

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ

| 2021



**EHD**

Entreprendre  
pour Humaniser  
la Dépendance



habitat &  
humanisme

## Rapport moral

Habitat et Humanisme se présente comme un Mouvement de résistance. Je ne pense pas qu'il puisse nous être reproché d'usurper ce mot, notre action n'est-elle pas celle d'un combat permanent pour que les personnes vulnérables trouvent pleinement leur place dans la Société.

Le vivre ensemble, l'ADN de notre association, est le refus du mythe de Babel, malheureusement très prégnant dans la construction de la ville, mais pas seulement. Une tentation permanente demeure, celle de l'entre-soi.

Le livre de l'humanité fait retentir une parole divine, magnifiquement humaine : "Et les autres".

Cette parole, nécessairement, dérange pour être un appel à vivre des déplacements nécessaires pour que ces "autres" trouvent leur place.

L'économie sociale et solidaire, dont nous sommes un des pionniers, traduit concrètement cet engagement pour ne point se résigner aux situations de défaitisme et d'indifférence accablant l'espace sociétal.

Un des leviers est l'épargne que vous investissez.

Votre finalité n'est pas d'abord de gagner, mais de faire gagner ceux qui se pensent comme perdus pour être depuis trop longtemps à part, ou encore dans une situation telle que, sans une main fraternelle il ne leur est pas possible de s'en sortir.

Si l'argent est parfois présenté comme une main anonyme ; la vôtre est loin de l'être pour précisément guider, susciter des investissements qui ne verraient pas le jour sans votre engagement ; il se présente comme un soin au regard d'une société dont le corps social est blessé mais aussi blessant de par les iniquités qu'il engendre.

Il n'est pas indifférent de rappeler qu'en hébreux la racine du mot 'malade' signifie tourner en rond, en d'autres termes, ne plus pouvoir s'en sortir.

L'économie solidaire fait précisément irruption dans des inattendus via ces opérations qui permettent de se sortir qui, d'un ghetto, d'un logement insalubre ou inadapté au handicap ou encore d'un chômage récurrent.

Quand le coût du logement est enfin corrélé aux ressources de l'occupant, ou quand l'habitat marque un lien avec la santé, que de fractures alors sont prises en compte.

L'acte de construire, dans cette perspective est un soin, un humanisme qui ne se paie pas de mots, faisant tomber les murailles du mépris et de la violence.

Avec bien des insuffisances, certes, ensemble nous apportons des petites pierres pour bâtir le bel édifice d'un monde plus humain ; il est celui de la maison commune pour reprendre l'image de Laudato si.



Habitat et Humanisme a la chance de bénéficier de l'amitié de ce grand résistant que fut et demeure Claude Alphanéry. Je viens de lui adresser une marque de reconnaissance pour son 100<sup>ème</sup> anniversaire. Je vous en partage quelques mots :

Tu es un juste. Tu l'as été pour entrer en résistance contre le nazisme. Tu l'as été aussi contre toutes les violences et les idéologies qui massacrent l'homme. Tu t'es élevé contre la misère en plaçant le défi où il devait être pour ne rien lâcher sur ses causes, refusant les idées de ruissellement qui ne sont qu'alibis.

Tu t'es investi dans l'Economie Sociale et Solidaire qu'Eric Lombard, Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations nomme l'économie juste ; tu l'as suscitée, promue et défendue. Tu en es l'auteur et le prophète.

Tu rappelles que ce qui est juste ne se trouve pas toujours dans les allées du pouvoir, mais dans ces lieux de résistance que sont les maquis où les partisans de l'humanisme se laissent habiter par ce cri de fraternité qui surgit dès la création du monde.

Cette vigilance bâtit une justice qui interdit de se laisser habituer par ce qui nourrit les compromissions.

Camus fut très critiqué par le fait qu'il ait pu dire lors de la conférence de presse qui suivit la remise de son prix Nobel "je crois en la justice mais, je défendrai ma mère avant la justice". Ce n'était pas seulement un mot d'auteur comme le laissa entendre Raymond Aron, mais une parole du cœur.

Dans son livre *La Peste*, Camus fait dire au Dr Rieux à son ami Tarron : qu'est-ce qui vous pousse à vous occuper de cela.

- je ne sais pas. La morale peut-être,
- et laquelle,
- La compréhension.

Quand il est donné de comprendre, alors la justice est interrogée, plus encore envahie par la tendresse à partir de laquelle l'idée de justice quitte le champ de ce qui est seulement juste, étroit, pour ouvrir l'espace d'un infini.

L'attention à la vulnérabilité en est une des clés. L'une d'elles a pour nom l'économie solidaire à partir de laquelle s'ouvrent des portes.

Les grands, dis-tu, Claude, ne se laissent point enfermer par le pouvoir. Tu l'as reçu par ce que tu es et que tu as, mais tu ne l'as point instrumentalisé. Tu as donné le primat à la liberté intérieure, source de toute résistance qui, pour éveiller les grands espaces, brise les replis sur soi si mortifères.

À la lecture de ce rapport, vous observerez que les activités développées traduisent une certaine vision de l'homme, non de l'"homme augmenté" mais de l'être qui grandit pour ne point vouloir s'en sortir tout seul, veillant au partage créateur d'un monde meilleur.

J'entends ici les mots de Denis Diderot, philosophe et encyclopédiste des lumières, je veux être heureux, je veux que les autres le soient aussi.

Cette noble exigence, nous essayons ensemble de faire nôtre. Elle nous conduit peut-être à nous situer à contrecourant mais elle nous met au cœur de ce qui fait sens.

L'esprit de résistance est celui des partisans d'un autrement habité par une anthropologie - non une idéologie - qui donne à entendre le chant de l'espoir susceptible de ré-enchanter notre monde.

Je vous partage ces mots si denses de Claude Alphanéry qui clôturaient l'allocution lors de son 100<sup>ème</sup> anniversaire : *retrouvons l'élan de la Résistance. Puissent nos initiatives, nos associations, nos entreprises sociales et solidaires être les maquis d'aujourd'hui !*

"Ami, entends-tu ces cris sourds du pays qu'on enchaîne"

Chers Amis, merci d'être de ceux qui entendent, de ceux qui comprennent ; les projets évoqués dont vous avez permis la réalisation, témoignent de ces maquis d'aujourd'hui.

Bien fidèlement vôtre.

### Bernard Devert

Président - Fondateur  
d'Habitat et Humanisme  
Juin 2022





# 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 d'utilité sociale (ESUS) et a signé en 2020 une convention SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) avec ses Ministères de tutelle.

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 **Habitat et Humanisme Soins** – anciennement *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 Agées 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 Habitat et Humanisme Soins, constitutive du pôle médico-social d'Habitat et Humanisme.

### ► Mise en place et gestion de projets d'hébergement temporaire

## 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 (promotion) générant des fonds propres additionnels.



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

## 3 types d'opérations sociales

### Les EHPAD du réseau Habitat et Humanisme Soins, 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.

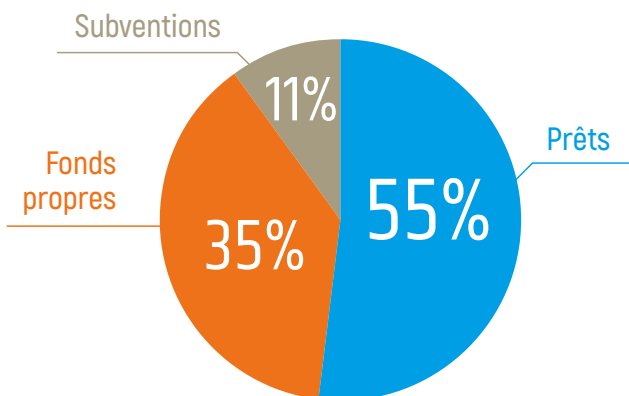
► **Mission** :

- 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** : 12-14 M€ (160 K€/place)

► **Financement type** :



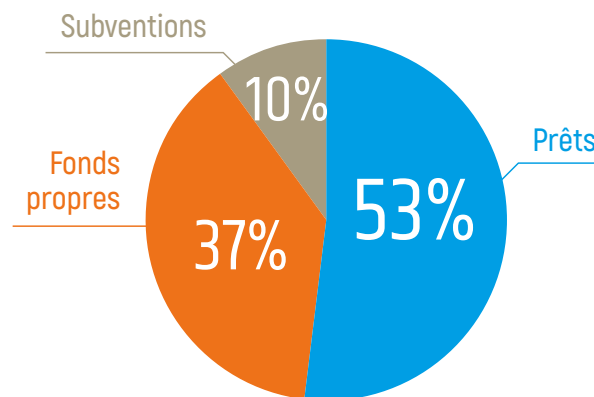
### Les maisons intergénérationnelles et les logements sociaux

► **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** :



EHPAD Maison Saint-Charles à Lyon (69)



### 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.





## Acquisition-rénovation de logements sociaux



Résidence jeunes Emergence  
à Lyon (69)

### Livraisons

#### ► La résidence jeunes Emergence Lafayette/ Thomas More

EHD a acquis 46 logements en VEFA - décomposés en 40 logements individuels et 6 logements partagés de 3 T1 chacun, soit au total 58 logements - au sein d'un programme porté par OGIC qui comprend la création de 138 logements, l'aménagement de 8 600 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un centre culturel diocésain équipé d'une chapelle, d'un centre de coworking, et de commerces.

La résidence est dotée d'espaces communs favorisant les rencontres et la convivialité :

- **Une salle commune d'animation** de 70 m<sup>2</sup> équipée d'une cuisine ouverte.
  - **Une terrasse de 150 m<sup>2</sup>** située au 8<sup>ème</sup> étage de la tour avec un partie du toit végétalisé pouvant notamment servir à créer des potagers collectifs.
- **Des équipements communs** pour favoriser les rencontres, soit un espace bureau, une laverie collective, un espace salle de sport est à l'étude, des espaces partagés ouverts sur le quartier et situés au rez-de-chaussée de la résidence (un coworking, un bistrot convivial, un espace culturel, une salle de réunion).

La résidence sera gérée par l'Œuvre du Bon Pasteur associée au Mouvement Habitat et Humanisme, pour loger des jeunes en difficulté, notamment en sortie d'ASE (Aide Sociale à l'Enfance), mais également des jeunes actifs.

#### ► La résidence intergénérationnelle Saint-Augustin à Nantes

Au centre de la ville, les Foncières H&H et EHD sont engagées au sein d'une importante opération menée par Eiffage, pour la réalisation en VEFA, **d'une résidence intergénérationnelle innovante de 66 logements et 127 m<sup>2</sup> d'espaces communs**, à destination de seniors, familles, jeunes, à faibles ressources, ainsi que des personnes isolées en grandes difficultés.

La résidence sera gérée par Habitat et Humanisme Loire-Atlantique avec le soutien d'H&H Soins, des logements étant réservés à destination de malades qui, au sortir de l'Institut de Cancérologie de l'Ouest, ne peuvent pas bénéficier de soins à domicile, faute d'un toit ou en raison de leur solitude.

**En 2021, EHD a réceptionné 10 logements destinés à des étudiants.**



Résidence intergénérationnelle  
Saint-Augustin à Nantes (44)

## Chantiers en cours

### Acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

#### ► Une résidence pour personnes fragilisées par la maladie ou le handicap à Paris XVI<sup>ème</sup>

EHD a acquis en VEFA 25 logements sociaux au sein d'une résidence qui proposera également 38 logements à l'accession à la propriété.

Cette réalisation s'adresse à des personnes malades qui, au sortir de l'hôpital, n'ont pas de logement ou sont en situation d'une telle précarité ou d'isolement qu'elles ne peuvent poursuivre leur convalescence dans des conditions décentes. Aussi trouveront-elles sur ce site un logement temporaire pour le temps nécessaire et suffisant à leurs soins. 7 logements seront réservés à des personnes en situation de handicap psychique, disposant d'une réelle autonomie.



Résidence à Paris XVI<sup>e</sup> (75)

### Maîtrise d'ouvrage EHD

#### ► La réhabilitation du Couvent Sainte-Eustelle à La Rochelle

EHD a acquis ce bien situé en plein centre historique de la ville, afin de réaliser un ensemble immobilier innovant qui comprendra une résidence intergénérationnelle, un béguinage de 8 logements, ainsi qu'un accueil de jour et les locaux du Secours Catholique. Les études préliminaires et les recherches de financement ont été conduites pour ce projet ambitieux mené avec Habitat et Humanisme Charente-Maritime - Deux-Sèvres. Les travaux de curage, désamiantage et plombage ont été réalisés, **le chantier avance pour une livraison prévue en 2024.**



Ancien couvent Sainte-Eustelle à La Rochelle (17)



Ancien Carmel de Douai à Douai (59)

#### ► La réhabilitation de l'ancien Carmel de Douai

EHD a acquis ce bien, en vue d'une réhabilitation complète pour l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 36 logements (dont 24 vendus en VEFA à la Foncière d'H&H) dont une partie réservée à des seniors fragilisés par l'âge et l'isolement. Le projet est réalisé en partenariat avec Habitat et Humanisme Nord-Pas-de-Calais.

Après une longue phase d'études, les travaux avancent bien, **pour une livraison prévue fin 2022.**

#### ► La résidence "Sainte-Claire" à Caluire (69)

EHD a construit une résidence sociale de 20 logements qui accueillera des personnes sourdes et malentendantes disposant de faibles ressources, ainsi que des personnes âgées fragilisées par l'âge et l'isolement.

**Au rez-de-chaussée, une grande salle lumineuse favorisera les rencontres et la convivialité.** La résidence a reçu le label "habitat inclusif", à ce titre un salarié sera en charge d'animer la vie collective, en partenariat avec une association spécialisée dans l'accompagnement des personnes en situation de déficit sensoriel.

**La livraison est prévue courant 2022.**

Résidence "Sainte-Claire" à Caluire (69)





### ► La résidence "Les 2 frères" à Villeurbanne (69)

EHD a construit une résidence neuve de 22 logements **destinés à une grande mixité sociale et intergénérationnelle** pour des personnes en situation de handicap.

Les publics ciblés sont des personnes sourdes et malentendantes et des personnes touchées par un trouble du spectre autistique.

L'organisme médicosocial LADAPT, spécialisé dans l'accompagnement des personnes handicapées, aura des locaux au RDC et interviendra sur le site.

**La résidence a été livrée début 2022.**



Résidence "Les 2 frères" à Villeurbanne (69)

### ► Un futur ensemble innovant à Mions (69)

En 2020, EHD a acquis un terrain et lancé un projet novateur de résidence intergénérationnelle qui s'inscrit autour du concept de "l'EHPAD hors-les-murs".

**L'ensemble comprendra 45 logements, une maison des soignants et une crèche.** Il accueillera des personnes d'âges et de situations variés (personnes âgées, jeunes, familles) tous à faibles ressources, notamment des personnes fragilisées par l'âge et l'isolement. **Des espaces collectifs** permettront aux résidents de créer des liens et de développer de l'entraide, dans une dynamique de mixité sociale et intergénérationnelle.

Par ailleurs, **la présence d'une micro-crèche et d'une maison médicale** permettra aux résidents comme aux habitants du quartier de bénéficier d'un service de proximité et d'ouvrir la maison sur la cité.

### ► Rénovation du centre d'accueil d'urgence de Bonnelles (78)

Démarrage des travaux par la rénovation de toutes les toitures terrasses. Ce démarrage était d'autant plus délicat qu'une partie était amiantée.

## Nouveaux chantiers

### En 2021, EHD s'est engagé dans de nouveaux chantiers :

#### ► À Grenoble, 21 nouveaux logements

Sur un terrain appartenant à la société, EHD s'engage dans la construction neuve, d'un **petit immeuble de 21 logements**, comprenant un commerce en rez-de-chaussée.

La mixité sociale est visée, pour ce projet dont 12 logements seront vendus au prix du marché et 9 seront loués en loyer très social.

#### ► À Saint-Malo, une résidence intergénérationnelle

EHD a entrepris la **transformation d'un ancien EHPAD en une résidence intergénérationnelle de 17 logements** qui accueillera notamment des personnes âgées autonomes mais fragilisées par l'âge et l'isolement.

La proximité immédiate avec un EHPAD du réseau d'Habitat et Humanisme Soins permettra aux résidents de bénéficier des services de l'établissement.

Immeuble de 21 logements à Grenoble (38)



## Construction - rénovation d'établissements médico-sociaux

### Livraisons

#### ► L'EHPAD Saint-Joseph à Saint-Julien (21)

Le chantier de réhabilitation du bâtiment ancien (35 places) a été livré en 2021.

**Il complète la création d'une extension de 50 places.** Le nouvel établissement totalise 85 places et a été regroupé avec l'EHPAD Saint-François de Dijon qui n'était plus aux normes.

L'inauguration a eu lieu le 6 octobre 2021, en présence de M. Patriat, Directeur de l'autonomie de l'ARS Bourgogne-Franche-Comté, François Sauvadet, Ancien Ministre et Président du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, Michel Lenoir, Maire de Saint-Julien et Bernard Devert, Président fondateur du Mouvement Habitat et Humanisme.



EHPAD Saint-Joseph à Saint-Julien (21)

### Chantiers en cours

#### ► L'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8<sup>ème</sup>

Le chantier porté par la SCIC BSCH, dont EHD assure le suivi, dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, a bien avancé en 2021, pour une **livraison prévue en juin 2022**.



EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon (69)

#### ► À Montpellier, construction d'un EHPAD

Fin 2020, EHD a acquis le terrain pour **la construction neuve d'un EHPAD de 62 lits ainsi que la création d'un immeuble de 9 logements**.

Cette opération est d'autant plus intéressante qu'elle est à proximité immédiate d'un programme réalisé par EHD de 30 logements dont 1/3 pour des personnes âgées, lesquelles trouveront avec l'EHPAD, des services d'animation, de restauration et d'une veille médicale.

**La livraison est prévue fin 2022.**



Futur ensemble à Montpellier (34)

EHPAD public à Ablis  
Yvelines (78)



► **En 2021, EHD a lancé une nouvelle opération de reconstruction d'un ancien EHPAD public, à Ablis dans les Yvelines**

Cette opération permettra à l'établissement de porter sa capacité de 35 à 80 lits, tous éligibles à l'aide sociale.

**La réalisation sera de bonne qualité environnementale mettant en œuvre pour partie des techniques faisant appel aux énergies renouvelables.**

Les unités Alzheimer regroupées dans un bâtiment de plain-pied occupent l'arrière du site et sont reliées au bâtiment central par une galerie vitrée confortable et protégée. Elles bénéficient d'un jardin fermé, au calme, et ensoleillé.



► **À Lons-le-Saunier, EHD réalise une opération d'extension de l'EHPAD Maison François d'Assise**

Cette extension permettra d'accueillir les 33 lits de l'EHPAD du Château de Vannoz, prochainement voué à la fermeture. Idéalement situé en plein centre-ville de Lons-le-Saunier, au cœur d'un environnement verdoyant, l'EHPAD Maison François d'Assise portera ainsi sa capacité de 71 à 104 lits, tous éligibles à l'aide sociale.

**La livraison est prévue en juin 2023.**

Pour accueillir ces 33 nouveaux lits, EHD a acquis, auprès de la mairie, les murs de la Maison des associations qui jouxte l'EHPAD actuel.

Outre les 33 lits supplémentaires, les travaux de réhabilitation du bâtiment permettront **la création d'une unité Alzheimer**, ainsi qu'une salle de restauration complémentaire.

Une attention particulière sera portée au bâti de l'extension pour qu'il s'intègre au mieux dans son environnement, dans le respect et la valorisation du patrimoine existant.

**Le nouveau bâtiment disposera d'une plateforme aménagée en parc et jardin offrant un cadre agréable et sécurisé aux résidents.**



EHPAD Maison François d'Assise  
à Lons le Saunier (39)

## Acquisitions

► **En 2021**

EHD s'est porté acquéreur d'un ancien EHPAD situé sur un grand terrain, à Valence d'Albigeois, dans le Tarn.





## Accueil de personnes en grande exclusion



L'activité d'accueil temporaire de personnes en situation de grande exclusion, s'est poursuivie en 2021, en partenariat avec les Pouvoirs Publics.

Au cours de l'année, EHD a géré **17 centres et dispositifs d'accueil en France**, pour un total de **1 360 places**. **Plus de 2 000 personnes en grande précarité** ont ainsi été accueillies au cours de l'année.

Différentes actions sont développées pour favoriser l'insertion sociale : sorties et créations culturelles, activités sportives...

Un programme de formation professionnelle est également en cours, ciblé sur les métiers en tension : bâtiment, médico-social, informatique...

## Accueil des réfugiés afghans

Entre mai et juillet 2021, les pouvoirs publics ont mis en œuvre un couloir humanitaire pour l'accueil en France et la prise en charge des agents de droit local afghans, personnels afghans employés par les différentes institutions françaises présentes à Kaboul (Ambassade de France, Institut Français ou encore la Délégation archéologique française d'Afghanistan), et leurs familles.

**Plus de 620 personnes (152 familles), dont une grande partie d'enfants, ont été accueillies en France – 96 d'entre elles par les équipes d'EHD.**

Nos équipes en Haute-Vienne, Lozère et Saône-et-Loire ont été mobilisées pour un accompagnement socio-administratif global vers l'insertion, en parallèle d'un accès au logement en location-sous location en préparation d'un glissement de bail à la fin des huit mois d'accompagnement.

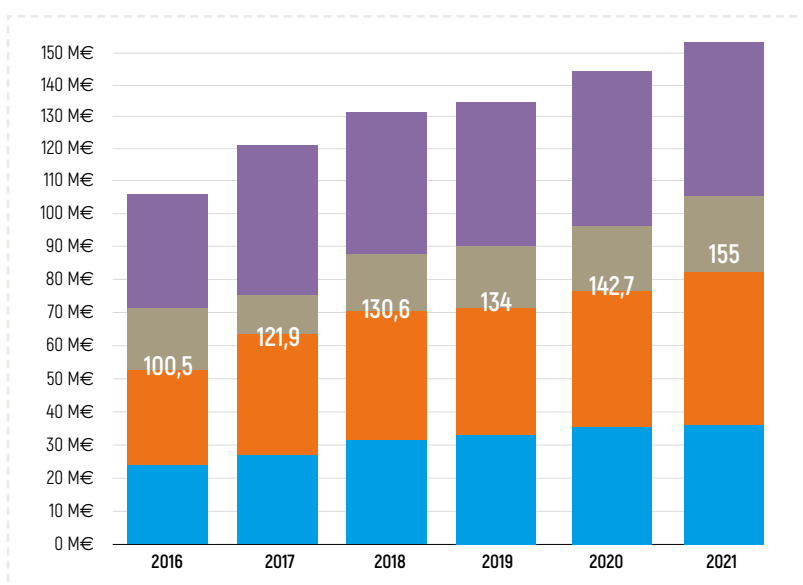
## Un investissement solidaire

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.

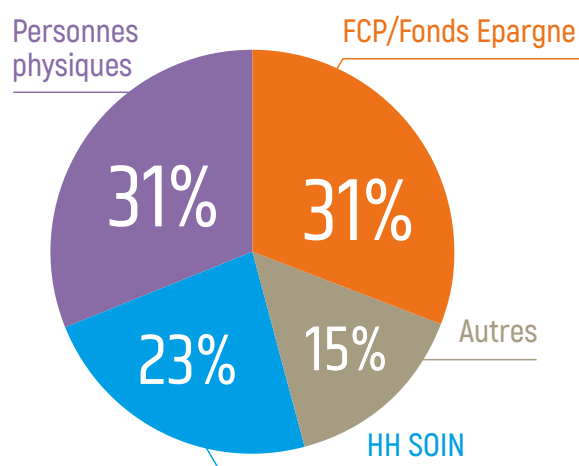


### Évolution du capital

Le capital social a augmenté en 2021 de **12 366 K€** pour atteindre le montant de **155 092 K€**.



### Répartition du capital EHD au 31/12/2021



### Avantages fiscaux

Sous réserve d'être conservés pendant 5 ans, les titres souscrits ouvrent droit à l'avantage IR-PME-SIEG : réduction d'impôt sur le revenu de 25% du montant de la souscription\*.

Les parts d'EHD n'entrent pas dans l'assiette fiscale de l'IFI.

*\*Dans la limite de la législation en vigueur.*



Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence des parts d'EHD. Le capital investi n'est pas garanti. Plus de renseignements sur [www.finansol.org](http://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.
- Le dispositif de réduction d'impôt est 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).

# L'exercice 2021

CAPITAL :	155,1 M€
Fonds propres :	179,8 M€
Produits d'exploitation :	19,3 M€
Nombre d'actionnaires :	2 855
Patrimoine :	469 logements 16 EHPAD pour 1 027 places

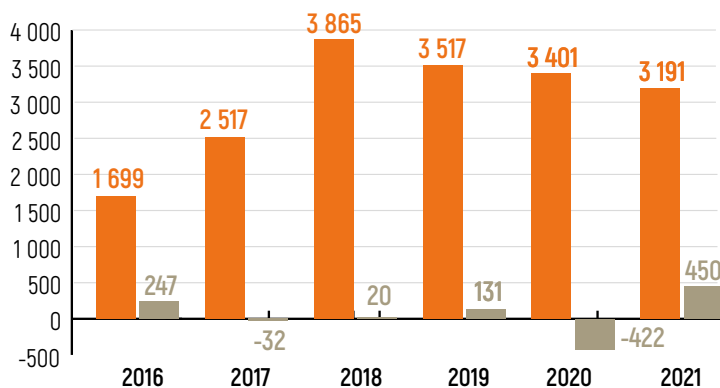
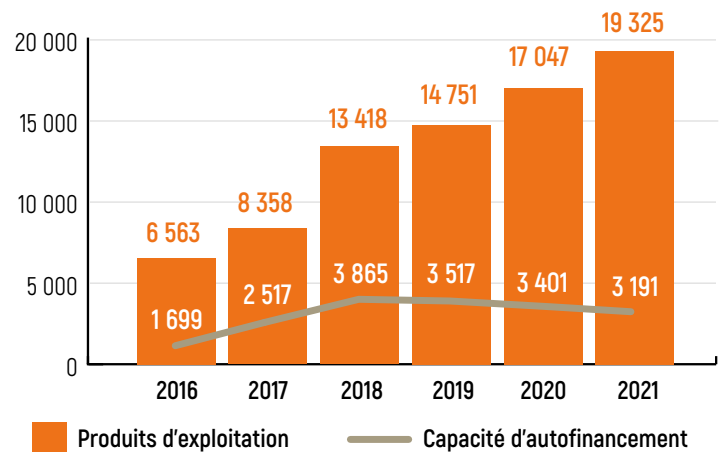
Activité d'hébergement temporaire :  
**15 centres d'hébergement  
pour 1 199 places d'accueil  
de réfugiés et demandeurs d'asile**

Personnel :  
**107 personnes dont 15 au siège  
78 bénévoles**

## Produits d'exploitation et CAF (K€)

La croissance des produits d'exploitation est la conséquence :

- du développement des recettes locatives avec les nouvelles acquisitions et livraisons d'EHPAD et logements en 2020 et 2021.
- du développement des projets d'accueil temporaires financés par des subventions de fonds publics et privés.



## CAF et Résultat net (K€)

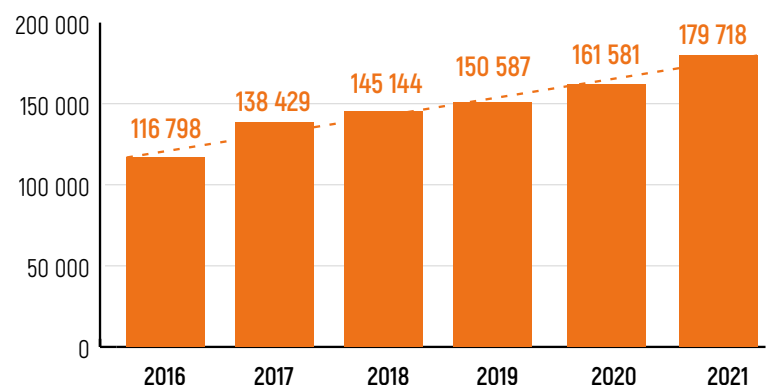
Le résultat net 2021 s'élève à 450 K€.  
La capacité d'autofinancement quant à elle s'établit à 3 191 K€ et reste à un niveau proche de celui de 2020.

■ Capacité d'autofinancement  
■ Résultat net

## Fonds propres (K€)

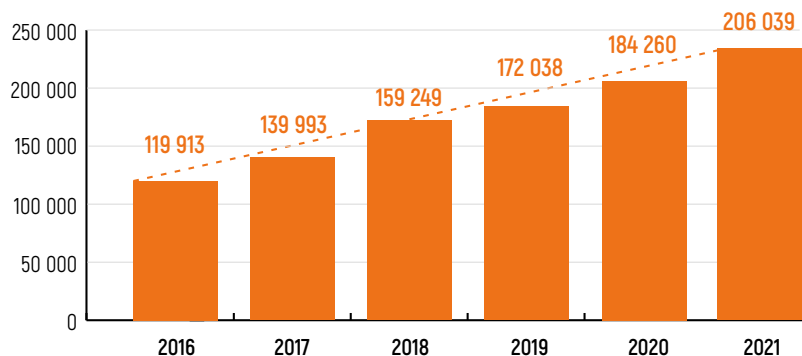
La croissance continue des fonds propres est alimentée principalement par les augmentations de capital.

En 2021, le capital social progresse de 12 366 K€ grâce aux souscriptions des personnes physiques, des fonds de gestion de l'épargne solidaire et aux souscriptions de personnes morales suite à des apports d'immobilier.





## Actifs immobilisés (K€)



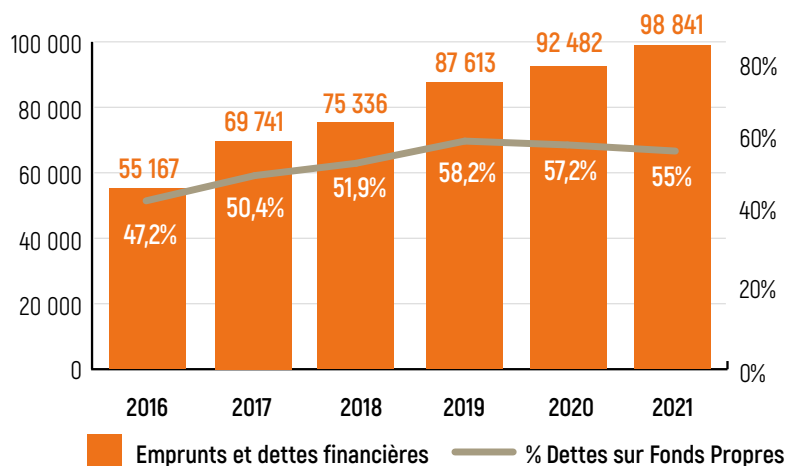
L'évolution des actifs immobilisés reflète les acquisitions, chantiers en cours ou livrés dans l'année. Ils ont progressé de 21 779 K€ en valeur nette sur 2021. Cette augmentation correspond aux investissements réalisés sur 2021 pour 25 622 K€, déduction faite des amortissements de l'année.

Le montant des immobilisations en cours s'établit à 29 644 K€. Il représente les investissements réalisés sur les projets en phase d'études ou de chantiers.

## Dettes Financières (K€)

L'endettement est constitué de concours à long terme liés aux projets immobiliers et de billets à ordre émis par les organismes de gestion de l'épargne salariale.

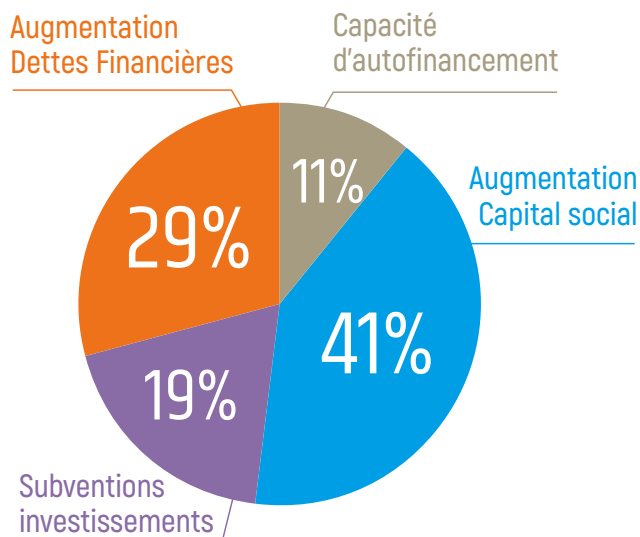
L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières en cours et à la mise en place de nouveaux billets à ordre. La part de l'endettement par rapport au montant total des fonds propres s'établit à 55%.



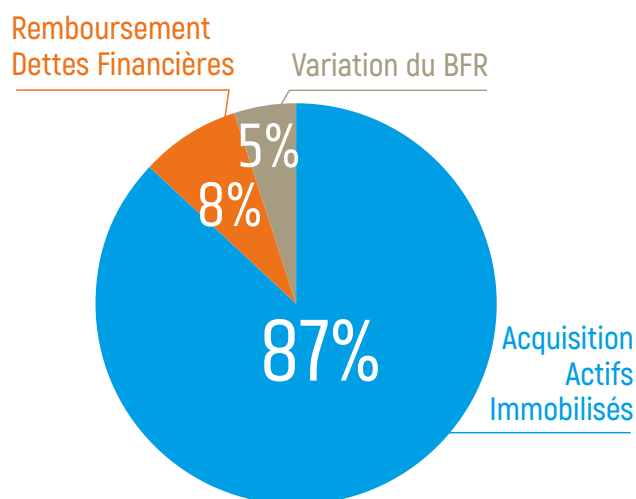
Les ressources de l'exercice sont constituées principalement des augmentations de capital, de nouveaux BAO et emprunts débloqués, des subventions d'investissement accordées et de la capacité d'autofinancement.

Elles ont été utilisées essentiellement dans les opérations immobilières.

## Ressources (K€)



## Emplois (K€)



## Comptes annuels 2021

BILAN AU 31/12/2021

Bilan	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 outillage	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 IMMOBILISÉ</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>COMPTE DE RÉGULARISATION</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>

## 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>



## 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>RÉSULTAT 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>RÉSULTAT 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>RÉSULTAT 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>

# Annexes

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA EHD

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.



## 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 œuvre              | 82 % |
| ● Menuiseries extérieures | 5 %  |
| ● Chauffage               | 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

### 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

Les honoraires ont été intégralement affectés au composant Gros Œuvre.

## Règles et méthodes comptables

### 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 test 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.

### 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, plafonnés 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. À 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.

## 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.

## Notes sur le bilan

### ACTIF IMMOBILISÉ

Immobilisations	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
▶ Frais d'établissement et de développement				
▶ Fonds commercial	193 718	61 500	3 740	251 479
▶ Autres 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 aménagements des constructions				
▶ Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 591			1 591
▶ Installations générales, agencements et aménagements 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>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>206 045 005</b>	<b>46 565 064</b>	<b>20 942 705</b>	<b>231 667 364</b>



## 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	-50 585	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
▶ Filiales (détenues à + 50%)	3 689 052	3 689 052	1 102 698		-243
▶ Participations (détenues entre 10 et 50%)	1 995 261	1 995 261	8 341 039		25 515
▶ Autres filiales françaises					
▶ Autres filiales étrangères					
▶ Autres participations françaises					
▶ Autres participations étrangères					

## Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	À 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 et 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 incorporelles</b>	<b>20 523 175</b>	<b>3 720 614</b>	<b>39 467</b>	<b>24 204 322</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>21 679 414</b>	<b>3 988 708</b>	<b>39 467</b>	<b>25 628 656</b>

## 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 À RECEVOIR	9 525
▶ Produits ... recevoir	1 464 638
▶ Intérêts courus s/valeurs mobilière	227 670
▶ BANQUES INT COURUS	520
<b>TOTAL</b>	<b>1 618 914</b>

### 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Litiges</li> <li>▶ Garanties données aux clients</li> <li>▶ Pertes sur marchés à terme</li> <li>▶ Amendes et pénalités</li> <li>▶ Pertes de change</li> <li>▶ Pensions et obligations similaires</li> <li>▶ Pour impôts</li> <li>▶ Renouvellement des immobilisations</li> <li>▶ Gros entretien et grandes révisions</li> <li>▶ Charges sociales et fiscales sur congés à payer</li> <li>▶ Autres provisions pour risques et charges</li> </ul>	406 351		62 158		344 193
<b>TOTAL</b>	<b>406 351</b>		<b>62 158</b>		<b>344 193</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Exploitation</li> <li>▶ Financières</li> <li>▶ Exceptionnelles</li> </ul>			10 000		
			52 158		

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

## 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 an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Emprunts obligataires convertibles (*)</li> <li>▶ Autres emprunts obligataires (*)</li> <li>▶ Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 1 an au maximum à l'origine</li> <li>- à plus de 1 an à l'origine</li> </ul> </li> <li>▶ Emprunts et dettes financières divers (*) (**)</li> <li>▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés</li> <li>▶ Dettes fiscales et sociales</li> <li>▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</li> <li>▶ Autres dettes (**)</li> <li>▶ Produits constatés d'avance</li> </ul>	96 053 943	19 367 879	24 997 333	51 688 731
	2 786 863	1 716 939	296 460	773 464
	1 099 454	1 099 454		
	1 246 923	1 246 923		
	3 051 594	3 051 594		
	637 781	637 781		
	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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice</li> <li>▶ (*) Emprunts remboursés sur l'exercice</li> <li>▶ (**) Dont envers les associés</li> </ul>	10 278 000			
	4 037 480			

## Notes sur le bilan

### DETTES

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 congés ... payer	278 741
▶ Org Soc Charges soc sur congés ... 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>

### 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 financières	Produits exceptionnels
▶ Produits constatés d'avance	3 655 287		
<b>TOTAL</b>	<b>3 655 287</b>		



## Notes sur le compte de résultat

## CHIFFRE D'AFFAIRES

## Répartition par 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

## 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	15	563 225
▶ Produits exceptionnels sur opérations en capital	52 158	47 513
▶ Reprises sur provisions et transferts de charge		
<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>

## 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	31/12/2020
▶ 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>	<i>135 076 318</i>
▶ Autres engagements donnés	135 076 318
<b>TOTAL</b>	<b>135 174 931</b>
Dont concernant :	
▶ Les dirigeants	
▶ Les filiales	
▶ Les participations	
▶ Les autres entreprises liées	
▶ Engagements assortis de suretés réelles	7 145 000

### 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€ (Vareennes 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.



# 2021



## RAPPORT D'ACTIVITÉ

# EHD

Entreprendre  
pour Humaniser  
la Dépendance



Contact : [epargne.solaire@habitat-humanisme.org](mailto:epargne.solaire@habitat-humanisme.org)

 **habitat &  
humanisme**  
*bâisseur de liens*

69, chemin de Vassieux  
69647 Caluire et Cuire cedex  
[www.habitat-humanisme.org](http://www.habitat-humanisme.org)

Retrouvez-nous sur :



[www.onna.noko.com](http://www.onna.noko.com)/Annick Lansard - Crédits photos : Habitat et Humanisme ; Guillaume Atger ; Christophe Pouget ; Istock - Shutterstock ; Rédaction : Habitat et Humanisme - Juin 2022