



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



Rapport d'activité 2016

habitat et humanisme





Rapport d'activité 2016

EHD
Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Edito | 3 |
| La Société EHD | 4 |
| L'exercice 2016 | 6 |
| Construction d'établissements médico-sociaux Acquisitions et livraisons de logements sociaux Un investissement solidaire | |
| Les comptes 2016..... | 10 |
| <i>L'attention aux Seniors, une chance pour un monde plus humanisé</i> | <i>12</i> |





Bernard Devert

*Président - Fondateur d'Habitat et Humanisme
Juin 2017*

Le corps social, comme le corps biologique, a besoin qu'on prenne soin de lui. Constatons que nous avons à son égard peu d'attention ; trop de nouvelles l'agressent et l'enfièvent.

La Société, dit-on, ne serait plus réformable pour être déformée par cette absence du "care", un traitement si oublié que le tissu social se déchire.

L'heure est de susciter un autrement. J'ai la faiblesse de penser qu'Habitat et Humanisme y concourt. A vous d'en juger à la lecture du présent rapport d'activité d'Entreprendre pour Humaniser la Dépendance.

Il m'est d'autant plus facile d'en parler que, si nous entreprenons, c'est vous qui le permettez par votre confiance nous invitant pressément à être des acteurs d'humanisme à l'égard de ceux qui, fragilisés, se sentent les oubliés de la Société.

Ce ressenti est celui de trop de personnes confrontées notamment au grand âge, à l'absence de liens et de ressources. Peu de voix s'élèvent pour alerter de ces situations dommageables, parfois tragiques. Vous en avez conscience, aussi investissez-vous pour augmenter le pouvoir d'agir.

Il y a urgence de se faire entendre des Pouvoirs Publics et des grandes Institutions susceptibles de 'faire barrage' à ce drame annoncé. Ce qui est prévisible ne saurait être reporté à demain. Aussi nous appartient-il, sans faiblir, de développer nos réalisations afin que, reprises et amplifiées au niveau qui convient, l'inacceptable ne soit pas au rendez-vous.

Je voudrais saluer le Groupe AG2R La Mondiale qui accompagne la conception et la gestion de nos maisons bigénérationnelles, exprimer aux responsables de l'épargne salariale solidaire ma vive reconnaissance pour leur soutien. Je ne puis passer sous silence, sauf à manquer d'honnêteté intellectuelle, le fait que des banquiers nous aient permis de rencontrer certains de leurs clients pour les informer de cet enjeu sociétal.

Que d'espoirs signent la finance solidaire comme vous le relèverez à la page 9 de ce rapport d'activité.

Vous êtes des pionniers de cette nouvelle économie qui, aujourd'hui, représente un peu plus de 1‰ de l'actif circulant des français. Et si, demain, elle se montait à 1%, alors la pauvreté serait largement balayée.

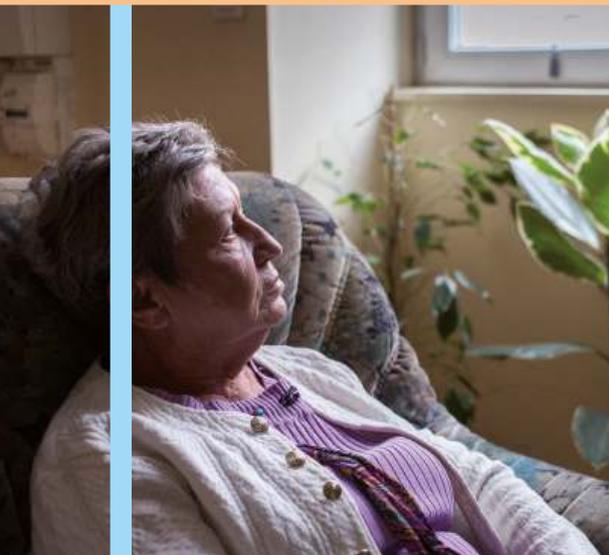
Il n'est pas utopique – il nous faut travailler dans ce sens – de s'investir corps et âme pour que cette économie devienne un vecteur essentiel de la lutte contre ces fléaux que sont précarité et misère.

Observons que les entreprises et les associations ne s'ignorent plus pour travailler conjointement sur des projets novateurs d'intérêt général, que l'Etat s'ouvre à des partenariats publics/privés, accessibles si nous mobilisons capacité de faire et savoir-faire.

L'esprit d'entreprendre devient plus prégnant, encore faut-il mettre hors d'âge la maxime de Montaigne : "le profit de l'un est le dommage de l'autre". Répondre à cette exigence, n'est-ce pas donner du sens à l'économie.

Merci vraiment de tout cœur de contribuer à relever ce défi pour une Société plus humanisée.

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**

à destination de populations précarisées.

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**
- **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 (promotion) générant des fonds propres additionnels.



EHPAD Saint-Joseph à Loriol (26)



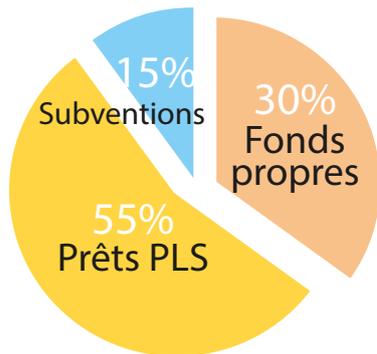
EHPAD Plessis-Pont-Pinel à Saint-Malo (35)

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€.

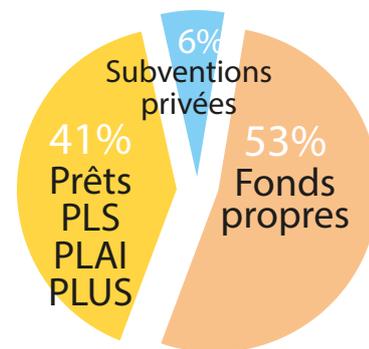
- **Financement type** :



EHPAD Saint-Germain à La Tronche (38)

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



EHPAD "Foyer du Saint-Sacrement" à Perpignan (66)



EHPAD Saint-Joseph à Noisy-le-Grand (93)



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

Construction d'établissements médico-sociaux

En 2016, les opérations concernant les constructions/réhabilitations d'EHPAD ont été importantes, confirmant la reconnaissance d'EHD comme opérateur de référence pour des projets à vocation sociale.

Ouvertures d'établissements et/ou extension de leur capacité après réhabilitation

3 livraisons d'EHPAD en propriété :

- La réhabilitation-extension sur site de l'EHPAD du "Foyer du Saint-Sacrement" à Perpignan

L'établissement est situé dans le centre historique de la ville de Perpignan, tout près du Castillet. Il bénéficie d'un jardin d'agrément arboré et fleuri offrant aux résidents calme, détente et fraîcheur en été.

L'opération en cours de réalisation, consiste à porter le nombre de chambres de 40 à 72, plus un accueil temporaire de 5 lits et 6 places d'accueil de jour. Cette extension a nécessité de bâtir un nouveau bâtiment, aujourd'hui livré, et d'engager une réhabilitation lourde sur celui existant dont l'achèvement est programmé fin 2017.

- La reconstruction sur site de l'EHPAD Saint-Joseph à Noisy-le-Grand

Le bâtiment vétuste, en déficit de normes, a nécessité la reconstruction d'un nouveau programme avec extension, portant sa capacité de 58 à 73 chambres. Il est étudié une maison bi-générationnelle en lieu et place de l'ancien bâtiment.

- L'EHPAD du Bon Secours à Rillieux-la-Pape, dans l'agglomération de Lyon

En juillet 2016, a été livré le nouveau bâtiment avec une extension de 15 chambres portant la capacité à 50. Un projet de maison bi-générationnelle est à l'étude sur l'ancien site qui, pour se trouver à proximité, permettra à des personnes âgées non dépendantes de bénéficier de prestations via l'EHPAD (animations, restauration).

1 livraison d'EHPAD en maîtrise d'ouvrage déléguée :

- L'EHPAD Lépine à Versailles

En 2016, EHD a livré la construction du bâtiment neuf de l'EHPAD Lépine. La rénovation de l'existant sera achevée en octobre 2017. La capacité, in fine, sera de 112 lits dont 4 lits d'accueil temporaire, outre un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) de 14 places et un accueil de jour de 12 places destinées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

L'EHPAD bénéficie d'un Service de Soins à Domicile de 160 places dont 10 Alzheimer.

Cette opération conduite en concertation avec la Mairie de Versailles, notamment le CCAS, comprend également une plateforme de soins ouverte sur l'agglomération versaillaise.

Acquisitions

En 2016, EHD a acquis 3 nouveaux EHPAD :

- Acquisition de la propriété de l'EHPAD Saint-Charles, rue Maisiat à Lyon

L'établissement, situé au cœur de la Croix-Rousse, bénéficie d'un grand parc boisé et comprend 87 lits. Il fera l'objet d'une reconstruction sur site.

- Prise en bail emphytéotique de l'EHPAD de Val Marie à Vourey (Isère)

L'établissement de 49 places est en cours de réhabilitation.

- Acquisition par apport d'actif de l'EHPAD la Tour des Cèdres à Saint-Sauveur en Rue (Loire)

L'établissement de 67 places est appelé à être réhabilité, l'étude de faisabilité est en cours.

Chantiers en cours

En 2016, EHD a poursuivi ses chantiers de réhabilitation en cours, dans le cadre d'un contrat de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) :

- L'EHPAD **Châteauvieux**, de 102 lits, à Saint Symphorien d'Ozon (Rhône)
- L'EHPAD **Notre Dame de l'Isle**, de 83 lits, à Vienne (Rhône)
- **La Maison des Pères Blancs**, de 48 lits, à Bry-sur-Marne (94)
- L'EHPAD **Notre Dame de la Providence**, de 100 lits, à Varennes Vauzelles (Nièvre)
- L'EHPAD **Lépine Providence** à Versailles (78)



EHPAD Lépine Providence à Versailles (78)



EHPAD Saint-Charles à Lyon (69)



EHPAD de Val Marie à Vourey (38)



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



Résidence intergénérationnelle
sur le site des anciennes facultés catholiques à Lyon



Ancien Carmel de Comdon dans le Gers



Les acquisitions et livraisons de logements sociaux

Logements seniors

En 2016, EHD a réceptionné 14 logements acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), au sein d'une résidence services pour seniors "Cogedim Club" à Montpellier. Des personnes vieillissantes, non dépendantes disposant de faibles ressources, sont ainsi logées en centre-ville dans un habitat adapté. Elles bénéficient de services les sécurisant ainsi que leurs proches.

Une nouvelle opération du même type est en cours, à Enghien-les-Bains, pour 30 logements.

Les résidences intergénérationnelles

EHD s'engage dans la réalisation de résidences accueillant des personnes âgées fragilisées mais non dépendantes et des étudiants prêts à s'engager auprès de leurs aînés (veille, services, visites...).

- **Les Lilas** : à Nice, les travaux de réhabilitation de la résidence les Lilas comprenant 27 logements étudiants et 10 logements pour personnes âgées sont en cours d'achèvement.
- **Rue du Plat** : à proximité de la place Bellecour, en hyper centre de Lyon, sur le site des anciennes facultés catholiques, le Mouvement Habitat et Humanisme s'est porté acquéreur en VEFA d'un ensemble 51 logements dont 10 T6 par EHD, à destination d'un habitat partagé entre jeunes actifs et personnes âgées. La conception de ces grands appartements prend en compte les modes de vie différents de ces deux publics pour permettre le développement de liens, riches pour les deux parties. Notre conviction est que les seniors ont un devoir de transmission et les plus jeunes un devoir d'attention vis à vis de leurs aînés. L'expérience montre combien cette approche est créatrice d'une solidarité joyeuse.

Le maître d'ouvrage est le Groupe OGIC qui réalise un programme d'envergure sur ce site d'exception au sein duquel H&H et EHD concourent à la mixité en termes d'âge et de ressources.

À Condom, sur l'Ancien Carmel

En 2016, EHD a acquis par apport d'actif, l'Ancien Carmel de Comdon dans le Gers qui abrite une pension de famille accueillant une quinzaine de personnes en grandes difficultés. Situé sur le Chemin de Compostelle, le lieu reçoit des pèlerins. Des reprises spirituelles y sont assurées. Le projet est de demander aux pèlerins - souvent des retraités - de s'arrêter quelques jours pour participer à la vie de la maison.

"Chroniques d'un lieu en partage" de Pascale Kramer* (édition de l'Atelier) est consacré à ce lieu hors norme.

*Pascale Kramer, prix de la Société des gens de lettres, Prix Schiller

L'activité d'hébergement temporaire

L'activité d'hébergement temporaire de populations très vulnérables initiée en 2015, en partenariat avec les Pouvoirs Publics, s'est poursuivie en 2016, sur trois sites :

- **L'ancien monastère des Orantes à Bonnelles (Yvelines)** qui dispose de 90 places d'accueil d'urgence destinées aux réfugiés et migrants.
- **Les villages d'insertion : Insertion par l'Ecole et l'Emploi (I2E), dans la région lyonnaise**

Composés de 30 bungalows répartis sur deux sites, ils accueillent des familles avec enfants, accompagnées dans leur insertion.

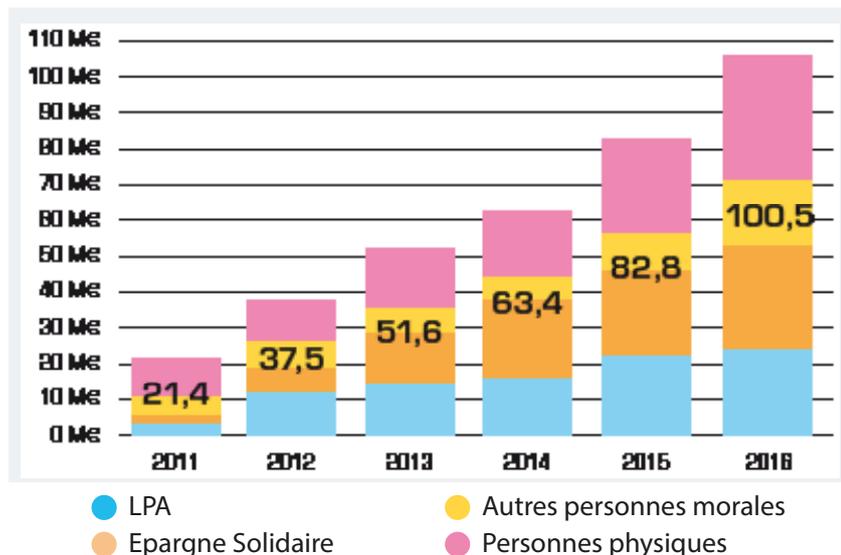
Un investissement solidaire

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

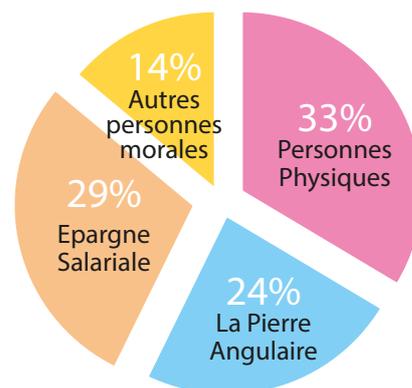
En 2016, Bernard Devert a reçu le prix de l'Entrepreneuriat social du Boston Consulting Group pour la société EHD.

Evolution du capital

En 2016, le capital d'EHD a augmenté de 17,7 M€.



Répartition du capital au 31/12/16



Avantages fiscaux

EHD ayant le statut d'Entreprise Solidaire, ses actionnaires bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des dispositifs Madelin : réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant de la souscription*, et TEPA : imputation sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune de 50% des versements effectués*, cet avantage n'étant pas cumulable avec l'avantage précédent.

**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.
- > 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).

Les comptes 2016

Les Chiffres clés

| | |
|---|----------|
| Capital : | 100,5 Me |
| Fonds propres : | 116,8 Me |
| Résultat de l'exercice : | 247 Ke |
| Nombre de souscripteurs : | 2 057 |
| Patrimoine : | |
| 280 logements | |
| 12 EHPAD pour 851 places | |
| 2 SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) | |



Personnel :

8 salariés au siège
et 24 dans les structures
d'hébergement temporaire
12 bénévoles

Compte de résultat par activité

| Activités (Ke) | 2016 | 2015 | % |
|---|-------|-------|------|
| ACTIVITÉ LOCATIVE | -194 | -113 | |
| Produits | 3 455 | 2 519 | 37% |
| Charges | 3 649 | 2 631 | 39% |
| Capacité d'autofinancement | 1 708 | 1 258 | 36% |
| Trésorerie générée | 710 | 660 | 8% |
| ACTIVITÉ DE PROMOTION | | | |
| Produits | - | - | |
| Charges | - | - | |
| ACTIVITÉ DE MOD | 80 | 133 | -40% |
| Produits | 489 | 515 | -5% |
| Charges | 409 | 382 | 7% |
| ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT D'URGENCE | -178 | | |
| Produits | 2 490 | 365 | 581% |
| Charges | 2 668 | 365 | 630% |
| GESTION DE PATRIMOINE FINANCIER | 539 | 521 | 3% |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 247 | 541 | -54% |
| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT | 1 699 | 2 352 | -28% |
| TRÉSORERIE GÉNÉRÉE | 521 | 1 713 | -70% |

Bilan

| Montant (Ke) | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| ACTIF | 31/12/16 | 31/12/15 | 31/12/14 | PASSIF | 31/12/16 | 31/12/15 | 31/12/14 |
| Immo Incorporelles | 3 976 | 4 039 | 3 457 | Capital social | 100 511 | 82 822 | 63 429 |
| Immo corporelles | 111 639 | 95 210 | 65 051 | Autres capitaux propres | 16 040 | 16 299 | 11 124 |
| Immo financières | 4 298 | 3 631 | 8 166 | Résultat de l'exercice | 247 | 541 | 491 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | 119 913 | 102 880 | 76 674 | TOTAL CAPITAUX PROPRES | 116 798 | 99 662 | 75 044 |
| | | | | Provisions risques et charges | 583 | 645 | 391 |
| Encours de production | - | 125 | 125 | Dettes financières | 55 167 | 39 831 | 27 323 |
| Créances | 17 726 | 16 260 | 12 444 | Dettes d'exploitation | 2 169 | 886 | 749 |
| Trésorerie | 40 696 | 27 975 | 19 051 | Dettes/Immo et comptes rattachés | 2 440 | 4 890 | 4 610 |
| CCA | 68 | - | - | Autres dettes | 127 | 155 | 177 |
| | | | | PCA | 1 118 | 1 172 | - |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 58 489 | 44 361 | 31 621 | TOTAL DETTES | 61 021 | 46 934 | 32 859 |
| TOTAL ACTIF | 178 402 | 147 241 | 108 294 | TOTAL PASSIF | 178 402 | 147 241 | 108 294 |

Évolution de la situation financière (Me)

| | 2016 | 2015 | VAR 15/16 |
|----------------------------|------------|------------|-----------|
| Total des capitaux propres | 116 798 | 99 662 | 17 136 |
| Dettes par emprunt | 43 967 | 29 159 | 14 808 |
| Dettes par billets à ordre | 11 188 | 10 672 | 516 |
| ENDETTEMENT | 47% | 40% | |

L'attention aux séniors, une chance pour un monde plus humanisé



Que de personnes confrontées au grand âge sont en deuil au regard du "vivre-ensemble", considérant qu'elles sont inutiles, jusqu'à se penser comme une charge.

J'aimerais leur dire qu'elles sont une chance.

- Chance, pour nous aider à sortir de l'idée mortifère de la puissance conduisant à évaluer la personne à l'aune de son utilité, de sa capacité à produire. Faut-il attendre les drames pour changer et s'apercevoir qu'ils sont, pour partie, liés au refus d'accueillir la vulnérabilité.
- Chance, pour reconnaître qu'à l'école de l'humanité, "les vieux" sont des maîtres ; l'expression est naturellement empathique à leur égard. Ils n'ont nul besoin de ces ouvrages qui encombrant et permettent de se cacher derrière un savoir académique, leur parole est libérée, épurée par les épreuves surmontées par l'intelligence de la vie.
- Chance, d'être les héritiers d'une histoire, jamais indifférente à l'avenir de ceux qui la reçoivent.
- Chance, de rencontrer ces aînés. Leurs rides ne sont-elles pas trace des aridités traversées. Leurs visages livrent avec pudeur les combats dont ils sont sortis vainqueurs dans ce passage de la possession à la libération, si bien exprimé par cet explorateur de l'esprit qu'est René Daumal, dans le Mont Analogue :

"Je suis mort parce que je n'ai pas de désir ; je n'ai pas de désir, car je crois posséder. Je crois posséder parce que je n'essaie pas de donner. Essayant de donner, on voit qu'on n'a rien. Voyant qu'on n'a rien, on essaie de se donner. Essayant de se donner, on voit qu'on n'est rien. Voyant qu'on n'est rien, on désire devenir.

Désirant devenir, on vit".

Ce trésor de vie naît de l'accumulation des pertes des idées toutes faites laissant jaillir des cœurs - non point lézardés mais creusés - une espérance que le temps patine.

À la prétention des savoirs, vous offrez, chers aînés, une richesse inattendue : le temps n'est pas l'ennemi, il est le dévoilement de ce qui, enfoui, s'avère l'essentiel, déjà l'éternel, que seule la fragilité révèle.

Bernard Devert

EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

Rapport d'activité

2016



habitat et humanisme



69, Chemin de Vassieux

69300 Caluire

Tél : 04 72 27 42 51

Contact : Monique Peyre
m.peyre@habitat-humanisme.org

www.habitat-humanisme.org