



Une invitation à la propriété

CERTIFIÉ ISO 9001:2008

REÇU LE

25 JUL 2017

Clermont-Ferrand, le 7 juillet 2017

195-707 DGAC

ANCOLS
MONSIEUR PASCAL MARTIN-GOUSSET
DIRECTEUR
1 RUE DU GENERAL LECLERC
IMMEUBLE LINEA
92800 PUTEAUX

Service :
Direction générale

Affaire suivie par :
Audrey GANDEBOEUF

Tél : 04.73.41.16.83
Fax : 04.73.41.16.41
agandeboeuf@ophis.fr

Objet : Réponse à votre
courrier du 16/03/2017

N° références courrier :
DG/AG

Pièces jointes :
Délibération et note
d'observation

Monsieur le directeur,

Nous vous informons par la présente, de la communication au Conseil d'Administration du rapport définitif du contrôle n° 2015-158, lors de la séance du 18 mai 2017.

Nous vous joignons donc la copie de la délibération actant de ce passage, enfin nous vous joignons nos observations écrites sur le rapport de contrôle définitif aux fins de leurs publications.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le directeur, nos salutations distinguées.

Valérie Bernard

Présidente

Clerdôme, filiale accession de l'Ophis
32 rue de Blanzat - 63028 Clermont-Ferrand Cedex 2 - Tél. : 04 73 41 34 00
www.clerdome.com

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'habitations à loyer modéré - Société à Capital variable
RCS Clermont-Ferrand 405 580 101 - SIRET : 405 580 101 00039 - Code APE : 70 3 C N° TVA Intracommunautaire : FR 574 055 801 01

NOTE D'OBSERVATIONS

La Société Coopérative d'intérêt Collectif HLM (SCIC HLM) Clerdôme a fait l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS en 2016. Ce contrôle, mené en même temps que celui de l'Ophis, a fait l'objet d'un rapport définitif donc la présente note revient sur les principaux éléments. Tout d'abord, l'ANCOLS relève les points forts de notre société, revenant ainsi sur le rôle social avéré de notre coopérative et son action importante sur un marché relativement tendu.

Ainsi le rapport insiste dans son article 3 sur l'activité de notre société tant en matière d'accession sociale avec ses différents produits que sont la VEFA et le PSLA qu'en matière de vente HLM pour le compte de l'Ophis. Ledit rapport mentionne également le caractère social des opérations réalisées par Clerdôme et la bonne synergie de ses activités avec celles de son principal actionnaire, l'Ophis. En cela, elle remplit totalement son objet social et ses missions.

Pour réaliser ses actions, Clerdôme s'appuie sur un partenariat administratif et technique revu en 2015 avec l'Ophis et dont les termes sont maintenant plus équilibrés.

Le rapport ANCOLS insiste sur l'action efficace de notre société en matière d'accession sociale et sur son excellent partenariat avec l'Ophis. C'est la remarque la plus importante car elle confirme la nécessité et l'efficacité de l'action de notre société.

Toutefois, ce même rapport est assez critique sur quelques points notamment financiers, soulevant même une irrégularité en matière de statuts. Ces remarques ont été prises en compte et des réponses ont été apportées sur ces points aux contrôleurs sans pour autant retenir positivement leur attention.

Tout d'abord, l'irrégularité mentionnée concerne l'évolution du capital social qui a été porté à 3 millions d'euros et sa traduction dans les statuts de Clerdôme. Or les statuts ont été modifiés pour prendre en compte cette augmentation de capital, l'assemblée générale extraordinaire a déjà modifié par sa délibération du 24/06/2013 l'article 6 pour mentionner un capital à 3 millions d'euros. Ainsi, cette irrégularité soulevée par les contrôleurs de l'ANCOLS n'existe pas puisque l'assemblée générale extraordinaire de juin 2013 a procédé à la modification du capital social et à la modification inhérente des statuts dans sa même séance. Ces éléments ainsi que les modifications apportées jusqu'en 2017 seront déposés au greffe du tribunal.

Ensuite, l'ANCOLS, dans un long article 4, revient sur des points particuliers que sont :

- Une masse salariale élevée
- Un bilan dégradé
- Une détérioration du niveau de trésorerie

Ces points méritent d'être relevés car ils ont déjà été longuement travaillés par le Conseil d'Administration et la Direction Générale de notre société.

Ainsi, s'il est vrai que la masse salariale a pu être élevée, elle a été dynamisée par un système de prime sur vente dès 2015 qui a porté ses fruits et elle a été réduite par la disparition d'un poste d'encadrement en 2016. Cette masse salariale est donc contenue et est totalement cohérente avec l'activité de la société qui nécessite du personnel compétent et motivé sur notre action de vente. Cette observation des contrôleurs n'est donc plus pertinente faute d'avoir pris en compte les évolutions récentes de notre société.

La remarque sur la dégradation du bilan est elle aussi à regarder aux travers du prisme des derniers chiffres faisant apparaître un résultat largement positif pour 2016 et une estimation

positive également du résultat pour 2017. Les provisions pour risques de commercialisation et de contentieux ont fait l'objet de reprise et continuent à être travaillées pour être le plus ajustées à la réalité des risques.

Les capitaux propres qui ont effectivement frôlé la moitié du capital social sont maintenant en hausse et s'éloignent de cette zone dangereuse. De plus, notre société ne verse pas de dividende à ses actionnaires qui, dans chacun des collèges, ont un regard social sur leurs investissements et leurs participations financières. De surcroît, aucun actionnaire ne s'est désinvesti et des prises de participation importantes ont été faites par Amalia devenu Action Logement ou vont être faites par le Crédit Agricole Centre France.

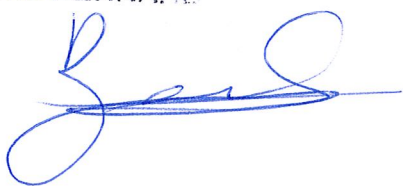
Enfin l'observation numéro 3 de l'ANCOLS sur la détérioration de la trésorerie n'est pas fausse et d'ailleurs gérée, elle doit être relativisée au regard des deux crises immobilières majeures qu'a connu notre société depuis la fin des années 2000. Elle doit également être fortement relativisée au regard de la forte reprise de la commercialisation des programmes de Clerdôme depuis 2015 et du soutien de ses actionnaires sur la même période.

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM Clerdôme a certes quelques faiblesses qui ont été pointées par l'ANCOLS, mais elle répond totalement par ses actions à son objet social, à son partenariat cohérent avec l'Ophis et à la nécessité d'un tel opérateur sur le marché Puydinois.

Par ailleurs, ces chiffres démontrent un très net redressement depuis 2015 sur son activité et répondent de façon très positive aux observations des contrôleurs de l'ANCOLS qui font peu de cas du travail réalisé par l'équipe de terrain de cette société et de l'action de redressement engagée depuis plusieurs années par le Conseil d'Administration et mis en œuvre par la Direction Générale.

La Présidente

Valérie BERNARD



RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CLERDOME

LE 18 MAI 2017

Sont présents ou représentés :

Sont présents :

- ✧ Valérie BERNARD, Présidente
- ✧ L'Ophis représenté par Monsieur Pierre-Marie THUAUD, Vice-Président de Clerdôme,
- ✧ Sylvaine COLLADO
- ✧ Marie Noëlle MICHEL, Commissaire aux Comptes

Sont excusés :

- ✧ Le Conseil Départemental, en la personne de M. Gérard BETENFELD, qui a donné pouvoir à Valérie BERNARD

Assistent également à la séance :

- ✧ Fabrice HAINAUT, Directeur Général de Clerdôme
- ✧ Laurent COT, Directeur Général Adjoint de l'Ophis
- ✧ Audrey GANDEBOEUF, Assistante de Direction de l'Ophis (remplaçante)

La Présidente, Valérie BERNARD, ouvre la séance à 09h00. Elle salut les administrateurs présents, elle constate que le quorum est atteint et lit l'ordre du jour.

ANCOLS

RAPPORT ANCOLS SUR LA SCIC HLM CLERDOME

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM (SCIC HLM) Clerdôme a fait l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS en 2016. Ce contrôle, mené en même temps que celui de l'Ophis, a fait l'objet d'un rapport définitif dont la présente note revient sur les principaux éléments.

Tout d'abord, l'ANCOLS relève les points forts de notre société, revenant ainsi sur le rôle social avéré de notre coopérative et son action importante sur un marché relativement tendu.

Ainsi le rapport insiste dans son article 3 sur l'activité de notre société tant en matière d'accession sociale avec ses différents produits que sont la VEFA et le PSLA qu'en matière de vente HLM pour le compte de l'Ophis. Ledit rapport mentionne également le caractère social des opérations réalisées par Clerdôme et la bonne synergie de ses activités avec celles de son principal actionnaire, l'Ophis. En cela, elle remplit totalement son objet social et ses missions.

Pour réaliser ses actions, Clerdôme s'appuie sur un partenariat administratif et technique revu en 2015 avec l'Ophis et dont les termes sont maintenant plus équilibrés.

Le rapport ANCOLS insiste sur l'action efficace de notre société en matière d'accession sociale et sur son excellent partenariat avec l'Ophis. C'est la remarque la plus importante car elle confirme la nécessité et l'efficacité de l'action de notre société.

Toutefois, ce même rapport est assez critique sur quelques points notamment financiers, soulevant même une irrégularité en matière de statuts. Ces remarques ont été prises en compte et des réponses ont été apportées sur ces points aux contrôleurs sans pour autant retenir positivement leur attention.

Tout d'abord, l'irrégularité mentionnée concerne l'évolution du capital social qui a été porté à 3 millions d'euros et sa traduction dans les statuts de Clerdôme. Contrairement à la remarque des contrôleurs demandant que les statuts soient modifiés pour prendre en compte cette augmentation du capital, l'assemblée générale extraordinaire a déjà modifié par sa délibération du 24/06/2013 l'article 6 pour mentionner un capital à 3 millions d'euros. Ainsi, cette irrégularité soulevée par les contrôleurs ANCOLS n'existe pas et n'a même jamais existé puisque l'assemblée générale extraordinaire de juin 2013 a procédé à la modification du capital social et à la modification inhérente des statuts dans sa même séance. Cette seule remarque relativise en elle-même la portée et l'impériosité des constats des contrôleurs.

Ensuite, l'ANCOLS dans un long article 4 revient sur des points particuliers que sont :

- une masse salariale élevée
- un bilan dégradé
- une détérioration du niveau de trésorerie

Ces points méritent d'être relevés car ils ont déjà été longuement travaillés par le Conseil d'Administration et la Direction Générale de notre société.

Ainsi, s'il est vrai que la masse salariale a pu être élevée, elle a été dynamisée par un système de prime sur vente dès 2015 qui a porté ses fruits et elle a été réduite par la disparition d'un poste d'encadrement en 2016. Cette masse salariale est donc maintenant totalement contenue et est totalement cohérente avec l'activité de la société qui nécessite du personnel compétent et motivé sur notre action de vente. Cette observation des contrôleurs n'est donc plus pertinente faute d'avoir pris en compte les évolutions récentes de notre société.

La remarque sur la dégradation du bilan est elle aussi à regarder aux travers du prisme des derniers chiffres faisant apparaître un résultat largement positif pour 2016 et une estimation positive également du résultat pour 2017. Les provisions pour risques de commercialisation et de contentieux ont fait l'objet de reprise et continuent à être travaillées pour être le plus ajustées à la réalité des risques.

Les capitaux propres qui ont effectivement frôlé la moitié du capital social sont maintenant en hausse et s'éloignent de cette zone dangereuse. De plus, notre société ne verse pas de dividende à ses actionnaires qui, dans chacun des collèges, ont un regard social sur leurs investissements et leurs participations financières. De surcroît, aucun actionnaire ne s'est désinvesti et des prises de participation importantes ont été faites par Amalia devenu Action Logement ou vont être faites par le Crédit Agricole Centre France.

Enfin l'observation numéro 3 de l'ANCOLS sur la détérioration de la trésorerie n'est pas fausse et d'ailleurs gérée, elle doit être relativisée au regard des deux crises immobilières majeures qu'a connu notre société depuis la fin des années 2000. Elle doit également être fortement relativisée au regard de la forte reprise de la commercialisation des programmes de Clerdôme depuis 2015 et du soutien de ses actionnaires sur la même période. PV CA Clerdôme 18 mai 2017 42

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM Clerdôme a certes quelques faiblesses qui ont été poin-tées par l'ANCOLS, mais elle répond totalement par ses actions à son objet social, à son partenariat cohérent avec l'Ophis et à la nécessité d'un tel opérateur sur le marché Puydomois. Par ailleurs, ces chiffres démontrent un très net redressement depuis 2015 sur son activité et répondent de façon très positive aux observations des contrôleurs de l'ANCOLS qui font peu de cas du travail réalisé par l'équipe de terrain de cette société et de l'action de redressement engagée depuis plusieurs années par le Conseil d'Administration et mis en oeuvre par la Direction Générale.

Fabrice Hainaut
Directeur général

