

RAPPORT
D'ACTIVITÉ

| 2022



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



habitat &
humanisme



Dans l'océan des indifférences, il est donné de recueillir des *bouteilles à la mer*, porteuses de message, se révélant de justes alertes.

Je reprends scrupuleusement le cri entendu :

"Je n'en peux plus de vivre dans une société qui n'aime pas les vieux. Je suis fatiguée d'entendre que nous sommes inutiles, coûteux, dépendants, malades et déments. Même mes propres enfants pensent ça. La preuve, c'est que seule ma fille vient me voir. J'ignore d'ailleurs si ses visites vont durer car elle m'a avoué que ça lui coûtait de venir tant elle ne supportait ni ces lieux ni ce que j'étais devenue."

Comment ne pas être troublés à l'écoute d'une telle détresse ; elle ne peut nous laisser indifférents pour traduire l'oubli dans lequel sont plongés trop de nos aînés, 'placés' dans des établissements qui, trop souvent les mettent inexorablement en retrait de la société.

Quelle attente, quelle espérance les habitent ? La finitude les a rejoints, les emportant dans un anonymat que scelle le vertige d'une incompréhension pour se demander pourquoi suis-je encore là, envahi par ce sentiment d'inutilité lié à la fragilité.

Or, l'humanisme d'une société se mesure à l'aune de son attention à la vulnérabilité !

Le mal-être de nos grands aînés, que relaient les soignants, doit nous interroger sur notre capacité à introduire une générosité des relations sans laquelle est vaine toute vigilance à l'égard de ceux qui, voyant leurs forces décliner, se sentent perdus.

Quelle place leur réservons-nous dans un contexte où l'immédiateté se présente comme une tyrannie qui enferme dans des finitudes prégnantes, anesthésiées par des illusions que chacun saura nommer, sans qu'il soit utile de les rappeler.

Faute de se dé-corréler de ce "tout, tout de suite", il s'ensuit une finitude qui éloigne de la transcendance offrant à la vie un espace vital. La spiritualité, oubliée, rejetée, tout se joue alors sur des certitudes qui ne tiennent que le temps des réussites provisoires. Aussi, lorsqu'elles s'effacent et que la solitude surgit, un sentiment amer se dresse : pourquoi continuer à vivre ?

La question est souvent formulée par ceux qui vivent l'angoisse de la finitude. Comment l'apaiser quand il n'y a personne pour entendre et comprendre, d'où l'urgente nécessité de penser autrement l'hospitalité que nous devons réserver à nos aînés ; l'enjeu sociétal est majeur.

Jamais dans l'histoire des pays riches, l'espérance de vie n'a été aussi grande, mais pour autant, il faut veiller à ce que ce vieillissement ne puisse un jour être considéré comme un délit : celui de vivre trop longtemps, trop mal, de ne pas faire ce qu'il faut pour éviter de devenir tout simplement... un vieux.



Le défi à relever n'est pas sans introduire l'inouï qui ne se dit pas avec des mots, mais avec des engagements qui éveillent d'autres possibles parce que le cœur trouve sa place, toute sa place dans l'acte du soin.

Aussi dans ce malaise que traverse le monde de la santé, il est juste d'exprimer une reconnaissance aux soignants, tout particulièrement à ceux considérés à tort comme les 'petites mains des soins' qui se révèlent celles qui rattachent à la vie dans ces moments où l'inquiétude et l'angoisse étreignent.

Qui se soucie vraiment de ce que vivent ces soignants, essentiellement des femmes. Venant souvent de contrées lointaines, elles s'approchent au plus près de ceux dont les corps blessés et meurtris appellent des gestes réparateurs suscitant des complicités discrètes, conférant au dévoilement des corps une relation pudique.

Les échanges entre soignés et soignants sont trop courts. Il s'ensuit peine et malentendus en raison d'une horloge qui n'est pas la même pour chacun d'eux ; les premiers ont du temps, souvent trop. Les seconds n'en ont pas assez, d'où le regret amer d'observer que leur mission n'est pas suffisamment prise en compte pour ne pas se réduire à poser des actes, mais à écouter, comprendre, ce qui fut souvent la raison et le cœur même de leur engagement.

Désirer s'approcher de ceux qui ont mal, c'est être habités par le désir de prendre soin de l'autre, jamais étranger à la détermination de soutenir, de compatir, d'aimer.

Qui se soucie aussi des deuils que vivent les soignants lorsque la mort emporte vers une autre rive ceux qu'ils ont aidés. Des larmes discrètes, souvent, se font jour sur leurs visages. À qui peuvent-ils parler de leur peine, de leur quotidien avec la proximité de la mort, recueillant de ceux qu'ils accompagnent une dernière confiance, conférant à jamais un lien dont l'écrin est le silence.

Le corps médical est un corps d'élite. Il mène un combat sans que pour autant la société éprouve le désir de le défendre. Cette prise de conscience devrait être une invitation à faire cesser cet oubli injuste.

Dans cette perspective deux priorités doivent impérativement se faire jour au-delà des questions de rémunération :

- une attention au fait que les ressources des aides-soignants, auxiliaires de vie ne leur permettent pas d'habiter dans les métropoles à proximité des lieux où ils sont investis, d'où la nécessité de réparer cette iniquité dont on mesure la réalité lorsqu'on a besoin soi-même de soins.

- la création d'espaces de paroles à proposer aux soignants afin qu'ils ne soient pas confrontés à une omerta les laissant dans une solitude intérieure, cause d'usures et de blessures dommageables.

Et si nous faisons mémoire de ces mots de Péguy : *"les héros et les saints sont comme de belles grandes citadelles sans armes... Tout occupés à produire, ils ne gardent rien de leur force pour assurer leur propre sécurité. Ils n'ont aucun goût à plaider leur propre grandeur. Ils y seraient maladroits"*.

Notre maladresse serait de ne point les défendre.

Votre soutien souligné dans ce rapport d'activité traduit une réelle volonté d'être présent quand la perte de la santé étreint les corps et les cœurs. François Cheng a ces mots magnifiques : *"c'est dans le cœur désert (que) nous reprenons goutte-à-goutte la source que nous avons cédée aux saisons"*.

Bernard Devert

Président - Fondateur
d'Habitat et Humanisme
Juin 2023



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 Soin** – 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 Âgées Dépendantes



EHD poursuit son engagement dans **des projets s'adressant à des seniors autonomes mais qui ont besoin d'un certain prendre soin**. L'objectif est de faciliter leur quotidien et d'améliorer leur accès aux soins ou à des services, offrant ainsi une alternative à l'entrée en établissement médicalisé. Dans ce cadre, EHD développe :

- ▶ **des résidences intergénérationnelles**, où l'attention particulière des étudiants permet de rompre l'isolement des aînés,
- ▶ **des logements seniors à proximité d'EHPAD** du réseau Habitat et Humanisme Soin, permettant ainsi aux personnes logées de bénéficier de services de l'EHPAD,
- ▶ **des logements sociaux dans des résidences**, ouvrant au plus grand nombre l'accès à ce type de logement,
- ▶ **des résidences autonomes**, habitats soutenus par des financements publics pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

2 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 Soin, constitutive du pôle médico-social d'Habitat et Humanisme.

▶ EHD développait, depuis 2015, une activité de mise en place et gestion de projets d'hébergement temporaire.

S'étant fortement développée, cette activité a été transférée début 2023 à une nouvelle association :

Habitat Humanisme Urgence, créée en juillet 2022.

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.

2 types d'opérations sociales

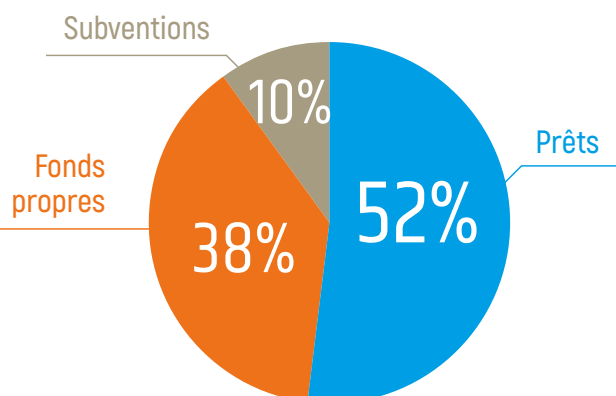
Les EHPAD du réseau Habitat et Humanisme Soin, pôle médico-social d'Habitat et Humanisme

- **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 :

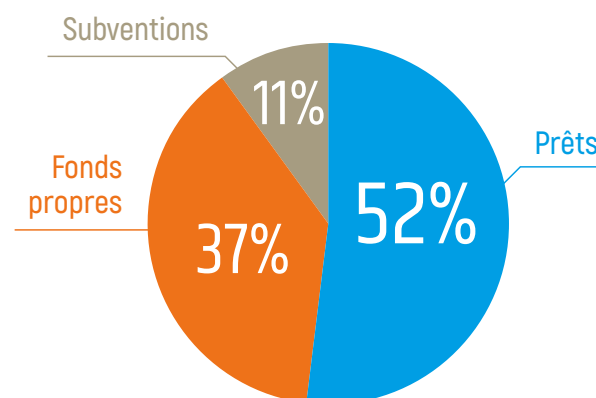
- **Construction EHPAD :** 12-14 M€ (160 K€/place)
- **Remise aux normes :** 3-6 M€

► Financement type :



Les maisons intergénérationnelles et les logements sociaux

- **Public :** en priorité, des seniors confrontés à l'isolement et des jeunes actifs à qui il est demandé de prendre soin de leurs aînés, les soins médicaux étant assurés par des professionnels.
- **Mission :**
 - Lutter contre l'isolement de personnes âgées fragilisées mais non dépendantes.
 - Loger des personnes à faibles ressources rencontrant des difficultés spécifiques.
- **Financement type :**



Résidence "Emergence Lafayette / Thomas More" à Lyon



EHPAD Villars Accueil à Moulins (03)





La résidence intergénérationnelle "Saint-Augustin" à Nantes

Acquisition-rénovation de logements sociaux

Livraisons

► La résidence Sainte-Claire à Caluire (Lyon)

Cette construction neuve située dans l'agglomération de Lyon, au sein d'un quartier résidentiel verdoyant, comprend **20 logements**. Elle accueille des personnes sourdes et malentendantes, ainsi qu'une dizaine de personnes âgées isolées.

Au rez-de-chaussée, une grande salle lumineuse permet d'organiser des activités collectives.

La résidence a reçu le label "habitat inclusif" et à ce titre, bénéficie de la présence d'une salariée "aide à la vie partagée", en partenariat avec une association spécialisée dans l'accompagnement des personnes sourdes et malentendantes.



Résidence Sainte-Claire
à Caluire (69)

► La résidence "Les 2 frères" à Villeurbanne (Lyon)

La résidence intergénérationnelle et inclusive de 22 logements accueille des personnes sourdes et malentendantes âgées et jeunes (actifs / étudiants) qui désirent vivre ensemble au sein d'un petit collectif.

D'autres logements sont réservés à des personnes touchées par un trouble du spectre autistique, certaines en colocation.

Une association spécialisée anime les espaces communs au rez-de-chaussée qui favorisent échanges et activités collectives.



Résidence "Les 2 frères"
à Villeurbanne (69)

► La résidence intergénérationnelle "Saint-Augustin" à Nantes

En 2022, a été livré le dernier lot de 13 logements de cette résidence innovante à Nantes.

Gérée par Habitat et Humanisme Loire-Atlantique, elle comporte des logements pour personnes âgées, d'autres pour des jeunes qui s'engagent à rendre des services à leurs aînés, 14 places en pension de famille pour personnes en grandes difficultés et quelques familles à faibles ressources..

La maison accueille aussi des personnes en soins de jour à l'Institut de Cancérologie de l'Ouest.

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^{ème}

EHD a acquis en VEFA, **25 logements sociaux au sein d'un ensemble immobilier neuf**. Livrée début 2023, la résidence accueille de manière temporaire, des personnes malades et isolées, en sortie d'hôpital. 7 logements sont réservés à des personnes en situation de handicap psychique, autonomes. Labélisée habitat inclusif, la résidence bénéficie d'un poste financé "d'aide à la vie partagée".



Résidence à Paris XVI^e (75)

► Une nouvelle résidence intergénérationnelle à Sens

Fin 2022, EHD a acquis en VEFA, **une résidence de 30 logements locatifs sociaux et 10 logements en loyers libres**. Ce programme, contigu à l'EHPAD Notre Dame de la Providence, participera aux alternatives qui s'imposent pour répondre à la fois à l'éclatement du vieillissement et à l'attente de nouvelles approches du bien vieillir.



Résidence intergénérationnelle à Sens (89)



Les Jardins du Carmel à Douai (59)

Maitrise d'ouvrage EHD

► La résidence intergénérationnelle "Jardins du Carmel" à Douai

EHD a mené la réhabilitation complète de l'ancien Carmel de Douai pour l'aménagement d'**une résidence intergénérationnelle de 36 logements dont une partie réservée à des seniors fragilisés par l'âge et l'isolement**. Le projet réalisé en partenariat avec Habitat et Humanisme Nord-Pas-de-Calais a été livré au printemps 2023, les premiers résidents s'installent avec l'aide d'une équipe de bénévoles dédiée.

► 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 pour personnes seules et mères célibataires**, ainsi qu'un accueil de jour et les locaux du Secours Catholique. Les travaux avancent pour **une livraison prévue fin 2023**.



Ancien couvent Sainte-Eustelle à la Rochelle (17)

► La rénovation du centre d'accueil d'urgence à Bonnelles (78)

EHD poursuit les travaux de réhabilitation du centre d'hébergement d'urgence de demandeur d'asile (HUDA) de Bonnelles d'une capacité d'accueil de 123 places. Cet HUDA est géré par la branche Urgence du Mouvement Habitat et Humanisme.

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

EHD poursuit la construction d'un ensemble immobilier innovant qui comprendra **45 logements destinés à des personnes âgées fragilisées par l'âge** et l'isolement et disposant de faibles ressources, ainsi qu'une maison des soignants et une crèche. L'opération s'inscrit autour du concept de l'EHPAD hors-les-murs.

► **Un petit habitat à vocation intergénérationnelle et sociale à Grenoble (38)**

EHD poursuit la construction d'un immeuble de 21 logements dont 12 en accession à la propriété et 9 très sociaux, complétés par un commerce. Ce projet immobilier est situé au centre-ville de Grenoble, au cœur d'un tissu urbain dense, et permettra d'accueillir des jeunes et des personnes âgées à faibles revenus.

► **La résidence "Anne Franck" à Montpellier (34)**

Initialement prévue pour être exploitée en EHPAD, la résidence "Anne Franck" sera un lieu de vie pour personnes âgées permettant les interventions de personnels de santé ; le projet, en cours de définition, s'inscrit dans le grand virage domiciliaire prôné par les pouvoirs publics, induisant des innovations pour de nouveaux parcours résidentiels.

► **Une résidence inclusive à Saint-Malo**

EHD travaille à la réhabilitation d'un ancien EHPAD pour créer une résidence de 17 logements au titre de l'habitat inclusif.

Acquisitions

► **En 2022, EHD s'est engagé dans un projet exceptionnel : l'acquisition du Monastère de Belloc, dans les Pyrénées-Atlantiques.**

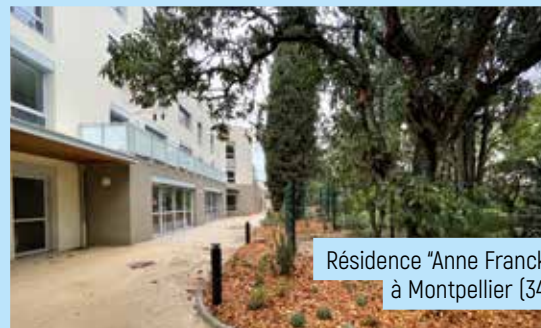
Le lieu comprend 8 000m² de bâtiments sur un site de 1 000 ha. Le projet à l'étude est l'aménagement d'une trentaine de logements à destination de soignants et auxiliaires de vie des hôpitaux des alentours, ne trouvant pas à se loger en raison des prix élevés de l'immobilier, dans cette région touristique. Une "université du prendre soin" trouverait aussi sa place sur le site.

► **À Saint-Aignan (Loir et cher)**

Acquisition d'un local, destiné à être utilisé comme bureau par le CADA de Saint-Aignan géré par Habitat Humanisme Urgence.

► **À Salaise-sur-Sanne (Isère)**

Acquisition d'un terrain à Salaise-sur-Sanne destiné à la construction d'une résidence autonomie. À terme il sera livré 24 logements pour des personnes âgées ayant un sentiment d'insécurité ou d'isolement à domicile.



Construction - rénovation d'établissements médico-sociaux



EHPAD Monplaisir la Plaine
à Lyon (69)

Chantiers en cours

► L'EHPAD Monplaisir la Plaine à Lyon 8^{ème}

Le chantier dont EHD assure le suivi dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), s'est également poursuivi en 2022. Il a été particulièrement impacté par les effets de la crise Covid qui a généré un retard d'environ un an par rapport à la date de livraison initialement prévue et a été livré début 2023. Les travaux ont concerné **la réhabilitation du bâtiment et la création d'une extension afin de porter la capacité à 93 lits.**

► Lancement du chantier de reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil à Moulins (03)

Il s'agit d'une construction neuve pour créer **64 places d'hébergement permanent et 2 places d'hébergement temporaire, une unité de Vie Protégée Alzheimer de 12 places, ainsi que 9 logements sociaux** pour des personnes âgées qui pourront profiter des services de l'EHPAD.



Futur EHPAD à Ablis
Yvelines (78)

► Reconstruction d'un EHPAD à Ablis (78)

Cette opération permettra à l'établissement de **porter sa capacité de 35 à 80 lits**, tous éligibles à l'aide sociale et comportera des unités Alzheimer.

La réalisation sera de bonne qualité environnementale mettant en œuvre pour partie des techniques faisant appel **aux énergies renouvelables**. À terme, ce nouvel EHPAD sera géré par Habitat et Humanisme Soins.

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

EHD réalise **une opération d'extension de l'EHPAD Maison François d'Assise** via l'acquisition de la Maison des Associations (propriété de la ville), bâtiment jouxtant l'EHPAD.

Le projet consiste à **augmenter la capacité d'accueil de l'établissement de 31 lits créés dans l'extension pour atteindre 104 lits au total**. Les travaux de réhabilitation du bâtiment permettront aussi la création d'une unité Alzheimer, ainsi qu'une salle de restauration complémentaire.



Accueil de personnes en grande exclusion

L'activité d'accueil temporaire de personnes en grande exclusion, s'est poursuivie en 2022, en partenariat avec les pouvoirs publics et a été transférée début 2023 à la nouvelle association Habitat et Humanisme Urgence.

Au cours de l'année, **EHD a ainsi géré une quinzaine de centres et dispositifs d'accueil en France, pour un total de 1 205 places.**

Plus de 2 000 personnes en grande précarité ont ainsi été accueillies au cours de l'année.

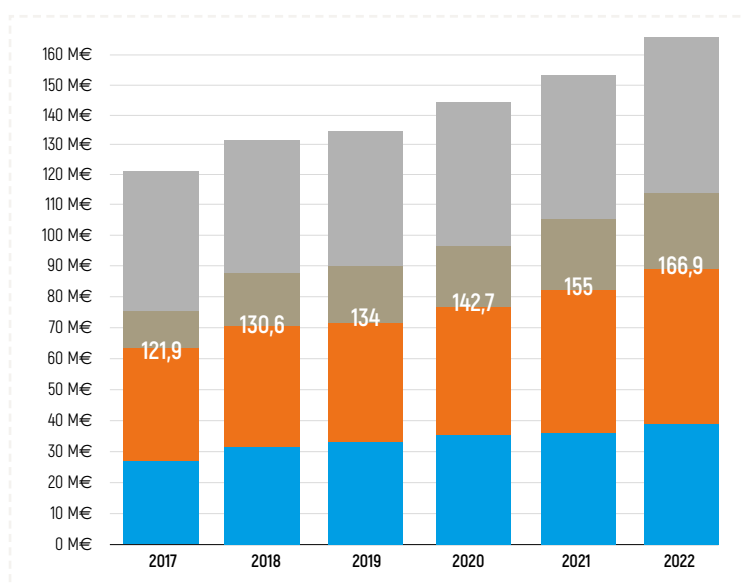
Un investissement solidaire

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

Évolution du capital

Le capital social a augmenté en 2022 de **11 783 K€** pour atteindre le montant de **166 876 K€**.

Le nombre de souscripteurs au 31/12/2022 s'élève à **3 211**.



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.*

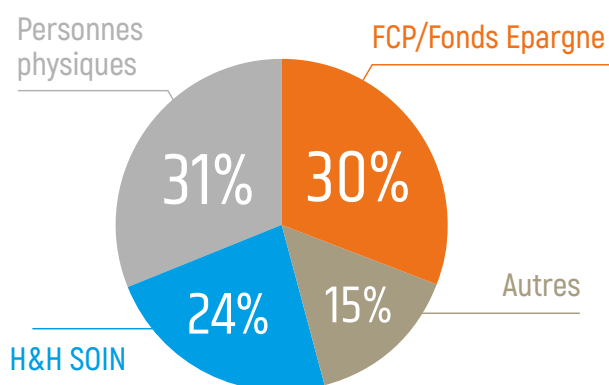


Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence des actions de la Foncière.
Le capital investi n'est pas garanti.
Plus de renseignements sur www.finance-fair.org

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).

Répartition du capital EHD au 31/12/2022



EHD a déposé, fin 2022, un nouveau DIS (Document d'Information Synthétique) auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) permettant d'augmenter le capital social de la société dans le cadre de sa variabilité en faisant appel public à l'épargne auprès de souscripteurs non professionnels. Le DIS déposé fin 2022 autorise une levée de fonds de 8 millions d'euros entre le 4/11/2022 et le 31/10/2023 conformément aux dispositions légales pour les OPTF réalisées dans le cadre du DIS.

Un nouveau DIS sera déposé le 3/11/2023 pour poursuivre les levées de fonds dans ce cadre.

L'exercice 2022

CAPITAL :	166,9 M€
Fonds propres :	194,3 M€
Produits d'exploitation :	21,4 M€
Nombre d'actionnaires :	3 211
Patrimoine :	528 logements 16 EHPAD pour 1 027 places

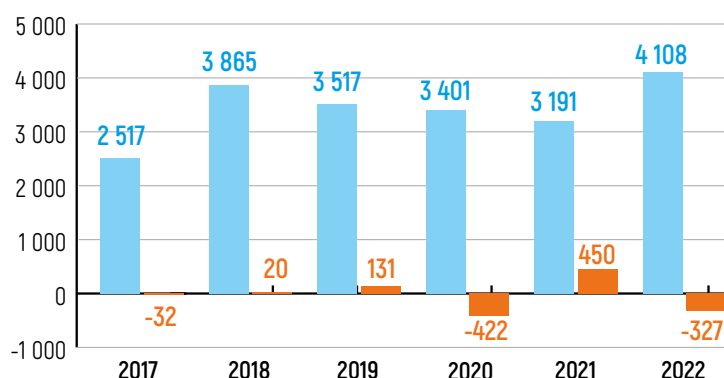
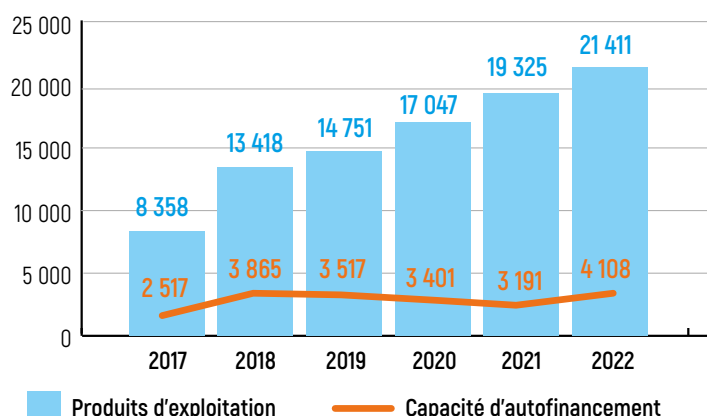
Activité d'hébergement temporaire :
15 centres et dispositifs d'hébergement
pour 1 205 places d'hébergement d'urgence et
d'accueil de réfugiés et demandeurs d'asile

Personnel :
110 personnes dont 17 au siège

Produits d'exploitation et CAF (K€)

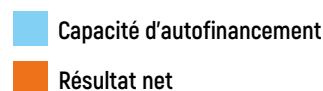
La croissance des produits d'exploitation est la conséquence :

- du développement des recettes locatives avec les nouvelles acquisitions et livraisons d'EHPAD et logements en 2021 et 2022.
- du développement des projets d'accueil temporaire financés par des subventions de fonds publics et privés.



CAF et Résultat net (K€)

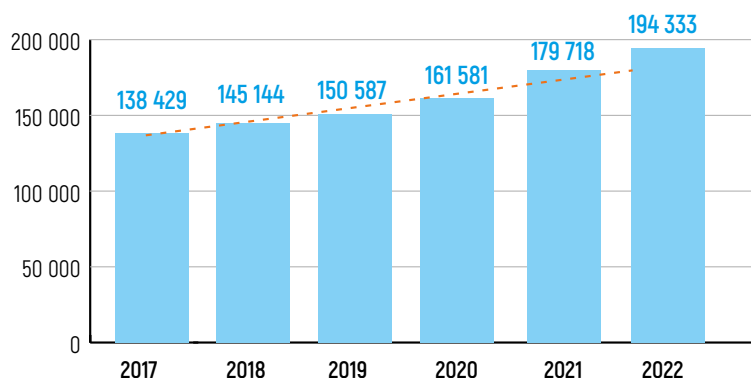
Le résultat net 2022 s'élève à -327 K€.
La capacité d'autofinancement quant à elle s'établit à 4 108 K€ et progresse d'environ 1M€ par rapport à 2021.



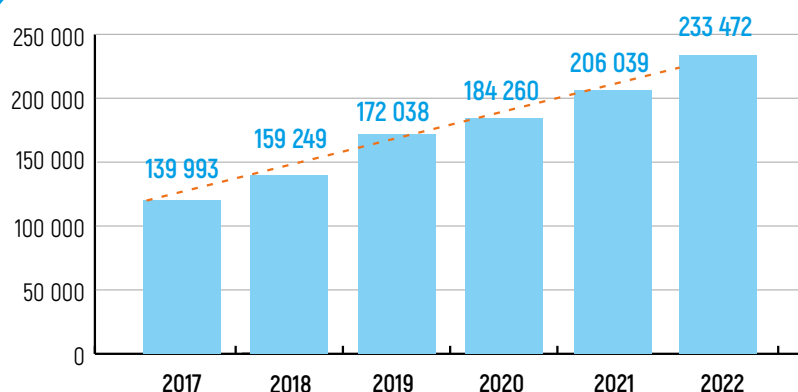
Fonds propres (K€)

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

En 2022, le capital social progresse de 11 783 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 immobiliers.



Actifs immobilisés (K€)



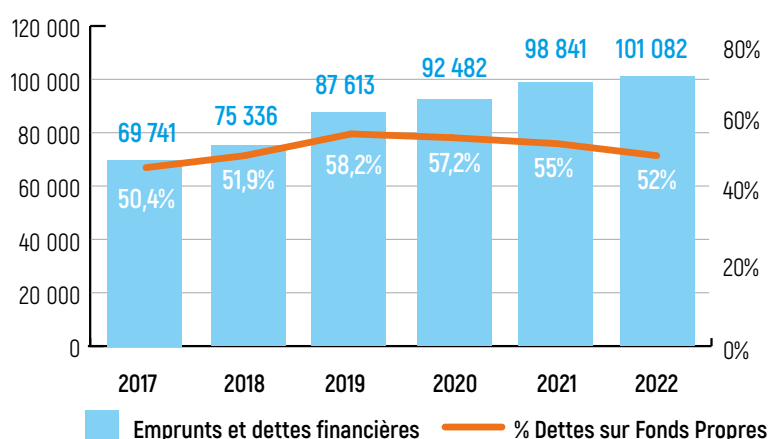
L'évolution des actifs immobilisés reflète les acquisitions, chantiers en cours ou livrés dans l'année. Ils ont progressé de 27 434 K€ en valeur nette sur 2022. Cette augmentation correspond aux investissements réalisés sur 2021 pour 25 622 K€, déduction faite des amortissements de l'année.

Le montant des immobilisations en cours s'établit à 32 015 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.

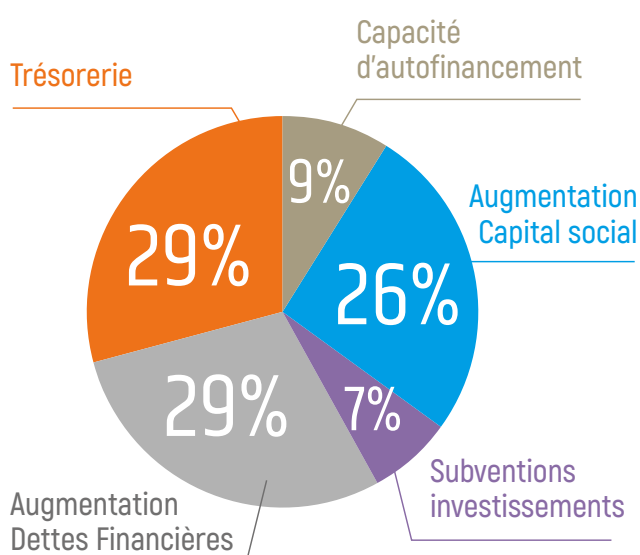
L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières en cours et à la mise en place de nouveaux billets à ordre. La part de l'endettement par rapport au montant total des fonds propres s'établit à 52%.



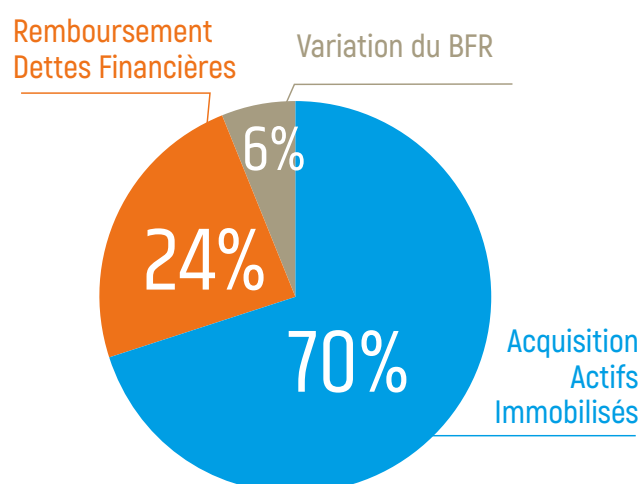
Les ressources de l'exercice sont constituées principalement des augmentations de capital, de nouveaux BAO et emprunts débloqués, des subventions d'investissement accordées et de la capacité d'autofinancement.

Elles ont été utilisées essentiellement dans les opérations immobilières.

Ressources (K€)



Emplois (K€)



Comptes annuels 2022

BILAN AU 31/12/2022

Bilan

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
▶ Concessions, brevets et droits assimilés	12 665	12 665		946
▶ Fonds commercial	251 479		251 479	251 479
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 103 241	1 679 440	4 423 800	4 690 626
Immobilisations corporelles				
▶ Terrains	45 601 655		45 601 655	42 727 792
▶ Constructions	144 098 315	27 519 521	116 578 793	108 614 133
▶ Installations techniques, matériel et outillage	1 591	1 591		
▶ Autres immobilisations corporelles	2 091 375	876 208	1 215 167	1 335 838
▶ Immob. en cours / Avances & acomptes	45 977 321		45 977 321	29 643 881
Immobilisations financières				
▶ Participations et créances rattachées	15 008 567		15 008 567	14 557 807
▶ Prêts	4 332 889		4 332 889	4 135 689
▶ Autres immobilisations financières	82 686		82 686	80 518
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	263 561 783	30 089 426	233 472 357	206 038 709
Stocks				
Créances				
▶ Clients et comptes rattachés	1 272 670	302	1 272 368	538 864
▶ Fournisseurs débiteurs	3 688		3 688	9 525
▶ Personnel	6 209		6 209	1 471
▶ Etat, Impôts sur les bénéfices				70 195
▶ Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	8 752 382		8 752 382	2 318 020
▶ Autres créances	11 902 468		11 902 468	12 862 090
Divers				
▶ Valeurs mobilières de placement	25 355 578	772 227	24 583 351	22 283 981
▶ Disponibilités	27 823 549		27 823 549	43 892 311
▶ Charges constatées d'avance	410 425		410 425	510 560
TOTAL ACTIF CIRCULANT	75 526 969	772 529	74 754 440	82 487 017
▶ Charges à répartir sur plusieurs exercices	271 528		271 528	
COMPTES DE RÉGULARISATION	271 528		271 528	
TOTAL ACTIF	339 360 281	30 861 955	308 498 326	888 525 726

Bilan

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
▶ Capital social ou individuel	166 875 900	155 092 460
▶ Primes d'émission, de fusion, d'apport...	9	
▶ Réserve légale	820 385	808 586
▶ Réserves statutaires ou contractuelles	739 535	739 535
▶ Réserves réglementées	2 325 094	2 291 663
▶ Autres réserves	1 500 000	1 500 000
▶ Report à nouveau	33 430	-371 236
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 326 891	449 895
▶ Subventions d'investissement	22 190 802	19 207 079
TOTAL CAPITAUX PROPRES	194 158 264	179 717 983
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
▶ Provisions pour charges	280 319	344 193
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	280 319	344 193
<i>Emprunts</i>	<i>97 911 166</i>	<i>95 606 645</i>
▶ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	97 911 166	95 606 645
▶ Emprunts et dettes financières diverses	3 171 134	3 234 161
▶ Emprunts et dettes financières diverses - Associés	5 857	
▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 594 620	1 099 454
<i>Personnel</i>	<i>284 339</i>	<i>298 692</i>
<i>Organismes sociaux</i>	<i>466 381</i>	<i>376 115</i>
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	<i>568</i>	
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>486 336</i>	<i>401 985</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>179 244</i>	<i>170 130</i>
▶ Dettes fiscales et sociales	1 416 868	1 246 923
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 090 410	3 051 594
▶ Autres dettes	1 522 683	569 487
▶ Produits constatés d'avance	4 347 006	3 655 287
TOTAL DETTES	114 059 743	108 463 550
TOTAL PASSIF	308 498 326	288 525 726

Compte de résultat

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. [%]
PRODUITS						
▶ Production vendue	7 115 993	100,00	6 396 229	100,00	719 763	11,25
▶ Subventions d'exploitation	12 622 015	177,38	11 786 226	184,27	835 789	7,09
▶ Autres produits	1 673 056	23,51	1 142 053	17,86	531 003	46,50
TOTAL	21 411 064	300,89	19 324 508	302,12	2 086 555	10,80
CONSOMMATION M/SES & MAT						
▶ Autres achats & charges externes	9 261 845	130,16	8 869 221	138,66	392 624	4,43
TOTAL	9 261 845	130,16	8 869 221	138,66	392 624	4,43
MARGE SUR M/SES & MAT	12 149 219	170,73	10 455 287	163,46	1 693 932	16,20
CHARGES						
▶ Impôts, taxes et vers. assim.	1 153 303	16,21	1 081 409	16,91	71 894	6,65
▶ Salaires et Traitements	3 610 229	50,73	3 259 158	50,95	351 072	10,77
▶ Charges sociales	1 353 346	19,02	1 135 416	17,75	217 930	19,19
▶ Amortissements et provisions	4 497 781	63,21	4 145 356	64,81	352 425	8,50
▶ Autres charges	52 447	0,74	137 221	2,15	-84 774	-61,78
TOTAL	10 667 106	149,90	9 758 560	157,57	908 546	9,31
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 482 113	20,83	696 727	10,89	785 386	112,73
▶ Produits financiers	592 384	8,32	2 318 921	36,25	-1 726 537	-74,45
▶ Charges financières	2 394 210	33,65	2 284 378	35,71	109 832	4,81
RÉSULTAT FINANCIER	-1 801 826	-25,32	34 543	0,54	- 1 836 369	NS
RÉSULTAT COURANT	-319 713	-4,49	731 270	11,43	-1 050 983	-143,72
▶ Produits exceptionnels	177 911	2,50	52 173	0,82	125 738	241,00
▶ Charges exceptionnelles	159 786	2,25	323 345	5,06	-163 559	-50,58
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18 125	0,25	-271 172	-4,24	289 297	-106,68
▶ Impôts sur les bénéfices	25 303	0,36	10 203	0,16	15 100	148,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-326 891	-4,59	449 895	7,03	-776 786	-172,66

Annexes

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA EHD

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 308 498 326 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 326 891 euros. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 24/05/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 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 œuvre	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 œuvre	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.

Immobilisations en-cours

Le poste immobilisations en-cours enregistre les dépenses HT engagées dans le cadre d'opérations de constructions, acquisitions (y compris VEFA), ou encore réhabilitations de logements sociaux, logements adaptés ou EHPAD.

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 2023, les dépenses engagées s'y rapportant seront inscrites en stock.

À noter que la part potentiellement relative à des opérations de promotions (en immobilisations en-cours au 31/12/2022) 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 tests de dépréciation ne mettant pas en évidence d'éventuelle indice de perte de valeur, aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur l'exercice.

Règles et méthodes comptables

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 développement qu'elle porte. Le taux forfaitaire retenu pour l'exercice est de 4% (4% pour 2021), soit un produit d'exploitation de 575 K€ en 2022 contre 438 K€ en 2021 ; il a été estimé par une approche affinée des coûts des services concernés. À 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 575 K€ sur le résultat d'exploitation.

Base de calcul : 4% travaux facturés sur 2022 (appréciés sur une base HT) soit :

- 4 % de l'augmentation immobilisation en cours pour les projets immobilisés, plafonné 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 pour les titres cotés et sur la valeur de remboursement sur les obligations. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations. À la clôture la moins value latente était de 772 K€ contre 250 K€ pour l'exercice précédent engendrant une dotation au provision de 522 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.

Notes sur le bilan

ACTIF IMMOBILISÉ

Immobilisations	Au début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
▶ Frais d'établissement et de développement ▶ Fonds commercial ▶ Autres immobilisations incorporelles	251 479 6 115 906			251 479 6 115 906
Immobilisations incorporelles	6 367 385			6 367 385
▶ Terrains ▶ Constructions sur sol propre ▶ Constructions sur sol d'autrui ▶ Installations générales, agencements et aménagements des constructions ▶ Installations techniques, matériel et outillage industriels ▶ Installations générales, agencements et aménagements divers ▶ Matériel de transport ▶ Matériel de bureau et informatique, mobilier ▶ Emballages récupérables et divers ▶ Immobilisations corporelles en cours ▶ Avances et acomptes	42 727 792 132 072 202 1 591 1 809 688 95 741 175 072 25 110 291 4 533 591	2 873 863 12 026 112 126 047 39 410 25 759 886 2 779 515	 154 582 10 310 967 1 894 995	45 601 655 144 098 315 1 591 1 935 735 95 741 59 900 40 559 210 5 418 111
Immobilisations corporelles	206 525 966	43 604 834	12 360 544	237 770 257
▶ Participations évaluées par mise en équivalence ▶ Autres participations ▶ Autres titres immobilisés ▶ Prêts et autres immobilisations financières	 14 557 807 4 216 207	 927 765 221 786	 477 004 22 418	 15 008 567 4 415 575
Immobilisations financières	18 774 013	1 149 551	499 422	19 424 142
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	231 667 634	44 745 385	12 859 966	263 561 783

Immobilisations financières / Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros

(1) Capital - (2) Capitaux propres autres que le capital - (3) Quote-part du capital détenue (en pourcentage) - (4) Valeur comptable brute des titres détenus - (5) Valeur comptable nette des titres détenus - (6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - (7) Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise - (8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - (9) Résultat du dernier exercice clos - (10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice.

Renseignements détaillés sur chaque titre	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Filiales (détenues à + 50%)										
▶ DIV D'ASSISE	10		90,00	1	1	168				
▶ ARDISGANA	256	212	90,00	600	600	199		1 195	70	
▶ SCI ZOLA PARTICIPATION	34	-1	68,18	88	88	16		6	2	
▶ SCI RES PUBLICA - EHD	1	-88	51,00	1	1	719		95	-7	
▶ SA Solidarité Versailles Grand Age	5 043	3 934	59,49	3 000	3 000			8 699	-147	
▶ SGFO GRPT FORESTIER DU C	5	-43	98,76	129	129	187			76	
Participations (détenues entre 10 et 50%)										
▶ SCI HABITAT ET HUMANISME	91	-48	45,00	46	46	15		13	2	
▶ SA BATIR ET SE CONSTRUIRE	433	530	19,38	84	84	8 315		228	19	
▶ SCI LES BATISSEURS	73	712	25,00	560	560			188	31	10
▶ SA Habitats Solidaires	3 426	3 941	21,81	750	750			458	-57	
▶ SCI NAZARETH	1 202	727	31,81	825	825	77		408	-144	14

Amortissements des immobilisations	Au début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
▶ Frais d'établissement et de développement				
▶ Fonds commercial				
▶ Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 424 334	267 772		1 692 106
Immobilisations incorporelles	1 424 334	267 772		1 692 106
▶ Terrains				
▶ Constructions sur sol propre	23 458 069	4 061 452		27 519 521
▶ 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	620 346	113 682		734 028
▶ Matériel de transport	76 876	12 163		89 039
▶ Matériel de bureau et informatique, mobilier	47 440	5 701		53 141
▶ Emballages récupérables et divers				
Immobilisations incorporelles	24 204 322	4 192 998		28 397 321
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	25 628 656	4 460 770		30 089 426

ACTIF CIRCULANT

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 35 246 149 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
Créances de l'actif immobilisé			
▶ Créances rattachées à des participations	8 482 732		8 482 732
▶ Prêts	4 332 889		4 332 889
▶ Autres	82 686		82 686
Créances de l'actif circulant			
▶ Créances Clients et Comptes rattachés	1 272 670	1 272 670	
▶ Autres	20 664 747	20 664 747	
▶ Capital souscrit - appelé, non versé	410 425	410 425	
▶ Charges constatées d'avance			
TOTAL	35 246 149	22 347 842	12 898 307
▶ Prêts accordés en cours d'exercice			
▶ Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
▶ Clients FAE	331 411
▶ Fournisseurs - RRR à obtenir et aut	3 688
▶ Produits à recevoir	1 022 703
▶ PROV COUPONC COURUS	27 799
▶ INTERETS À RECEVOIR	22 810
TOTAL	1 408 411

CAPITAUX PROPRES

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 166 875 900 euros décomposé en 8 343 795 titres d'une valeur nominale de 20,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
▶ Titres composant le capital social au début de l'exercice	7 754 623	20,00
▶ Titres émis pendant l'exercice	589 172	20,00
▶ Titres remboursés pendant l'exercice		
▶ Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	8 343 795	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
▶ Litiges ▶ Garanties données aux clients ▶ Pertes sur marchés à terme ▶ Amendes et pénalités ▶ Pertes de change ▶ Pensions et obligations similaires ▶ Pour impôts ▶ Renouvellement des immobilisations ▶ Gros entretien et grandes révisions ▶ Charges sociales et fiscales sur congés à payer ▶ Autres provisions pour risques et charges	344 193	30 219	94 093		280 319
TOTAL	406 351		62 158		344 193
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
▶ Exploitation ▶ Financières ▶ Exceptionnelles		30 219	49 093		
			49 093		

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 114 059 743 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
▶ Emprunts obligataires convertibles (*) ▶ Autres emprunts obligataires (*) ▶ Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : - à 1 an au maximum à l'origine - à plus de 1 an à l'origine ▶ Emprunts et dettes financières divers (*) (**) ▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés ▶ Dettes fiscales et sociales ▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ▶ Autres dettes (**) ▶ Produits constatés d'avance	97 911 166 3 171 134 1 594 620 1 416 868 4 090 410 1 528 540 4 347 006	12 092 997 1 835 428 1 594 620 1 416 868 4 090 410 1 528 540 4 347 006	24 602 264 480 176	61 215 904 855 530
TOTAL	114 059 743	26 905 869	25 082 440	62 071 434
▶ (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice ▶ (*) Emprunts remboursés sur l'exercice ▶ (**) Dont envers les associés	30 876 306 28 571 785 5 857			

DETTES

Charges à payer	Montant
► Fournisseurs - FNP	575 240
► Intérêts courus sur emprunts	1 552 293
► Dettes sur Congés Payés	260 883
► Provisions Brut Pr, carit	21 521
► Charges sociales sur Congés Payés	150 620
► Autres charges à payer	19 109
► Charges sociales Pr, carit	12 229
► Etat Charges et taxes à payer	44 332
► Charges à payer	4 123
TOTAL	2 640 350

COMPTES DE RÉGULARISATION

Charges constatées d'avance	Charges d'exploitation	Charges financières	Charges exceptionnelles
► Charges constatées d'avance	410 425		
TOTAL	410 425		

Produits constatés d'avance	Produits d'exploitation	Produits financières	Produits exceptionnels
► Produits constatés d'avance	4 347 006		
TOTAL	4 347 006		

Notes sur le compte de résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

Répartition par secteur d'activité	31/12/2022
► Location	7 032 481
► Maîtrise d'ouvrage délégué	70 312
► Divers	13 200
TOTAL	7 115 993

CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 20 163 € / Honoraire des autres services : 0 €

Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
▶ Produits financiers de participation	108 371	116 276
▶ Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	52 212	32 760
▶ Autres intérêts et produits assimilés	431 801	251 260
▶ 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
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	592 384	2 318 921
▶ Dotations financières aux amortissements et provisions	522 244	81 073
▶ Intérêts et charges assimilées	1 871 966	1 553 660
▶ Différences négatives de change		
▶ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		649 645
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	2 394 210	2 284 378
RÉSULTAT FINANCIER	-1 801 826	34 543

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Résultat exceptionnel

	31/12/2022	31/12/2021
▶ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	128 819	15
▶ Produits exceptionnels sur opérations en capital	49 093	52 158
▶ Reprises sur provisions et transferts de charge		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	177 911	52 173
▶ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	271	3 000
▶ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	159 515	320 345
▶ Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	159 786	323 345
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18 125	-271 172

Opération de l'exercice

	Charges	Produits
▶ Pénalités, amendes fiscales et pénales	271	
▶ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	128 819	
▶ Autres charges	30 696	
▶ Produits des cessions d'éléments d'actif		128 819
▶ Autres provisions réglementées		49 093
TOTAL	159 786	177 911

Autres informations

EFFECTIF

Effectif moyen du personnel : 110,1 personnes	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
► Cadres	34	
► Agents de maîtrise et techniciens	2	
► Employés	74	
TOTAL	107	

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	31/12/2022
► Effets escomptés non échus ► Avals et cautions ► Engagements en matière de pensions ► Engagements de crédit-bail mobilier ► Engagements de crédit-bail immobilier <i>Total engagements donnés détaillés plus bas</i> ► Autres engagements donnés	 <i>123 164 388</i> 123 164 388
TOTAL	123 164 388
Dont concernant : ► Les dirigeants ► Les filiales ► Les participations ► Les autres entreprises liées ► Engagements assortis de suretés réelles	

Détail des engagements donnés

► Hypothèque sur prêt :	69,5 M€	► Engagement de prêt :	13,4 M€
► Compromis/achat :	1,9 M€	(Varennnes Vauzelles + Perpignan + BSCH)	
► Solde marché de travaux :	32,4 M€	► Complément de prix :	0,7 M€
► Solde VEFA :	5,1 M€	► Engagement IDR :	0,1 M€

AGRÈMENTS 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 : 90 109 euros. Ils n'ont pas fait l'objet d'une quelconque provision dans les comptes sociaux.

RAPPORT D'ACTIVITÉ | 2022



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



Contact : epargne.solaire@habitat-humanisme.org

 **habitat &
humanisme**
bâtitteur de liens

69, chemin de Vassieux
69647 Caluire et Cuire cedex
www.habitat-humanisme.org

Retrouvez-nous sur :



www.onna.noko.com/Annick Lansard - Crédits photos : Habitat et Humanisme ; Guillaume Atger ; Christophe Pouget ; Istock ; Rédaction : Habitat et Humanisme - Juin 2023