



## EHD

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance

---

### RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 mai 2019

---

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons invité en Assemblée Générale Mixte afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 31/12/2018

##### A. ACTIVITE DE L'ANNEE 2018

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

Ainsi, EHD continue son engagement dans des projets 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, offrant ainsi une alternative à l'entrée en établissement médicalisé.

Dans cet objectif, EHD développe plusieurs types d'opérations :

- Des résidences bi-générationnelles, où l'attention particulière des étudiants permet de rompre l'isolement des aînés,
- Des logements seniors à proximité d'EHPAD du réseau de La Pierre Angulaire, permettant ainsi aux personnes logées de bénéficier de services de l'EHPAD,
- Des logements sociaux dans des résidences services seniors, ouvrant au plus grand nombre l'accès à ce type de logement,
- Des résidences autonomies, habitat soutenu par des financements publics pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

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. Nous avons d'ailleurs pu obtenir cet agrément pour la région Pays de la Loire.

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

L'année 2018 a été marquée par le développement de l'activité d'accueil temporaire. De nombreux projets ont été lancés, avec l'ouverture de nouveaux centres.



Enfin, la suppression de l'ISF fin 2017 a eu un impact sur les souscriptions au capital.

### 1- Les acquisitions et livraisons de logements

L'année 2018 a vu la livraison de 2 ensembles de logements :

- **33** logements sociaux et très sociaux dans une résidence située à Enghien-les-Bains (10 PLS/6 PLAI/17 PLUS) au mois d'octobre sur lesquels nous bénéficions d'un Usufruit Locatif Social pendant 15 ans,
- **14** logements issus de la réhabilitation d'un immeuble situé rue Rast Maupas à Lyon 1<sup>er</sup> (bâtiment contigu à l'EHPAD Saint François d'Assise exploité par La Pierre Angulaire) au mois de juin.

La construction d'un bâtiment de 30 logements (PLS/PLAI/Promotion) situé à Montpellier rue Castelnaud, débuté en 2017 se poursuit. La livraison est prévue au printemps 2019.

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

- Acquisition de l'ancien Carmel de Douai (59) en vue de la création d'une résidence intergénérationnelle,
- Acquisition de l'ancien couvent des Augustins à La Rochelle (17) pour la création d'un ensemble mixte et intergénérationnel,
- Acquisition de l'ancien Monastère des Orantes à Bonnelles (78), abritant un centre d'hébergement d'urgence de 123 places, et qui doit être réhabilité.

Les acquisitions en VEFA se poursuivent également :

- 10 logements très sociaux (PLAI) dans une résidence intergénérationnelle rue du plat à Lyon 2<sup>ème</sup>,
- 19 logements PLS dans une résidence service au Pouliguen.

### 2- L'activité liée aux EHPADs

L'opération d'extension/réhabilitation de l'EHPAD Val Marie à Vourey (50 lits) a été livrée en juillet 2018.

4 opérations de réhabilitation ou reconstruction d'EHPADs suivies dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) ont été livrées en 2018 :

- Notre Dame de l'Isle à Vienne (83 lits) : la dernière phase a été 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) a été livré au dernier trimestre 2018,
- L'Accueil de jour de l'EHPAD Saint Joseph à Noisy-Le-Grand a été livré à l'été 2018.

Les extérieurs de l'EHPAD « Chateauxvieux » à Saint Symphorien d'Ozon ont été livrés début 2018.

Le chantier de 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 a démarré en août 2018.

Le chantier de l'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8<sup>ème</sup>, suivi dans le cadre d'un contrat de MOD s'est également ouvert le 4 janvier 2018.

### 3- L'activité d'accueil et d'insertion

L'année 2018 a vu un développement de l'activité d'accueil et d'insertion initiée en 2015, en partenariat avec les pouvoirs publics, avec l'ouverture de 5 nouveaux centres d'accueil et d'insertion :

- Collonges (69) – 50 places destinées à des mineurs, ouvert en février 2018
- Montévrain (77) – 86 places, ouvert en avril 2018

- Saint-Affrique (12) – 60 places, ouvert en juillet 2018
- Decazeville (12) – 43 places, ouvert en juillet 2018
- Montrouge (92) – 72 places en avril 2018, puis 156 places en appartements diffus, ouvert en septembre 2018

Le centre des Ulis (50 places), ouvert en novembre 2017 continue également son activité.

Le centre d'hébergement d'urgence situé à Bonnelles (Yvelines) a ouvert de nouvelles places portant sa capacité à 123 places depuis novembre 2018.

Le projet d'« Insertion par l'Ecole et l'Emploi (I2E) » situé dans la région lyonnaise et destiné à accompagner des familles issues de bidonvilles s'est achevé en novembre 2018. Les familles accueillies ont pu avoir accès à un logement pérenne et trouver une activité professionnelle.

Au total cela représentent 728 places en 2018.

Plusieurs programmes transverses ont également démarré :

- **Hestia** consacré à la recherche de solutions de logement pérenne pour les bénéficiaires
- **Muses** – Le double objectif de ce programme est de faciliter l'insertion professionnelle dans le secteur culturel (en particulier, la musique classique dans le cadre du projet Euterpe), d'une part, et de développer des activités de médiation culturelle, d'autre part.

## B. PRESENTATION DES COMPTES

### 1 – Présentation du Compte de résultat

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

EN K€		2018	2017
Produits d'exploitation		13 417	8 358
Charges d'exploitation	<i>Frais généraux</i>	4 305	2 276
	<i>Achats immobiliers stockés</i>	510	
	<i>Frais de personnel</i>	2 088	1 324
	<i>Impôts et taxes</i>	558	380
	<i>Dot aux amortissts et prov</i>	4 072	3 796
	<i>Autres charges</i>	41	35
	<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>11 574</b>	<b>7 811</b>
Résultat d'exploitation		<b>1 843</b>	<b>547</b>
Résultat financier		- 1 727	- 596
Résultat exceptionnel		- 96	17
<b>RESULTAT NET</b>		<b>20</b>	<b>- 32</b>
<b>CAF</b>		<b>3 865</b>	<b>2 517</b>
<b>Trésorerie générée</b>		<b>2 170</b>	<b>1 056</b>

### **Le résultat d'exploitation**

Le **chiffre d'affaires** et les **produits d'exploitation** progressent de manière importante (13 417 K€ contre 8 358 K€ en 2017) en raison de :

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

- 1<sup>ère</sup> année pleine pour les livraisons et acquisitions 2017 : l'EHPAD Saint François d'Assise et les logements de la résidence Cayol à Nice,
- Les livraisons 2018 : l'EHPAD Val Marie à Vourey, les logements de la résidence service d'Enghien-les-Bains et du bâtiment mitoyen de l'EHPAD Saint François d'Assise à Lyon 1<sup>er</sup>
- La location des locaux situés dans l'ancienne chapelle de l'Espace Emmanuel Mounier.

**2/ La réalisation de nouvelles opérations** qui génèrent des produits de prestation (Maîtrise d'ouvrage) en augmentation (601 K€ contre 540 € en 2017) et de la production stockée pour les 5 logements vendus de la Maison d'Assise de Montpellier (510 K€). La production immobilisée sur les chantiers en interne reste stable (161 K€ en 2018).

**3/ Le développement des projets d'accueil temporaire** : Le passage de 3 centres en 2017 à 8 centres d'hébergement temporaire en 2018 a fait augmenter le montant des subventions d'exploitation de 2.5 M€ à 6 M€.

Suivant l'augmentation de l'activité, **les charges d'exploitation** ont également augmenté pour s'établir à 11 574 K€.

**1/ Les frais généraux** passent de 2 276 K€ à 4 305 K€ du fait des coûts d'exploitation directement liés à l'activité locative (charges locatives) et aux frais de fonctionnement des accueils temporaires.

**2/ Les coûts de personnel** ont également fortement progressé du fait de l'ouverture de nouveaux centres d'accueil entraînant des embauches sur les centres et au siège.

**3/ Les impôts et taxes** s'établissent à 558 K€ et sont constitués principalement :

- Des **taxes foncières** pour 300 K€ contre 211 K€ l'an passé suite à la réévaluation par l'administration des valeurs locatives, l'acquisition de nouveaux biens et l'attente de dégrèvement sur les opérations nouvellement livrées,
- Des contributions à la caisse de garantie des logements pour 69 K€,
- De la **taxe sur les salaires** (101 K€) à laquelle nous sommes assujettis sur les salaires du personnel du pôle « Accueil temporaire ».

**4/ Les amortissements et provisions** représentent 4 072 K€ contre 3 796 K€ en 2017 en raison des nombreuses acquisitions, apports et livraisons de bâtiments qui ont eu lieu en 2017 et 2018.

A noter que nous avons suspendu les amortissements concernant le bâtiment situé chemin de la Chapelle à Rillieux-la-Pape pour la durée des travaux.

Ainsi, le résultat d'exploitation s'établit à **1 842 K€**.

### **Le résultat financier**

Les **produits financiers**, s'élevant à 743 K€, sont constitués du résultat de placements de notre trésorerie, répartis de la manière suivante :

L'essentiel de notre trésorerie est placé sur des dépôts à long terme qui ont généré 255 K€ d'intérêts et dans des prises de participation qui ont généré 80 K€ de revenus en 2018.

Notre portefeuille titres a généré 113 K€ de plus-value et 172 K€ de dividendes.

Les avances que nous avons fait à d'autres structures partenaires ont également généré 79 K€ d'intérêts.

La vente début janvier des titres TLM que nous détenions nous a permis de reprendre la provision de 43 K€ que nous avons passée sur ces titres.

**Les charges financières** s'établissent à 2 469 K€.

Elles résultent de l'émission de billets à ordre et de prêts souscrits pour les opérations immobilières à hauteur de 1 501 K€.

Du fait du contexte tout à fait exceptionnel des marchés financiers en décembre 2018, nous avons dû enregistrer une provision liée à la valorisation de notre portefeuille à la clôture de l'exercice pour un montant de 965 K€. Il s'agit d'une provision qui sera reprise en fonction de la valorisation du portefeuille à la clôture du prochain exercice. A titre d'exemple, la moins-value à ce jour n'est que de 451 K€, soit 514 K€ de mieux qu'à la clôture 2018.

**Le résultat financier** s'établit donc à -1 727 K€.

**Le résultat courant** de l'exercice s'élève ainsi à +116 K€.

### ***Le résultat exceptionnel***

**Les produits exceptionnels** (186 K€) sont principalement constitués de refacturation de travaux pour des opérations menées conjointement avec d'autres structures du réseau : il s'agit de la réhabilitation-extension de l'EHPAD Monplaisir la Plaine situé à Lyon 8e, ainsi que des travaux effectués sur le siège de Caluire et répartis entre EHD et la Foncière HH. Ils sont également constitués des reprises de provisions qui ont été constituées lors de l'acquisition de biens et qui sont reprises chaque année.

Les charges correspondantes se retrouvent également dans les charges exceptionnelles. A cela s'ajoutent des charges liées à des opérations abandonnées.

Ainsi **le résultat exceptionnel** s'élève à -96 K€.

### ***Le résultat net***

**Le résultat net** de l'exercice 2018 s'élève à 20 K€.

**La Capacité d'Autofinancement** de l'exercice s'élève à 3 865 K€, pour un montant de 1 695 K€ de capital d'emprunt remboursé (hors BAO). Ainsi l'exercice génère une trésorerie de 2 170 K€ hors BAO.

## **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 2018 :

En K€	2018	2017	
<b>Activité locative</b>	<b>109</b>	<b>-606</b>	
Produits	5 114	4 245	20%
Charges	5 005	4 851	3%
<b>Capacité d'Autofinancement</b>	<b>2 899</b>	<b>1 961</b>	<b>48%</b>
<b>Autofinancement disponible</b>	<b>1 204</b>	<b>505</b>	<b>138%</b>
<b>Activité de promotion</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Produits	510	0	
Charges	510	0	
<b>Activité de MOD</b>	<b>412</b>	<b>79</b>	<b>420%</b>
Produits	601	540	11%
Charges	189	461	-59%
<b>Activité d'Hébergement temporaire</b>	<b>1</b>	<b>-45</b>	<b>-101%</b>
Produits	6 712	3 434	95%
Charges	6 711	3 479	93%
<b>Gestion de Patrimoine financier</b>	<b>-501</b>	<b>539</b>	<b>-193%</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>20</b>	<b>-32</b>	<b>-163%</b>
<b>Capacité d'Autofinancement</b>	<b>3 865</b>	<b>2 517</b>	<b>54%</b>
<b>Autofinancement disponible</b>	<b>2 170</b>	<b>1 056</b>	<b>105%</b>

### ***L'activité locative***

L'activité locative apparaît positive à +109 K€ et génère une trésorerie importante de 1 204 K€ et une capacité d'autofinancement de 2 899 K€ dans de nouveaux projets.

Les opérations qui généraient le déficit conjoncturel de l'an passé ont été mises en location, augmentant les loyers perçus : livraison de la rue Ras Maupas à Lyon, location des locaux de la chapelle de l'espace Emmanuel Mounier, l'appel de loyer sur le Carmel de Condon.

La première année pleine de l'opération de Nice et la reprise d'activité à Notre Dame du Grand Port à Collonges participent également à l'amélioration du résultat.

Enfin, nous avons suspendu les amortissements de la propriété située chemin de la chapelle à Rillieux Chapelle le temps des travaux.

### ***L'activité de promotion***

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

### ***L'activité de MOD***

Cette activité d'accompagnement des projets de construction ou de réhabilitation est en progression par rapport à l'an dernier avec 601 K€ de produits en 2018 contre 540 K€ en 2017.

Plusieurs contrats s'achèvent en 2018 (Saint Symphorien d'Ozon, Versailles, Varennes Vauzelles, Vienne) et d'autres démarrent (Vaise Tuilerie, logements de Saint Symphorien d'Ozon).

A cela s'ajoutent des prestations liées à l'apport de l'EHPAD Saint François d'Assise et l'opération de la Cour des Voraces.

Les charges sont constituées du personnel affecté à cette activité et d'une quote-part du coût du siège. Cette quote-part sur l'activité de maîtrise d'ouvrage est moindre en 2018 (27 K€) qu'en 2017 (242 K€) du fait du développement de l'activité de la société : ainsi l'activité d'hébergement temporaire finance une part importante du coût du siège (391 K€ en 2018 contre 143 K€ en 2017).

Ainsi l'activité génère un résultat de 412 K€.

### **L'activité d'hébergement temporaire**

Le développement de l'activité d'hébergement temporaire en 2018 (5 centres supplémentaires et 3 projets transverses) entraîne une importante hausse du montant des produits et des charges, dont notamment l'augmentation importante du personnel pour accompagner cette activité, incluant du personnel de coordination et une quote-part de coût du siège

Essentiellement financée par l'Etat et l'Union Européenne, cette activité a également bénéficié de subventions de fondations privées (pour 200 K€).

Ainsi l'activité est à l'équilibre sur l'année 2018.

### **Coûts communs, gestion de patrimoine financier et opérations exceptionnelles**

Le coût global du siège (hors gestion de la trésorerie) reste à peu près constant, soit 426 K€ contre 440 K€ l'an passé.

Les placements de la trésorerie, ont généré 699 K€ de produits (produits de DAT, dividendes, rémunérations de prêts et comptes courants) permettant de financer largement les charges financières des billets à ordre (509 K€).

La provision 965 K€ liée à la valorisation du portefeuille à la clôture génère un déficit de 501 K€ sur cette activité. Pour information, la valorisation à mi-avril 2019, permettrait de reprendre 514 K€ de cette provision, rattrapant ainsi le déficit enregistré à la clôture pour cette activité.

## **3 – Bilan**

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

<b>BILAN en K€</b>					
<b>ACTIF</b>	<b>Net au 31/12/18</b>	<b>Net au 31/12/17</b>	<b>PASSIF</b>	<b>Net au 31/12/18</b>	<b>Net au 31/12/17</b>
Immo incorporelles	4 896	3 844	Capital social	130 606	121 874
Immo corporelles	139 810	131 201	Autres capitaux propres	14 519	16 586
Immo financières	14 543	4 948	Résultat de l'exercice	20	- 32
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>159 249</b>	<b>139 993</b>	<b>Total capitaux propres</b>	<b>145 144</b>	<b>138 429</b>
	-	-	Provisions risques et charges	476	499
Encours de production	510	-	Dettes financières	75 336	69 741
Créances	13 499	19 646	Dettes d'exploitation	1 344	1 373
Trésorerie	51 814	54 341	Dettes s/immos et rattachés	1 386	3 021
CCA	66	62	Autres dettes	130	108
	-	-	PCA	1 322	870
<b>Total actif circulant</b>	<b>65 888</b>	<b>74 048</b>	<b>Total dettes</b>	<b>79 517</b>	<b>75 113</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>225 137</b>	<b>214 041</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>225 137</b>	<b>214 041</b>

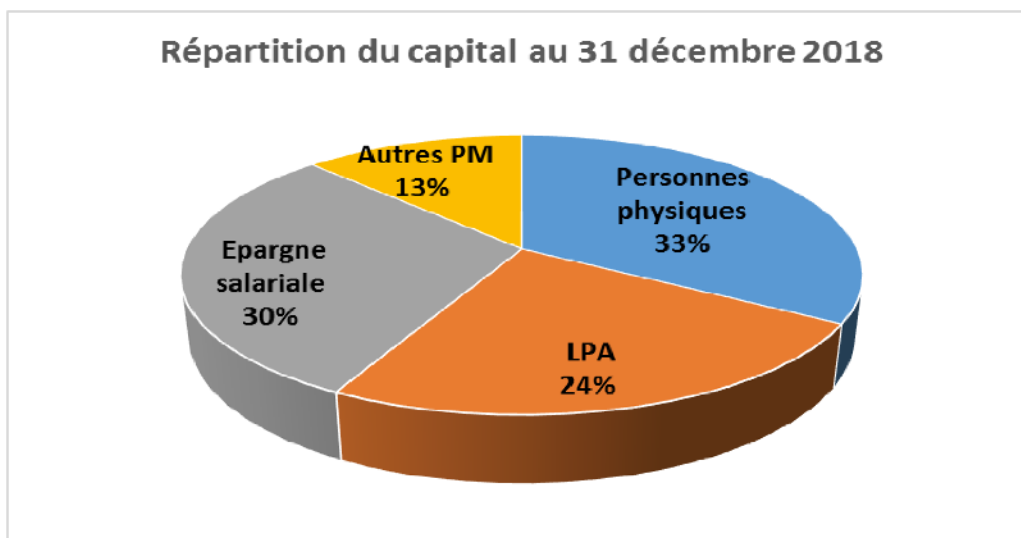
### **Passif stable**

Le **capital social** a augmenté en 2018 de 8 732 K€ dont 1 562 K€ pour les personnes physiques.

La suppression de l'ISF et des avantages fiscaux correspondant explique la réduction des souscriptions des particuliers sur 2018 par rapport à 2017.

Le capital social s'établit au 31 décembre à 130 606 K€ et se répartit comme suit :

## Répartition du capital au 31 décembre 2018



Le fonds de réserve affecté à la liquidité du titre reste de 1.5 millions d'euros en 2018.

En 2018, une nouvelle subvention d'investissement de 36.6 K€ a été notifiée pour l'opération de la Rochelle. Les subventions du Conseil Régionale d'Ile-de-France pour l'opération de reconstruction de l'EHPAD de Noisy ont été réduites à 200 K€. Enfin, 2018 a vu s'achever le projet de villages d'insertion en région lyonnaise dont les bungalows avaient été financés par le FEDER. La subvention, amortie sur 3 ans, a été entièrement reprise.

Après calcul des autres reprises de subvention, les subventions d'investissement représentent ainsi 9.3 M€.

Les capitaux propres s'établissent à 145 144 K€ contre 138 429 K€ en 2017.

L'**endettement** à la clôture est de 75 336 K€ dont 23 812 K€ de BAO : son augmentation sur l'exercice est principalement liée à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières et à la mise en place de nouveaux billets à ordre pour les organismes de gestion de l'épargne salariale.

Notre taux d'endettement reste cependant faible (51.9%).

### **Dettes**

Les dettes d'exploitation proviennent principalement de la TVA collectée sur les livraisons à venir (505 K€) et les cotisations payées sur les salaires en début d'année 2019 pour l'année 2018.

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 2019, ainsi que le capital restant à verser sur la société Solidarité Versailles Grand Âge à la clôture, mais qui a été versé en avril 2019.

### **Actif**

#### **Immobilisations**

Les **actifs immobilisés** ont crû de 23 256 K€ en valeur brute, soit une augmentation de 15.5% pour s'établir à 173 729 K€ en valeur brute pour 159 249 K€ en valeur nette.

Cela résulte principalement de l'augmentation des immobilisations incorporelles (baux et usufruits) et corporelles liées à aux acquisitions et aux chantiers en cours ou livrés sur l'année, à savoir :

- Acquisition du bâtiment à rénover, situé à Bonnelles : 1 916 K€
- Acquisition de l'ancien Carmel de Douai pour le réhabiliter en maison intergénérationnelle : 810 K€
- Acquisition de 3 logements en région parisienne à la Pierre Angulaire : 867 K€



- Acquisition d'un ancien monastère à réhabiliter à La Rochelle : 2 266 K€
- Acquisition de l'EHPAD St François à St Julien en vue du démarrage de l'opération de réhabilitation extension : 344 K€
- La livraison des 33 logements sociaux situés à Enghien-les bains (en usufruit locatif social) : 1 208 K€
- Livraison des 14 logements destinés à des personnes âgées à côté de l'EHPAD Saint François d'Assise à Lyon 1er : 2 012 K€
- Livraison de l'EHPAD de Vourey : 5 819 K€

**Les immobilisations en cours**, s'élevant à 12 261 K€, sont principalement constituées des factures d'acquisition, de travaux et d'honoraires pour les opérations suivantes :

- Montpellier : 2403 K€
- La rochelle : 1137 K€
- Reims : 979 K€
- Saint Julien : 830 K€
- Montpellier Castelnau : 655 K€
- Noisy Le Grand CAJ : 606 K€
- Douai : 376 K€
- Villeurbanne 2 frères : 308 K€
- Moulins : 235 K€
- Montpellier la Roseraie : 226 K€
- Grenoble : 203 K€
- Caluire bel air : 157 K€
- Rillieux chapelle : 132 K€
- St Malo : 115 K€

Ainsi que les paiements des réservations suivantes :

- Nantes : 112 K€
- Bellecour : 2774 K€
- Le Pouliguen : 590 K€

**Les immobilisations financières** augmentent de 9 595 K€ en 2018 du fait de deux éléments majeurs :

- L'avance en compte courant que EHD a consentie à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Bâtir et se construire en Humanité, qui porte l'opération de réhabilitation-extension de l'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8<sup>e</sup> pour 3 784 K€
- Le reclassement des comptes de créances vers les comptes d'immobilisations financières de 2 prêts que EHD a consentis à des associations partenaires : L'une de 4 136 K€ à l'association La Providence qui a porté elle-même l'opération de réhabilitation de son EHPAD et l'autre de 1 525 K€ à l'association LPA Saint Charles pour le rachat d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de son EHPAD.

3 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 Âge » porteuse de l'opération de l'EHPAD Lépine à Versailles.

### **Créances**

Les créances clients, représentant 3 093 K€, comprennent 702 K€ de factures de maîtrise d'ouvrage déléguée (principalement des factures établies en fin d'année, non réglées à la clôture) ainsi que des loyers d'EHPADs du réseau qui restaient à percevoir à la clôture pour 2,2 K€. L'apurement est en cours.

2 371 K€ des créances correspondent à la TVA que EHD doit récupérer dans le cadre des livraisons à venir d'opérations.

Les autres créances s'établissent à 7 879 K€ contre 14 231 K€ en 2017.

5 561 K€ correspondant à des prêts à d'autres entités ont été reclassés en immobilisations, expliquant l'essentiel de l'écart entre 2017 et 2018.

Une part importante des autres créances (1 978 K€) correspond à des subventions d'investissement notifiées mais restant à débloquent sur les opérations en cours, et 1 367 K€ de subvention d'exploitation à recevoir des pouvoirs publics.

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.

Ces créances 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 51.8 M€, placée essentiellement en comptes à terme. Le placement en actions (4,7 M€) ne représente que 9,1% 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 bénéfice de 20 028 euro.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver son affectation en totalité au 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 depuis la création de la société.

## **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 n'a pas repris de participation sur l'exercice.

## **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)**

	<b>Article D.441-I-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu</b>				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					
Montant total des factures concernées T.T.C		31 151,04 €		342 281,90 €	373 432,94 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice T.T.C	0%	1%	0%	7%	8%
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice					
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre des factures exclues					
Montant total des factures exclues					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Art. L411-6 ou L443-1 C.com.)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	45 jours fin de mois				

	<b>Article D.441-I-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de</b>				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					33,00 €
Montant total des factures concernées T.T.C	453 908,86 €	1 482 504,65 €		309 659,42 €	2 246 072,93 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice T.T.C					
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	8%	27%	0%	6%	41%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre des factures exclues					
Montant total des factures exclues					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Art. L411-6 ou L443-1 C.com.)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	45 jours fin de mois				

## I. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES 2019

### **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), des logements sociaux type PLS et de l'accession. Ainsi, après l'obtention de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion Pays de la Loire en juin 2018, nous avons obtenu l'agrément également pour la région Nouvelle Aquitaine.

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

- La dernière phase de la réhabilitation de l'EHPAD « Les Foyers du saint sacrement » à Perpignan a été livrée en février 2019
- L'opération mixte de 30 logements située rue Castelnau à Montpellier a été livrée le 1<sup>er</sup> avril
- L'Accueil de jour de l'EHPAD Saint Joseph à Noisy-Le-Grand a été mis en service en mars

Deux nouveaux projets d'accueil et d'accompagnement de familles monoparentales (femmes seules avec enfants) débutent sur trois sites :

- Saint-Chély-D'apcher (48) – 40 personnes
- Carmaux (81) – 60 personnes
- Limoges (87)

A également débuté le programme Thrasos, un dispositif global d'accompagnement vers la formation et l'emploi, orienté vers les métiers du bâtiment, du médico-social, de la transition écologique et du numérique.

### **2- Les perspectives pour 2019**

Plusieurs opérations doivent être livrées d'ici la fin d'année :

- 19 logements en usufruit dans une résidence service situé au Pouliguen (44)
- 10 logements situé rue du Plat à Lyon 2<sup>e</sup>.

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

- La construction d'un immeuble neuf de 21 logements à Grenoble (12 en promotion et 7 PLAI/2 PLS) ;
- La construction d'un immeuble neuf de 20 logements à Caluire destiné à des familles (PLS/PLAI) ;
- La construction d'un immeuble neuf de 22 logements à Villeurbanne, rue des 2 frères destiné à des personnes sourdes et malentendantes (PLS/PLAI) ;
- La réhabilitation du Monastère des Orantes à Bonnelles (78) qui abrite l'un de nos centres d'accueil temporaire (120 places)

Plusieurs VEFA débutent également en 2019:

- 26 logements dans un ensemble situé à Nantes
- 47 logements destinés à de jeunes actifs dans un immeuble situé à Lyon Part Dieu
- 25 logements situés bd Exelmans à Paris

Outre les opportunités que nous saisissons, notre société répond régulièrement à des appels à projet, tant sur des résidences autonomie que sur des projets d'accueil et d'insertion, afin de développer ses activités.

## **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 2018 a été marquée par l'achèvement des travaux et la mise en service définitive de l'EHPAD, du SSIAD et de l'accueil de jour. En 2018, SVGA réalise un bénéfice de 292 915 €.

**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 rapatriées 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<sup>ème</sup>. La moitié des logements est louée à Habitat et Humanisme pour de la sous-location, via la Régie-Nouvelle. Une autre moitié est louée à des particuliers via la même régie. Les 9 garages ont été confiés à la Régie Saint-Louis. En 2018, la SCI réalise une perte de 7 280€, principalement due aux importantes charges de copropriété enregistrées sur l'année.

**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 2018, les principaux chantiers de la SCI ont été la réparation de la toiture de l'EHPAD, le raccord au réseau chaleur de la ville et la construction de vestiaires. La SCI a réalisé un bénéfice de 66 395€ sur l'exercice.

**SCI SAINT VOSY** : Détenue à 50% par EHD depuis 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 2018, un déficit de 21 547 euros, résultat largement plombé par les importantes dotations aux 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. En 2018, cette SCI a réalisé un bénéfice de 1 807 €, en baisse par rapport à 2017. La SCI a enregistré sur l'année des charges de copropriété et des honoraires de gestion beaucoup plus importantes.

**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. En 2018, la SCI a réalisé un bénéfice de 5 443€.

**SCI DES BÂTISSEURS** : Détenue à 25% par EHD, la société porte un immeuble de 44 logements à Luce, près de Chartres. En 2018, La SCI réalise un bénéfice de 7 915 €. La grosse baisse du résultat de l'exercice s'explique par des ventes d'actifs réalisées en 2017 qui avait permis à la SCI de réaliser un important bénéfice sur le dernier exercice.

## **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
<b>Résultat de l'année</b>	<b>325 771,28</b>	<b>490 901,00</b>	<b>540 947,85</b>	<b>246 501,91</b>	<b>- 31 565,98</b>

## 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 réglementées est annexée au présent rapport.

### C. INSTANCES

Conformément aux statuts, trois conseils d'administration se sont tenus au cours de l'année 2018 : le 5 février, le 15 mai et le 9 novembre 2018.

Une Assemblée générale ordinaire s'est réunie le 15 juin 2018.

### 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 Lionel POURTAU, directeur de Pôle, appartenant au collège des salariés, pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Fait à Caluire, le 6 mai 2019 par le Président du Conseil d'administration.

**Le Président du Conseil d'administration**

Monsieur Bernard DEVERT

*bernard*