

**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**  
*Expert-Comptable  
Commissaire aux comptes  
MSTCF – Université  
Jean Monnet  
Maître de conférences  
associé à Lyon II*

## 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 31/12/2021

## 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 31/12/2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 01/01/2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **III. Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Engagements financiers » et plus précisément la sous-partie « détail des engagements donnés » qui indique les engagements donnés par la société. Ces engagements s'élèvent à plus de 135 M€ au 31/12/2021 et comprennent principalement les hypothèques sur prêts pour 59.4 M€ et les soldes sur marchés de travaux en cours pour 54.2 M€.

### **IV. 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 et 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 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.

### **V. 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 13 mai 2022 et dans les autres documents adressés sur la situation financière et les comptes annuels aux actionnaires.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **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.

### **VI. 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 13 mai 2022.

### **VII. 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.

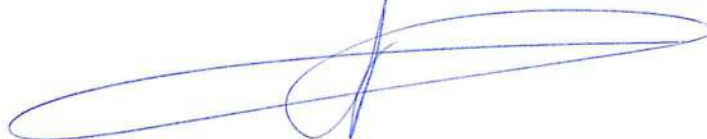
Fait à Villeurbanne, le 19 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes,

**Pour Groupe ACTICONSEIL**

**Christophe GABET**

Associé



## 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**

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

SA E H D

Etats financiers

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets et droits assimilés	12 665	11 719	946	2 215
Fonds commercial	251 479		251 479	193 718
Autres immobilisations incorporelles	6 103 241	1 412 615	4 690 626	4 957 451
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	42 727 792		42 727 792	38 916 108
Constructions	132 072 202	23 458 069	108 614 133	95 014 582
Installations techniques, matériel et outilla	1 591	1 591		
Autres immobilisations corporelles	2 080 500	744 662	1 335 838	1 253 306
Immob. en cours / Avances & acomptes	29 643 881		29 643 881	24 233 972
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	14 510 030		14 510 030	13 871 288
Autres titres immobilisés	47 777		47 777	47 777
Autres immobilisations financières	4 216 207		4 216 207	5 769 247
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>231 667 364</b>	<b>25 628 656</b>	<b>206 038 708</b>	<b>184 259 663</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	696 719	157 855	538 864	1 607 344
Fournisseurs débiteurs	9 525		9 525	
Personnel				3 060
Etat, Impôts sur les bénéfices	70 195		70 195	106 180
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 318 020		2 318 020	1 007 287
Autres créances	12 931 854		12 931 854	9 526 374
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	10 121 340	249 983	9 871 357	6 717 764
Disponibilités	56 304 935		56 304 935	58 295 988
Charges constatées d'avance	510 560		510 560	916 992
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>82 963 149</b>	<b>407 838</b>	<b>82 555 311</b>	<b>78 180 989</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>314 630 513</b>	<b>26 036 494</b>	<b>288 594 019</b>	<b>262 440 652</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 00031

**Bilan**

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	155 092 460	142 726 300
Réserve légale	808 586	808 586
Réserves statutaires ou contractuelles	739 535	739 535
Réserves réglementées	2 291 663	2 291 663
Autres réserves	1 500 000	1 500 000
Report à nouveau	-371 236	50 789
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>449 895</b>	<b>-422 025</b>
Subventions d'investissement	19 207 079	13 886 359
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>179 717 983</b>	<b>161 581 208</b>
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour charges	344 193	406 351
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>344 193</b>	<b>406 351</b>
<i>Emprunts</i>	<i>96 053 943</i>	<i>89 705 064</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	96 053 943	89 705 064
Emprunts et dettes financières diverses	2 786 863	2 714 923
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		62 140
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 099 454	998 814
<i>Personnel</i>	<i>278 906</i>	<i>212 051</i>
<i>Organismes sociaux</i>	<i>412 578</i>	<i>323 304</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>401 985</i>	<i>415 590</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>153 453</i>	<i>138 686</i>
Dettes fiscales et sociales	1 246 923	1 089 631
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 051 594	1 813 014
Autres dettes	637 781	1 044 804
Produits constatés d'avance	3 655 287	3 024 703
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>108 531 844</b>	<b>100 453 093</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>288 594 019</b>	<b>262 440 652</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 00031



**Compte de résultat**

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>PRODUITS</b>						
Production vendue	6 396 229	100,00	6 040 955	100,00	355 274	5,88
Subventions d'exploitation	11 786 226	184,27	9 466 661	156,71	2 319 565	24,50
Autres produits	1 142 053	17,86	1 539 565	25,49	-397 512	-25,82
<b>Total</b>	<b>19 324 508</b>	<b>302,12</b>	<b>17 047 181</b>	<b>282,19</b>	<b>2 277 327</b>	<b>13,36</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
Autres achats & charges externes	8 869 221	138,66	6 343 153	105,00	2 526 068	39,82
<b>Total</b>	<b>8 869 221</b>	<b>138,66</b>	<b>6 343 153</b>	<b>105,00</b>	<b>2 526 068</b>	<b>39,82</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>10 455 287</b>	<b>163,46</b>	<b>10 704 028</b>	<b>177,19</b>	<b>-248 741</b>	<b>-2,32</b>
<b>CHARGES</b>						
Impôts, taxes et vers. assim.	1 081 409	16,91	940 639	15,57	140 770	14,97
Salaires et Traitements	3 259 158	50,95	3 204 062	53,04	55 095	1,72
Charges sociales	1 135 416	17,75	1 073 698	17,77	61 718	5,75
Amortissements et provisions	4 145 356	64,81	3 819 802	63,23	325 555	8,52
Autres charges	137 221	2,15	44 612	0,74	92 609	207,59
<b>Total</b>	<b>9 758 560</b>	<b>152,57</b>	<b>9 082 812</b>	<b>150,35</b>	<b>675 748</b>	<b>7,44</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>696 727</b>	<b>10,89</b>	<b>1 621 216</b>	<b>26,84</b>	<b>-924 488</b>	<b>-57,02</b>
Produits financiers	2 318 921	36,25	266 940	4,42	2 051 982	768,71
Charges financières	2 284 378	35,71	2 889 966	47,84	-605 588	-20,95
<b>Résultat financier</b>	<b>34 543</b>	<b>0,54</b>	<b>-2 623 027</b>	<b>-43,42</b>	<b>2 657 570</b>	<b>-101,32</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>731 270</b>	<b>11,43</b>	<b>-1 001 811</b>	<b>-16,58</b>	<b>1 733 081</b>	<b>-172,99</b>
Produits exceptionnels	52 173	0,82	610 738	10,11	-558 565	-91,46
Charges exceptionnelles	323 345	5,06	30 952	0,51	292 393	944,66
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-271 172</b>	<b>-4,24</b>	<b>579 786</b>	<b>9,60</b>	<b>-850 958</b>	<b>-146,77</b>
Impôts sur les bénéfices	10 203	0,16			10 203	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>449 895</b>	<b>7,03</b>	<b>-422 025</b>	<b>-6,99</b>	<b>871 920</b>	<b>-206,60</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 00031



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA E H D

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 288 594 019 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 449 895 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 13/05/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 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 Papiillon  
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

## 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 %

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

#### 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 00  
email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
Siret : 478 512 510 00031

## 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 Euro.  
 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

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 2022, 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 31/12/2021) 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.

### 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.



## Règles et méthodes comptables

### 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 2020), soit un produit d'exploitation de 438 K€ en 2021 contre 223 K€ en 2020 ; 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 438 K€ sur le résultat d'exploitation.

Base de calcul : 4% travaux facturés sur 2021 (appréciés sur une base ttc) soit :

- 4 % de l'augmentation immobilisation en cours pour les projets immobilisés, plafonné à hauteur du coût global annuel du service.

### 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 169 K€ contre 1 418 K€ pour l'exercice précédent engendrant une reprise de provision de 1 249 K€ sur l'exercice.

### 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.

Les engagements correspondants font l'objet d'une mention intégrale dans la présente annexe.

**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 00  
email : [contact@acticonseil.com](mailto:contact@acticonseil.com)  
Siret : 478 512 510 00031



## Règles et méthodes comptables

### Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

#### **GRUPE ACTICONSE :**

S.A.R.L. au capital de 164 700 €  
*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 00  
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	193 718	61 500	3 740	251 479
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 115 906			6 115 906
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6 309 624</b>	<b>61 500</b>	<b>3 740</b>	<b>6 367 385</b>
- Terrains	38 916 108	3 811 684		42 727 792
- Constructions sur sol propre	114 885 122	17 187 080		132 072 202
- 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	1 738 533	118 708	47 553	1 809 688
- Matériel de transport	92 356	3 385		95 741
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	73 460	120 098	18 487	175 072
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	17 916 097	19 192 289	11 998 095	25 110 291
- Avances et acomptes	6 317 875	5 311 584	7 095 868	4 533 591
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>179 941 142</b>	<b>45 744 827</b>	<b>19 160 003</b>	<b>206 525 966</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	13 977 216	726 615	193 801	14 510 030
- Autres titres immobilisés	47 777			47 777
- Prêts et autres immobilisations financières	5 769 247	32 122	1 585 162	4 216 207
<b>Immobilisations financières</b>	<b>19 794 239</b>	<b>758 737</b>	<b>1 778 963</b>	<b>18 774 013</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>206 045 005</b>	<b>46 565 064</b>	<b>20 942 705</b>	<b>231 667 364</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 00  
 email : [contact@acticonscil.co](mailto:contact@acticonscil.co)  
 Siret : 478 512 510 00031

## Notes sur le bilan

### Immobilisations financières

#### Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
<b>- Filiales (détenues à + 50 %)</b>				
DIV D'ASSISE 69140 RILLIEUX LA PAPE	1 000		90,00	
ARDISGANA 64240 HASPARREN	256 000	283 823	90,00	113 987
SCI ZOLA PARTICIPATION 69300 CALUIRE ET CUIRE	33 539	-2 747	68,18	2 216
SCI RES PUBLICA - EHD 69300 CALUIRE ET CUIRE	1 000	-80 721	51,00	-27 220
SA Solidarité Versailles Grand Age 78000 VERSAILLES	5 040 760	4 347 437	59,51	-82 276
<b>- Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>				
SCI HABITAT ET HUMANISME PATRIMOINE 69300 CAL	91 469	-50 685	45,00	2 953
SA BATIR ET SE CONSTRUIRE EN HUMANITE 69300 C	433 480	310 886	12,69	-37 611
SCI LES BATISSEURS 28000 CHARTRES	73 176	720 556	25,00	6 907
SA Habitats Solidaires 93230 ROMAINVILLE	3 438 480	4 216 975	21,81	-55 303
SCI NAZARETH 43000 LE PUY EN VELAY	700 000	72 688	18,75	72 688
SCI SAINT VOSY 43000 LE PUY EN VELAY	500 000	325 737	50,00	-19 858

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
<b>- Filiales (détenues à + 50 %)</b>	3 689 052	3 689 052	1 102 698		-243
<b>- Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>	1 995 261	1 995 261	8 341 039		25 515
<b>- Autres filiales françaises</b>					
<b>- Autres filiales étrangères</b>					
<b>- Autres participations françaises</b>					
<b>- Autres participations étrangères</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 : 478 312 316 00031



## 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	1 156 240	268 094		1 424 334
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 156 240</b>	<b>268 094</b>		<b>1 424 334</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	19 870 540	3 587 529		23 458 069
- 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	535 121	106 205	20 980	620 346
- Matériel de transport	59 239	17 637		76 876
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	56 684	9 243	18 487	47 440
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>20 523 175</b>	<b>3 720 614</b>	<b>39 467</b>	<b>24 204 322</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>21 679 414</b>	<b>3 988 708</b>	<b>39 467</b>	<b>25 628 656</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@acticenseil.com](mailto:contact@acticenseil.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 29 183 258 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	8 430 178		8 430 178
Prêts			
Autres	4 216 207		4 216 207
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	696 719	696 719	
Autres	15 329 595	15 329 595	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	510 560	510 560	
<b>Total</b>	<b>29 183 258</b>	<b>16 536 874</b>	<b>12 646 384</b>

Prêts accordés en cours d'exercice

Prêts récupérés en cours d'exercice

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients FAE	116 561
AVOIR A RECEVOIR	9 525
Produits ... recevoir	1 464 638
Intérêts courus s/valeurs mobilière	27 670
BANQUES INT COURUS	520
<b>Total</b>	<b>1 618 914</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@acticoncil.com  
Siret : 478 512 510 00031

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 155 092 460,00 euros décomposé en 7 754 623 titres d'une valeur nominale de 20,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	7 136 315	20,00
Titres émis pendant l'exercice	669 968	20,00
Titres remboursés pendant l'exercice	51 660	20,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	7 754 623	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	406 351		62 158		344 193
<b>Total</b>	<b>406 351</b>		<b>62 158</b>		<b>344 193</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 00031

#### Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :

Exploitation	10 000
Financières	
Exceptionnelles	52 158

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

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 108 531 844 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	96 053 943	19 367 879	24 997 333	51 688 731
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	2 786 863	1 716 939	296 460	773 464
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 099 454	1 099 454		
Dettes fiscales et sociales	1 246 923	1 246 923		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 051 594	3 051 594		
Autres dettes (**)	637 781	637 781		
Produits constatés d'avance	3 655 287	3 655 287		
<b>Total</b>	<b>108 531 844</b>	<b>30 775 856</b>	<b>25 293 793</b>	<b>52 462 195</b>

(\*) Emprunts souscrits en cours d'exercice 10 278 000

(\*) Emprunts remboursés sur l'exercice 4 037 480

(\*\*) Dont envers les associés

### Charges à payer

	Montant
Fournis.Fact non Parvenues	418 456
FNP FOURNISSEURS IMMO	125 293
Int courus sur emprunts	1 502 625
Dettes prov. pour Cong,s ... payer	278 741
Org Soc Charges soc sur cong,s ... pa	141 556
Org soc Charges ... payer (TA)	26 956
C3S+CVAE+TVTS	32 634
Charges ... payer	2 216
<b>Total</b>	<b>2 528 477</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 : 478 512 910 00051

## Notes sur le bilan

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	510 560		
<b>Total</b>	<b>510 560</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	3 655 287		
<b>Total</b>	<b>3 655 287</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 00031

## Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

### Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2021
Location	6 396 229
Maîtrise d'ouvrage délégué	
Divers	
<b>TOTAL</b>	<b>6 396 229</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire  
 Honoraire de certification des comptes : 19 767 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

#### Résultat financier

	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers de participation	149 036	185 043
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	251 260	81 897
Reprises sur provisions et transferts de charge	1 354 622	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	564 004	
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 318 921</b>	<b>266 940</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	81 073	1 162 762
Intérêts et charges assimilées	1 553 660	1 727 204
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	649 645	
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 284 378</b>	<b>2 889 966</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>34 543</b>	<b>-2 623 027</b>

**Notes sur le compte de résultat****Charges et Produits exceptionnels****Résultat exceptionnel**

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	15	563 225
Reprises sur provisions et transferts de charge	52 158	47 513
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>52 173</b>	<b>610 738</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 000	248
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	320 345	30 704
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>323 345</b>	<b>30 952</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-271 172</b>	<b>579 786</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 00031

## Autres informations

### Effectif

Effectif moyen du personnel : 107 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	33	
Agents de maîtrise et techniciens	3	
Employés	72	
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>107</b>	

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	98 613
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Total engagements donnés détaillés plus bas</i>	135 076 318
Autres engagements donnés	135 076 318
<b>Total</b>	<b>135 174 931</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 00031

Dont concernant :

Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	7 145 000
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	





## Autres informations

### Détail des engagements donnés

- Hypothèque sur prêt :	59,4 M€
- Compromis/achat :	5,3 M€
- Solde marché de travaux :	54,2 M€
- Solde VEFA :	2 M€
- Engagement de prêt :	13,4 M€ (Varennes Vauzelles + Perpignan + BSCH)
- Complément de prix :	0,7 M€
- Engagement IDR :	0,1 M€

### 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.

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

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 98 613 euros

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](mailto:contact@acticonseil.com)  
Siret : 478 512 510 00031