



EHD

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons invité en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice et d'autres points développés ci-après.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

I. COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2017

A. FAITS MARQUANTS

EHD continue le développement d'opérations immobilières permettant la prise en charge de la perte d'autonomie.

Ainsi EHD continue son engagement dans des projets d'habitat bi-générationnel, s'adressant à des seniors qui restent autonomes mais qui pour autant ont besoin d'un certain prendre soin. L'objectif de ce type de résidence permet de faciliter le quotidien de ces seniors et d'améliorer leur accès aux soins ou à des services.

Pour exemple, plusieurs projets se situent à proximité d'EHPAD du réseau de La Pierre Angulaire, permettant ainsi aux personnes logées de bénéficier de services de l'EHPAD.

Grâce à l'obtention, depuis 2014, d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion sur plusieurs régions, ces projets peuvent inclure des logements très sociaux, améliorant notre objectif de mixité sociale.

Parallèlement, les reconstructions/rénovations d'EHPADs du réseau continuent.

L'année 2017 a été marquée par le développement d'accueils temporaires et la création d'un pôle dédié à cette activité. De nombreux projets ont été lancés, avec l'ouverture de nouveaux centres depuis l'été 2017.

Enfin, la nouvelle réglementation fiscale votée en fin d'année, notamment le remplacement de l'Impôt de solidarité sur la Fortune par l'Impôt sur la fortune immobilière a un impact dès 2017 sur les souscriptions au capital.



1- Les acquisitions et livraisons de logements

La résidence bi-générationnelle de 38 logements (séniors / étudiants) située rue des Lilas à Nice, a été livrée en juillet 2017.

Deux nouveaux chantiers ont été lancés entraînant également l'acquisition des terrains afférents :

- Démarrage des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé rue Rast Maupas à Lyon 1^{er} (bâtiment contigu à l'EHPAD Saint François d'Assise exploité par La Pierre Angulaire) pour la création d'un ensemble de 14 logements sociaux. Le chantier s'est ouvert en avril 2017 avec une livraison prévue en juin 2018.
- Démarrage de la construction d'un bâtiment de 30 logements sociaux (PLS/PLAI) situé à Montpellier rue Castelnau, sur en octobre 2017. La livraison est prévue au printemps 2019.

Plusieurs acquisitions ont eu lieu sur l'exercice en vue de nouveaux projets :

- Acquisition d'un terrain rue du Plessis à Saint Malo en vue de la construction d'un immeuble de 17 logements.
- Acquisition d'un terrain à Aix-les-bains dans la perspective de créer un lieu d'accueil pour personnes atteintes d'un handicap psychique.
- Acquisition d'un logement rue Dedieu à Villeurbanne.

Les acquisitions en VEFA se poursuivent également :

- 33 logements sociaux et très sociaux dans une résidence située à Enghien-les-bains (10 PLS/6 PLAI/17 PLUS)
- 10 logements très sociaux (PLAI) dans une résidence rue du plat à Lyon 2^{eme}
- 23 logements dans une résidence intergénérationnelle à Nantes

2- L'activité liée aux EHPADs

Deux opérations de réhabilitation ou reconstruction d'EHPADs suivies dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) ont été livrées en 2017 :

- « Chateaufieux » à Saint Symphorien d'Ozon (102 lits) : le bâtiment a été livré en mai 2017,
- La « maison des Pères Blancs » de Bry-sur-Marne (48 lits) à été livrée en janvier 2017,

l'EHPAD Saint François d'Assise situé à Lyon 1^{er} (80 lits) a fait l'objet d'un apport de La Pierre Angulaire suite à la décision de l'Assemblée Générale 2017. L'ensemble immobilier abrite également 3 logements.

Plusieurs chantiers sont toujours en cours.

La partie extension de l'EHPAD Val Marie à Vourey (49 lits), propriété d'EHD, a été livrée en mai 2017, la réhabilitation s'achèvera en juin 2018.

Les chantiers suivis dans le cadre d'un contrat de MOD sont nombreux :

- Notre Dame de l'Isle à Vienne (83 lits) : la dernière phase sera livrée en mai 2018,
- Lépine Providence à Versailles (EHPAD de 112 lits + un Accueil de Jour et un SSIAD) a été livré en janvier 2018,
- L'EHPAD Notre Dame de la Providence à Varennes Vauzelles (100 lits) : les bâtiments sont réhabilités en différentes tranches avec livraisons partielles, la livraison finale étant prévue pour septembre 2018,
- La réception de l'Accueil de jour de l'EHPAD Saint Joseph à Noisy-Le-Grand est imminente,
- La partie réhabilitation de l'EHPAD du St Sacrement à Perpignan (72 lits) doit s'achever au 3^{ème} trimestre 2018, l'extension ayant été livrée toute fin 2016,
- Le chantier de L'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8^{ème} s'est ouvert le 4 janvier 2018.

Les projets d'EHPADs en préparation sur des terrains appartenant en propre à EHD concernent :

- L'EHPAD de Moulins (74 lits) doit être reconstruit sur un nouveau terrain cédé par la ville,

- L'EHPAD de Saint Julien, visant à réunir sur un même site les EHPADs St François à Dijon et St Joseph à St Julien pour un total de 85 lits.

3- L'activité d'accueil

L'année 2017 a vu un développement de l'activité d'accueil temporaire initiée en 2015, en partenariat avec les Pouvoirs Publics, avec la création d'un pôle en charge de développer cette activité.

Les deux projets initiaux se sont poursuivis :

- **Le centre d'hébergement d'urgence de 90 places situé à Bonnelles (Yvelines)**

Une équipe de salariés et bénévoles est mobilisée pour assurer la gestion du lieu et l'accompagnement social des personnes : aides aux démarches administratives, alphabétisation, ateliers CV, sorties conviviales....

- **Le projet d'Insertion par l'Ecole et l'Emploi (I2E) situé dans la région lyonnaise**

Répartis en deux villages de 30 bungalows, les familles sont accompagnées pour permettre leur insertion : cours de Français, accompagnement individuel sur un projet professionnel, scolarisation des enfants, aide à l'accès au logement pérenne.

Des accueils temporaires ont été ouverts tout au long de l'année dans l'Essonne et sur le site de Bonnelles pour permettre l'orientation vers des structures plus pérennes de personnes issues de bidonvilles.

Un nouveau centre de 50 places a été ouvert en novembre 2017 sur le site des Ulis.

B. PRESENTATION DES COMPTES

1 – Présentation du Compte de résultat

Le compte de résultat se présente comme suit (en K€) :

| EN K€ | | 2017 | 2016 | Var 16/17 |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Produits d'exploitation | | 8 358 | 6 563 | 27% |
| Charges d'exploitation | <i>Frais généraux</i> | 2 276 | 1 696 | 34% |
| | <i>Achats immobiliers stockés</i> | | | |
| | <i>Frais de personnel</i> | 1 324 | 1 142 | 16% |
| | <i>Impôts et taxes</i> | 380 | 261 | 46% |
| | <i>Dot aux amortissts et prov</i> | 3 796 | 3 056 | 24% |
| | <i>Autres charges</i> | 35 | 72 | -51% |
| | Total charges d'exploitation | 7 811 | 6 227 | 25% |
| Résultat d'exploitation | | 547 | 336 | 63% |
| Résultat financier | | - 596 | - 316 | 89% |
| Résultat exceptionnel | | 17 | 227 | -92% |
| RESULTAT NET | | - 32 | 247 | -113% |
| CAF | | 2 517 | 1 699 | 48% |
| Autofinancement net | | 975 | 688 | 42% |

Le résultat d'exploitation

Le **chiffre d'affaires** et les **produits d'exploitation** continuent à progresser (8 358 K€ contre 6 563 K€ en 2016) en raison de :

1/ l'augmentation des loyers grâce aux livraisons et acquisitions constantes :

- 1^{ère} année pleine pour les livraisons et acquisitions 2016 : les EHPADs Saint Joseph à Noisy-Le-Grand (73 lits), Bon Secours à Rillieux-la-Pape (50 lits), Saint Charles à Lyon 1er (65 lits), Val Marie à Vourey (49 lits) et La Tour des Cèdres à Saint Sauveur en Rue (80 lits) ainsi que les 14 logements de la Villa d'Hélios à Montpellier
- Les livraisons, acquisition et apports 2017 : l'EHPAD Saint François d'Assise et les logements de la résidence Cayol à Nice.

2/ Le développement des projets d'accueil temporaires : les accueils de Bonnelles et des Ulis ainsi que le projet « Insertion par l'École et l'Emploi » à destination de familles Roms dans la région lyonnaise sont subventionnées par des fonds publics (Fonds européens, Etat) et des fondations privées d'où la présence dans les comptes de 2 524 K€ de subventions d'exploitation contre 1 587 K€ en 2016.

Les prestations de **maîtrise d'ouvrage déléguée** (MOD) restent relativement stables par rapport à 2016 (539 K€) du fait de la poursuite de plusieurs chantiers accompagnés par EHD : Bry-sur-Marne, Vienne, Saint Symphorien d'Ozon, Varennes, Versailles et Monplaisir la Plaine qui génèrent 372 K€ de MOD facturées.

La production immobilisée sur les chantiers en interne représente 168 K€.

Suivant l'augmentation de l'activité, **les charges d'exploitation** ont également augmenté pour s'établir à 7 811 K€

1/ Les frais généraux passent de 1 676 K€ à 2 276 K€ du fait des coûts d'exploitation directement liés à l'activité locative (charges locatives) et aux frais de fonctionnement des accueils.

2/ Les coûts de personnel ont progressé du fait de l'embauche toute fin 2016 d'un directeur pour le pôle d'accueil temporaire et l'ouverture de nouveaux centres d'accueil ainsi que par le renforcement du pôle « maîtrise d'ouvrage ».

3/ Les impôts et taxes s'établissent à 380 K€ et sont constitués principalement :

- des **taxes foncières** pour 211 K€ contre 160 K€ l'an passé suite à la réévaluation par l'administration des valeurs locatives et à l'acquisition de nouveaux biens
- De la **taxe sur les salaires** (80 K€) à laquelle nous sommes assujettis sur les salaires du personnel du pôle « Accueil temporaire »

4/ Les amortissements et provisions représentent 3 796 K€ contre 3 056 K€ en 2016 en raison des nombreuses acquisitions et livraisons de bâtiments qui ont eu lieu en 2016 et 2017.

Ainsi, le résultat d'exploitation s'établit à **547 K€**.

Le résultat financier

Les **produits financiers** sont constitués du résultat de placements de notre trésorerie.

Une opportunité nous a permis de réaliser une importante plus-value sur la vente d'une partie de notre portefeuille (459 K€), ce qui explique l'importance des produits financiers sur 2017. Le portefeuille a par ailleurs engendré 137 K€ de produits financiers.

Cependant l'essentiel de notre trésorerie reste placé sur des dépôts à long terme qui ont également

généralisé 255 K€ d'intérêts.

Par ailleurs, **les charges financières** ont augmenté pour s'établir à 1 501 K€ avec l'émission de nouveaux billets à ordre et la mise en place de nouveaux prêts pour les opérations immobilières mises en service.

Le résultat financier s'établit donc à -596 K€.

Le résultat courant de l'exercice s'élève ainsi à -49 K€.

La Capacité d'Autofinancement courante de l'exercice s'élève à 2,5 M€, pour un montant de 1.5 M€ de capital d'emprunt remboursé (hors BAO).

Le résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels (581 K€) sont principalement constitués de refacturation de travaux pour des opérations menées conjointement avec d'autres structures du réseau : opération de Perpignan, de Vourey et de Monplaisir la Plaine, ainsi que des travaux effectués sur le siège de Caluire et répartis entre EHD et la Foncière HH pour 535 K€.

Les charges correspondantes se retrouvent également dans les charges exceptionnelles.

Ainsi **le résultat exceptionnel** s'élève à 17 K€.

Le résultat net

Le résultat net de l'exercice 2017 s'élève à -31 566 €.

2 – Le Compte de résultat par activité

Depuis l'exercice 2014, nous avons mis en place un compte de résultat analytique permettant de suivre nos résultats par activité.

Voici le compte de résultat analytique 2017 :

| En K€ | 2017 | 2016 | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Activité locative | - 606 | - 194 | |
| Produits | 4 245 | 3 455 | 23% |
| Charges | 4 851 | 3 649 | 33% |
| Capacité d'Autofinancement | 1 961 | 1 708 | 15% |
| Autofinancement net | 424 | 710 | -40% |
| Activité de promotion | - | - | |
| Produits | - | - | |
| Charges | - | - | |
| Activité de MOD | 79 | 80 | -1% |
| Produits | 540 | 489 | 10% |
| Charges | 461 | 409 | 13% |
| Activité d'Hébergement d'urgence | - 45 | - 178 | -75% |
| Produits | 3 434 | 2 490 | 38% |
| Charges | 3 479 | 2 668 | 30% |
| Gestion de Patrimoine financier | 539 | 539 | 0% |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | - 32 | 247 | -113% |
| Capacité d'Autofinancement | 2 517 | 1 699 | 48% |
| Autofinancement net | 975 | 688 | 42% |

L'activité locative

L'activité locative apparait en déficit comptable de 498 K€ si nous raisonnons en coûts directs, 606 K€ en ajoutant les coûts indirects. Cependant elle est positive en trésorerie puisqu'elle génère tout de même près de 2 millions de capacité d'autofinancement, soit, après remboursement des emprunts, 437 K€ de trésorerie qui sera réinvestie dans de nouveaux projets.

Ce déficit comptable s'explique par d'importants amortissements, en particulier sur des bâtiments qui sont en cours de réhabilitations ou de réaffectation à une nouvelle activité : nous devons constater des charges d'amortissements sur des bâtiments qui ne généreront des loyers qu'une fois les travaux achevés ou la nouvelle activité démarrée (ouvertures de perpignan, livraisons de la rue Ras Maupas à Lyon et reprise d'activité à Notre Dame du Grand Port à Collonges prévues en 2018 / Livraisons de Rillieux Chapelle en 2019). Le déficit sur ces opérations s'élève à 480 K€, soit la quasi-totalité du déficit en coûts directs de cette activité.

A cela s'ajoutent les opérations nouvellement livrées ou acquises, pour lesquelles la mise en location est progressive : location de l'ancienne chapelle du site des Prisons de Lyon dont le bail n'a débuté qu'en mars 2018 pour un montant de 120 K€ annuels ; ouverture de la résidence Cayol à Nice affichant pour cette première année 25 K€ de loyer qui devrait passer à 80 K€ en 2018 ; location de la pension de famille du carmel de Condom pour 60 K€. Au total, cela représentant 215 K€, soit à peu près le 1/3 du déficit de cette activité.

Ainsi, en dehors de ces opérations qui sont dans des phases spécifiques, nous pouvons constater que l'activité locative est en bénéfice avec un résultat de 169 K€.

| | | |
|--|---|----------------|
| résultat activité | - | 605 580 |
| Coût du siège | | 107 457 |
| Coûts directs | - | 498 123 |
| <i>Opération en attente de livraisons/reconversion</i> | - | <i>479 919</i> |
| <i>Opération en montée en charge</i> | - | <i>294 630</i> |
| Résultat coûts directs hors exceptionnel | | 276 426 |
| résultat activité hors exceptionnel | | 168 969 |

L'activité de promotion

Aucune opération de promotion n'a été livrée cette année, d'où l'absence de résultat sur ce poste.

L'activité de MOD

Cette activité d'accompagnement des projets de construction ou de réhabilitation est stable par rapport à l'an dernier. Elle génère un résultat de 79 K€.

Il est à noter que les produits des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage facturés pour le suivi de projets du réseau sont en augmentation car, aux projets déjà suivis les années précédentes (Saint Symphorien d'Ozon, Versailles, Bry-sur-Marne, Varennes Vauzelles, Vienne), s'ajoutent le suivi de la réhabilitation de l'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8eme.

L'activité d'hébergement temporaire

Le développement de l'activité d'hébergement temporaire en 2017 entraine une importante hausse du montant des produits et des charges de cette activité.

En complément des deux projets préexistants en 2016 (Insertion par l'Ecole et l'Emploi en région lyonnaise et le centre d'accueil de Bonnelles), un nouveau centre situé aux Ulis (91) a été ouvert et plusieurs accueils temporaires (de 3 à 6 semaines) ont été effectués sur l'année.

Essentiellement financée par l'Etat et l'Union Européenne, cette activité a également bénéficié de subventions de fondations privées (pour 430 K€), en particulier le projet d'insertion professionnelle des populations Roms dans la région lyonnaise (projet I2E).

Pour accompagner le développement de cette activité, une nouvelle équipe se constitue, ce qui explique, pour cette première année un léger déficit de 45 K€.

Coûts communs, gestion de patrimoine financier et opérations exceptionnelles

Le coût global du siège (hors opérations exceptionnelles et gestion de la trésorerie) est en légère baisse, soit 414 K€ contre 461 K€ l'an passé.

La bonne gestion de la trésorerie, notamment la cession opportune d'une partie de notre portefeuille financier, a permis de compenser les charges financières des billets à ordre tout en générant un résultat identique à l'an passé (539 K€ pour cette activité).

3 – Bilan

Le bilan se présente comme suit (en K€) :

| BILAN en K€ | | | | | | | |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| ACTIF | Net au 31/12/17 | Net au 31/12/16 | Net au 31/12/15 | PASSIF | Net au 31/12/17 | Net au 31/12/16 | Net au 31/12/15 |
| Immo incorporelles | 3 844 | 3 976 | 4 039 | Capital social | 121 874 | 100 511 | 82 822 |
| Immo corporelles | 131 201 | 111 639 | 95 210 | Autres capitaux propres | 16 586 | 16 040 | 16 299 |
| Immo financières | 4 948 | 4 298 | 3 631 | Résultat de l'exercice | - 32 | 247 | 541 |
| Total actif immobilisé | 139 993 | 119 913 | 102 880 | Total capitaux propres | 138 429 | 116 798 | 99 662 |
| | - | - | - | Provisions risques et charges | 499 | 583 | 645 |
| Encours de production | - | - | 125 | Dettes financières | 69 741 | 55 167 | 39 831 |
| Créances | 19 646 | 17 726 | 16 260 | Dettes d'exploitation | 1 373 | 2 169 | 886 |
| Trésorerie | 54 341 | 40 696 | 27 975 | Dettes s/immos et rattachés | 3 021 | 2 440 | 4 890 |
| CCA | 62 | 68 | - | Autres dettes | 108 | 127 | 155 |
| | - | - | - | PCA | 870 | 1 118 | 1 172 |
| Total actif circulant | 74 048 | 58 489 | 44 361 | Total dettes | 75 113 | 61 021 | 46 934 |
| TOTAL ACTIF | 214 041 | 178 402 | 147 241 | TOTAL PASSIF | 214 041 | 178 402 | 147 241 |

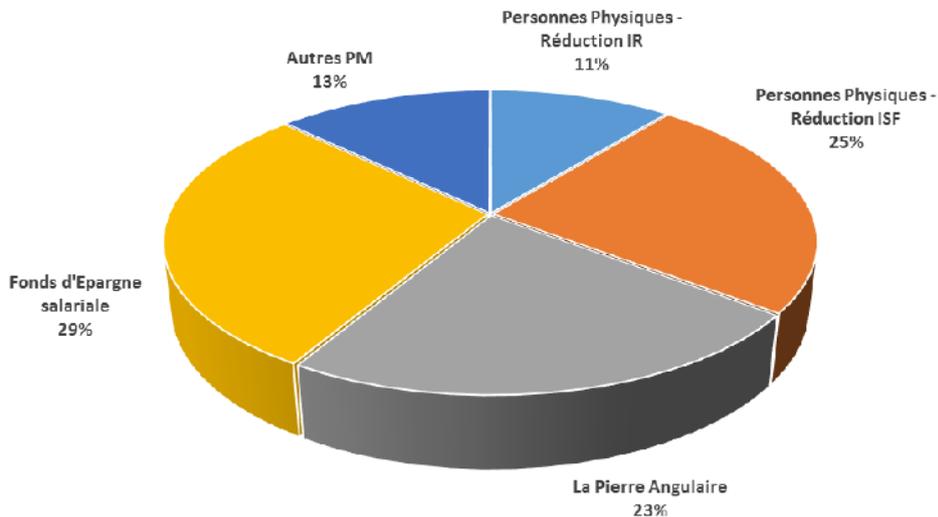
Passif stable

Le **capital social** a fortement augmenté en 2017 (+21.36 M€) principalement grâce :

- aux fonds de gestion de l'épargne solidaire : +5,9 M€,
- aux apports : +3,4 M€,
- mais aussi grâce au maintien de la mobilisation des personnes physiques : +10 M€.

Il s'établit au 31 décembre à 121 874 K€ et se répartit comme suit :

Répartition du capital au 31/12/17



Le fonds de réserve affecté à la liquidité du titre reste de 1.5 million d'euro en 2017

En 2017, 1 433 K€ de nouvelles subventions d'investissements ont été notifiées pour les opérations concernant les EHPADs de Saint Julien et de Vourey, ainsi que pour la rue du Plat à Lyon et Grenoble rue Stalingrad.

Après calcul des reprises de subvention, les capitaux propres s'établissent à 138 429 K€.

L'**endettement** à la clôture est de 69 741 K€ : son augmentation sur l'exercice est principalement liée au transfert des prêts liés à l'apport de l'EHPAD Saint François d'Assise à Lyon (6 215 K€) et à la mise en place de nouveaux billets à ordre pour les organismes de gestion de l'épargne salariale (6 480 K€). Notre taux d'endettement reste cependant faible (50%).

Dettes

Les dettes d'exploitation proviennent principalement de la TVA collectée sur les livraisons à soi-même de l'année (637 K€) et les cotisations payées sur les salaires en début d'année 2018 pour l'année 2017.

Les dettes hors exploitation (dettes sur immobilisations et autres dettes) sont liées aux factures de fin d'année sur les opérations en cours, à régler en début d'année 2018, ainsi que le capital restant à verser sur la société Solidarité Versailles Grand Age.

Actif

Immobilisations

Les **actifs immobilisés** ont crû de 23.9 M€ en valeur brute, soit une augmentation de 19% des immobilisations principalement des immobilisations corporelles liées à l'apport, aux acquisitions et aux chantiers en cours ou livrés sur l'année, à savoir :

- Apport de l'EHPAD Saint François d'Assise (9,5 M€).
- Acquisition d'un terrain rue du Plessis à Saint Malo en vue de la construction d'un immeuble de 17 logements.
- Acquisition d'un terrain à Aix-les-bains dans la perspective de créer un lieu d'accueil pour personnes atteintes d'un handicap psychique.
- Acquisition d'un logement rue Dedieu à Villeurbanne.
- Achèvement de la maison Bi-générationnelle de 38 logements situé à Nice rue des Lilas.

Les immobilisations en cours, s'élevant à 14,1 M€, sont principalement constituées des factures d'acquisition, de travaux et d'honoraires pour les opérations suivantes :

- Vourey : 5 597 K€
- Montpellier castelnau : 226 K€
- Rue Rast Maupas : 1 149 K€
- Noisy (CAJ) : 601 K€
- Villeurbanne rue des 2 frères : 302 K€
- Saint Julien (EHPAD) : 550 K€
- Douai : 123 K€
- Saint Malo : 113 K€
- Grenoble : 189 K€

Ainsi que les paiements des réservations suivantes :

- Bellecour (VEFA) : 1 772 K€
- Enghien-les-bains (VEFA) : 1 023 K€
- Nantes : 112 K€

Les immobilisations financières augmentent de 650 K€ en 2017 du fait du rachat de parts de SCI portant des opérations du mouvement : SCI Nazareth et SCI Saint Vosy (propriétaires de l'EHPAD Nazareth au Puy-en-Velay géré par La Pierre Angulaire) et SCI Zola participation (Logements sociaux situés cours Emilie Zola à Villeurbanne. Ces transferts d'actions s'intègrent dans la stratégie de transfert de l'immobilier de La Pierre Angulaire vers EHD.

3 M€ sur les 4,9 M€ d'immobilisations financières correspondent toujours au capital que EHD détient de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif, sous forme de société anonyme à capital variable « Solidarité Versailles Grand Age » porteuse de l'opération EHPAD Lépine à Versailles.

Ainsi, l'actif immobilisé a progressé en valeur brute de 23.88 M€, traduisant l'effort continu d'investissement de la structure.

Créances

Les créances clients, représentant 3 983 K€, comprennent 622 K€ de factures de maîtrise d'ouvrage déléguée (notamment des factures établies en fin d'année, non réglées à la clôture) ainsi que des loyers d'EHPAD du réseau qui restaient à percevoir à la clôture pour 2 243 K€. Un plan d'apurement s'est mis en place en 2018 pour réduire ce montant.

Des travaux, portés par EHD et refacturés en fin d'année représentant également 687 K€.

1 353 K€ des créances correspondent à la TVA que EHD doit récupérer dans le cadre des livraisons à soi-même des opérations livrées.

Une part importante des créances (4 533 K€) correspond à des subventions d'investissement notifiées mais restant à débloquer sur les opérations en cours.

Le montage juridique de certaines opérations a également entraîné le prêt de trésorerie à d'autres structures du réseau : 2 millions à l'association La Providence qui porte les travaux de réhabilitation de l'EHPAD La Providence à Varennes Vauzelles, et 1 525 K€ à l'association LPA Saint Charles pour l'opération de transfert de L'EHPAD de Nice à La Valbonne.

La créance de 2 572 K€ sur l'association Bâtir et se Construire correspond à un prêt effectué pour des raisons d'optimisation de trésorerie.

Tous ces prêts génèrent des intérêts que l'on retrouve dans les produits de l'exercice.

Trésorerie

La **trésorerie nette**, y compris les valeurs mobilières de placement, s'élève à 54,3 M€, placée essentiellement en comptes à terme. Le placement en actions (1.734 M€) ne représentent que 3% de cette trésorerie. Ainsi nous pouvons choisir les moments optimaux de vente de ce portefeuille.

C. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant

D. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un déficit de 31 565,98 euro.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver son affectation en report à nouveau.

E. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois précédents exercices.

F. PRISE DE PARTICIPATION

Conformément aux dispositions articles L. 233-6 et L. 247-1 du Code de commerce, nous vous précisons que la société a repris des titres de la SCI Nazareth et la SCI HH Patrimoine dont elle était déjà actionnaire.

G. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du C.G.I.).

H. DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS EXPLOITATION ET INVESTISSEMENTS (disposition Loi LME)

| Au 31/12/2017 | Echu | 0 à 30 jours | Autre |
|-------------------|------------|--------------|--------------|
| 401 FRS | 198 097,11 | 167 034,87 | |
| 404 FRS IMMOB | 179 647,95 | 514 381,13 | 350 000,00 |
| 408 FRS FNP | | | 1 319 739,74 |
| 4047 FRS IMMOB RG | - | | 80 550,30 |

I. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES 2018

1- Evènements significatifs depuis la clôture

Poursuivant son objectif de mixité sociale de ses résidences, EHD continue de développer des projets

intégrant à la fois des logements très sociaux (PLAI, PLUS) et des logements sociaux type PLS. Ainsi, après l'obtention en de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion en Occitanie en mars 2017 puis pour la région Grand-Est en décembre 2017, une demande a été déposée en 2018 pour la région « Pays de la Loire ».

Depuis le début d'année, plusieurs opérations ont été livrées :

- L'opération Lépine-Providence à Versailles en janvier
- La dernière phase de la reconstruction de Notre Dame de l'Isle à Vienne (83 lits) en avril.
- L'Accueil de jour de l'EHPAD Saint Joseph à Noisy-Le-Grand

En mars 2018, a eu lieu l'acquisition du carmel de Douai, qui sera réhabilité en 37 logements dont 24 seront vendus à Habitat et Humanisme.

Les ouvertures de nouveaux accueils se poursuivent avec :

- Un Centre d'accueil pour Mineurs Isolés à Collonges de 33 places ouvert en Février
- Un centre d'accueil temporaire de 100 places à Montrouge (92) ouvert en Avril
- Un centre d'accueil temporaire de 40 places à Montévrain (77)

2- Les perspectives pour 2018

De nouveaux chantiers doivent s'ouvrir d'ici la fin de l'année :

- la réhabilitation d'un ancien Carmel en 37 logements à Douai (13 PLS et 24 PLAI/PLUS vendus à HH) ;
- la construction d'un immeuble neuf de 21 logements à Grenoble (12 en promotion et 7 PLAI/2 PLS) ;
- la réhabilitation d'une ancienne maison en 12 logements locatifs à Rilleux-la-Pape et 5 logements neufs vendus ;
- la construction d'un immeuble neuf de 20 logements à Caluire destiné à une population de malentendants (PLS/PLAI) ;
- la réhabilitation d'une partie de l'ancien EHPAD de St Malo, précédemment reconstruit par EHD, en 17 logements PLS
- La réhabilitation-extension de l'EHPAD de St Julien

Des livraisons sont également prévues :

- l'immeuble situé rue Rast Maupas à Lyon 1^{er} (bâtiment contigu à l'EHPAD Saint François d'Assise exploité par La Pierre Angulaire) réhabilité en 14 logements : juin 2018
- L'EHPAD Notre Dame de le Providence à Varennes-Vauzelles (100 lits) : la livraison finale étant prévue pour septembre 2018,
- La partie réhabilitation de l'EHPAD du St Sacrement à Perpignan (72 lits) doit s'achever au 3^{ème} trimestre 2018.

L'année 2018 devrait voir également l'ouverture de nouveaux centres d'Accueil en Aveyron et dans la région parisienne

J. ACTIVITE DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTROLÉES

Solidarité Versailles Grand Age - SVGA : La société a été créée fin 2012 en lien avec la mairie de Versailles afin de créer une plateforme capable de prendre en charge les besoins des personnes âgées sur Versailles. Elle est détenue à hauteur de 59.52 % par EHD, montant modifié suite à un apport d'actifs avec le CCAS. L'année 2017 a été marquée par le transfert de gestion de l'EHPAD de CCAS de Versailles à la société SVGA au 1^{er} janvier.

En 2017, SVGA réalise une perte de 137 845.83 €. La livraison finale des nouveaux bâtiments est prévue pour début 2018.

SCI D'ASSISE : cette SCI est détenue à 90% par EHD. Elle portait une opération immobilière qui s'est dénouée au cours de l'exercice 2011. Les liquidités ayant été rapatriés pour la quasi-totalité, chez les associés au cours de l'exercice 2015, la dissolution de cette SCI a été décidée lors de l'AG du 31 décembre 2015. Sa liquidation est en cours.

SCI RES Publica-EHD : cette SCI détenue à 51% par EHD a pour objectif l'acquisition en VEFA et la mise en location de logements destinés à des personnes fragilisées dans l'opération « Vie Grande Ouverte » à Lyon 2^{ème}. Les logements sont loués à Habitat et Humanisme pour de la sous-location, via la Régie-Nouvelle, et les 9 garages ont été confiés à la Régie Saint-Louis. En 2017, la SCI réalise un bénéfice de 1 319 euros.

SCI NAZARETH : Détenue à 19% par EHD. La SCI NAZARETH a pour objet la construction et la mise à en location à LPA d'un EHPAD d'une capacité de 64 lits, sis 60 avenue Foch au Puy-en-Velay (43000). En 2017, le capital social de la SCI a fait l'objet d'une modification : les parts de la SCI détenus par LPA ont été cédés à EHD, au cours de l'AG du 23 mars 2017. Une autre activité importante est l'extension de la salle à manger de la SCI, dont les travaux se sont achevés à la fin du 3^e trimestre 2017. La SCI a réalisé un bénéfice de 67 696 € sur l'exercice.

SCI SAINT VOSY : Détenue à 50% par EHD, après l'acquisition des parts détenus par LPA le 23 mars 2017, cette SCI a pour objet la construction d'une extension de l'EHPAD Nazareth. D'une capacité de 24 lits, sis 60 avenue Foch au Puy-en-Velay (43000), elle a été louée à La Pierre Angulaire dans le cadre d'un bail civil. Elle a enregistré en 2017, un déficit de 23 455 euros (qui s'explique en grande partie par les amortissements pratiqués sur les constructions réalisées)

SCI ZOLA PARTICIPATION : Créée en 1998, la SCI est détenue à 45,45 % par EHD depuis le 17 janvier 2017. Elle a pour objet principal l'acquisition et la mise en location d'appartements et de garages dans un immeuble situé à Villeurbanne (Rhône) 98 bis, ter et quater, cours Emile Zola. Depuis juillet 2017, la gestion locative de l'immeuble est confiée à la Régie-Nouvelle et la perception des loyers a été confiée à LPA. En 2017, cette SCI a réalisé un bénéfice de 5 014 €.

SCI HABITAT ET HUMANISME PATRIMOINE : Elle est détenue à 40,01% par EHD. La SCI a pour objet principal l'acquisition et la mise en location d'appartements et de garages dans un immeuble situé à Villeurbanne (Rhône) 98 bis, ter et quater, cours Emile Zola. Depuis juillet 2017, la gestion locative de l'immeuble est confiée à la Régie-Nouvelle et la perception des loyers a été confiée à LPA. En 2017, la SCI a réalisé un bénéfice de 4 339 €.

SCI DES BÂTISSEURS : Détenue à 25% par EHD, la société porte un immeuble de 44 logements à Luce, près de Chartres. En 2017, La SCI réalise un bénéfice de 173 645,04 €.

K. TABLEAU D'AFFECTATION DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Réserve légale | 48 865,70 | 73 635,15 | 81 142,18 | 36 975,29 | |
| Réserve impartageable | 138 452,79 | 208 632,93 | 229 902,84 | 104 763,31 | |
| Réserve de liquidité | | 1 405 293,66 | 94 706,00 | | |
| Réserve contractuelle | 138 452,79 | 208 632,92 | 135 196,83 | 104 763,31 | |
| REPORT A NOUVEAU | | - 1 405 293,66 | | | - 31 565,98 |
| | | | | | |
| Résultat de l'année | 325 771,28 | 490 901,00 | 540 947,85 | 246 501,91 | - 31 565,98 |

II. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

A. MANDATS DETENUS PAR DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément à l'article L 225-102-1, al. 4 du code de commerce, est annexée au présent rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans votre société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé, étant entendu que sont mentionnés dans ladite liste tous les mandats et/ou fonctions, salariées ou non, exercés aussi bien au sein de la société que dans les sociétés du groupe ou dans des sociétés tierces, françaises ou étrangères, quelle que soit leur forme à l'exclusion des mandats et/ou fonctions exercés dans des associations et autres groupements de forme non sociétale (fondations ou GIE, par exemple).

B. CONVENTIONS REGLEMENTEES

La liste des conventions règlementées est annexée au présent rapport.

C. INSTANCES

Conformément aux statuts, deux conseils d'administration de sont tenus au cours de l'année 2017, le 1^{er} février et le 22 mai 2017.

Une Assemblée générale mixte s'est réunie le 14 juin 2017.

D. MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, nous vous rappelons que le conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 4 juillet 2012, au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce.

Le Conseil a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. En conséquence Monsieur Bernard DEVERT a été nommé Président - Directeur Général, mandat qui a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 25 juin 2015

III. AUTRES POINTS SOUMIS A VOTRE APPROBATION

A. NOMINATION D'ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de nommer en qualité d'administrateurs :

Mr Xavier Colomer, représentant du collège des bénévoles, pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale 2024.

L'association Bel Air Vassieux, représenté par Madame Nelly Chambrillon, représentant du collège des usagers, pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale 2024.

B. RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de le renouvellement dans leur fonction d'administrateur, pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale 2024, les membres ci-dessous :

| Administrateur | Réprésentant | Collège |
|--|------------------|--|
| Alix GUIBERT | | Collège des Partenaires |
| Congrégation des Sœurs franciscaines de Sainte Marie des Anges | Annie DEZ | Collège des Usagers - Représentant |
| Congrégation des Sœurs Franciscaines de Lons | Madeleine PERNET | Collège des Partenaires - Représentant |

A noter que la représentante de la Congrégation des Sœurs Franciscaines est désormais Madame Madeleine PERNET.

C. NOMINATION DU COMMISSAIRE AU COMPTE

Nous vous proposons de valider le renouvellement pour 6 ans du cabinet ACTICONSEIL, représenté par Mr Jean-Christophe CARREL, en tant que commissaire aux comptes.

Fait à Caluire, le 15 mai 2018 par le Président du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration
Monsieur Bernard DEVERT

