



Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

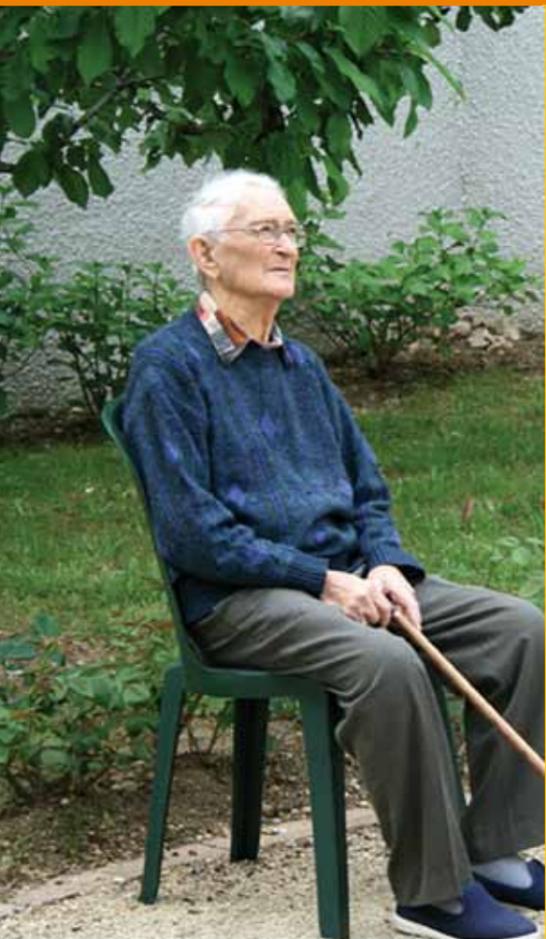


Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



Rapport d'activité
2015

69, Chemin de Vassieux
69300 Caluire
Tél : 04 78 30 33 10
Fax : 04 27 82 66 00
email :
secretariat@pierre-angulaire.com
www.pierre-angulaire.eu/ehd



Bernard Devert

Président - Fondateur d'Habitat et Humanisme
Septembre 2016

Le nom d'Entreprendre pour Humaniser la Dépendance (EHD) précise bien les engagements de ceux qui l'animent et la rejoignent. Vous êtes de ceux-là, comment ne pas vous exprimer notre reconnaissance.

Je sais les choses, dit A. Rimbaud, mais je vais les yeux fermés et les oreilles closes. Il est de ces moments où, blessés par tant de déshumanisation, le fatalisme n'est plus possible. Alors, laissant là les indignations faciles, viennent les heures d'une mobilisation conduisant à entreprendre.

Le discernement est préalable à l'acte d'entreprendre, pour répondre à la question que faire, et même défaire, pour susciter des espaces de plus grande liberté, nommés souvent au sein de l'entreprise, les marges d'autonomie.

EHD est une des composantes de l'économie sociale et solidaire. Utopique il y a encore quelques années, cette forme d'entreprise est désormais portée par bien des femmes et des hommes qui refusent le "toujours plus" dans le moins de temps possible, pour répondre à une exigence éthique, voire spirituelle : quel sens donner à l'acte d'entreprendre.

Le "carburant" de cette économie est l'épargne solidaire, alimentée par ceux qui, comme vous-mêmes, entendent donner du sens à leur investissement. Là où il y a du sens, il y a un chemin.

L'objectif de EHD est d'être là où les personnes souffrent, physiquement, psychologiquement et socialement, rejointes par la maladie, la perte d'autonomie ou encore l'angoisse liée à l'isolement.

Il y a aussi le drame humanitaire de ces êtres pourchassés par la haine et la barbarie. Difficile de fermer les yeux et l'oreille du cœur.

Se propose à notre responsabilité la recherche d'une action concrète pour dire non à l'inacceptable. Soulager, soutenir, c'est humaniser pour s'éloigner de la "mocherie".

Cette perspective recueille un enthousiasme et un dynamisme. Les murs qui clôturent la vie se lézardent ; des passerelles se construisent, ouvrant sur de nouveaux horizons. *Va vers ton risque, dit René Char, à te regarder ils s'habitueront.*

Quel risque celui d'entendre pour mieux comprendre.

Einstein soulignait qu'il y a suffisamment d'intelligence dans le monde ; ce qui manque c'est le cœur.

Au sein de EHD, que de cœurs battent pour ne point être indifférents aux situations de vulnérabilité, de dépendance suscitant tant de pourquoi. Si nous n'avons pas de réponse toute faite, nous découvrons que la fragilité, invitation à l'aventure de l'écoute, est un temps de tendresse.

Il y a trois pouvoirs : le pouvoir du mal qui fait mal, celui du temps qui use et parfois nous use, mais heureusement il y a celui du cœur qui fait naître bien des inattendus.

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance, forte de votre détermination, essaye d'être au rendez-vous de ces inespérés avec une détermination qui n'a d'égale que la vôtre pour "remonter l'horloge de la conscience", suivant l'expression d'Olivier Py, Directeur du festival d'Avignon.

La S.A. EHD

La société anonyme EHD (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) a été constituée en 2003 sous forme de société coopérative d'intérêt collectif à capital variable.

EHD bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire renouvelé le 6 juin 2014 pour une période de 5 ans.

La Société EHD, en qualité de Société Foncière ou de Maître d'Ouvrage Délégué, réalise des opérations de mise aux normes ou de construction d'EHPAD, de maisons intergénérationnelles et de logements sociaux.

EHD travaille en étroite partenariat avec La Pierre Angulaire et Habitat et Humanisme, deux associations créées et présidées par Bernard Devert.

- **La Pierre Angulaire**, association de bienfaisance gère une cinquantaine de maisons d'accueil et de soins pour personnes âgées dépendantes, à faibles ressources.
- **Habitat et Humanisme** oeuvre depuis 30 ans, en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté.

3 activités principales

• Société Foncière :

Acquisition et rénovation de biens en pleine propriété ou bail à construction/réhabilitation.

• Assistance au montage technique et financier des opérations

Montage technique, juridique et financier des EHPAD gérés par des associations du réseau la Pierre Angulaire.

• Mise en place et gestion de projets d'hébergement temporaire

À destination de populations précarisées (migrants, roms).



Le modèle économique d'EHD

EHD réalise des opérations immobilières pérennes et de qualité à des coûts maîtrisés grâce à :

- **L'épargne solidaire**
- **L'obtention de prêts bonifiés pour les logements sociaux**
- **L'obtention de subventions**
- **L'encaissement de loyers :**
 - pour les EHPAD : encaissement de loyers sociaux permettant un prix de journée éligible à l'aide sociale,
 - pour les logements sociaux : encaissement de loyers plafonnés éligibles à l'APL (Aide Personnalisée au Logement),
 - la consolidation financière par la réalisation d'opérations immobilières sur le marché libre (promotion) générant des fonds propres additionnels.

Opérations sociales

EHD réalise trois types d'opérations immobilières à vocation sociale à destination de publics fragilisés à faibles ressources : personnes âgées, jeunes, familles, migrants...

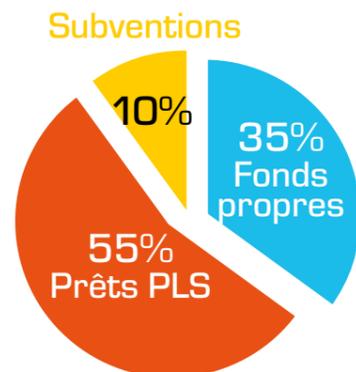
Les EHPAD du réseau LPA

- **Public :** les personnes âgées dépendantes à faibles ressources.
- **Mission :**
 - > proposer un **hébergement de qualité** et aux normes,
 - > **assurer un équilibre financier** dans la durée,
 - > **maîtriser les coûts** pour les rendre compatibles avec :
 - les revenus des résidents,
 - l'accord des financeurs institutionnels du secteur (ARS, CNSA et CD).

• Chiffres clés :

- > **construction EHPAD :** 10-12M€ (120K€ place),
- > **remise aux normes :** 3-6 M€.

• Financement type :



Les hébergements temporaires

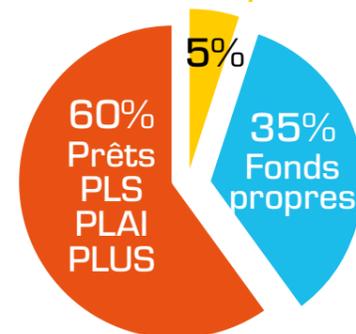
- **Public :** personnes très vulnérables en raison de leur situation : migrants, roms.
- **Mission :** offrir un hébergement décent et accompagnement social adapté pour faciliter l'insertion.
- **Financement type :** ces opérations sont réalisées à la demande et avec le concours des Pouvoirs Publics.

Les maisons intergénérationnelles et les logements sociaux

- **Public :** les personnes fragilisées par l'âge ou l'état de santé nécessitant un "prendre soin" particulier; les personnes à faibles ressources, notamment des jeunes.
- **Mission :**
 - > lutter contre l'isolement de personnes âgées fragilisées mais non dépendantes,
 - > loger des personnes à faibles ressources rencontrant des difficultés spécifiques.

• Financement type :

Subventions privées



Un investissement solidaire

Un investissement solidaire à forte utilité sociale

Le logement et le soin des personnes âgées à faibles ressources représentent un enjeu social et humain majeur à l'heure où l'allongement de la vie s'est accru parallèlement à la précarité.

Une fiscalité avantageuse pour les particuliers

Éligibilité des souscriptions au capital EHD aux dispositifs de réduction fiscale IR et ISF (agrément Entreprise Solidaire renouvelé le 6 juin 2014 pour une nouvelle période de 5 ans).

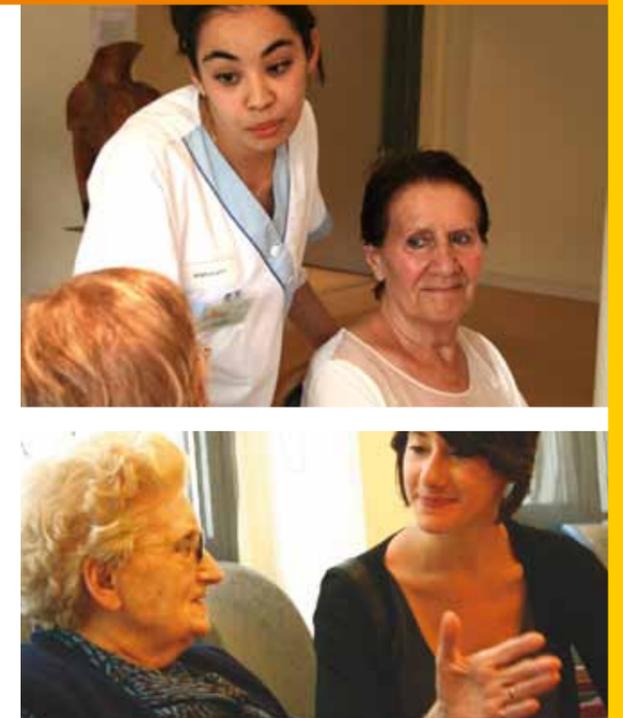
• Réduction d'impôt sur le revenu

À hauteur de 18% de l'investissement dans la limite :

- d'un montant d'investissement de 50 à 100 000 € pour un célibataire ou un couple (investissement supérieur reportable sur les 4 années suivantes),
- du plafond global des déductions fiscales en vigueur (fraction excédentaire reportable sur les 4 années suivantes).

• Réduction d'Impôt de Solidarité sur la Fortune

- **Déduction de l'ISF à hauteur de 50%** de l'investissement dans la limite de 45 000 € (pas de report ni de cumul avec le dispositif d'impôts sur le revenu).



Caractéristiques de l'investissement

- > La souscription est possible à tout moment compte tenu du capital variable de EHD.
- > Pour permettre à EHD de mener à bien ses projets, il est recommandé de réaliser cet investissement solidaire dans une perspective à long terme (10 à 15 ans). Néanmoins, vos parts sont cessibles, EHD s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre aux demandes de cession. Le vendeur s'acquittera des droits de mutation en vigueur.
- > Pour garantir la liquidité de l'investissement, EHD a constitué une réserve spécifique d'un montant de 1,5 M€.
- > EHD a reçu le label Finansol, garantie de transparence, d'éthique et de solidarité dans l'utilisation et la gestion de l'épargne.
- > Les dispositifs de réduction d'IR et d'ISF sont soumis à obligation de conservation de titres pendant 5 ans à compter de l'année suivant celle de la souscription.
- > En cas de vente de tout ou partie de la souscription avant l'expiration du délai de 5 ans, reprise de la totalité de la réduction d'impôt dans la limite du montant de la cession (sauf décès, invalidité ou licenciement).



Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence du produit d'épargne EHD - Plus de renseignements sur www.finansol.org



Loriol (26)



Saint-Malo (35)



Maison des Pères Blancs à Bry-sur-Marne (94)



EHPAD Bon Secours à Rillieux-la-Pape (69)

L'exercice 2015

L'activité liée aux EHPAD

L'année 2015 a été très intense concernant les opérations en direction des personnes âgées dépendantes (EHPAD) :

• Livraisons :

- réhabilitation de Loriol (72 places),
- reconstruction de Saint-Malo (48 places),

Sur l'ancien site de l'EHPAD du Plessis Pont Pinel à Saint-Malo et en prolongement de la construction du nouvel EHPAD, EHD a déposé un permis de construire pour une maison bi-générationnelle de 17 appartements qui bénéficieront de l'aide personnalisée au logement.

Cet habitat permettra à des personnes âgées peu dépendantes de bénéficier d'un habitat adapté et des services de l'EHPAD : restauration, animation veille médicale. Des populations plus jeunes apporteront à leurs aînés le prendre soin (visites, courses) dans la perspective de briser l'isolement.

EHD dans l'esprit d'Habitat et Humanisme suscite non seulement un vivre ensemble mais aussi un faire ensemble, les biens étant au service des liens

- réhabilitation de Saint-Affrique (83 places) en MOD.

• Projets en cours

Les projets suivis dans le cadre d'un contrat de MOD :

- Saint-Symphorien-d'Ozon (102 lits),
- Notre Dame de l'Isle à Vienne (83 lits),
- la "Maison des Pères Blancs" de Bry-sur-Marne (48 lits) et de Notre Dame de l'Isle à Vienne,
- le chantier de reconstruction de l'EHPAD Bon Secours de Rillieux-la-Pape (50 lits).

Les projets d'EHPAD sur des terrains appartenant en propre à EHD :

- le chantier de reconstruction de l'EHPAD Saint-Joseph de Noisy-Le-Grand (73 lits),
- le chantier d'extension de l'EHPAD Saint-Sacrement à Perpignan (72 lits).

• Nouveaux chantiers

- La réhabilitation de l'EHPAD La Providence à Varennes Vauzelles (en MOD).
- La reconstruction de l'EHPAD Lépine à Versailles (en MOD).



EHPAD Lépine à Versailles

Ce projet participatif et solidaire vise à créer une plate-forme gérontologique multi-services à destination du grand âge :

- > un EHPAD de 112 lits dont 4 lits d'hébergement temporaire et un PASA de 14 places,
- > un Accueil de jour pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer de 12 places,
- > un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) de 160 places (dont 10 Alzheimer).

Il s'agit de construire une chaîne entre domicile, établissement et hôpital, tout en permettant une prise en charge accessible financièrement avec un prix de journée maîtrisé, les lits étant éligibles à l'Aide Sociale. L'ensemble des acteurs locaux (salariés, usagers, Collectivités Locales, partenaires...) et particulièrement la Mairie de Versailles sont associés à la gestion de ce projet innovant.

Lettre à l'attention des collaborateurs de l'EHPAD Lépine

La nouvelle construction de l'EHPAD Lépine s'achève, observant la qualité des parties communes et privatives, témoignant de l'attention portée à l'accueil des résidents et à ceux qui, par leur travail, donnent âme à cette maison.

La deuxième tranche relative à l'humanisation et à la rénovation des anciens bâtiments se poursuit suivant le calendrier strictement respecté.

Un des maîtres-mots du programme est le prendre soin de la personne dans la continuité de ce qui a déjà été mis en œuvre.

La vigilance à l'égard de chacun s'exprime par des réalisations concrètes ; une salle de pause agréable avec un accès à la terrasse ; un espace de 190 m² à destination de formations internes et externes au sein duquel des conférences sur le soin et le prendre soin seront régulièrement tenues.

Les dispositifs de sécurité sont très présents, sans oublier le bien être des résidents avec, par exemple, la balnéothérapie.

La grande innovation de cette "maison" est la plate-forme de soins ; une première en France, pour coopérer avec les partenaires hospitaliers du territoire et faire de ce site, avec et par vous, la référence du prendre-soin de la personne.

La continuité du parcours du domicile à la "maison" sera privilégiée aux fins d'éviter les ruptures traumatisantes. Mieux que moi-même, vous savez qu'elles peuvent être évitées, en tout cas fortement diminuées, en associant les proches pour ne plus entendre l'expression : "placer en établissement" mais entrer dans un lieu se révélant promesse d'attentions et de respect.

La perte d'autonomie doit être compensée par un supplément que nous osons nommer la tendresse. Ensemble nous veillerons à ne point désertier cette exigence qui concourt à donner sens à nos engagements.

Bernard Devert

Les acquisitions et livraisons de logements

EHD a poursuivi son développement dans la partie immobilière.

• Des livraisons :

- l'opération d'habitat intergénérationnel "Espace Emmanuel Mounier", en partenariat avec Habitat et Humanisme
- un studio, rue de Saxe, à Paris
- un logement, rue Curie, à Toulouse
- un logement à Nîmes

• Un projet en cours

Les travaux de la résidence service à Montpellier se poursuivent pour réaliser 14 logements destinés à des personnes vieillissantes mais non-dépendantes.

• De nouveaux engagements

EHD a concrétisé son engagement dans de nouveaux projets d'habitat intergénérationnel et de mixité sociale :

- Signature d'un compromis de vente pour une opération de logements sociaux dans un bâtiment adjacent à l'EHPAD Saint-François-d'Assise à Lyon 1^{er}.
- Acquisition d'un bâtiment à Nice (les Lilas) destiné à une résidence étudiante de 27 logements et 8 logements libres.

Les Lilas à Nice (06)



L'activité d'hébergement temporaire

En partenariat avec les Pouvoirs Publics, EHD s'est investie dans une nouvelle activité d'hébergement temporaire de populations vulnérables : sur le site du **Monastère des Orantes à Bonnelles (Yvelines)**, et sur **deux sites de la région lyonnaise** mis à disposition par l'Etat. Les familles sont accompagnées dans leur insertion.



Espace Emmanuel Mounier

Sur le site des anciennes prisons Saint-Paul de Lyon, EHD, en partenariat avec Habitat et Humanisme, a réalisé un ensemble innovant d'habitat intergénérationnel et solidaire qui accueille des personnes convalescentes en sortie d'hôpital dans l'incapacité de rejoindre un domicile, et des étudiants à faibles ressources.

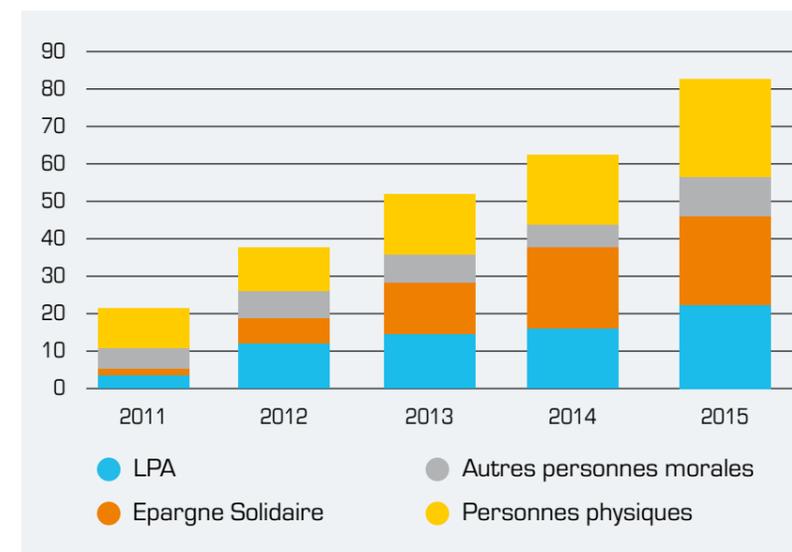
La résidence comprend 101 logements dont :

- 21 en colocations (80 T1 et 15 T4), à loyer modéré destinés à des étudiants modestes, acquis et gérés par Habitat et Humanisme.
- 27 logements acquis et gérés par EHD affectés à des personnes qui, sortant de l'hôpital, ne peuvent rentrer à leur domicile en raison de leur isolement, aggravé par la fragilité liée au manque de ressources (les soins médicaux sont assurés par des services à domicile).
- des espaces communs : buanderie, tisanerie, salle télévision.

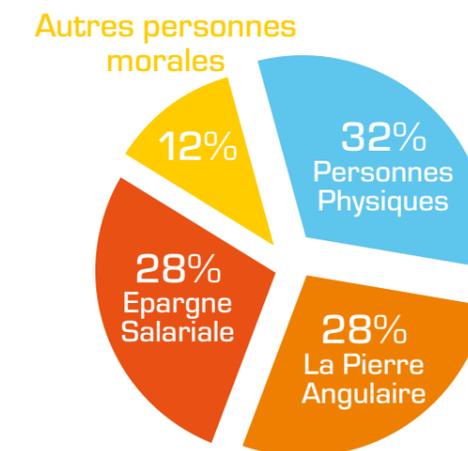
Accompagnés par une équipe de bénévoles dédiée, les étudiants sont responsables du vivre ensemble au sein de la résidence et assurent présence et services auprès des personnes convalescentes.

Évolution du capital

Le capital social continue de croître de manière conséquente entre 2014 et 2015 : **+19,4 M€**, grâce à des fonds d'épargne salariale (+4 M€) mais également grâce au maintien de la mobilisation de personnes physiques (+6 M€).

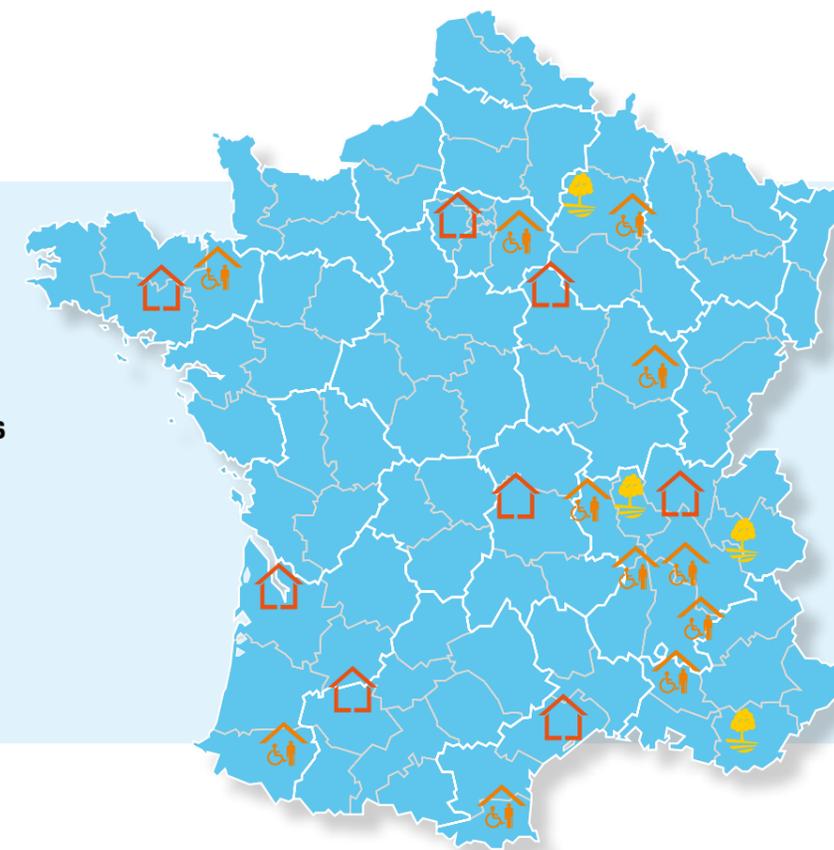


Répartition du capital au 31/12/15



Patrimoine au 31/12/2015

- 226 logements
- 622 places d'EHPAD/SSR
- 8 terrains



Exercice 2015

Les Chiffres clés

Capital	82,8 M€
Nombre de souscripteurs	1 895
Fonds propres	99,7 M€
Résultat de l'exercice	541 K€
Personnel :	7 salariés + 12 bénévoles



Compte de résultat par activité

Activités (K€)	2015	2014	%
ACTIVITÉ LOCATIVE	97	132	
Produits	2 539	1 742	46%
Charges	2 636	1 874	41%
Capacité d'autofinancement	1 261	858	47%
Trésorerie générée	663	614	-100%
ACTIVITÉ DE PROMOTION		307	
Produits		2 270	
Charges		1 962	
ACTIVITÉ DE MOD	117	221	
Produits	515	237	117%
Charges	398	459	-13%
ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT D'URGENCE			
Produits	365		
Charges	365		
GESTION DE PATRIMOINE FINANCIER	521	537	-3%
RESULTAT DE L'EXERCICE	541	491	10%
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	2 696	1 418	90%

Bilan

Montant (K€)

ACTIF	Net au 31/12/15	Net au 31/12/14	Net au 31/12/13	PASSIF	Net au 31/12/15	Net au 31/12/14	Net au 31/12/13
Immo incorporelles	4 039	3 457	81	Capital social	82 822	63 429	51 668
Immo corporelles	95 210	65 051	49 364	Autres capitaux propres	16 299	11 124	6 005
Immo financières	3 631	8 166	7 942	Résultat de l'exercice	541	491	326
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	102 880	76 674	57 387	TOTAL CAPITAUX PROPRES	99 662	75 044	58 199
				PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	645	391	502
Encours de production	125	125	2 224	Dettes financières	39 831	27 323	14 602
Créances	16 260	12 444	8 843	Dettes d'exploitation	886	749	1 074
Trésorerie	27 975	19 051	16 254	Dettes/Immo et comptes rattachés	4 890	4 610	8 079
CCA	-	-	5	Autres dettes	155	177	2 256
				PCA	1 172	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	44 361	31 621	27 325	TOTAL DETTES	46 934	32 859	26 011
TOTAL ACTIF	147 241	108 294	84 712	TOTAL PASSIF	147 241	108 294	84 712

Évolution de la situation financière

	2015	2014	VAR 14/15
Capitaux propres	99 662	75 044	24 618
Dettes par emprunt	29 159	20 393	8 766
Dettes par billet à ordre	10 672	6 930	3 742
ENDETTEMENT	40%	36%	