

# EHD

Entreprendre  
pour Humaniser  
la Dépendance

habitat et humanisme 

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 14 / 09 / 2020

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 2019 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 31/12/2019

##### A. ACTIVITE DE L'ANNEE 2019

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 séniors 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 séniors 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.

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

L'année 2019 a poursuivi le développement de l'activité d'accueil temporaire de réfugiés. De nouveaux projets ont été lancés, avec notamment l'accueil de femmes Yézidiées avec leurs enfants avec le démarrage de quatre nouveaux dispositifs en 2019.

Enfin, les souscriptions au capital d'EHD, reste dans la ligne de ce qui avait été réalisé en 2018, année fortement impactée par la suppression de l'ISF fin 2017.

### 1- Les acquisitions et livraisons de logements :

L'année 2019 a vu la livraison de 3 ensembles de logements :

- **30** logements situés à Montpellier rue Castelnaud. Cette opération, débutée en 2017, comprend :
  - o **5** logements qui ont été vendus en promotion en 2019
  - o **25** logements sociaux et très sociaux ( ) : La résidence Saint François d'Assise à Montpellier comprend 19 PLS et 6 PLAI. Les premiers locataires sont arrivés en mai 2020.
- **19** logements sociaux (PLS) situé au Pouliguen (44) au sein d'une résidence services achetée en VEFA à Cogedim Club. Il s'agit d'une opération en démembrement de propriété et EHD s'est porté acquéreur de l'usufruit du bien, pendant une durée de 15 ans. Les résidents ont accès en option aux services de la résidence à des tarifs préférentiels (activités récréatives, sportives, bien-être, surveillance...).

Des acquisitions ont eu lieu sur l'exercice :

- Acquisition d'un logement à Chamalières (SCI charbonneau) le 4 juillet 2019
- A Nice Saint Charles, signature d'un bail à construction en septembre 2019, avec une date de démarrage de ce bail fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Des acquisitions en VEFA se sont poursuivies cette année :

- **10** logements très sociaux (PLAI) dans une résidence intergénérationnelle rue du plat à Lyon 2<sup>ème</sup>, la résidence « le Petit Prince », qui comprend 51 logements réalisés par Habitat et Humanisme dont 10 ont été acquis par EHD pour aménager des colocations entre personnes âgées, personnes handicapées et étudiants. Ces logements ont été livrés début janvier 2020.

De nouvelles acquisitions en VEFA ont été signées cette année :

- **A Lyon**, quartier La Part-Dieu, rue Lafayette : Signature en juillet 2019 :  
EHD est engagée dans la construction en VEFA d'une résidence pour jeunes de 58 logements au sein d'une importante opération menée par le constructeur OGIC qui comprendra 92 logements et 2300 m<sup>2</sup> de bureaux. La résidence sera gérée par l'œuvre du Bon Pasteur, pour loger des jeunes en difficultés, notamment en sortie d'ASE (Aide Sociale à l'Enfance), mais également, des jeunes travailleurs, et des étudiants en colocation.
- **A Nantes** : Résidence intergénérationnelle Saint Augustin, signature en mai 2019 :  
Au centre de la ville de Nantes, sur le site d'une ancienne clinique, les foncières HH et EHD sont engagées au sein d'une importante opération immobilière menée par Eiffage, pour la réalisation en VEFA, d'une résidence innovante de 66 logements avec 127m<sup>2</sup> d'espaces communs, à destination de seniors, familles, jeunes à faibles ressources, ainsi que des personnes isolées en grandes difficultés. La résidence sera gérée par Habitat et Humanisme Loire Atlantique dans l'objectif de créer une dynamique d'entraide intergénérationnelle.

Autres chantiers en cours :

- Une résidence pour seniors à Saint-Symphorien-d'Ozon (Rhône) : sur le site de l'EHPAD de Châteauevieux, entièrement rénové en 2017, EHD mène des travaux de transformation des anciens bâtiments pour l'aménagement de 18 logements sociaux à destination de personnes âgées fragilisées mais autonomes qui pourront bénéficier des services de l'EHPAD voisin.
- La réhabilitation du Couvent Saint Augustin à La Rochelle : EHD a acquis ce bien situé en plein centre historique de la ville, afin de réaliser un ensemble immobilier innovant qui comprendra une résidence intergénérationnelle, un béguinage de 8 logements pour personnes et mères célibataires, ainsi qu'un accueil de jour et les locaux du Secours Catholique. Les études préliminaires et les recherches de financement sont en cours pour ce projet ambitieux mené avec Habitat et Humanisme Charente Maritime- Deux Sèvres.
- La réhabilitation de l'ancien Carmel de Douai : EHD a acquis ce bien, en vue d'une réhabilitation complète pour l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 36 logements dont une partie réservée à des seniors fragilisés par l'âge et l'isolement. Le projet est réalisé en partenariat avec Habitat et Humanisme Nord Pas de Calais, les études préliminaires sont en cours, pour un lancement des travaux en cours d'année 2020.

## 2- L'activité liée aux EHPADs

Livraison :

- EHPAD Saint Sacrement à Perpignan : EHD est engagé dans la réhabilitation et l'extension du bâtiment ancien pour la création de 42 places portant le nombre total de lits de cet EHPAD à 72.

Acquisition :

- Acquisition de l'EHPAD de COUZON au MONT D'Or en juillet 2019, qui exploite 70 lits.

Chantier en cours :

- Le chantier de l'EHPAD Saint Joseph à Saint Julien (21) : réhabilitation du bâtiment ancien (35 places) et création d'une extension de 50 places, en vue d'un regroupement avec l'EHPAD St François à Dijon, pour un total de 85 lits. Cet EHPAD sera livré en 2020.
- Le chantier de L'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8<sup>ème</sup>, suivi dans le cadre d'un contrat de MOD et porté par la SCIC BSCH, s'est également poursuivi en 2019.

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

L'année 2019 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 dispositifs d'accueil et d'insertion destinés à loger et accompagner des femmes yézidiennes et leurs enfants, bénéficiaires de la protection internationale. Plus de 200 personnes ont ainsi été accueillies à :

- St Chély d'Apcher,(48) – ouvert en mai 2019 – 33 personnes accueillies
- Carmaux (81) – ouvert en mai 2019 – 67 personnes accueillies
- Limoges (87) – ouvert en Aout 2019 – 36 personnes accueillies
- Septfonds (82) – ouvert en Aout 2019 – 50 personnes accueillies
- Autun (71) – ouvert en novembre 2019 – 26 personnes accueillies

Les autres dispositifs, initiés sur les années antérieures se sont poursuivis ou ont été renouvelés au cours de l'année 2019. Un dispositif d'accueil temporaire d'une durée d'un mois dans un gymnase en région parisienne en janvier 2019 a également été menée et a concerné l'hébergement de 100 personnes.

Au total, cela représentent 905 places en 2019, réparties comme suit :

Centres	2019
BONNELLES	123
LES ULIS	50
ULIS REINSTALLES	14
FOYER MNA COLLONGES	50
MONTRouGE DPA	44
MONTRouGE HUDA	112
MONTEVRAIN	86
CPH DECAZEVILLE	40
LIMOGES	14
SAINT AFFRIQUE	60
CARMAUX Yézidis	67
ST CHELY D'APCHER Yézidis	33
LIMOGES Yézidis	36
MONTAUBAN Yézidis	50
AUTUN Yézidis	26
GYMNASES	100
<b>TOTAL PLACES</b>	<b>905</b>

Plusieurs programmes transverses ont également été poursuivis :

- **Muses** a pour objectif de permettre un meilleur accès à la culture, aux pratiques artistiques et culturelles afin de faciliter l'intégration sociale et culturelle ; de trouver des espaces d'expression et d'aider à renouer avec l'emploi ; et de faire évoluer le regard sur les migrations. Muses a développé 2019 des projets en partenariat avec l'Opéra de Paris, La Manufacture de Sèvres, Insula Orchestra-La Seine musicale, la RMN-Grand Palais, l'Orchestre de Chambre de Paris...
- **Hestia** est consacré à la recherche de solutions de logement pérenne pour les bénéficiaires de la protection internationale hébergés en Ile-de-France. En juillet 2019, ce projet a évolué en un dispositif plus large : **Thrasos**.
- **Thrasos** est un dispositif « tout compris » de sécurisation de parcours de mobilité géographique des réfugiés hébergés en Ile-de-France. Il comprend une sensibilisation à la mobilité géographique et une construction du projet professionnel à travers des ateliers ; des emplois et des formations adaptées hors Ile-de-France ; avec un hébergement et un accompagnement social.

## B. PRESENTATION DES COMPTES

### 1 – Présentation du Compte de résultat

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

EN K€		2019	2018	Var 18/19
<b>Produits d'exploitation</b>	<i>Vente de marchandises</i>	777	-	
	<i>Production vendue (loyers/MOD)</i>	5 907	5 456	8%
	<i>Production stockée</i>	- 510	510	-200%
	<i>Subvention d'exploitation</i>	8 030	6 059	33%
	<i>Autres produits</i>	548	1 393	-61%
	<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>14 751</b>	<b>13 417</b>	10%
<b>Charges d'exploitation</b>	<i>Frais généraux</i>	5 750	4 305	34%
	<i>Achats immobiliers stockés</i>	165	510	-68%
	<i>Frais de personnel</i>	3 132	2 088	50%
	<i>Impôts et taxes</i>	767	558	38%
	<i>Dot aux amortissts et prov</i>	3 866	4 072	-5%
	<i>Autres charges</i>	283	41	591%
	<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>13 963</b>	<b>11 574</b>	21%
Résultat d'exploitation		788	1 843	-57%
Résultat financier		- 66	- 1 727	-96%
Résultat exceptionnel		- 591	- 96	516%
<b>RESULTAT NET</b>		<b>131</b>	<b>20</b>	555%
<b>CAF</b>		<b>3 517</b>	<b>3 865</b>	-9%
<b>Trésorerie générée</b>		<b>1 594</b>	<b>2 170</b>	-27%

#### ❖ Le résultat d'exploitation

✓ Les **produits d'exploitation** progressent de 10% pour s'établir à 14 751 K€ en 2019 contre 13 417 K€ en 2018. Ces produits résultent des trois activités principales menées par EHD : la location, la maîtrise d'ouvrage et l'hébergement temporaire.

- **Les Loyers** : L'augmentation des loyers en 2019 s'explique grâce aux livraisons et acquisitions constantes :
  - Première année pleine pour les livraisons et acquisitions 2018 :
    - l'EHPAD Val Marie à VOUREY (50 lits),
    - les logements de la résidence service d'Engnien-les-Bains (33 logements),
    - le bâtiment mitoyen de l'EHPAD Saint François d'Assise à Lyon 1<sup>er</sup> (14 logements)
    - 3 logements diffus acquis en région Parisienne.
  - Les acquisitions 2019 :
    - l'EHPAD de Couzon (70 lits),
    - un logement à Chamalières.
  - Les livraisons 2019 :
    - Livraison de l'extension de l'EHPAD de Perpignan pour 42 lits, portant à 72 lits la capacité de cet EHPAD.
    - Logements acquis en VEFA au Pouliguen (44) : 19 logements
    - Livraison des 25 logements à Montpellier, rue de Castelnau.

- **Activité Promotion** : En 2019 la vente des 5 logements de la Maison d'Assise de Montpellier a généré un produit de 777 K€ ainsi qu'une diminution de la production stockée de -510 K€. Cette opération de promotion a été livrée en 2019 à Montpellier et a permis de générer un résultat de 100 K€ sur l'exercice 2019.
  - **La réalisation de nouvelles opérations** : l'accompagnement des projets de construction ou de réhabilitation a généré d'une part des produits de prestation (Maitrise d'Ouvrage Déléguée - MOD) pour un montant de 63 K€ en 2019, et d'autre part de la production immobilisée sur les chantiers en interne pour un montant de 164 K€. L'activité de MOD a connu en 2019 une diminution importante de ses produits par rapport à 2018. Ceci résulte d'une facturation exceptionnelle en 2018 et d'un retard dans le démarrage de certaines opérations, impactant ainsi les revenus de la MOD. Les opérations en cours sous contrat de MOD sont les opérations de Vaise-Tuilerie, les logements de Saint Symphorien d'Ozon et l'EHPAD de Monplaisir.
  - **Les subventions d'exploitation** sont liées à l'activité d'hébergement temporaire, activité essentiellement financée par l'Etat et l'Union Européenne. Ces subventions connaissent en 2019 une augmentation de 33% (+2 M€) en raison du développement de cette activité avec le passage de 8 centres d'hébergement temporaire en 2018 à 13 centres en 2019, engendrant un montant de subvention de 8 M€ en 2019. Cette activité a également porté trois projets transverses en 2019 ( Muses, Hestia, et Thrasos).
- ✓ Suivant l'augmentation de l'activité, **les charges d'exploitation** ont également augmenté pour s'établir à 13 963 K€ contre 11 574 K€ en 2018, soit une augmentation de 21%.
- Les **frais généraux** passent de 4 305 K€ à 5 750 K€ du fait des coûts d'exploitation directement liés à l'activité locative (charges locatives) et aux frais de fonctionnement des centres d'accueils temporaires.
  - Les **coûts de personnel** ont également progressé en 2019 du fait du développement de l'activité et de l'ouverture de nouveaux centres d'accueil d'hébergement temporaire entraînant des embauches sur les centres et au siège. Ces charges s'élèvent à 3 132 K€ en 2019 contre 2 088 K€ en 2018 (+50%). Elles traduisent l'augmentation de l'effectif moyen d'EHD qui est passé de 54 ETP en 2018 à 80 ETP en 2019 (+48%).
  - Les impôts et taxes s'établissent à 767 K€ contre 558 K€ en 2018 et sont constitués principalement :
    - Des taxes foncières pour 400 K€ contre 301 K€ l'an passé suite à l'acquisition de nouveaux biens et l'attente de dégrèvement sur les opérations nouvellement livrées,
    - De taxes sur les salaires, pour 177 K€, à laquelle nous sommes assujettis sur les salaires du personnel du pôle « Accueil temporaire ».
  - **Les amortissements et provisions** représentent 3 866 K€ contre 4 072 K€ en 2018. Cet écart s'explique notamment par :
    - La prise en compte des amortissements pour les nouvelles acquisitions, et livraisons de bâtiments qui ont eu lieu en 2018 et 2019 qui génère des amortissements supplémentaires par rapport à 2018 de + 413 K€
    - La fin de l'amortissement des immobilisations acquises dans le cadre de l'opération I2E qui s'est achevée en 2018 et qui représente un impact de -913 K€ sur la variation des amortissements entre 2018 et 2019
    - A noter que nous avons poursuivi, en 2019, la suspension des amortissements concernant le bâtiment situé chemin de la Chapelle à Rillieux-la-Pape pour la durée des travaux. Ces travaux ont été suspendus fin 2019 du fait de la décision d'héberger des femmes et enfants à la rue dans ce bâtiment.

Ainsi, le résultat d'exploitation s'établit à **788 K€**.

#### ❖ Le résultat financier

- ✓ Les **produits financiers** s'élèvent à 1 548 K€ en 2019.

Ils sont constitués principalement :

- des placements de la trésorerie (produits de DAT, dividendes, rémunérations de prêts et comptes courants) qui ont généré 837 K€ de produits :
  - les dépôts à long terme ont généré 237 K€ d'intérêts (contre 255 K€ en 2018)
  - les revenus des titres de participations ont généré 46 K€ de revenus en 2019 (80 K€ en 2018).
  - les produits de notre portefeuille titres ont généré 114 K€ de plus-value et 320 K€ de dividendes.
  - Les avances que nous avons faites à des structures partenaires ont également généré 119 K€ d'intérêts.
  
- En 2019, les produits financiers intègrent une reprise de provision pour dépréciation de titres d'un montant de 711 K€. Cette reprise fait suite à la provision de 965 K€ passée en au 31/12/2018 du fait du contexte tout à fait exceptionnel des marchés financiers en décembre 2018. La valorisation du portefeuille d'actions au 31/12/2019 nous a donc conduit à reprendre un montant de 711 K€ sur cette provision.

- ✓ Les **charges financières** s'établissent à 1 614 K€.

Elles résultent principalement des intérêts liés aux prêts souscrits pour les opérations immobilières et à ( 975 K€) et aux charges financières des billets à ordre (542 K€) et autres frais financiers non liés aux prêts sur les opérations (103 K€).

**Le résultat financier** s'établit donc à – 66 K€.

#### ❖ Le résultat courant

Le résultat courant de l'exercice s'élève ainsi à +722 K€ (contre +116 K€ en 2018).

#### ❖ Le résultat exceptionnel

**Les produits exceptionnels** (97 K€) sont principalement constitués de la cession, en janvier 2019, des titres TLM que nous détenons. Ils sont également constitués de reprises de provisions qui ont été constituées lors de l'acquisition de biens et qui sont reprises chaque année.

**Les charges exceptionnelles** (689 K€) correspondent pour l'essentiel à des dépréciations d'actifs. Ces charges prennent également en compte une perte de 37 K€ enregistrée sur les subventions du FSE à recevoir pour le projet I2E.

Ainsi **le résultat exceptionnel** s'élève à -591 K€.

#### ❖ Le résultat net

**Le résultat net** de l'exercice 2018 s'élève à 131 K€.

**La Capacité d'Autofinancement** de l'exercice s'élève à 3 517 K€, pour un montant de 1 923 K€ de capital d'emprunt remboursé (hors BAO). Ainsi l'exercice génère une trésorerie de 1 594 K€, hors BAO.

## 2 –Présentation du Bilan

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

<b>BILAN en K€</b>					
<b>ACTIF</b>	<b>Net au 31/12/19</b>	<b>Net au 31/12/18</b>	<b>PASSIF</b>	<b>Net au 31/12/19</b>	<b>Net au 31/12/18</b>
Immo incorporelles	5 413	4 896	Capital social	134 003	130 606
Immo corporelles	148 378	139 810	Subventions d'investissements	11 194	9 279
Immo financières	18 247	14 543	Autres capitaux propres	5 260	5 240
			Résultat de l'exercice	131	20
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>172 038</b>	<b>159 249</b>	<b>Total capitaux propres</b>	<b>150 587</b>	<b>145 144</b>
			Provisions risques et charges	504	476
Encours de production	-	510	Dettes financières	87 613	75 336
Créances clients	1 984	3 093	Dettes d'exploitation	1 795	1 344
Autres créances	11 007	10 407	Dettes s/immos et rattachés	5 549	1 386
Trésorerie	62 637	51 814	Autres dettes	103	130
CCA	865	66	PCA	2 380	1 322
<b>Total actif circulant</b>	<b>76 494</b>	<b>65 888</b>	<b>Total dettes</b>	<b>97 440</b>	<b>79 517</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>248 531</b>	<b>225 137</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>248 531</b>	<b>225 137</b>

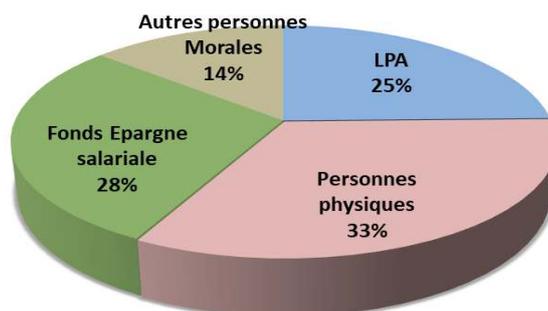
### ❖ Capitaux propres :

Le capital social a augmenté en 2019 de 3 397 K€ dont 1 962 K€ de nouvelles souscriptions faites par des personnes physiques.

Depuis 2018, les souscriptions au capital d'EHD ont été fortement impactées par la suppression de l'ISF et des avantages fiscaux correspondant.

Le capital social s'établit au 31 décembre 2019 à 134 002 K€ et se répartit comme suit :

### Répartition du capital au 31/12/2019



Le fonds de réserve affecté à la liquidité du titre reste de 1 500 K€ en 2019.

Les capitaux propres intègrent des subventions d'investissement pour un montant de 11 194 K€ et s'établissent à 150 587 K€ à fin 2019 contre 145 144 K€ en 2018.

### ❖ Dettes :

Les dettes financières à la clôture s'élèvent à 87 613 K€ dont 28 862 K€ de BAO. L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières et à la mise en place de nouveaux billets à ordre avec les organismes de gestion de l'épargne salariale.

Notre ratio d'endettement financier (Dettes Financières/Capitaux propres) reste cependant faible à 58,2%.

Les dettes d'exploitation proviennent principalement de la TVA collectée sur les livraisons à venir (442 K€) et les cotisations payées sur les salaires en début d'année 2020 au titre de l'année 2019.

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 2020. Les dettes sur immos intègrent notamment un montant de 3 838 K€ pour des VEFA réglées début janvier 2020.

### ❖ Actif Immobilisé

Les actifs immobilisés ont crû de 16 581 K€ en valeur brute, soit une augmentation de 9.5% pour s'établir à 190 309 K€ en valeur brute pour 172 038 K€ en valeur nette.

Cela résulte principalement de l'augmentation des immobilisations incorporelles, baux et usufruits (+761 K€) et corporelles (+12 114 K€) liées à aux acquisitions et aux chantiers en cours ou livrés sur l'année.

Les immobilisations en cours, s'élevant à 18 855 K€, sont principalement constituées des factures d'acquisition, de travaux et d'honoraires. Les principales opérations concernées et représentant un montant de plus de 500 K€ sont les suivantes :

St Julien	5 029 K€
La Rochelle	1 216 K€
Noisy	685 K€
Montpellier Roseraie	566 K€
Reims	565 K€

Elles intègrent également les paiements des réservations suivantes :

VEFA Bellecour	4 973 K€
VEFA Lyon 3 Lafayette	2 384 K€
VEFA Nantes	778 K€
VEFA Bd Exelmans Paris	205 K€

Les immobilisations financières s'élèvent à 18 247 K€ à fin 2019 en augmentation de 3 704 K€ par rapport à 2018. Cette augmentation est liée à l'augmentation d'un montant de 3 775 K€ de l'avance en compte courant consentie par EHD à la SCIC Bâtir et Se Construire en Humanité (BSCH), qui porte l'opération de réhabilitation-extension de l'EHPAD Monplaisir la Plaine (Lyon 8<sup>e</sup>). Cette avance à BSCH s'élève au 31/12/2019 à 7 559 K€. Les prêts pour cette opération vont être débloqués en 2020 et permettront à la SCIC BSCH de rembourser une partie de cette avance.

Les immobilisations financières intègrent comme l'an dernier la participation de 3 000 K€ que EHD détient de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif « Solidarité Versailles Grand Âge » (SVGA) porteuse de l'opération de l'EHPAD Lépine à Versailles.

### ❖ Créances

Les créances clients, représentant 1 984 K€, comprenant 1 113 K€ de loyers d'EHPADs du réseau qui restaient à percevoir à la clôture. L'apurement est en cours.

Un montant de 964 K€ de créances correspondent à la TVA que EHD doit récupérer dans le cadre des livraisons d'opérations à venir.

Les autres créances s'établissent à 9 855 K€ contre 7 879 K€ en 2018. Ces créances comportent :

- 2 249 K€ de produits à recevoir

- Une créance de 2 572 K€ sur l'association Bâtir et se Construire correspond à un prêt effectué pour des raisons d'optimisation de trésorerie.
- Des subventions d'investissement notifiées mais restant à débloquent sur les opérations en cours pour un montant de 3 516 K€ dont 2 000 K€ notifié en 2019 pour Bonnelles (78)
- Un montant de 2 248 K€ de subvention d'exploitation à recevoir des pouvoirs publics.

#### ❖ Trésorerie

La trésorerie nette, y compris les valeurs mobilières de placement, s'élève à 62 637 K€, placée essentiellement en comptes à terme. Le placement en actions (5,5 M€) ne représente que 8,7% 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 131 041,50 euro.

Le conseil propose à l'Assemblée générale d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 131 041,50 euro comme suit :

- Affectation d'un montant de 11 537,98 € en Report à Nouveau afin d'apurer le solde débiteur
- Affectation du solde, 119 503,50 € conformément à l'article 30.1 des statuts
  - 12,5% en réserve légale : 17 925 ,53 €
  - 42,5% en réserve impartageable : 50 789,00 €
  - Le solde en report à nouveau : 50 789,00 €

*Soit un total affecté : 131 041.50 euros*

### 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 a pris une participation non significative lors de cette exercice 2019, d'un montant de 1000 € dans la Société Coopérative d'Intérêt Collectif Habitats Solidaires, société au capital variable d'un montant de 3 153 940 € au 31/12/2018.

## 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 CLIENTS ET DES FOURNISSEURS (disposition Loi LME)

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-dessous les tableaux avec les informations relatives aux délais de règlement des clients et des fournisseurs :

	Article D.441-I-1° : Factures <b>reçues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	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	58 346,90 €	55 469,90 €	581,49 €	717 654,68 €	832 052,97 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice T.T.C	1%	1%	0%	12%	14%
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				

	Article D.441-I-2° : Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	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	0,00 €	68 874,06 €	0,00 €	1 477 129,91 €	1 546 003,97 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice T.T.C					
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	0%	1%	0%	22%	23%
<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 2020

### 1- Evènements significatifs depuis la clôture :

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

- Les 10 appartements de la Résidence « le Petit Prince » rue du Plat à Lyon, acquis en VEFA, ont été livrés début janvier 2020.
- L'Accueil de jour de l'EHPAD Saint Joseph à Noisy-Le-Grand a été mis en service en février 2020
- L'acquisition de terrains à Moulins a été signé en avril 2020.

Concernant les dispositifs d'hébergement temporaires, en février 2020, EHD a été retenu dans 9 départements (380 réfugiés) suite à un appel à projets pour mener des programmes de Réinstallations. Les départements concernés par ces nouvelles opérations sont : Aveyron, Haute-Vienne, Jura, Lozère, Maine et Loire, Mayenne, Saône-et-Loire, Tarn et Vendée. Une première famille a été accueillie en Lozère fin février, mais l'épidémie de Coronavirus a engendré le décalage du démarrage de ces dispositifs.

Ce début d'année 2020 a également été fortement impacté par la crise liée à la pandémie de Covid-19 et ses conséquences sur la société en 2020 impacteront les diverses activités menées par EHD :

- Pour l'activité location : un impact limité pour cette activité, mais nous constatons des demandes de report d'échéances de certains loyers ou de la vacance supplémentaire pour des logements étudiants.
- Pour l'activité Maîtrise d'ouvrage : les travaux en cours ont été ralentis, voir stoppés, sur plusieurs chantiers en cours, décalant de plusieurs mois la mise en service des logements ou EHPAD concernés.
- Pour l'activité accueil de réfugiés :
  - o Les décisions prises pour gérer la pandémie COVID-19 ont entraîné un décalage de plusieurs mois pour le démarrage de des dispositifs de Réinstallés qui devaient débiter d'une façon échelonnée entre mars et novembre 2020.
  - o Par ailleurs, les 5 centres d'accueils pour les Yezidies ont vu leur durée prolongée de 6 mois.
  - o Le nouvel HUDA (Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile) de Dourdan qui devait débiter début 2020 a également été décalé de plusieurs mois.
- Concernant la gestion financière : la pandémie mondiale de COVID 19 a également impacté très fortement les marchés financiers. La baisse des marchés que nous constatons est inédite tant par sa rapidité que par son ampleur, avec une baisse du CAC 40, par rapport au 31/12/2019, qui a atteint jusque -37% mi-mars. Pour EHD, la valorisation de notre portefeuille d'action début juin faisait apparaître une moins-value potentielle de -1,6 M€ par rapport à fin décembre 2019. Même s'il est encore très difficile d'anticiper les conséquences qu'aura cette crise sur les marchés à fin 2020, elle pourrait amener EHD à effectuer une provision pour dépréciation de titres en fin d'année.

### 2- Les perspectives pour 2020

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

- L'EHPAD de Saint Julien (21) -70 chambres- sera livré à l'été 2020 (44)

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

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

Plusieurs VEFA se poursuivent en 2020 :

- 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 2019, SVGA réalise un bénéfice de 289 552 €.

**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 été créée pour l'acquisition en VEFA 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 2019, la SCI réalise une perte de 14 615 € principalement due à une diminution des loyers perçus en 2019.

**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). La SCI a réalisé un bénéfice de 82 267€ sur l'exercice 2019.

**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 2019, un déficit de 18 462 euros, résultat largement impacté 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 2019, cette SCI a réalisé un bénéfice de 1 277€.

**SCI HABITAT ET HUMANISME PATRIMOINE** : Elle est détenue à 40 % 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 2019, la SCI a réalisé un bénéfice de 326€, en baisse par rapport à 2018. La SCI a enregistré sur l'année des charges de copropriété et des honoraires de gestion plus importantes.

**SCI DES BÂTISSEURS** : Détenue à 25% par EHD, la société porte un immeuble de 44 logements à Luce, près de Chartres. En 2019, La SCI réalise un bénéfice de 3 426 €.

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

	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	TOTAL
Réserve légale	73 635	81 142	36 975			790 661
Réserve impartageable	208 633	229 903	104 763			2 240 876
Réserve de liquidité	1 405 294	94 706				1 500 000
Réserve contractuelle	208 633	135 197	104 763			739 536
REPORT A NOUVEAU	- 1 405 294			- 31 566	20 028	- 11 538
<b>Résultat de l'année</b>	<b>490 901</b>	<b>540 948</b>	<b>246 502</b>	<b>- 31 566</b>	<b>20 028</b>	

## II. GOVERNANCE 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

Un conseil d'administration s'est tenu au cours de l'année 2019 : le 6 mai 2019

Une Assemblée générale ordinaire s'est réunie le 22 mai 2019.

### 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

#### NOMINATION D'ADMINISTRATEURS :

Son mandat arrivant à expiration au terme de l'AG 2020, nous vous proposons de renouveler le mandat de l'administrateur suivant,

- Monsieur Bruno Sabatié-Garat, appartenant au collège des bénévoles, pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2026, statuant sur les comptes clos le 31/12/2025.

Nous vous proposons de nommer comme nouvel administrateur :

- le Fonds Professionnel spécialisé Amundi Finance et Solidarité, représenté sa Société de Gestion Amundi Asset Management, pour un mandat d'une durée de 6 années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2026, statuant sur les comptes clos le 31/12/2025.

Fait à Caluire, le 12 juin 2020 par le Président du Conseil d'administration.

**Le Président du Conseil d'administration**

Monsieur Bernard DEVERT

## Annexe 1 – Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux

MANDATAIRES	FONCTION	AUTRES MANDATS EN COURS
<b>Bernard DEVERT</b> Représentant Association La Pierre Angulaire	Président Directeur Général EHD	Administrateur de SVGA Président de BSCH Gérant SCI d'Assise, SCI l'Etoile, SCI Habitat et Humanisme Patrimoine, Co-Gérant SCI Res Publica, SCI Béthanie Tuileries
<b>Philippe FORGUES</b> Représentant Fédération Habitat et Humanisme		Co-Gérant de la SARL FG2H, Président IFACOR SAS
<b>Annie DEZ</b> Représentant Congrégation Ste Marie des Anges		
<b>Nelly CHAMBRION</b> Représentant Association Bel Air Vassieux		
<b>Madeleine PERNET</b> Représentant Congrégation Sœurs Franciscaines de Lons		
<b>Jean TEISSIER</b>	Bénévole	Administrateur de SVGA
<b>Xavier COLOMER</b>	Bénévole	
<b>Marie-Odile LEPARMENTIER</b>	Bénévole	Administratrice de SCIC BSCH
<b>Alix GUIBERT</b>	Partenaire	
<b>Bruno SABATIE-GARAT</b>	Partenaire	
<b>Hélène SOULAGE</b>		Administratrice SCIC BSCH
<b>Laurent PELISSIER</b>	Salarié <i>Directeur MOA</i>	
<b>Céline BRIAN</b>	Salariée <i>DAF Adjointe</i>	
<b>Lionel POURTAU</b>	Salarié <i>Directeur Pôle Réfugiés</i>	

## Annexe 2 – Liste des conventions réglementées 2019

### CONVENTIONS EN COURS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE :

- **Avec la SCI Res Publica EHD (Administrateur commun : Bernard Devert) :**

Avance en compte courant : EHD a consenti à la SCI une avance en compte courant pour permettre à cette SCI le financement des opérations immobilières. Le solde de ce compte-courant s'élève au 31/12/2019 à 718 843 et n'est pas rémunéré.

- **Avec l'association BSCH (Administrateur commun : Bernard DEVERT, Président de l'association BSCH) :**

Avance de trésorerie : EHD a consenti à l'association BSCH une avance de trésorerie faisant l'objet de placements financiers par l'association BSCH.

Cette avance est rémunérée à hauteur des produits financiers générés par les placements. Au 31/12/2019, cette avance s'élève à 2 580 844 € contre 2 576 715 € en 2018

- **Avec l'association La Providence (Administrateurs communs : Bernard Devert) :**

Prêt : EHD a consenti à l'association un prêt rémunéré à 1% de 4 135 689 euros. Ce prêt a servi à financer le surcoût de l'opération de réhabilitation-reconstruction de l'EHPAD La Providence lié à la complexité des travaux.

- **Avec la SCIC BSCH (Administrateurs communs : Bernard Devert / Marie-Odile Leparmentier) :**

EHD a consenti une avance en compte courant à la société SCIC BSCH pour le paiement des factures liées au projet de réhabilitation de l'EHPAD Monplaisir La Plaine. Cette avance est rémunérée au taux de 1%. Au 31/12/2019 cette avance est de 7 558 782 €.

- **Avec l'association LPA Saint Charles (Administrateurs communs : Bernard Devert / Marie-Odile Leparmentier / Hélène Soulage) :**

Convention de prêt : EHD a consenti un prêt de 1 525 K€ à l'association LPA Saint Charles pour lui permettre de financer le rachat de lits au groupe Serenity pour lui permettre d'exploiter son nouvel EHPAD situé à la Valbonne.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- **Avec le Fonds de dotation Acteurs d'Humanité**

Convention par laquelle EHD décide d'apporter une contribution exceptionnelle d'un montant de 230 000 € au fonds de Dotation en faveur de l'accueil et de l'hébergement des personnes en situation de très grande fragilité. Partageant une même approche sur l'importance de la réinsertion sociale des personnes précarisées, la société EHD et le Fonds de dotation Acteurs d'Humanité ont développé de nombreux partenariats dans l'exécution de leurs missions respectives.