinent les clients aux revenus modestes.

Alors que le budget 2018 prévoyait un résultat à l'équilibre, les ventes réalisées sur l'année ne sont à la hauteur des réservations enregistrées sur 2017 et 2018.

En effet, sur les 31 ventes prévues, seules 14 ont été réalisées et 17 ventes ont été décalées en décembre sur l'exercice 2019 pour plusieurs motifs, et notamment :

- Plusieurs opérations subissent du retard liées à des défaillances d'entreprises ou pour des raisons foncières (Résidence Essentiel à Montferrand et Résidence Clos Verny à Aubière)
- Retard dans la délivrance de la Déclaration d'Achèvement des Travaux nécessaire à la levée d'option en contrat de location accession (Villa Florentine, Habitat participatif les Normaliennes)
- Locataires accédants qui diffèrent leur acquisition, pour partie liées à la suppression des APL et de la baisse du prêt à taux qui modifie les conditions de financement par la banque.

Pour autant l'activité commerciale sur la vente de neuf a été importante. Clerdôme a enregistré 35 nouvelles réservations sur 2018, avec 38 contrats location accession constaté au 31/12/2018 en attente d'une levée d'option d'achat. Cependant le manque d'anticipation auprès des accédants n'a pas pu permettre la réalisation du programme de vente.

Les prestations commerciales pour Ophis se sont poursuivies comme prévues, toutefois un changement de personnel au 2^{ème} semestre (départ d'une commerciale chargée de la vente hlm et terrains en septembre, remplacée seulement en novembre et nécessitant une période d'adaptation et de formation de la nouvelle commerciale) a perturbé le rythme des ventes hlm et de terrains.

Plusieurs opérations sont en voie d'achèvement ou achevée, augmentant sensiblement le niveau de logements en stock (69 logements dont 38 sous contrat location accession). Ce point nécessite une attention particulière pour déstocker ces logements rapidement, faisant l'objet d'actions commerciales spécifiques, dont une réduction du délai de levée d'option d'achat en PSLA pour répondre à l'attente de nombreux clients livrés avec du retard.

B. Activité de Promotion

Les logements livrés en 2018:

Opération	Dispositif de vente	Ville	Nombre de logements
Les Bouchauds	PSLA	Puy guillaume	1
Gabriel	VEFA/PSLA	Clermont-ferrand	5
Les Normaliennes	PSLA	Clermont-ferrand	4
Pavillons Cébazat	PSLA	Cébazat	6
Pavillons pont du Château	PSLA	Pont du château	2
Pavillons Gamay	PSLA	Riom	6
Villa Florentine	PSLA	Clermont Ferrand	10
			34

Les ventes en VEFA et PSLA réalisées en 2018:

Opération	Ville	Dispositif de vente	Nombre de Ventes ou Levées d'Option
Primevères	Clermont-Ferrand	Vente Achevée	2
Les Bouchauds	Puy Guillaume	Vente Achevée	2
Observatoire	Clermont Ferrand	PSLA	3
Pavillons Cébazat	Cébazat	PSLA	5
Cartoucherie	Clermont Ferrand	PSLA	1
Irène Popard	Clermont Ferrand	PSLA	1
TOTAL			14

Les nouvelles réservations de l'année constatées au 31/12/2018 :

Opération	Ville	Dispositif de vente	Nombre de réservations
Primevères	Clermont Ferrand	Ventes Achevée	2
Clos Verny	Aubière	PSLA	1
Bouchauds	Puy Guillaume	Vente Achevée	3
Pavillon Tallende	Tallende	PSLA	1
La Licorne	Cébazat	PSLA/VEFA	7
Gabriel	Clermont-Ferrand	PSLA	2
Carré St Alyre	Clermont-Ferrand	VEFA	5
Normaliennes	Clermont-ferrand	PSLA	3
Pavillons Cébazat	Cébazat	PSLA	4
Pavillons Gamay	Riom	PSLA	4
Villa Florentine	Clermont Ferrand	PSLA	1
Essentiel	Clermont Ferrand	PSLA/VEFA	2
			35

Les logements mis en chantier ou en cours de chantiers, non livrés, en 2018 :

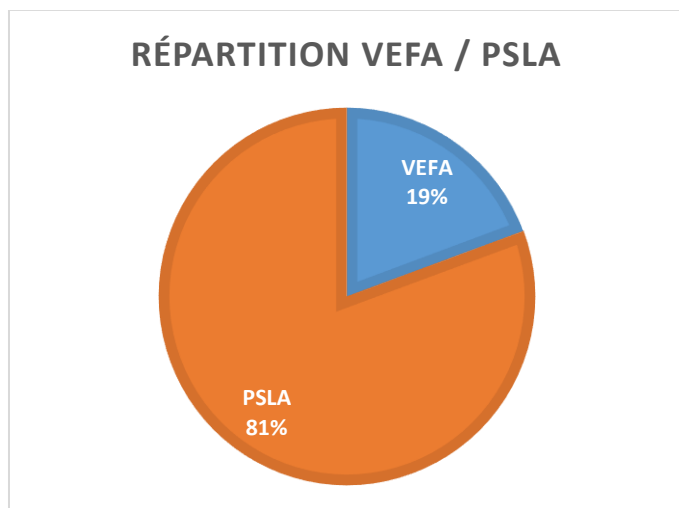
Opération	Ville	Dispositif de vente	Date OS	Nombre de logements
Clos Verny	Aubière	VEFA/PSLA	Avril 13	21
La Licorne	Cébazat	VEFA/PSLA	Oct 18	20
Gabriel	Clermont Ferrand	VEFA/PSLA	Nov 16	20
Le Carré St Alyre	Clermont Ferrand	VEFA	Mai 18	16

Les Normaliennes	Clermont Ferrand	PSLA	Oct 15	8
Pavillons Cébazat	Cébazat	VEFA/PSLA		12
Pavillons Gamay	Riom	VEFA/PSLA		9
Villa Florentine	Clermont Ferrand	PSLA	Avril 17	11
Essentiel	Montferrand	VEFA/PSLA	Aout 17	11
				128

Les nouvelles opérations mises en pré-commercialisation en 2018 :

Opération	Dispositif de vente	Ville	Nombre de logements
Résidence CAPA	VEFA/PSLA	Romagnat	18
			18

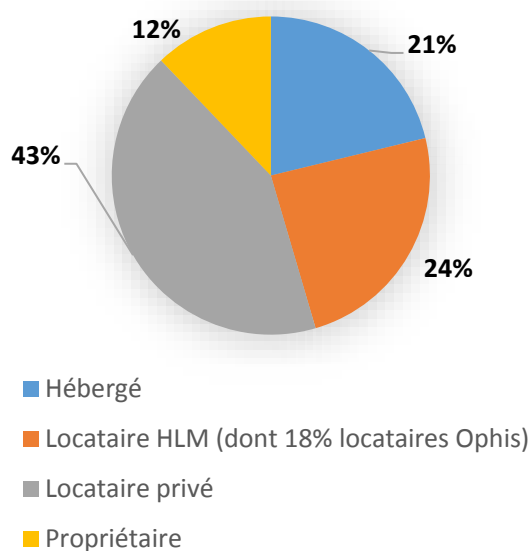
Annexe relative au profil des accédants en 2018 (nouvelles réservations)



Les ventes sont aujourd'hui réalisées principalement en PSLA.

Les quelques ventes en VEFA concernent différents acheteurs (occupants sous plafonds LI accession, investisseurs)

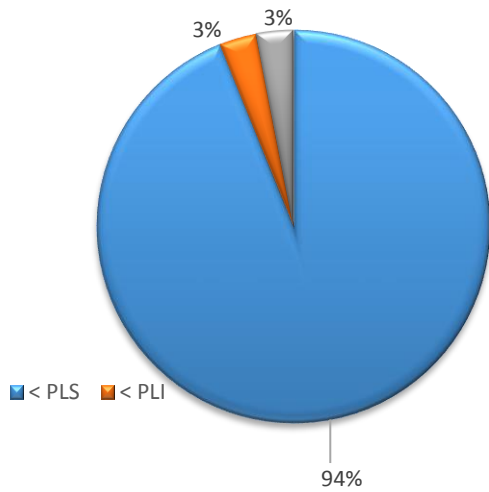
Statut antérieur des accédants



On constate l'augmentation sensible des locataires issus du parc Hlm et hébergés qui représentent 45 % des accédants.

D'autre part, une baisse à 15% des accédants qui avaient antérieurement un statut de propriétaire.

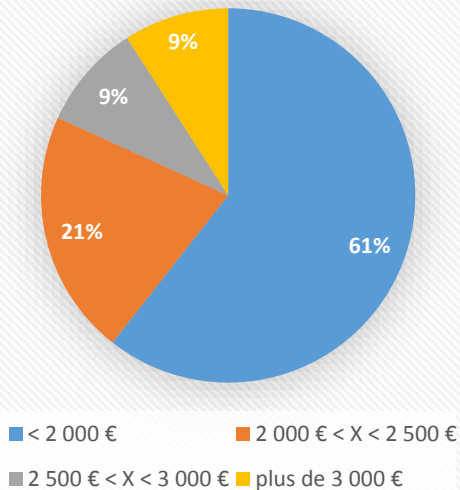
Plafonds de ressources



97% des ménages se situent sous les plafonds PLS et 70% sous les plafonds Hlm qui donnent accès au PSLA.

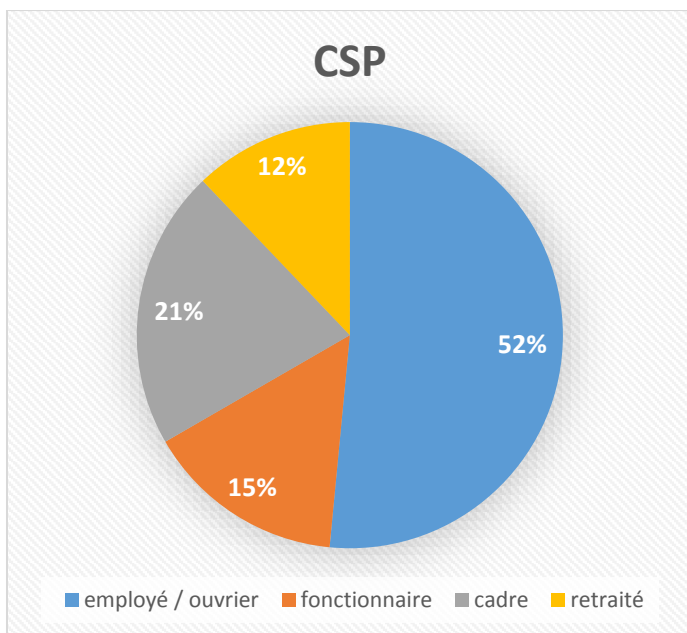
La part des investisseurs reste marginale dans l'activité.

Ressources mensuelles du ménage



61 % des ménages ont des revenus mensuels inférieurs à 2000€/mois, en augmentation sur 2018.

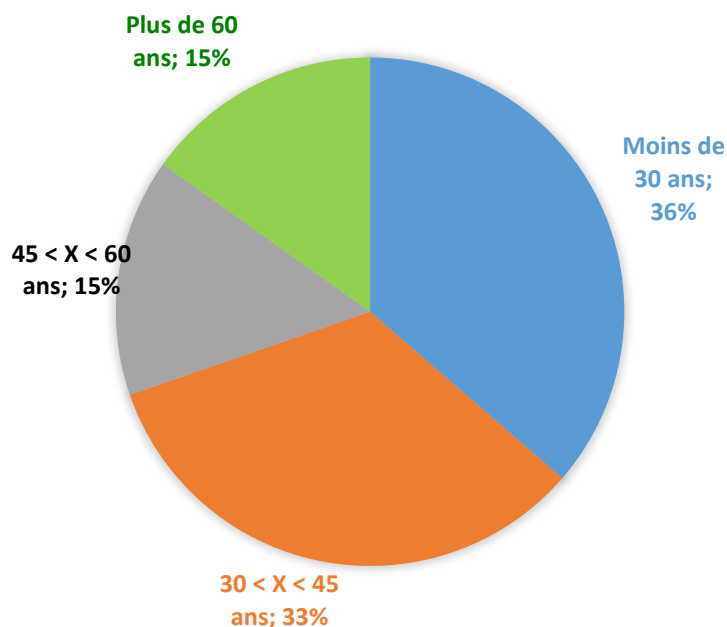
18% ont des revenus supérieurs à 2700€



La catégorie employé et ouvriers reste fortement représenté à 52% en 2018, au détriment de la catégorie cadres à 21% et retraités à 12%.

Cette évolution est corroborée par l'augmentation des locataires issus du parc Hlm.

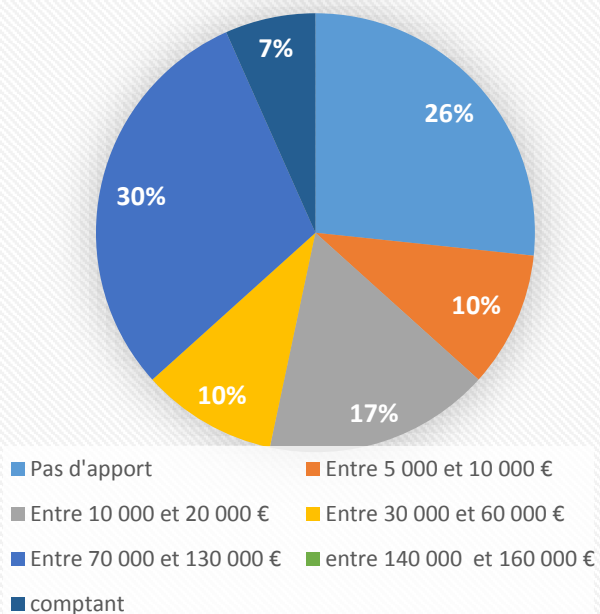
AGE DES ACQUÉREURS



La part des moins de 40 ans est en forte augmentation sur 2018 à 69% au détriment des classes d'âge supérieures.

Cette évolution confirme le retour des jeunes primo-accédants attiré par le dispositif PSLA.

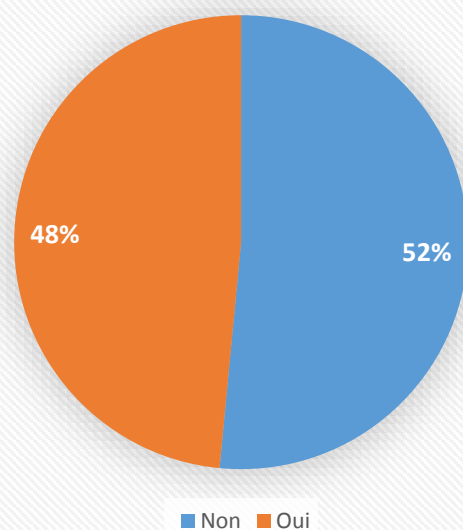
Montant de l'apport personnel



La part des acquéreurs qui n'ont pas ou presque pas d'apport est en forte augmentation à 33%.

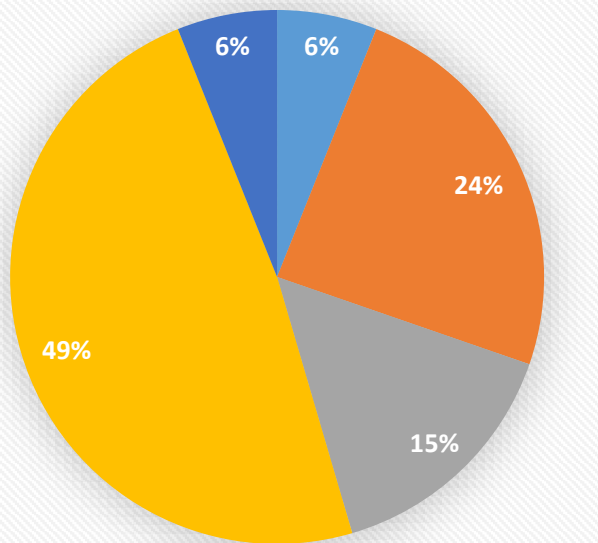
On note également que la part des acquéreurs qui ont un apport supérieur à 50 000€ reste forte, avec des apports de plus de 100 000 € (souvent des aides apportées par les parents).

PTZ



48% ont bénéficié d'un PTZ dont le montant varie selon les ressources et la localisation du bien.

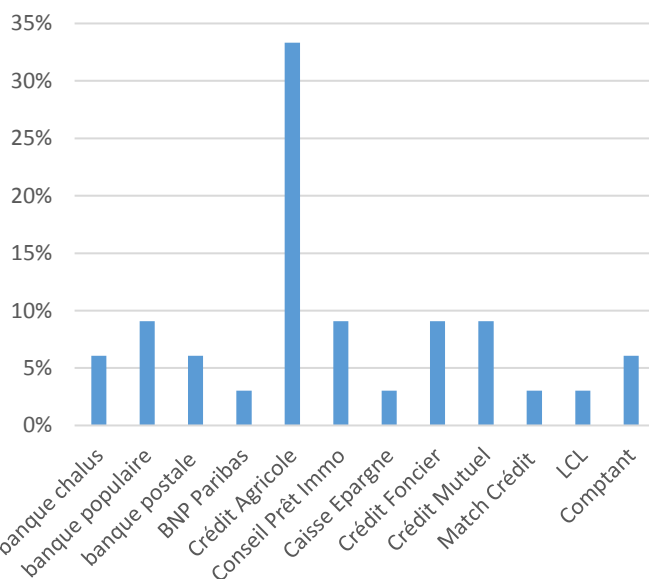
Durée des emprunts



■ comptant ■ entre 10 et 15 ans ■ 20 ans ■ 25 ans ■ 30 ans

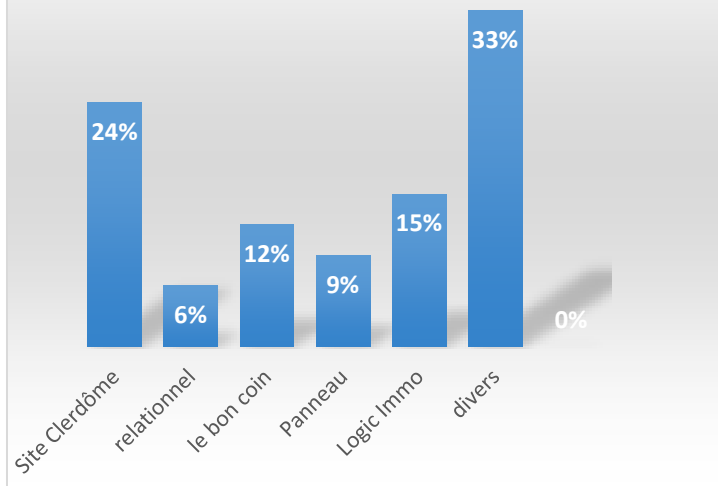
On constate que 55% des clients ont une durée d'emprunts de 25 ans et plus. Il s'agit des ménages qui ont les revenus les plus bas (< 2000 €) dont les capacités en taux d'effort sont réduites. Par ailleurs, l'allongement de la durée peut être dû au lissage des prêts et/ou au différé de remboursement du PTZ.

banque qui a établi la simulation



1 client sur 2 négocie son crédit immobilier avec le crédit agricole. En effet la banque offre parmi les taux les plus bas du marché et s'engage sur une durée allant jusqu'à 1 an ce qui séduit les clients et sécurise la levée d'option en PSLA.

Origine du contact Contrats



51% des contacts proviennent d'internet, issus notamment des campagnes publicitaires sur le moteur de recherche Google et le site de bon coin très prisé pour la recherche immobilière.

II - GESTION FINANCIERE

1) La structure financière :

Au cours de cet exercice 2018, nous constatons une augmentation importante de la valeur de notre stock de logements achevés et en-cours. L'origine de cette hausse, est la mise en production de nouvelles opérations. De plus parmi le stock de logements achevés, nous retrouvons 16 logements qui étaient prévus à la vente en 2018, et qui devraient se réaliser sur 2019. Il faut noter, que nous sommes passés de 23 logements vendus en 2017, à 14 en 2018.

Ce faible nombre de vente se ressent fortement au niveau de notre résultat qui est déficitaire de 303 k€.

Les prestations commerciales pour le compte de l'Ophis diminuent de façon sensible pour s'établir à 87 K€ contre 177 K€ en 2017.

Nous avons réalisé en 2018, 18 ventes HLM contre 32 en 2017. A cela se rajoute la vente de 10 terrains, ainsi que la prise en charge de 49 nouveaux lots en ventes HLM.

Les ventes accession ont été réalisées très majoritairement (71%) sur des opérations "PSLA", elles représentent 10 ventes sur 14.

Pour l'exercice 2018, la marge nette des opérations en accession s'élève à 167 K€ contre 412 K€ en 2017.

Il faut mentionner, que les charges de structure d'exploitation sont en hausse de l'ordre de 9%.

Il faut noter les postes suivants qui connaissent une augmentation notable. Les charges de copropriété augmentent de 11 K€, et les assurances des immeubles de 8 K€ du fait des invendus. De leur côté les dépenses de publicité progressent de 20 K€, les cadeaux à la clientèle de 17 K€. Ces cadeaux consistent en l'achat de 6 cuisines équipées pour des accédant de l'opération de la résidence « Gabriel ». Enfin les services bancaires sont en hausse de 5 K€, à la suite de la souscription de nouveaux emprunts PSLA. Les charges de personnel diminuent de 8%.

Compte tenu de ces éléments, le résultat d'exploitation de CLERDOME faire apparaître une perte de 228 K€. Rappelons qu'il était positif de 73 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier représente une charge financière nette sur l'exercice de 63 K€ relativement stable par rapport à 2017, ou elle se situait à 57 K€. Le résultat courant est déficitaire de 292 K€ alors qu'il était positif de 16 K€ en 2017.

Compte tenu d'un résultat exceptionnel négatif de 10 K€, le Résultat net est déficitaire de 303 K€ pour 2018.

Au 31/12/2018 le stock est constitué de, 69 logements terminés, tous en PSLA.

Sur ces 69 logements, 38 sont déjà en phase locative.

Le reste du stock, hors logements finis, est constitué de 19 stationnements livrés pour une valeur de 235 K€ ainsi que 4 774 K€ de travaux sur logements en-cours de construction.

2) Le bilan 2018:

Compte tenu de la chute des ventes en 2018, le poste de stock progresse à nouveau passant ainsi de 10 975 K€ au 31/12/2017, à 14 847 K€ à la clôture du présent exercice. Cette hausse provient à la fois des en-cours de production, et de 16 logements achevés, qui étaient prévus à la vente en 2018, et qui devraient se réaliser en 2019..

Au cours de l'exercice 2019, il est prévu la vente de 38 logements, auxquels potentiellement se rajoutent les 16 non réalisés en 2018 ; ceci représente un potentiel de 54 logements qui pourraient être vendus en 2019.

Le poste des créances clients s'élève à 103 k€ contre 292 k€ au 31/12/2017. Les autres créances restent relativement stables.

Notre poste "Emprunts Long Terme" augmente de l'ordre de 1.5 M€. Au cours de l'exercice 2018, il a été souscrit pour 3.5 M€ de nouveaux emprunts, et il a été remboursé pour 2.4 M€ d'emprunt sur les logements vendus en PSLA.

La majorité des ventes de logements de 2018 ayant été réalisée sous la forme du PSLA nous avons pu rembourser par anticipation les emprunts correspondants à hauteur de 2.1 M€. 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 de l'augmentation de la ligne à court terme de préfinancement de nos opérations auprès de la BECM. Nous disposons donc maintenant de 3 lignes de trésorerie pour 7 100 K€, qui permettent de financer les travaux sur logements non-achevés. Le taux moyen de celles-ci est de 0.34%

Les disponibilités de CLERDOME s'établissent à 3 165 K€ contre 5 481 K€ à fin 2017, compte tenu de l'augmentation du stock à financer.

Le Résultat 2018 déficitaire de 303 K€ montre un net recul par rapport aux exercices précédents.

Ce déficit fait régresser fortement notre situation nette qui s'établit à 1 018 K€ contre 1 320 K€ au 31/12/2017. Ce qui ne représente que 56.52% du capital social, contre 73.31% à la clôture de l'exercice précédent.

Le bilan :

Bilan en grandes masses

ACTIF	Au 31/12/2016 NET	Au 31/12/2017 NET	Au 31/12/2018 NET	PASSIF	Au 31/12/2016 NET	Au 31/12/2017 NET	Au 31/12/2018 NET
Actif immobilisé	64 181	47 893	45 704	Capitaux propres	998 762	1 292 416	1 321 289
	-	-	-	Résultat	193 222	28 233	302 617
Stock	8 457 125	10 910 205	14 846 844				-
	-	-	-	Provisions pour risques	93 270	113 835	96 714
Créances Clients	3 985	291 997	103 536	Emprunts et subventions	6 796 689	7 808 588	9 372 165
Autres créances	1 421 406	1 141 094	1 147 480	Redevance épargne LA	5 538	2 065	9 750
	-	-	-		-	-	-
Disponibilités	6 046 252	5 481 307	3 165 394		-	-	-
	-	-	-	Dettes à court terme	1 418 897	1 843 745	1 719 045
Charges constatées d'avance	15 205	16 387	7 993	Concours bancaires	6 500 000	6 800 000	7 100 608
				Produits constatés d'avance	1 777	-	-
Total	16 008 153	17 888 882	19 316 953	Total	16 008 153	17 888 882	19 316 953

Le compte de résultat :

Compte de résultat

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2017	Au 31/12/2018
Chiffre d'affaires	7 438 792	4 198 293	2 562 475
Vente de logements	6 998 303	3 879 384	2 298 863
Production diverses	440 489	318 909	263 612
Production stockée	- 3 660 072	2 421 080	3 919 640
Production immobilisée	-	-	-
Subventions d'exploitation	18 627	1 628	18 957
Autres produits	-	0	0
Reprises sur amortissements et provisions;	59 992	62 048	66 561
Transferts de charges	1 355	-	-
Total des produits d'exploitation	3 858 694	6 683 049	6 567 633
Coût de production	2 474 499	5 875 131	6 060 973
SAV et frais accessoires	32 510	12 778	8 860
Autres achats	3 636	4 273	4 804
Services extérieurs	430 793	311 971	362 378
Impôts et taxes	35 317	28 028	26 045
Frais de personnel	492 244	325 544	294 497
Amortissements et provisions	154 496	51 695	35 410
Autres charges	58	1 102	3 120
Total des charges d'exploitation	3 623 553	6 610 521	6 796 088
Résultat d'exploitation	235 141	72 528	228 455
Produits financiers	93 570	61 097	21 780
Charges financières	152 080	117 696	85 745
Résultat financier	58 510	56 599	63 965
Résultat courant avant impôts	176 631	15 930	292 420
Produits exceptionnels	21 611	20 948	22 299
Charges exceptionnelles	5 020	8 644	32 496
Résultat exceptionnel	16 591	12 304	10 198
Impôt sur les sociétés	-	-	-
Résultat de l'exercice	193 222	28 233	302 617

III - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il est proposé d'affecter le résultat net, déficitaire de 302 617.33 € de la façon suivante ;

- Imputation sur le compte report à nouveau débiteur (compte 119 du passif du bilan) pour 302 617.33 €

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^{ème} 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^{ème} 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 01/01/2018	Changement en cours d'année 2018	Au 31/12/2018
Salariés	5	Virginie Reisser remplacée par Laura Baragoïn	5
Personnes bénéficiant des activités de la coopérative	302	+ 49 (nouveaux clients accédants) - 11 (restitution de parts clients)	340
Collectivités publiques et groupements	2		2
Organismes de logements sociaux	1		1
Personnes privées	15	+3	18

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

Conseil d'administration de Clerdôme 2018 :

Collège	Noms des représentants en 2018	Changement en cours d'année 2018
Personnes bénéficiant des activités de la coopérative	Sylvaine 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)	Pas de modification

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	Taux de participation à l'Assemblée Générale 2018
Salariés	100 %	83 %	100%	100%
Personnes bénéficiant des activités de la coopérative	6 %	6,4 %	4.10 %	4.96%
Collectivités publiques et groupements	100 %	50 %	50%	50%
Organismes de logements sociaux	100 %	100 %	100%	100%
Personnes privées	69 %	58 %	46%	33%

VII - Autres informations-

Annexe relative à la décomposition de la dette fournisseurs	Montant
--	----------------

En application de l'article L. 441-6-1 du code de commerce, nous présentons à la clôture des deux derniers exercices, la décomposition de la dette envers les fournisseurs par date d'échéance.	
---	--

<u>Au 31/12/2018</u>	
Total de la dette fournisseur au 31/12/2018	191 557,80
A échéance en janvier 2019	142 487,56
A échéance en février 2019	47 549,46
A échéance en mars 2019	1 974,00
En compte	- 201,71
Remboursements reçus en janvier 2019	- 251,51
Total des retenues de garantie au 31/12/2018	-
Non échu	-
Echu	-
A échéance en octobre 2012	-

<u>Au 31/12/2017</u>	
Total de la dette fournisseur au 31/12/2017	171 249,78
A échéance en janvier 2018	187 441,83
A échéance en février 2018	4 754,42
A échéance en mars 2018	-
En compte	- 2 087,09
Remboursements reçus en janvier 2018	- 18 859,38
Total des retenues de garantie au 31/12/2017	-
Non échu	-
Echu	-
A échéance en octobre 2012	-

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	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus
Nombre	290	96	11	11
Montants TTC		82 907 €	4 852 €	14 096 €
% des factures reçues	71%	24 %	3%	3%

Ratios d'endettement

Endettement MT sur capitaux propres

<i>Endettement Fin MT / Cap propres</i>	-160,40%
---	----------

Endettement MT sur chiffre d'affaires

<i>Endettement Fin MT / Chiffre d'affaires</i>	-63,76%
--	---------

Taux de l'endettement

<i>Intérêts et charges financières / Endettement financier</i>	0,56%
--	-------

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	EXERCICE 2014	EXERCICE 2015	EXERCICE 2016	EXERCICE 2017	EXERCICE 2018
Capital social	1 700 448	1 700 560	1 701 104	1 801 536	1 802 176
Situation nette	925 512	998 217	1 191 984	1 320 649	1 018 672
Nombre des actions existantes	106 278	106 285	106 319	112 596	112 636
Nombre maximal d'actions futures à créer par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes (1)	2 311 111	4 446 629	7 438 792	4 198 293	2 562 475
Résultat avant charges calculées (amort & prov.), impôt et participation	-348 302	49 191	306 520	28 758	-333 583
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après charges calculées (amort & prov.) et participation	-344 248	72 594	193 222	28 233	-302 617
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat avant charges calculées (amort & prov.)	-3,28	0,46	2,88	0,26	-2,96
Résultat après charges calculées (amort & prov.)	-3,24	0,68	1,82	0,25	-2,69
Dividendes distribués à chaque action					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	6	6	5	5
Montant de la masse salariale de l'exercice	280 947	306 213	345 773	227 708	206 333
Montant des sommes versées aux titres des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc)	123 133	132 117	146 471	97 835	87 741

TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT

ORIGINES			
11 - REPORT A NOUVEAU ANTERIEUR			-496 019,82
12 - RESULTAT DE L'EXERCICE			-302 617,33
PRELEVEMENT SUR LES RESERVES			
AFFECTATIONS			
AFFECTATION AUX RESERVES			
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 financemnt des immobilisations non amortissables			
10688 - Réserves diverses		0,00	
487 - DIVIDENDES			
11 - REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT			-798 637,15

Annexe au rapport de gestion – exercice 2018

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^{er} 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 2018, l'en cours maximal de production (A) est de 7 311 000 € et les fonds propres dédiés (B) de 1 827 800 €.

L'actualisation pour 2019, prévoit un l'en cours maximal de production (A) de 7 891 000 € et les fonds propres dédiés (B) de 1 972 750 €.

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 :

- 31/03/2018 : 517 494 €
- 30/06/2018 : 1 852 621 €
- 30/09/2018 : 1 711 181 €
- 31/12/2018 : 1 657 185 €

Notons qu'au 31/12/2018, 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 2018, la vente d'immeuble bâti (aux comptes 701...) représente 2 298 863 €. Les prestations pour le compte de l'OPHIS représentent 87 711 € et les loyers et charges quittancés, 175 901 € dont 172 532 € au titre des redevances de PSLA. Les clés de répartition 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 2018 est un déficitaire de 302 617.33 € qui n'a supporté aucun impôt sur les sociétés.

Descriptif de l'activité accession soumise à la SGA pour l'exercice 2018 :

9 opérations ont impacté le résultat 2018 :

	CA	Marge	Charges affectées en % CA	Résultat analytique
Victor Duruy	28 800	- 10 515	- 4 672	- 15 187
République	12 600	- 1 220	- 2 044	- 3 264
Puy Guillaume Tr 1	135 024	-	- 21 906	- 21 906
Résidence Primevère	196 114	- 1 382	- 31 817	- 33 199
Irène Popard	202 396	16 759	- 32 836	- 16 078
Clermont Cartoucherie	224 275	25 529	- 36 386	- 10 857
L'observatoire	435 074	54 110	- 70 585	- 16 475
Puy Guillaume tr 2	138 632	-	- 22 491	- 22 491
Cébazat pavillons	925 949	93 206	- 150 224	- 57 017
	2 298 863	176 487	- 372 962	- 196 474

La marge constatée à l'achèvement des immeubles livrés au cours de l'exercice 2018 se monte à la somme de 176 487 € différentiel entre le prix de vente et le prix de revient des lots vendus. Cette marge concerne 14 logements.

Le résultat analytique pour l'accession est déficitaire de 196 474 €.

4. Transmission

Ce rapport particulier est visé par Mr Jean-François Michel, commissaire aux comptes, et transmis à la fédération des coopératives HLM, qui se chargera de le faire parvenir à la SGA.

Compte rendu effectué le 28 mars 2019.

RESOLUTIONS VALIDEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION 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 2018, 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 2018 au titre de l'exercice 2017
- en conséquence **donne quitus** aux administrateurs ainsi qu'au commissaire aux comptes de l'exécution de leur mandat pour l'année civile 2018.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2018, présente un solde déficitaire de 302 617.33 € qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

Imputation sur le compte report à nouveau débiteur (compte 119 du passif du bilan) pour 302 617.33 €

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.