



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



Rapport d'activité
2017

habitat et humanisme





Rapport d'activité 2017

EHD
Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

Sommaire

Edito	3
La Société EHD	4
L'exercice 2017	6
Construction d'établissements médico-sociaux	
Accueil de personnes en grande exclusion	
Acquisitions et livraisons de logements sociaux	
Un investissement solidaire	
Les comptes 2017	10





Bernard Devert

*Président - Fondateur d'Habitat et Humanisme
Juin 2018*

Avec EHD, risquons la tendresse pour une économie plus humanisée

La tendresse, une valeur perdue ou bien un lointain refuge inatteignable pour les plus vulnérables.

S'aventurer vers les sommets ne saurait justifier l'oubli de ceux que la vie fragilise.

Risquer la tendresse, c'est s'inquiéter. Ne fait-il pas chaud au cœur de savoir que l'autre a du prix.

La tendresse réchauffe le cœur et renouvelle la vigilance de l'esprit.

Ces certitudes alors se fissurent offrant une brèche aux convictions permettant d'entendre l'appel venu du large rappelant que l'homme est toujours plus que ce qu'il croit et que ce qu'il pense.

"L'homme passe infiniment l'homme", rappelle Pascal.

La tendresse brise les cécités et les surdités pour permettre d'entendre et de voir avec les oreilles et les yeux du cœur.

La tendresse est le berceau des combattants pour refuser de pactiser avec la haine qui ne cesse de se présenter avec ces multiples et diaboliques facettes.

Souvenons-nous du Père Jacques Hamel, rejetant non pas ses tueurs mais celui qui les enfermait.

Risquer la tendresse, c'est allumer les feux de l'espoir occultant les incendies qui chaque jour essaient "d'abrutir" notre monde par des propos et des actes racistes, cette fausse monnaie en grande circulation pour justifier la violence.

Quelle folie et quelle insulte de faire croire que la cause de la misère se trouve dans ceux qui la vivent alors qu'ils sont déjà à terre pour être sans défense.

Risquons la tendresse pour susciter la fraternité qui ne saurait être un leurre pour être présentée comme une utopie au prétexte que son heure est constamment retardée.

Risquons la tendresse pour ne pas accabler un monde assailli par trop de tristesses et de désespoirs alors que tant de signes - dont on parle si peu - suscitent de la joie et une espérance actée. Vous en êtes les témoins et les acteurs.

La reconnaissance du beau et de ce qui est grand est naissance à un monde attachant pour être éclairé par la confiance.

Cette tendresse, nous ne la désertons pas ; elle est au cœur d'Entreprendre pour Humaniser la Dépendance.

La Société 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.

Au sein du mouvement Habitat et Humanisme, EHD travaille en lien étroit avec l'association La Pierre Angulaire qui anime un réseau de maisons d'accueil et de soins pour personnes âgées dépendantes, à faibles ressources.

* Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

3 activités principales

• Société foncière :

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

• Assistance au montage technique et financier des opérations

Montage technique, juridique et financier des EHPAD gérés par l'association du réseau la Pierre Angulaire, constitutive du pôle médico-social d'Habitat et Humanisme.

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



EHPAD Notre Dame de l'Isle à Vienne (38)

Le modèle économique d'EHD

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

- **Des fonds propres provenant de l'investissement solidaire**
- **L'obtention de prêts bonifiés pour les logements sociaux**
- **L'obtention de subventions**
- **Des loyers maîtrisés :**
 - pour les EHPAD : le loyer est la variable d'ajustement pour permettre un prix de journée éligible à l'aide sociale ;
 - pour les logements sociaux : il est privilégié le Prêt Locatif Social ou encore le Prêt Locatif d'Insertion, EHD bénéficiant d'un agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.
- **La consolidation financière** par la réalisation d'opérations immobilières sur le marché libre génère des fonds propres additionnels.



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

3 types d'opérations sociales

Les EHPAD du réseau LPA, pôle médico-social d'Habitat et Humanisme

- **Public** : les personnes en perte d'autonomie, avec une attention particulière à la fin de vie, dans l'esprit des soins palliatifs.

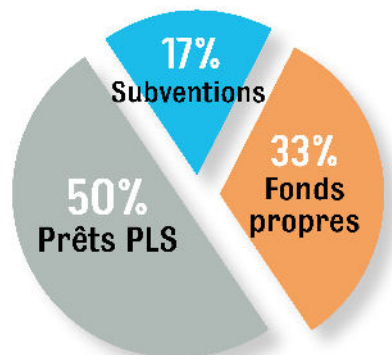
- **Mission** :

- > 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,
 - la dotation des Autorités de Tarification : Agence Régionale de Santé, Conseil Départemental.

- **Chiffres clés** :

- > **Construction EHPAD** : 10-12M€ (150K€/place)
- > **Remise aux normes** : 3-6 M€

- **Financement type** :



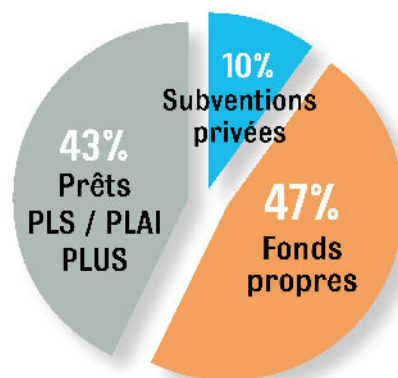
Les maisons intergénérationnelles et les logements sociaux

- **Public** : en priorité des seniors confrontés à l'isolement et des jeunes actifs à qui il est demandé de prendre soin de leurs aînés, les soins médicaux étant assurés par des professionnels.

- **Mission** :

- > Lutter contre l'isolement de personnes âgées fragilisées mais non dépendantes,
- > Loger des personnes à faibles ressources rencontrant des difficultés spécifiques.

- **Financement type** :



Les hébergements temporaires

- **Public** : personnes vulnérables.

- **Mission** :

- > Offrir une mise à l'abri et un accompagnement adapté à la situation des personnes.

- **Financement type** : ces opérations sont réalisées à la demande et avec le concours des Pouvoirs Publics.



EHPAD Lépine Providence à Versailles (78)

Construction d'établissements médico-sociaux



EHPAD Châteauvieux à Saint-Symphorien d'Ozon (69)



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



EHPAD Val Marie à Vourey (38)

Livraison de chantiers de réhabilitation ou reconstruction

• L'EHPAD Châteauvieux à Saint-Symphorien d'Ozon

Le chantier a consisté en une réhabilitation complète de l'établissement qui comporte 102 places dont une unité de 15 places "Alzheimer", 7 accueils de jour et 1 PASA.

• La Maison des Pères Blancs à Bry-sur-Marne

La réhabilitation a permis une extension de la capacité d'accueil et une mise aux normes de cet établissement obsolète, anciennement classé en foyer logement. L'établissement rénové comporte 48 places et a obtenu un classement d'EHPAD.

Apport d'actif

• L'EHPAD Saint-François d'Assise à Lyon a fait l'objet d'un apport d'actif de la part de La Pierre Angulaire. C'est EHD qui avait mené les importants travaux de réhabilitation de l'établissement entre 2005 et 2009.

Chantiers en cours

• L'EHPAD Val Marie à Vourey : les travaux d'extension de cet établissement appartenant à EHD ont été livrés portant sa capacité à 49 lits. La rénovation du bâtiment ancien est en cours.

En maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) :

• L'EHPAD Notre Dame de l'Isle à Vienne (83 lits), les travaux s'achèveront en mai 2018.

• Lépine Providence à Versailles : EHPAD de 112 lits, accueil de jour et SSIAD, la dernière tranche des travaux de rénovation a été livrée en janvier 2018. *Ce projet a reçu le soutien de la Fondation Médéric Alzheimer.*

• L'EHPAD Notre Dame de la Providence à Varennes Vauzeilles (100 lits) : la livraison de l'ensemble des tranches de travaux est prévue pour septembre 2018.

• L'EHPAD Saint-Joseph à Noisy le Grand : la livraison des travaux de l'accueil de jour est prévue pour juin 2018.

• L'EHPAD du Saint-Sacrement à Perpignan (72 lits) : les travaux de réhabilitation du bâtiment ancien doivent s'achever fin 2018, l'extension ayant été livrée en 2016.

Accueil de personnes en grande exclusion

• Le centre d'hébergement du Monastère des Orantes à Bonnelles (Yvelines)

Ouvert en 2015, il propose 90 places. 20 à 50 places supplémentaires ont été ouvertes dans l'année, dans le cadre d'ouverture de centres temporaires, pour répondre à des situations d'urgence, les personnes étant ensuite orientées vers un centre pérenne.

233 personnes ont été accueillies au cours de l'année, pour une durée de 5 mois, en moyenne. Outre la mise à l'abri et la fourniture de repas, le centre aide les personnes dans leurs démarches administratives et pour l'accès aux soins.

• **Le projet d'Insertion par l'Ecole et l'Emploi (I2E)** situé dans la région lyonnaise : répartis en deux villages de 30 bungalows, les familles sont accompagnées pour permettre leur insertion : accompagnement individuel sur un projet professionnel, scolarisation des enfants, aide à l'accès au logement pérenne. *Ce projet a reçu le soutien de la Fondation Bettencourt.*



Centre d'hébergement du Monastère des Orantes (78)
Photos : Stéphane OUZOUNOFF

Les acquisitions et livraisons de logements sociaux

Chantiers en cours

- **Travaux de réhabilitation d'un immeuble contigu à l'EHPAD Saint-François d'Assise à Lyon**, pour la création d'un ensemble de 14 logements pour personnes âgées qui bénéficieront des services de l'EHPAD.
- **Construction d'un bâtiment de 30 logements à vocation bi-générationnelle** à Montpellier, à proximité d'un futur EHPAD (que EHD construira en 2019). *Ce projet bénéficie du soutien de la Fondation des Promoteurs Immobiliers.*

Chantiers en VEFA

- **33 logements** dans une résidence-services située à Engghien-les-bains, pour des personnes vieillissantes, non dépendantes, à faibles ressources.
- Dans l'hyper-centre de Lyon, Habitat et Humanisme réalise **une résidence intergénérationnelle de 51 logements** dont 10 acquis par EHD pour aménager des colocations entre personnes âgées et étudiants, l'ensemble est une opération en VEFA portée par le groupe OGIC.

Acquisitions

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

- **Acquisition d'un terrain à Saint-Malo**, proche de l'EHPAD Plessis-Pont-Pinel, en vue de la construction d'un immeuble de 17 logements.
- **Acquisition d'un terrain à Aix-les-Bains** dans la perspective de créer un lieu d'accueil pour personnes atteintes d'un handicap psychique.
- **Acquisition d'un logement à Villeurbanne.**



Construction d'un bâtiment bi-générationnel de 30 logements à Montpellier (34)



Réalisation 3D du bâtiment de Montpellier (34)



La résidence intergénérationnelle Fabrice Cayol à Nice (06)



Livraison

• La résidence intergénérationnelle Fabrice Cayol à Nice

Située au sein d'un quartier privilégié de Nice, la résidence comprend 27 logements étudiants à loyer modéré, 8 appartements pour des personnes âgées autonomes mais en situation d'isolement, et 3 appartements familiaux, ainsi qu'une salle commune qui permet l'organisation d'échanges et de temps festifs.

Des premiers projets communs ont été réalisés : repas collectifs, aménagement de la salle commune, entraide lors de l'emménagement, mise en place d'un composteur... Ils ont permis aux différentes générations de se rencontrer, les jeunes ont pu aider les personnes âgées au moment de leur installation. Depuis, les échanges de services et les rencontres se font "naturellement".

C'est une des premières résidences bi-générationnelles réalisées dans le cadre du projet de "recherche action" soutenu par le groupe AG2R depuis 2012. Un nouveau projet est en cours à Douai.

La résidence Cayol a été inaugurée le 1^{er} juin 2018, en présence de Mme Dominique Estrosi-Sassone, Sénatrice, Conseillère de la Métropole, rapporteur de la loi ELAN.

"Avec chaleur et dynamisme, Mme Estrosi-Sassone posa notamment deux questions aux résidents :

- *L'une aux étudiants : pourquoi avoir choisi cette forme d'habitat ? parce que cela a du sens, répond immédiatement l'un d'entre eux.*
- *L'autre à une personne âgée : ne craignez-vous pas d'être submergée par la jeunesse ? Sa réponse : quelle chance de ne pas être mise en retrait ! Vivre c'est vibrer.*

Cette femme, de près de 90 ans, pour avoir perdu son mari il y a un an, hésita à rentrer dans un EHPAD ; puis elle se ravisa pour retenir ce mode d'habitat.

Les rides du beau visage de cette femme ne manifestent aucune ombre d'amertume mais de la joie ; elle vit.

Au sein de cette opération, nous avons entendu, non pas un silence, mais une parole joyeuse, témoignant d'une vraie relation. Comment s'en étonner, s'agissant d'une liberté qui se construit dans des espaces attentifs à l'intimité de chacun, tout en facilitant une complémentarité qui, pour être désirée, fait vivre, plus encore exister.

Mais oui, c'est bien sûr ! Ce sont les rencontres qui nous changent et nous éveillent à des solidarités corrélatives du "faire et du vivre ensemble".

Là où nous quittons les faux semblants, le "moi préfabriqué" s'efface. Alors, chacun devient ce qu'il est appelé à être, un vivant ; l'autre n'est plus l'étrange, mais le frère.

L'acte de construire, quand il donne une place à ceux qui ne l'on pas ou difficilement, renchérit la valeur du bien d'un prix inestimable, celui d'une hospitalité où l'homme, tout homme, quelle que soit sa fragilité, est reconnu."

Bernard Devert

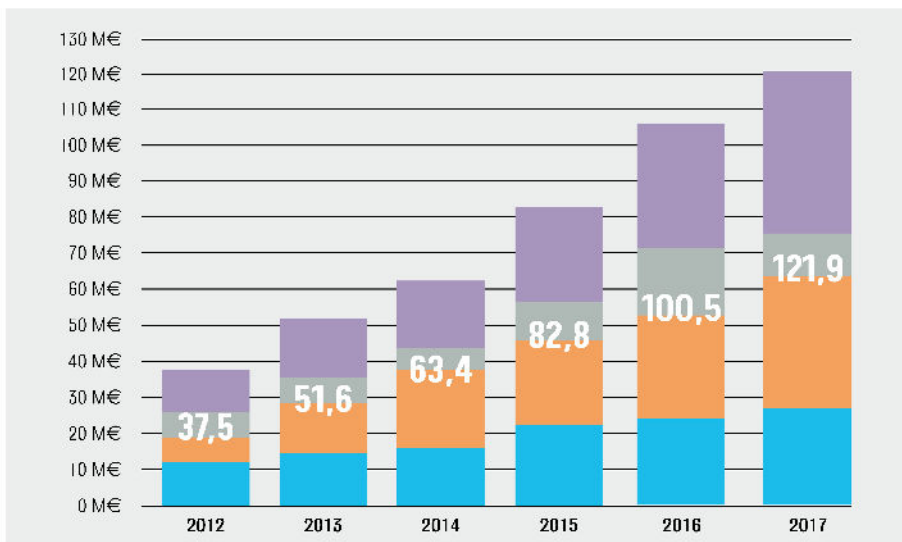


Un investissement solidaire

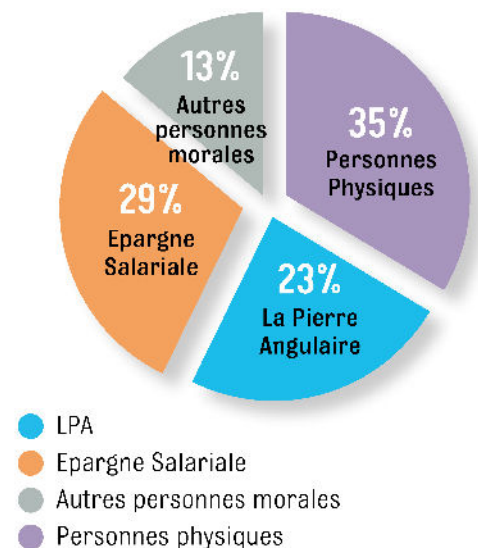
EHD fait appel à l'épargne privée pour développer ses ressources, des investisseurs attentifs à la valeur solidaire et sociale de leur placement, souscrivent à son capital.

Evolution du capital

En 2017, le capital d'EHD a augmenté de **21,4 M€**, dont **3,4 M€** d'apports d'actifs.



Répartition du capital au 31/12/17



Avantages fiscaux

EHD ayant le statut d'entreprise solidaire, ses actionnaires bénéficient d'un avantage fiscal dans le cadre du dispositif Madelin : réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant de la souscription*.

L'avantage fiscal sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (loi TEPA) a été supprimé dans le cadre de la transformation de l'ISF en IFI. Néanmoins, les parts d'EHD n'entrent pas dans l'assiette fiscale de l'IFI.

**Taux en vigueur au moment de l'impression.
Dans la limite de la législation en vigueur.*



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

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, les 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.
- > EHD a constitué une réserve spécifique de liquidité 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).

Les comptes 2017



Les Chiffres clés

Capital : **121,9 M€**

Fonds propres : **138,4 M€**

Résultat de l'exercice : **-32 K€**

Nombre d'actionnaires : **2 305**

Patrimoine : **305 logements**
13 EHPAD
et 1 SSR
 (Soins de Suite et de Réadaptation)
pour 889 places

Personnel : **11 salariés au siège**
et 26 dans les structures
d'hébergement temporaire
12 bénévoles

Compte de résultat par activité

Activités (K€)	2017	2016	%
ACTIVITÉ LOCATIVE	-606	-194	
Produits	4 245	3 455	23%
Charges	4 851	3 649	33%
Capacité d'autofinancement	1 961	1 708	11%
Autofinancement disponible	424	710	-50%
ACTIVITÉ DE PROMOTION			
Produits	-	-	
Charges	-	-	
ACTIVITÉ DE MOD	79	80	-1%
Produits	540	489	10%
Charges	461	409	13%
ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT D'URGENCE	-45	-178	-75%
Produits	3 434	2 490	38%
Charges	3 479	2 668	30%
GESTION DE PATRIMOINE FINANCIER	539	539	0%
RESULTAT DE L'EXERCICE	-32	247	-113%

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	2 517	1 699	17%
AUTOFINANCEMENT DISPONIBLE	974	688	-36%

Bilan

Montant (K€)					
ACTIF	31/12/17	31/12/16	PASSIF	31/12/17	31/12/16
Immo Incorporelles	3 844	3 976	Capital social	121 874	100 511
Immo corporelles	131 201	111 639	Autres capitaux propres	16 586	16 040
Immo financières	4 948	4 298	Résultat de l'exercice	-32	247
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	139 993	119 913	TOTAL CAPITAUX PROPRES	138 429	116 798
			Provisions risques et charges	499	583
Encours de production	-	-	Dettes financières	69 741	55 167
Créances	19 646	17 726	Dettes d'exploitation	1 373	2 169
Trésorerie	54 341	40 696	Dettes/Immo et comptes rattachés	3 021	2 440
GCA	62	68	Autres dettes	108	127
			PCA	870	1 118
TOTAL ACTIF CIRCULANT	74 048	58 489	TOTAL DETTES	75 113	61 021
TOTAL ACTIF	214 041	178 402	TOTAL PASSIF	214 041	178 402

Évolution de la situation financière (K€)

	2017	2016	VAR 15/16
Total des capitaux propres	138 429	116 798	17 136
Emprunt	52 073	43 967	14 808
Dettes par billets à ordre (BAO)	17 668	11 188	516
ENDETTEMENT	50%	47%	



“

Quelle place la personne âgée trouve-t-elle dans la Société, interroge le Comité consultatif national d'éthique dans sa note publiée le 16 mai 2018. La réponse est sévère pour traduire un rejet formulé en terme de séparation, de ghettoïsation.

Le Comité s'interroge sur le fondement justifiant le fait de réduire l'espace d'une personne âgée à une "cellule monacale" et la raison d'une concentration des personnes dépendantes sur un même lieu.

L'observation ne saurait être réduite aux seules personnes âgées ; la Nation ne cesse de créer des espaces séparatifs, pour les vieux, les handicapés, les jeunes, les pauvres et les riches. Les ségrégations, si elles ne sont pas des maltraitances, alors que sont-elles ?

Dans "l'espace monacal", suivant l'expression du Comité éthique, il nous faut entendre la sagesse amicale des "vieux" qui viennent nous dire : "ouvrez-vous à la différence, n'ayez pas peur, croyez à la vie ; notre souffrance n'est pas d'être âgés mais de nous sentir abandonnés, à part, comme le sont nos soignants". Ne leur jetez surtout pas l'opprobre.

Ainsi, se font-ils les défenseurs de leurs soignants qui, dans ces espaces dits adaptés à la retraite, subissent une forme de retrait. Oubliés, leur mission n'est même pas reconnue ou si peu.

L'heure - et c'est l'engagement d'EHD - est de multiplier l'habitat intergénérationnel et l'EHPAD à domicile, moins pour maintenir que pour tenir à cette dimension du risque inhérent à la vie ; l'accueillir en le sécurisant, n'est-ce pas un signe de bienveillance pour être trace de cette tendresse évoquée dans l'éditorial de ce rapport.

Quelle chance d'en être conjointement des acteurs.

Bernard Devert

”

EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

Rapport d'activité **2017**



Contact : epargne.solaire@habitat-humanisme.org

69, chemin de Vassieux / 69647 Caluire et Cuire cedex
Tél : 04 72 27 42 51
www.habitat-humanisme.org

Retrouvez-nous sur



habitat et humanisme

