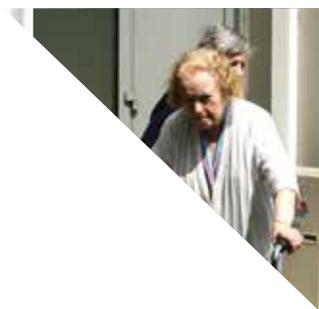


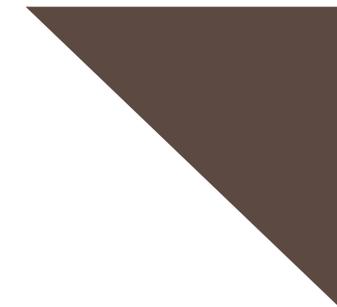


# Rapport d'activité 2014



**Entreprendre pour  
Humaniser la  
Dépendance**

**Partenaire d'Habitat et Humanisme**





# SOMMAIRE

---

- 3**      **Edito du Président**
- 4**      **La S.A. EHD**
- 4**      **Les bénéficiaires**
- 5**      **Le modèle économique d'EHD**
- 6**      **EHD en chiffres**
- 8**      **Evolution du capital**
- 9**      **Un investissement solidaire**
- 10**     **Réalisations & projets en cours**
- 15**     **Les partenaires financiers**



## La dépendance, école d'humanité.

*La dépendance, paradoxalement, crie et crée la vie ; elle est un appel à entreprendre si nous ne voulons pas sombrer dans une déshumanisation ou assombrir l'avenir.*

*Vivre, c'est témoigner d'une attention à l'autre. « Je est un autre », dit magnifiquement Rimbaud.*



*L'indifférence déshumanise avec comme corollaire une juxtaposition d'individus qui, troublés par la vulnérabilité, feignent de l'ignorer pour ne pas voir ce qui manque, ce qui leur manque.*

*Quand apparemment rien ne manque, c'est que le sens de la vie manque.*

*La personne se construit par et dans la relation qui illumine l'être (Gaston Bachelard). Alors, s'exprime la richesse de l'autonomie mais aussi la conscience de son insuffisance, éveil à une ouverture si bien exprimée par le poème de René Daumal (cf. 'le Mont analogue') :*

*« Je suis mort parce que je n'ai pas de désir,  
Je n'ai pas de désir parce que je crois posséder,  
Je crois posséder parce que je n'essaye pas de donner ;  
Essayant de donner, on voit qu'on n'a rien,  
Voyant qu'on n'a rien, on essaye de se donner,  
Essayant de se donner, on voit qu'on n'est rien,  
Voyant qu'on est rien, on désire devenir,  
Désirant devenir, on vit. »*

*Vivre, c'est entreprendre pour ne pas demeurer dans des passéismes si réducteurs que les regards fuient jusqu'à devenir extérieurs au réel. Qui n'a pas entendu tragiquement : je ne savais pas.*

*Comment savoir quand on n'accepte pas de voir.*

*Dans le livre 'Le voyant', de Jérôme Garcin, Jacques hurle : « mes yeux, ou sont mes yeux ? », lequel dira plus tard : « je ne voyais plus avec les yeux de mon corps, je voyais avec les yeux de mon âme ».*

*Ensemble, refusant de désertier les situations difficiles, parfois douloureuses, nous entreprenons de bâtir des lieux d'humanité qui tissent des liens de fraternité. N'est-ce pas précisément le sens de 'Entreprendre pour Humaniser la Dépendance'.*

*Si je ressens une dépendance par rapport à vous, loin de m'en attrister, je mesure qu'elle est signe de reconnaissance pour votre accompagnement.*

*Ce supplément d'âme partagé fait craquer les enfermements. Alors, les regards sur la vie s'avèrent plus sensibles, plus vrais, plus humains.*

*Bernard Devert  
septembre 2015*



La société EHD (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) intervient majoritairement sur des EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) appartenant au réseau animé par La Pierre Angulaire (LPA).

La Pierre Angulaire est une association de bienfaisance gérant une cinquantaine de maisons d'accueil et de soins pour personnes âgées, dépendantes à faibles ressources. Dans un souci d'ouverture à tous, les EHPAD de La Pierre Angulaire sont éligibles à l'aide sociale.

Habitat et Humanisme et La Pierre Angulaire ont été créées à l'initiative de Bernard Devert, la première, il y a 30 ans, pour le logement et l'insertion des personnes en difficulté, la seconde, en 2002 pour les personnes âgées dépendantes, socialement fragilisées.

## 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.



## Les bénéficiaires

-  Les personnes âgées dépendantes, isolées, à faibles ressources.
-  Les personnes fragilisées par l'âge dont l'état de santé nécessite un «prendre soin» particulier.
-  Les étudiants qui, bénéficiant d'un loyer minoré, acceptent de prendre soin des personnes malades ou âgées.



# 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.

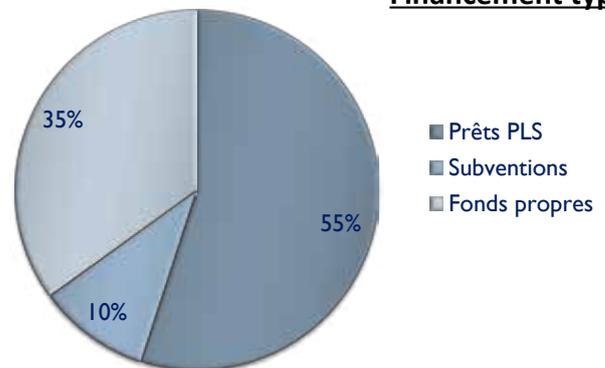
## Les chiffres clés d'un EHPAD

Construction EHPAD : 8 - 10 M€ (100K€/place)

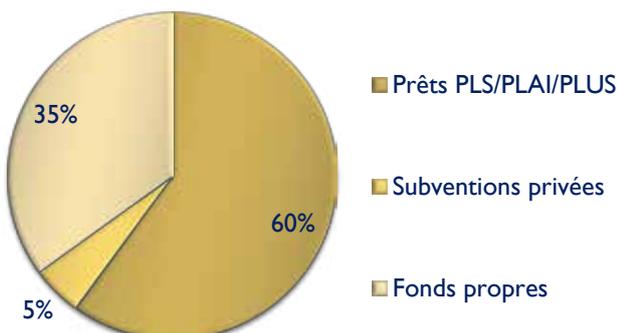
Remise aux normes : 3 - 6 M€



EHPAD Saint François d'Assises - Lyon 1<sup>er</sup>



## Financement type d'un projet de Maison Intergénérationnelle



Maison de l'ALP - Lyon 3<sup>ème</sup>

# EHD en chiffres

## Compte de résultat 2014 (K€)

		2014		2013		2012
		31/12/14	Variation 2013 / 2014	31/12/13	Variation 2012 / 2013	31/12/12
Produits d'exploitation		4 343	39%	3 123	142%	1 290
Charges d'exploitation	Frais généraux	583	-8%	632	42%	446
	Achats immobiliers stockés	1 962	70%	1 154		-9
	Frais de personnel	323	-26%	438	-2%	446
	Impôts et taxes	475	-18%	578	29%	446
	Dotations aux amortissements et provisions	1 014	77%	573	84%	311
	Total charges d'exploitation	4 034	37%	2 937	146%	1 195
Résultat d'exploitation		309	66%	186	96%	95
Résultat financier		52	-68%	163	-62%	426
Résultat exceptionnel		130	-642%	-24	-82%	-34
Impôts sur les Sociétés		-		-		-
<b>RESULTAT NET</b>		<b>491</b>	<b>51%</b>	<b>326</b>	<b>-16%</b>	<b>386</b>

## Bilan 2014 (K€)

Montants en K€							
ACTIF	Net au 31/12/14	Net au 31/12/13	Net au 31/12/12	PASSIF	Net au 31/12/14	Net au 31/12/13	Net au 31/12/12
Immo incorporelles	3 457	81	81	Capital social	63 429	51 868	37 558
Immo corporelles	65 051	49 364	31 065	Autres capitaux propres	11 124	6 005	5 626
Immo financières	8 166	7 942	7 484	Résultat de l'exercice	491	326	386
Total actif immobilisé	76 674	57 387	38 630	Total capitaux propres	75 044	58 199	43 571
				Provisions pour risques et charges	391	502	498
Encours de production	125	2 224	2 318	Dettes financières	27 323	14 602	10 168
Créances	12 444	8 843	3 616	Dettes d'exploitation	749	1 074	747
				Dettes s/immos et comptes rattachés	4 610	8 079	4 179
Trésorerie	19 051	16 254	15 669	Autres dettes	177	2 256	1 081
CCA	-	5	10	Total dettes	32 859	26 011	16 175
Total actif circulant	31 621	27 325	21 613	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>108 294</b>	<b>84 712</b>	<b>60 244</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>108 294</b>	<b>84 712</b>	<b>60 244</b>				

### Ressources humaines

- Salariés permanents : 7
- Bénévoles : 12

### Nombre de bénéficiaires

- 550 places en EHPAD
- 346 places en logements individuels et foyers logements



## Evolution de la structure financière (K€)

En K€	2014	2013	2012
Total des capitaux propres	75 044	58 199	43 571
Dettes par emprunt	20 393	8 977	5 941
Dettes par billet à ordre	6 930	5 380	4 005
<b>Endettement</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>

## Patrimoine EHD au 31 décembre 2014

- 9 EHPAD ou soins de suite
- 221 logements + 31 en VEFA
- 5 terrains pour la création de 3 ensembles de logements sociaux et 2 EHPAD

## L'activité 2014

- 136 logements sociaux / 1 EHPAD mis en service :
  - 33 logements achetés / 103 achevés / 1 EHPAD acquis
- 4 chantiers d'EHPAD lancés :
  - Noisy / Saint Malo / Perpignan / Rillieux
- 2 chantiers toujours en cours :
  - Vie Grande Ouverte (logements) / Loriol (EHPAD)
- Des acquisitions en attente de finalisation :
  - Logements diffus (Lyon, Toulouse, Nîmes, Montpellier)
- Opérations en assistance à Maitrise d'Ouvrage : Ste Affrique, Varennes Vauzelles, Bry sur Marne, Vienne, St Symphorien d'Ozon

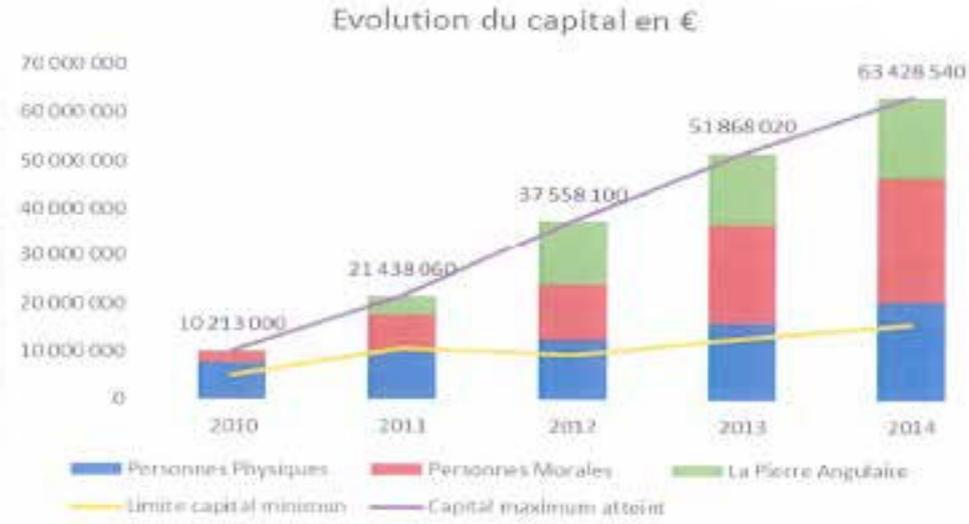
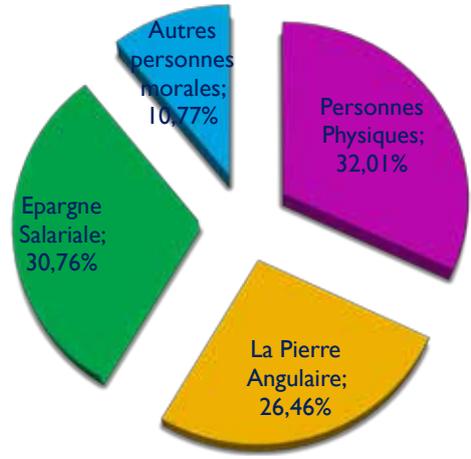




# Evolution du capital

**63,4 M€**  
(+ 11,5 M€)

Le capital social continue de croître de manière conséquente entre 2013 et 2014 (+ 11,5 M€) grâce à des fonds d'épargne salariale (+ 4,9 M€) mais aussi grâce au maintien de la mobilisation des personnes physiques (+ 4,3 M€).



Maison Sainte Odile - Billères



Maison de François & Claire - Tassin La Demi-Lune



Bon Secours - Rillieux La Pâpe



# 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

Eligibilité 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 des 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).





## Réalisations

### EHPAD Saint-François-d'Assise – Lyon 1er

Aux lieu et place de la clinique St François d'Assise à Lyon, a été réalisée une maison de retraite médicalisée (EHPAD) de 80 chambres, dont une unité psycho-gérontologique de 10 places.

Situé dans le quartier de la Croix Rousse, ce programme jouit d'un emplacement exceptionnel et « domine » la ville avec un bâti pour partie classé à l'inventaire.



L'EHPAD inauguré en juin 2010 par Mme Nora Berra, alors Secrétaire d'Etat chargée des Aînés, a fait l'objet d'une mention spéciale, pour être accompagné d'un foyer intergénérationnel de 15 places accueillant des personnes âgées non dépendantes et des étudiants auxquels est demandée une participation à la vie de l'établissement (« Le Pavillon »).

Coût du projet : 10 425 K€ - Prêt PLS : 4 854 K€ - Subvention : 1 635 K€ - Fonds propres : 2 387 K€

### Maison Saint-Germain – La Tronche (38700)



EHD a réalisé la transformation de la Maison Saint-Germain à La Tronche. Le site assez exceptionnel offre une proximité avec le CHU Nord de Grenoble. La maison, inaugurée le 18 décembre 2013, accueille 48 résidents, dont 12 touchés par la maladie d'Alzheimer ou des syndromes apparentés. Une maison intergénérationnelle est en projet sur le site.

Coût du projet : 5 760 K€ - Prêt PLS : 2 908 K€ - Subvention : 150 K€ - Fonds propres : 2 702 K€

### La Maison d'Assise – Lyon 6ème : Mixité sociale et générationnelle

Au cœur d'un des plus beaux quartiers de Lyon, a été réalisé un programme de 80 logements réconciliant l'économique et le social, l'humain et l'urbain, dans lequel nous nous sommes attachés à trouver un équilibre financier mais aussi social. Familles, personnes âgées, étudiants issus des quartiers défavorisés trouvent sur ce site un logement proche du lycée du Parc, situé dans un quartier équilibré.

Un centre de Soins infirmiers et un accueil de jour se trouvent au rez de chaussée de l'immeuble, sécurisant ainsi les personnes âgées.

55% des logements s'inscrivant dans le cadre du marché libre (accession à la propriété) participent à la diversité sociale et permettent l'équilibre financier de l'opération.



Ce programme qui met la mixité au cœur de ses objectifs pour plus de cohésion sociale constitue une parfaite illustration de notre engagement. Il a été livré fin 2011.

Coût du projet : 2 700 K€ - Prêt PLS : 1 679 K€ - Fonds propres : 1 021 K€



## Maison de l'ALP – Lyon 3ème

Est réalisée dans l'ancien siège social de L'Association Lyonnaise de Prévoyance situé à proximité de la gare de la Part Dieu, une résidence intergénérationnelle pour étudiants et personnes âgées non dépendantes. Cet habitat a été pensé comme un lieu d'accueil offrant un « nouvel art de vivre » pour les personnes âgées qui souffrent moins de dépendance physique ou psychique que de ruptures et de solitude.



10 étudiants répartis dans la maison se sont engagés à être attentifs vis-à-vis des personnes âgées (visite, courses, jeux). Des animations, des rencontres entre les résidents et les étudiants sont mises en place : gymnastique, journée conviviale une fois par semaine.

L'immeuble de 5 étages comporte 30 logements :

- 20 logements T2 et T3 locatifs pour des personnes âgées
- 9 logements locatifs T1 et T1bis pour des étudiants dont un T4 en colocation
- 1 logement T3
- Au rez-de-chaussée, un espace est affecté à une salle de « convivialité », une salle à manger avec une cuisine et un bureau.

Coût du projet : 3 438 K€ - Prêt PLS : 540 K€ - Fonds propres : 2 898 K€

## Tassin La Demi Lune - (69) : Maison d'accueil de 24 logements

Toujours dans le souci d'offrir une réponse aux situations de fragilité, EHD accueille 24 personnes ayant eu



un parcours de vie difficile (décrochages familiaux, professionnels, parcours de rue, problématiques d'addiction ayant engendré des problèmes de santé...). Les EHPAD ne leur sont pas adaptés ; les résidents ont 20 ans de moins que les personnes accueillies en EHPAD (âge moyen : 90 ans).

Dans cette structure originale et à taille humaine, non médicalisée, chaque résident demande une très grande attention dans le respect de ce qu'il a vécu, lui permettant ainsi certaine une réinsertion sociale.

Le suivi médical est assuré par des acteurs de soins libéraux .

Ce programme comporte :

- une petite unité de vie (PUV) de 24 places + salle de soins + lieux de vie sur une surface de 957m<sup>2</sup>
- 3 logements étudiants ; ces derniers assurent une présence à partir de 20h30 jusqu'au matin 7h30
- 11 logements sociaux
- un lieu de rencontre et d'échanges ouvert aux chercheurs de l'Institut Mérieux et au public.

Sur le même site on note la présence du centre de recherche de l'Institut Mérieux.

Coût du projet : 4 301 K€ - Prêt PLS : 2 796 K€ - Fonds propres : 1 505 K€



## 6 logements sociaux – Sens (89)



Réhabilitation d'un petit immeuble qui a permis de créer 6 logements sociaux pour répondre aux besoins de logements de familles dont les proches sont accueillis dans l'unité psycho-gérontologique de l'EHPAD voisin. Les appartements ont été achevés en 2014.

Coût du projet : 607 K€ - Prêt PLS : 323 K€ - Subvention : 49 K€ - Fonds propres : 235 K€

## Résidence César Paulet – Collonges (69)



A 10 km au nord de Lyon, au milieu d'un parc agrémenté d'un étang, EHD a réalisé une résidence intergénérationnelle accueillant plus particulièrement des personnes marquées par l'isolement, des personnes âgées, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans une perspective de créer des liens pour que les personnes fragilisées puissent trouver un climat de confiance, et les soutiens espérés.

Les plus âgés des résidents sont rassurés par la présence médicale de la maison de repos et de convalescence « Notre Dame du Grand Port », située à proximité.

La maison d'accueil composée de deux ensembles de 3 niveaux reliés par un espace de circulation vitrée comprend sur 1200m<sup>2</sup> 27 logements de type T2, et 2 logements de type T3. Des espaces communs favorisent les rencontres et les échanges entre résidents. La réception des travaux a été réalisée en décembre 2013.

Coût du projet : 1 274 K€ - Prêt PLS : 828 K€ - Fonds propres : 446 K€



## Résidence des Pères – Chamalières (63)



Résidence de 25 logements dont 8 logements sociaux et 12 en marché libre.

Coût du projet : 866 K€ - Prêt PLS : 450 K€ - Fonds propres : 416 K€

## Exemples d'opérations en cours\*

### Saint-Malo - (35400) : EHPAD Maison le Plessis Pont Pinel

La Pierre Angulaire est associée à la gestion de l'EHPAD Maison le Plessis Pont Pinel de **48 chambres, dont une unité psycho-gérontologique de 12 places**. La convention tripartite en date du 31 décembre 2008 a nécessité la création d'un nouveau bâtiment, l'existant étant trop éloigné des normes pour envisager sa réhabilitation.



Les travaux ont démarré au printemps 2014 pour une livraison en septembre 2015.

Coût du projet : 5 354 K€ - Prêt PLS : 2 858 K€ - Subventions : 1 828 K€ - Fonds propres : 667 K€

### Noisy Le Grand - (93) : Un EHPAD solidaire et participatif (livraison 2016)



Ce projet répond à trois objectifs :

- Accueillir des **personnes en situation de grande fragilité**, touchées par une double dépendance physique/psychique et par le manque de ressources.
- Permettre et favoriser la **participation des familles** à la vie de leurs proches au sein de la maison.
- Assurer la **présence de populations plus jeunes** pour atténuer « l'entre-soi » et **rendre moins douloureux l'isolement des personnes**. Le bâtiment aura une

capacité de 73 lits d'hébergement dont une **unité de vie pour 14 personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer** et un PASA (Pôle d'Activité et de Soins Adaptés).

Coût du projet : 9 320 K€ - Prêt PLS : 4 800 K€ - Subvention : 3 736 K€ - Fonds propres : 784 K€



### Versailles - (78) : Maison Lépine Providence (livraison 2017)

Ce projet participatif et solidaire vise à créer une **résidence de 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/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 du projet.

Coût du projet : 17 468 K€ - Prêt PLS : 10 062 K€ - Subvention : 3 407 K€ - Fonds propres : 4 M€

### Perpignan - (66) : Foyer Saint-Sacrement – Réhabilitation (livraison mi 2015)

Le renouvellement de la Convention Tripartite Pluriannuelle de cet EHPAD, signée le 31 janvier 2005, nécessite impérativement la mise aux normes de l'établissement. Les tutelles ont accepté une augmentation de la capacité de 40 lits à 72 lits, dont 5 lits d'accueil temporaire, pour faciliter l'équilibre financier. Sur ce site, seront réalisés 4 appartements avec le concours d'Habitat et Humanisme, afin d'accueillir des personnes âgées isolées mais non dépendantes. Les travaux ont débuté début 2013.

Coût du projet : 5 501 K€ - Prêt PLS : 3 600 K€ - Fonds propres : 1 901 K€

### Lyon : Réhabilitation de la prison St Joseph : un projet en partenariat avec Habitat et Humanisme : LA VIE GRANDE OUVERTE (livraison fin 2015)

HABITAT ET HUMANISME et EHD ont été retenus pour participer à côté de l'Université Catholique de Lyon et du Groupe SOFADE/OGIC à la réhabilitation des anciennes prisons Saint-Paul/Saint-Joseph de LYON. L'ensemble du projet se veut un lieu d'humanité créant des passerelles entre des populations différentes. Seront réunis sur ce site l'Université Catholique, des bureaux, des logements de droit commun, des logements sociaux, un campus pour les étudiants.



**122 logements (Habitat et Humanisme) à loyer modéré destinés aux étudiants** appelés à s'engager dans le « prendre soin » des personnes fragilisées **sortant de l'hôpital et isolées** Ils seront amenés à effectuer des visites individuelles, aider aux repas, courses...

**31 logements (EHD) affectés à des personnes convalescentes** 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 seront assurés par des professionnels.

Par ailleurs, un espace culturel (EHD) sera aménagé au sein de l'ancienne chapelle, inscrite à l'inventaire des Bâtiments Historiques. Cet espace ouvert à des expositions et des conférences abritera un centre de recherche sur les enfermements de la société en cohérence avec l'histoire de ce lieu.

Coût du projet : 8 556 K€ - Prêt PLS : 3 901 K€ - Fonds propres : 4 655 K€

\* Financement prévisionnel



## Les partenaires financiers

Entreprendre pour  
Humaniser la  
Dépendance

CREDIT COOPERATIF 

**ECOFI**   
INVESTISSEMENTS  
GROUPE CREDIT COOPERATIF

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

 **SOCIETE  
GENERALE**

  
**CRÉDIT AGRICOLE**

**CIC**

 **FRANCE ACTIVE**  
FINANCEMENT

**MANDARINE**  
gestion

 **NATIXIS**  
ASSET MANAGEMENT

 **BNP PARIBAS**

**Crédit Mutuel**  
**LA** banque à qui parler  
[www.creditmutuel.com](http://www.creditmutuel.com)



**EHD**  
69 Chemin de Vassieux  
69300 CALUIRE ET CUIRE  
[www.pierre-angulaire.eu/ehd](http://www.pierre-angulaire.eu/ehd)  
Contact : 04 78 30 33 10