

**Jean-Christophe CARREL**

*Expert - Comptable  
Commissaire aux comptes  
MSTCF IAE de Dijon*

**Hervé ELLUL**

*Expert - Comptable  
Commissaire aux comptes  
Ingénieur ECAM  
Diplômé de l'ESSEC  
Expert de Justice agréé  
Près la Cour d'Appel  
de Lyon et la Cour  
Administrative d'Appel  
de Lyon*

**Christophe GABET**

*Commissaire aux comptes  
MSTCF - Université  
Jean Monnet*

**Mohamed KHALFAOUI**

*Expert - Comptable  
Commissaire aux comptes  
Toulouse Business School*

## **ENTREPRENDRE POUR HUMANISER LA DEPENDANCE (EHD)**

Société Coopérative d'Intérêt Collectif sous forme Anonyme à  
capital variable

Siège social : 69, chemin de Vassieux

69 300 Caluire et Cuire

R.C.S de Lyon 450 695 804

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

---

Exercice clos le 31/12/2019

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

### I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ENTREPRENDRE POUR HUMANISER LA DEPENDANCE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport (20 pages). Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Fondement de l'opinion

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### **IV. Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

#### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 12 juin 2020 et dans les autres documents adressés sur la situation financière et les comptes annuels aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D .441-4 du code de commerce.

#### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacré au gouvernement, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

#### **V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et

d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration du 12 juin 2020.

## **VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

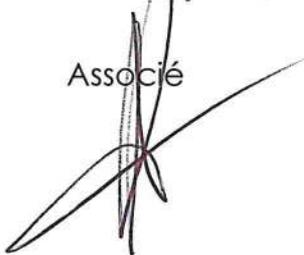
Fait à Villeurbanne, le 13 juin 2020

Le Commissaire aux Comptes,

**Pour Groupe ACTICONSEIL**

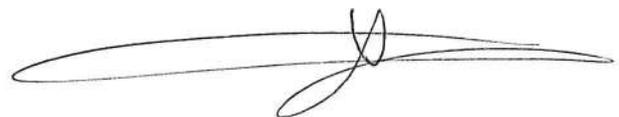
**Jean-Christophe CARREL**

Associé



**Christophe GABET**

Responsable Technique



## ANNEXE

### Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Bilan**

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets et droits assimilés	12 665	8 811	3 854	6 321
Fonds commercial	184 660		184 660	156 593
Autres immobilisations incorporelles	6 103 241	878 964	5 224 277	4 733 286
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	34 179 677		34 179 677	33 883 259
Constructions	110 842 353	16 475 797	94 366 557	92 512 448
Installations techniques, matériel et outilla	1 591	1 591		
Autres immobilisations corporelles	1 776 712	516 861	1 259 851	1 152 961
Immob. en cours / Avances & acomptes	18 854 595	283 000	18 571 595	12 260 963
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	12 597 729	105 928	12 491 802	8 774 014
Autres titres immobilisés	47 777		47 777	47 777
Autres immobilisations financières	5 707 653		5 707 653	5 721 323
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>190 308 653</b>	<b>18 270 951</b>	<b>172 037 702</b>	<b>159 248 943</b>
<b>Stocks</b>				
En cours de production de biens				509 802
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	1 990 058	5 747	1 984 311	3 092 501
Personnel	566		566	42
Etat, Impôts sur les bénéfices	187 468		187 468	157 022
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	964 225		964 225	2 371 247
Autres créances	9 854 652		9 854 652	7 878 526
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	7 835 062	254 842	7 580 220	6 829 609
Disponibilités	55 057 242		55 057 242	44 983 986
Charges constatées d'avance	864 881		864 881	65 605
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>76 754 153</b>	<b>260 589</b>	<b>76 493 564</b>	<b>65 888 340</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>267 062 806</b>	<b>18 531 540</b>	<b>248 531 265</b>	<b>225 137 283</b>

**GROUPE ACTICONSEIL**

S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
*Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes*  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
 Siret : 478 512 510 00051

## Bilan

	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	134 002 580	130 605 540
Réserve légale	790 661	790 661
Réserves statutaires ou contractuelles	739 535	739 535
Réserves réglementées	2 240 874	2 240 874
Autres réserves	1 500 000	1 500 000
Report à nouveau	-11 538	-31 566
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>131 042</b>	<b>20 028</b>
Subventions d'investissement	11 194 068	9 279 238
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>150 587 222</b>	<b>145 144 310</b>
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour charges	503 574	476 052
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>503 574</b>	<b>476 052</b>
<i>Emprunts</i>	<i>82 113 777</i>	<i>69 989 162</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>		<i>21 867</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	82 113 777	70 011 029
Emprunts et dettes financières diverses	5 437 104	5 210 370
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	62 140	114 385
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	899 108	528 678
<i>Personnel</i>	<i>128 603</i>	<i>68 724</i>
<i>Organismes sociaux</i>	<i>220 019</i>	<i>182 612</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>442 450</i>	<i>505 229</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>104 750</i>	<i>58 433</i>
Dettes fiscales et sociales	895 822	814 997
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 549 497	1 385 856
Autres dettes	103 184	129 774
Produits constatés d'avance	2 379 838	1 321 832
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>97 440 469</b>	<b>79 516 921</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>248 531 265</b>	<b>225 137 283</b>

## GROUPE ACTICONSEIL

S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Floury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
 Siret : 473 512 510 00031

## Compte de résultat

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	%	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>PRODUITS</b>						
Ventes de marchandises	776 818	11,62			776 818	
Production vendue	5 906 540	88,38	5 455 977	100,00	450 563	8,26
Production stockée	-509 802	-7,63	509 802	9,34	-1 019 604	-200,00
Subventions d'exploitation	8 030 237	120,15	6 058 771	111,05	1 971 466	32,54
Autres produits	547 579	8,19	1 393 188	25,54	-845 609	-60,70
<b>Total</b>	<b>14 751 372</b>	<b>220,72</b>	<b>13 417 737</b>	<b>245,93</b>	<b>1 333 634</b>	<b>9,94</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
Achats de m.p & aut.approv.	164 507	2,46	509 802	9,34	-345 295	-67,73
Autres achats & charges externes	5 749 925	86,03	4 305 198	78,91	1 444 727	33,56
<b>Total</b>	<b>5 914 432</b>	<b>88,49</b>	<b>4 815 000</b>	<b>88,25</b>	<b>1 099 432</b>	<b>22,83</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>8 836 940</b>	<b>132,22</b>	<b>8 602 737</b>	<b>157,68</b>	<b>234 202</b>	<b>2,72</b>
<b>CHARGES</b>						
Impôts, taxes et vers. assim.	767 288	11,48	558 027	10,23	209 261	37,50
Salaires et Traitements	2 384 098	35,67	1 587 817	29,10	796 282	50,15
Charges sociales	747 963	11,19	500 277	9,17	247 686	49,51
Amortissements et provisions	3 865 917	57,84	4 072 009	74,63	-206 092	-5,06
Autres charges	283 477	4,24	41 273	0,76	242 204	586,84
<b>Total</b>	<b>8 048 743</b>	<b>120,43</b>	<b>6 759 402</b>	<b>123,89</b>	<b>1 289 340</b>	<b>19,07</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>788 197</b>	<b>11,79</b>	<b>1 843 335</b>	<b>33,79</b>	<b>-1 055 138</b>	<b>-57,24</b>
Produits financiers	1 548 147	23,16	742 079	13,60	806 067	108,62
Charges financières	1 614 296	24,15	2 469 205	45,26	-854 909	-34,62
<b>Résultat financier</b>	<b>-66 149</b>	<b>-0,99</b>	<b>-1 727 125</b>	<b>-31,66</b>	<b>1 660 976</b>	<b>-96,17</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>722 048</b>	<b>10,80</b>	<b>116 210</b>	<b>2,13</b>	<b>605 838</b>	<b>521,33</b>
Produits exceptionnels	97 647	1,46	186 014	3,41	-88 366	-47,51
Charges exceptionnelles	688 654	10,30	282 196	5,17	406 458	144,03
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-591 006</b>	<b>-8,84</b>	<b>-96 182</b>	<b>-1,76</b>	<b>-494 825</b>	<b>514,47</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>131 042</b>	<b>1,96</b>	<b>20 028</b>	<b>0,37</b>	<b>111 014</b>	<b>554,29</b>

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA E H D

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 248 531 265 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 131 042 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 12/06/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement n°2016-07 du 4 novembre 2016, et à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

GROUPE ACTICONSEIL  
S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
69100 VILLEURBANNE  
Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
email : contact@acticonseil.com  
Siret : 478 512 510 00031

## Règles et méthodes comptables

### Amortissements des actifs autres qu'immobiliers

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- \* Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
- \* Constructions : 10 à 60 ans
- \* Installations techniques : 5 à 10 ans
- \* Matériel et outillage industriels : 5 à 10 ans
- \* Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- \* Matériel de transport : 4 à 5 ans
- \* Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- \* Matériel informatique : 3 ans
- \* Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

### Décomposition des actifs immobiliers (Amortissement par composant)

A) Pour les biens immobiliers acquis par EHD :

4 Composants définis : gros oeuvre, menuiseries extérieures, chauffage et VRD.

Honoraires ventilés au poids de chaque composant.

Mode de ventilation des composants :

- Ventilation selon clé forfaitaire pour les biens acquis en l'état telle que définie ci-dessous :

Immeuble habitation (collectif ou individuel)	
Gros oeuvre	82 %
Menuiserie extérieure	5 %
Chaufferie	3 %
VRD	10 %

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
*Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes*  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
 Siret : 478 512 510 00031

Durée d'amortissement	Bien neuf	Bien ancien
Gros oeuvre :	50 ans	40 ans
Menuiseries extérieures :	25 ans	10 ans
Chauffage :	20 ans	10 ans
VRD :	20 ans	10 ans

## Règles et méthodes comptables

B) Pour les réhabilitations immobilières portées par EHD :

Mode de ventilation des composants :

- Ventilation au réel (marchés) pour les constructions assurées par EHD

Durée d'amortissement	Bien neuf
Gros Oeuvre :	60 ans
VRD :	60 ans
Ravalement/Façades :	40 ans
Menuiseries extérieures/Toitures :	30 ans
Chauffage/Electricité/Plomberie :	25 ans
Aménagement/Cloisons :	25 ans
Peinture/Sol mince :	15 ans
Groupe électrogène :	15 ans
Ascenseur :	15 ans

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 TEL 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

Les honoraires ont été intégralement affectés au composant Gros Oeuvre.

### Immobilisations en-cours

Le poste immobilisations en-cours enregistre les dépenses TTC engagées dans le cadre d'opérations de constructions, acquisitions (y compris VEFA), ou encore réhabilitations de logements sociaux, logements adaptés ou ephad. Certaines opérations pourront in fine (en tout ou partie) correspondre à des opérations de promotions immobilières et donc donner lieu à des cessions rapides. Le cas échéant, en 2020, les dépenses engagées s'y rapportant seront inscrites en stock. A noter que la part potentiellement relative à des opérations de promotions (en immobilisations en-cours au 31/12/2019) est non significative dans les présents comptes.

### Usufruit

Selon une analyse juridique faite par la CNCC, l'usufruit confère un droit réel sur le bien à enregistrer en immobilisation incorporelle pour sa valeur d'entrée.

Celle-ci est amortie sur sa durée d'utilisation estimée, limitée à sa durée contractuelle ou légale (limitée à 30 ans).

### Droit au Bail

Le poste droit au bail correspond essentiellement à des frais de notaires et droits d'enregistrement concernant des baux emphytéotiques ou des baux à construction.

Les tests de dépréciation ne mettant pas en évidence d'éventuelle indice de perte de valeur, aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur l'exercice.

### Fonds commercial

Dans le cadre de l'application du règlement ANC n°2015-06, l'entreprise considère que l'usage de son fonds commercial n'est pas limité dans le temps. Un test de dépréciation est effectué en comparant la valeur nette comptable du fonds commercial à sa valeur vénale ou à la valeur d'usage. La valeur vénale est déterminée suivant des critères de rentabilité économique, d'usages dans la profession. Une provision pour dépréciation est comptabilisée le cas échéant.

## Règles et méthodes comptables

### Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

### Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### Production Immobilisée

La société valorise de la maîtrise d'oeuvre interne au titre des projets de développements qu'elle porte. Le taux forfaitaire retenu pour l'exercice est de 4% (4% pour 2018, soit un produit d'exploitation de 164 K€ en 2019 contre 162 K€ en 2018) ; il a été estimé par une approche affinée des coûts des services concernés. A noter que le taux retenu est modéré et prudent au regard de ce que pratiquent d'autres entités foncières intervenant en secteur non lucratif.

Cette méthode s'est traduite par impact positif de 164 K€ sur le résultat d'exploitation.

Base de calcul : 4% travaux facturés sur 2019 (appréciés sur une base ttc) soit :  
- 4 % de l'augmentation immobilisation en cours pour les projets immobilisés.

**GROUPE ACTICONSEIL**  
S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
69100 VILLEURBANNE  
Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
email : contact@acticonseil.com  
Siret : 478 512 510 00031

### Reprise de Subvention d'investissement

Compte tenu des nombreuses subventions d'investissement reçues par E.H.D., celles-ci ont donc un caractère normal pour l'activité, il a donc été décidé de comptabiliser les reprises de subvention en exploitation dans un compte d'autres produits afin d'améliorer la lecture du compte de résultat.

### Portefeuille Titres (VMP)

Après avoir comparé la valeur d'inventaire et le coût d'entrée, il en résulte des plus-values latentes et des moins-values latentes.

La valeur d'inventaire est déterminée par la valeur moyenne des 20 derniers cours de bourse.

Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations. A la clôture la moins value latente était de 255 K€ contre 965 K€ pour l'exercice précédent engendrant une reprise de provision de 711 K€ sur l'exercice.

## Règles et méthodes comptables

### Engagement de retraite

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier.

**GROUPE ACTICONSEIL**  
S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
69100 VILLEURBANNE  
Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
Email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
Siret : 478 512 510 00031

**Notes sur le bilan**
**Actif immobilisé**
**Tableau des immobilisations**

	Au début d'exercice	Augmentatio	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial	156 593	28 066		184 660
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 382 858	733 048		6 115 906
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>5 539 452</b>	<b>761 114</b>		<b>6 300 566</b>
- Terrains	33 883 259	399 429	103 010	34 179 677
- Constructions sur sol propre	105 853 961	4 988 393		110 842 353
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 591			1 591
- Installations générales, agencements aménagement divers	1 389 193	209 291		1 598 484
- Matériel de transport	78 760	13 597		92 356
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	72 470	13 401		85 871
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	8 785 274	5 759 159	4 030 474	10 513 960
- Avances et acomptes	3 475 689	5 597 994	733 048	8 340 636
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>153 540 195</b>	<b>16 981 264</b>	<b>4 866 531</b>	<b>165 654 928</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	8 879 941	3 775 830	58 042	12 597 729
- Autres titres immobilisés	47 777			47 777
- Prêts et autres immobilisations financières	5 721 323	37 667	51 336	5 707 653
<b>Immobilisations financières</b>	<b>14 649 041</b>	<b>3 813 496</b>	<b>109 378</b>	<b>18 353 159</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>173 728 687</b>	<b>21 555 874</b>	<b>4 975 909</b>	<b>190 308 653</b>

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
*Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes*  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

## Notes sur le bilan

### Immobilisations incorporelles

Fonds commercial

	31/12/2019
Éléments achetés	
Éléments réévalués	
Éléments reçus en apport	
<b>Total</b>	

### Immobilisations financières

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

**Notes sur le bilan**
**Liste des filiales et participations**

Renseignements détaillés sur chaque titre

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
DIV D'ASSISE 69140 RILLIEUX LA PAPE	1 000	-260	90,00	-260
SCI RES PUBLICA - EHD 69300 CALUIRE ET CUIRE	1 000	-55 033	51,00	-14 615
SA Solidarité Versailles Grand Age 78000 VERSAILLES	5 040 660	4 170 434	59,52	289 552
- Participations (détenues entre 10 et 50% )				
SCI HABITAT ET HUMANISME PATRIMOINE 69300 CAL	91 469	-59 770	40,00	625
SA BATIR ET SE CONSTRUIRE EN HUMANITE 69300 C	333 480	386 184	10,50	-4 597
SCI LES BATISSEURS 28000 CHARTRES	73 176	809 382	25,00	3 426
SCI ZOLA PARTICIPATION 69300 CALUIRE ET CUIRE	33 539	2 616	45,45	2 616
SCI NAZARETH 43000 LE PUY EN VELAY	700 000	243 414	18,75	82 267
SCI SAINT VOSY 43000 LE PUY EN VELAY	500 000	400 586	50,00	-18 462

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	3 001 410	3 001 410	886 948		-155
- Participations (détenues entre 10 et 50% )	1 282 105	1 282 105	7 586 974	7 145 000	28 270
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangère					

## Notes sur le bilan

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentatio	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	643 252	244 523		887 775
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>643 252</b>	<b>244 523</b>		<b>887 775</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	13 341 513	3 134 284		16 475 797
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 591			1 591
- Installations générales, agencements aménagements divers	323 637	97 431		421 068
- Matériel de transport	14 869	22 341		37 210
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	48 955	9 628		58 583
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>13 730 565</b>	<b>3 263 684</b>		<b>16 994 249</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>14 373 817</b>	<b>3 508 207</b>		<b>17 882 024</b>

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 09 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 27 296 389 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	7 726 887		7 726 887
Prêts			
Autres	5 707 653		5 707 653
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 990 058	1 990 058	
Autres	11 006 910	11 006 910	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	864 881	864 881	
<b>Total</b>	<b>27 296 389</b>	<b>13 861 849</b>	<b>13 434 540</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients Fact à établir	133 333
Produits à recevoir	2 248 549
BANQUES INT COURUS	117 895
<b>Total</b>	<b>2 499 777</b>

**CROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 TEL 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonscil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

## Notes sur le bilan

### GROUPE ACTICONSEIL

S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE

Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

### Capitaux propres

### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 134 002 580,00 euros décomposé en 6 700 129 titres d'une valeur nominale de 20,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	6 530 277	20,00
Titres émis pendant l'exercice	173 852	20,00
Titres remboursés pendant l'exercice	4 000	
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	6 700 129	20,00

### Provisions

### Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	476 052	74 710	47 187		503 574
<b>Total</b>	<b>476 052</b>	<b>74 710</b>	<b>47 187</b>		<b>503 574</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
Exploitation		74 710			
Financières					
Exceptionnelles			47 187		

Ces provisions correspondent à des charges futures probables sur opérations immobilières.

## Notes sur le bilan

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
*Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes*  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 TEL. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

### Dettes

### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 97 440 469 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un a	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	82 113 777	11 784 555	27 074 471	43 254 752
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	5 437 104	1 015 625	3 414 891	1 006 588
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	899 108	899 108		
Dettes fiscales et sociales	895 822	895 822		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 549 497	5 549 497		
Autres dettes (**)	165 324	165 324		
Produits constatés d'avance	2 379 838	2 379 838		
<b>Total</b>	<b>97 440 469</b>	<b>22 689 768</b>	<b>30 489 362</b>	<b>44 261 340</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	16 083 488			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	4 023 068			
(**) Dont envers les associés	62 140			

### Charges à payer

	Montant
Fournis.Fact non Parvenues	265 672
FNP FOURNISSEURS IMMO	3 838 786
Int courus sur emprunts	965 136
Dettes prov. pour Congés à payer	127 926
Org Soc Charges soc sur congés à pa	56 993
Org soc Charges à payer (TA)	34
C3S+CVAE+TAXE SALAIRES	40 520
<b>Total</b>	<b>5 295 067</b>

## Notes sur le bilan

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	864 881		
<b>Total</b>	<b>864 881</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	2 379 838		
<b>Total</b>	<b>2 379 838</b>		

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 TEL. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

## Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2019
Location	5 833 712
Maîtrise d'ouvrage délégué	63 332
Divers	9 496
Promotion	776 818
<b>TOTAL</b>	<b>6 683 358</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 19 000 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
 Siret : 478 512 510 00031

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être affectées par Covid-19 au premier trimestre 2020. La société, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et de la constante évolution des mesures annoncées par le Gouvernement (confinement et aides d'État), n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. À la date d'arrêté des comptes par le conseil d'administration des états financiers 2019 de la société, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. A noter qu'au 31/12/2019, les valeurs mobilières de placement s'élevaient à 7 835K€. Elles sont composées partiellement de support en actions dont le capital n'est pas garanti pour 5 717K€.

### Effectif

Effectif moyen du personnel : 80 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	17	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	63	
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>80</b>	

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
 Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 Email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Total engagements donnés détaillés plus bas</i>	96 302 500
Autres engagements donnés	96 302 500
<b>Total</b>	<b>96 302 500</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

**GROUPE ACTICONSEIL**  
 S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
*Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes*  
 1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
 69100 VILLEURBANNE  
 Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
 email : contact@acticonseil.com  
 Siret : 478 512 510 00031

#### Détail des engagements donnés

- Hypothèque sur prêt :	53,3 M€
- Compromis/achat :	3,7 M€
- Solde marché de travaux :	15 M€
- Solde VEFA :	10,2 M€
- Engagement de prêt :	13,4 M€ (Varenes Vauzelles + Perpignan + BSCH)
- Complément de prix :	0,7 M€
- Engagement IDR :	non significatif

#### Agréments E.H.D.

Depuis février 2014, EHD a obtenu l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion, lui permettant de mettre en œuvre des projets d'habitat très sociaux (accès aux financements PLAI et PLUS). Cela contraint notre société désormais à la mise en place d'une procédure d'achat respectant les règles édictées par l'ordonnance de 2005 relative aux marchés publics simplifiés.

En 2019 l'agrément d'entreprise solidaire a été renouvelé pour 5 ans, reconnaissant ainsi la vocation sociale de notre société et permettant de maintenir les avantages fiscaux délivrés à nos souscripteurs.



## Autres informations

La société E.H.D. est constituée sous forme de Société Coopérative d'Intérêt collectif au sens de l'article L 238-26 du code de commerce et dispose depuis 2004 de l'agrément d'intérêt collectif.

### Engagements de retraite

---

Aucun engagement n'a été valorisé en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées.

Les engagements de retraite ont été considérés comme non significatif compte tenu de l'effectif de la société. Ils n'ont pas fait l'objet d'une quelconque provision dans les comptes sociaux.

GROUPE ACTICONSEIL  
S.A.R.L. au capital de 164 700 Euros  
Expertise Comptable-Commissariat aux Comptes  
1, Rue du Dr Pierre Fleury Papillon  
69100 VILLEURBANNE  
Tél. 04 37 45 19 00 - Fax 04 37 45 19 09  
Email : contact@acticonseil.com  
Siret : 478 512 510 00031