

ENTREPRENDRE POUR HUMANISER LA DEPENDANCE

Société coopérative d'Intérêt Collectif à forme anonyme, à capital variable

Siège social : 69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire

RCS LYON 450 695 804

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 31 MAI 2022

SUR LA GESTION DES OPERATIONS DE L'EXERCICE 2022

ET SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons invité en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice ainsi que les informations clés à prendre en compte lors de l'Assemblée Générale.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

L'année 2022 a été marquée par la hausse de l'inflation tirée notamment par les tarifs de l'énergie et de l'alimentation. Elle a eu pour principales conséquences une augmentation du coût des constructions et des taux d'intérêt sur emprunts, une baisse des marchés financiers et un impact sur la faisabilité financière des opérations futures.

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance (EHD), constituée en 2003, a poursuivi, en 2022, son développement sur ses deux activités :

- ❖ **En qualité de société foncière ou de maître d'ouvrage délégué**, EHD réalise des opérations de mise aux normes ou de construction d'EHPAD, de maisons intergénérationnelles et de logements sociaux à destination des aînés.

EHD poursuit également son engagement dans des projets s'adressant à des séniors qui restent autonomes mais qui pour autant ont besoin d'un certain prendre soin. L'objectif est de faciliter le quotidien de ces séniors 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 Soins, 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, habitat soutenu par des financements publics pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

Grâce à l'obtention, depuis 2014, d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion dans plusieurs régions, ces projets peuvent inclure des logements très sociaux, améliorant notre objectif de mixité sociale.

- ❖ EHD développait, depuis 2015, **une activité de mise en place et gestion de projets d'hébergement temporaire de personnes en situation d'exil, confrontées à une exclusion**. Cette activité s'étant fortement développée au cours des ces dernières années, une association Habitat Humanisme Urgence, a été créée en juillet afin d'accueillir cette activité. L'activité a été cédée au 2 janvier 2023.

EHD bénéficie de **l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS)**, agrément qui a été renouvelé en 2019 pour une durée de 5 ans, en plus de la **convention SIEG** signée en octobre 2020.

Par ailleurs, les parts sociales d'EHD sont labellisées par Finansol, agrément renouvelable annuellement, garantissant aux épargnants que leur investissement contribue au financement d'activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale.

Activités liées aux logements :

- Les livraisons et acquisitions de l'année 2022 :
 - A **Nantes**, Résidence intergénérationnelle Saint-Augustin (signature en mai 2019) : Livraison en début d'année du second bâtiment comprenant 13 logements. La résidence est gérée par Habitat et Humanisme Loire Atlantique, avec le soutien d'H&H Soins, des logements étant 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.

- **A Caluire** , chemin de Bel Air :
Livraison de 20 logements à destination de personnes sourdes et malentendantes. Ces logements ont comme objectif de rompre l'isolement des personnes âgées dans un habitat innovant et de qualité.
 - **A Villeurbanne**, Résidence intergénérationnelle :
Situé rue des 2 Frères à Villeurbanne, cette résidence est composée de 21 logements destinés à des personnes sourdes, malentendantes et touchées par un trouble du spectre autistique
 - **A Lyon 3ème** :
Acquisition d'un 4ème logement rue David à Lyon 3^{ème} venant rejoindre les 3 autres issus de la fusion avec la SCI Groissiat.
 - **A Lyon 3ème** :
Livraison de la résidence Thomas More, rue de Bonnel à Lyon 3 qui se présente comme un internat solidaire des futurs médecins ; l'opération est le fruit d'une réflexion menée avec le Professeur Rode Doyen de la Faculté de Médecine . Dans ce programme des logements à l'attention des auxiliaires de vie et des aides soignants sont aussi réservés aux Hospices Civils de Lyon et à Habitat et Humanisme Soins. Cette réalisation s'inscrit dans cette vive attention au prendre soin des soignants (cf. chronique ci jointe qui a fait l'objet d'une publication)
 - **A Belloc (Pyrénées Atlantique)** :
Acquisition de l'Abbaye de Belloc en vue d'un vaste projet de transformation de 2 bâtiments en logements et à l'aménagement de l'ensemble des locaux. Belloc est destiné à être un lieu ouvert de ressourcement et d'accueil mais également un lieu d'insertion et de formation.
 - **A St Aignan (Loir et cher)** :
Acquisition d'un local, destiné à être utilisé comme bureau par la CADA de St Aignan géré par Habitat Humanisme Urgence.
 - **A Salaise sur Sanne (Isère)** : Projet d'une résidence autonomie
Acquisition d'un terrain à Salaise sur Sanne destiné à la construction d'une résidence autonomie. A terme il sera livré 24 logements pour des personnes âgées ayant un sentiment d'insécurité ou d'isolement à domicile.
- Acquisition en VEFA :
 - **A Paris**, Boulevard Exelmans (signature en octobre 2020) :
Acquisition en VEFA de 25 logements sociaux au sein d'une résidence dont la livraison a été réalisée début 2023.
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 trouvent-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.
 - **A Sens**, rue Victor Guichard, (signature en décembre 2022) :
Acquisition en VEFA de 40 logements sociaux au sein d'une résidence intergénérationnelle dont 30 logements locatifs sociaux et 10 logements loyers libres.

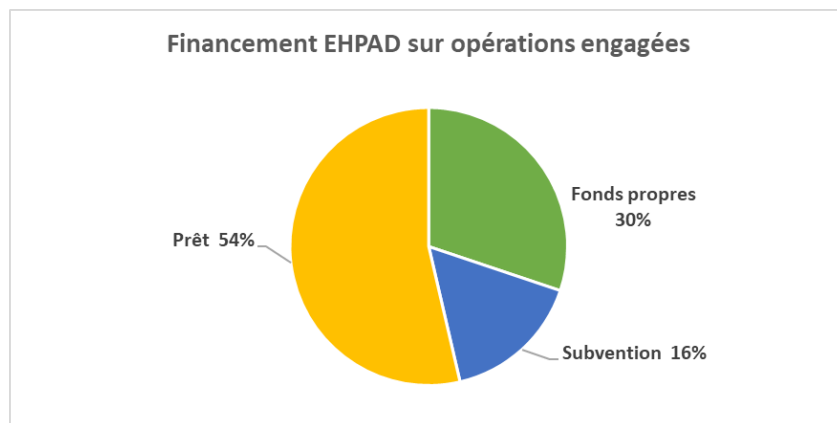
Ce programme, contigu à l'Ehpad Notre Dame de la Providence, en capacité de 100 Lits participera aux alternatives qui s'imposent pour répondre à la fois à l'éclatement du vieillissement et à l'attente de nouvelles approches du bien vieillir.

- Les chantiers en cours :

- **A la Rochelle (17) :** La réhabilitation du Couvent Saint-Augustin est toujours en cours. 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 et mères célibataires, ainsi qu'un accueil de jour et les locaux du Secours Catholique. Les études préliminaires et les recherches de financement sont en cours pour ce projet ambitieux mené avec Habitat et Humanisme Charente Maritime-Deux Sèvres. Les travaux de curage, désamiantage et plombage ont commencé.
- **A Douai (59) :** La réhabilitation de l'ancien Carmel de Douai s'est poursuivie. EHD a acquis ce bien, en vue d'une réhabilitation complète pour l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 37 logements dont une partie réservée à des personnes âgées fragilisées par l'âge et l'isolement. Le projet est réalisé en partenariat avec Habitat et Humanisme Nord Pas-de-Calais et 24 de ces logements seront cédés à la Foncière Habitat et Humanisme.
- **A Bonnelles (78) :** poursuite des 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.
- **A Mions (69) :** En 2020 EHD a acquis un terrain pour porter un projet novateur sur cette commune de la Métropole de Lyon. L'opération s'inscrit autour du concept de l'EHPAD hors-les-murs qui comprendra 45 logements (28 PLAI/ 13 PLUS/ 4 PLS), une maison des soignants et une crèche.
- **A Saint Malo (35),** il nous a été confié la gestion de l'Ehpad le Plessis Pont Pinel que EHD a reconstruit. L'ancien bâtiment fait l'objet d'une réflexion pour la réalisation de 17 logements au titre de l'habitat inclusif. Un nouvel appel d'offre s'avère nécessaire pour parvenir à des prix maîtrisés
- **A Grenoble (38) :** Démarrage des travaux en 2021 pour une construction neuve destinée à un projet de mixité sociale et intergénérationnelle de 21 logements : 12 logements en promotion, 9 logements très sociaux (2 PLUS et 7 PLAI) et 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 personnes âgées à faible revenu. La force de ce projet est de proposer un logement à faible loyer, à des personnes ne trouvant pas de solution ailleurs, dans une dynamique intergénérationnelle, favorisant la convivialité, la solidarité de voisinage, et des échanges d'expérience, propice à l'insertion de chacun.
Cette opération trouve une cohérence avec l'Ehpad Saint Germain à la Tronche qui va bénéficier d'une extension de 14 lits. La demande du permis de construire a été déposée.
- **A Montpellier (34) :** Initialement prévue pour être exploitée en EHPAD, la résidence Anne Frank change de destination d'exploitation. Dans le cadre du grand virage domiciliaire prôné par les pouvoirs publics, induisant des innovations pour de nouveaux parcours résidentiels, la résidence Anne FRANK sera un lieu d'hospitalité ouvert et hors champs du médico-social. Ainsi la résidence répondra à un besoin social sans être enfermée dans un dispositif médico-social strictement défini comme peut l'être un EHPAD, un EHPA, une Résidence Autonomie, ou un modèle alternatif type Résidence Services Seniors.

EHD travaille également sur plusieurs autres projets à des stades déjà avancés, dont 10 opérations engagées.

Sur les chantiers en cours et les opérations engagées, les modalités de financements sont les suivantes :

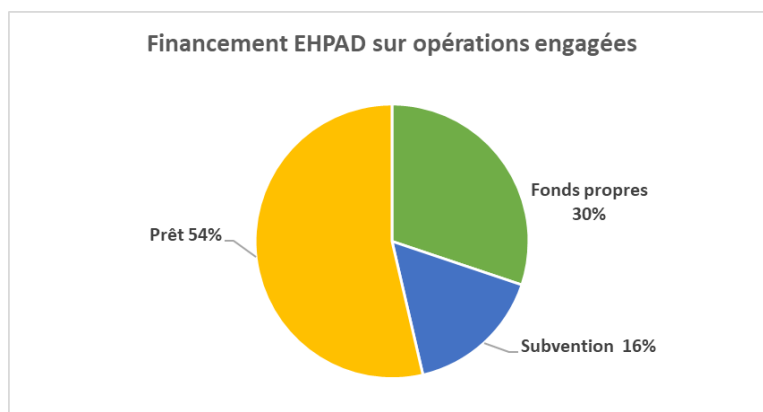


❖ L'activité liée aux EHPAD

• Chantiers en cours :

- A **Lyon 8^{ème}**, le chantier de L'EHPAD Monplaisir la Plaine, dont EHD assure le suivi dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), s'est également poursuivi en 2022. Ce chantier 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 prévue initialement. Les travaux de cet EHPAD concernent la réhabilitation et une extension afin de porter la capacité de l'EHPAD à 93 lits.
- A **Ablis (78)** :
Sur cette commune, des travaux sont en cours pour construire un nouvel établissement afin de permettre à l'EHPAD existant d'accroître sa capacité et de répondre aux normes en vigueur. Au terme de la construction, l'EHPAD portera sa capacité de 45 lits à 80 lits, tous éligibles à l'aide sociale. A l'ouverture de celui-ci, Habitat et Humanisme Soins sera l'organisme gestionnaire de l'EHPAD. La livraison est prévue à l'automne 2023.
- A **Lons le Saunier (39)** : Le projet porte sur l'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. Le site comptera 104 lits au total. La livraison est programmée pour le 1^{er} semestre 2023.
- A **Moulins (03)** : travaux en cours pour la reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil pour une capacité de 78 lits. La construction de neuf logements est également prévue sur ce site.

Le financement de ces chantiers et des projets à venir se répartit comme suit :

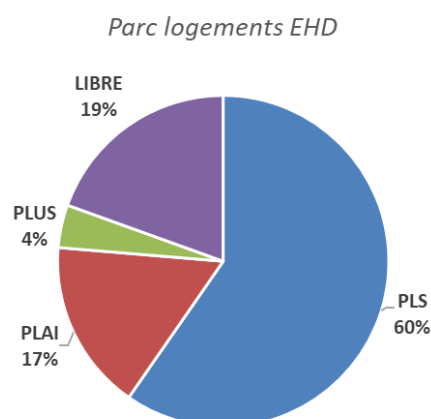


❖ Etat du parc au 31/12/2022 :

Le patrimoine d'EHD au 31/12/2022 intègre 16 EHPAD (pour 1027 places), trois autres EHPAD par l'intermédiaire de filiales et 528 logements.

L'évolution de ce parc sur les deux derniers exercices est mentionnée dans le tableau ci-dessous :

| | 2021 | 2022 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| EHPAD & foyer | | |
| Nombre établissement | 16 <i>+3 via filiales</i> | 16 <i>+3 via filiales</i> |
| Nombre de lits | 1 027 | 1 027 |
| LOGEMENTS | | |
| Nombre opération | 43 | 50 |
| Nombre de logements | 469 | 528 |
| CENTRES HEBERGEMENT URGENCE | | |
| Nombre de site | 3 | 4 |
| Nombre de places | 223 | 270 |



Concernant les logements détenus, 60% sont des logements sociaux (PLS), 21% sont des logements très sociaux (PLAI et PLUS).

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2022:

1. PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat se présente comme suit (en K€) :

| EN K€ | | 2022 | 2021 | Var 21/22 |
|---|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Produits d'exploitation | Vente de marchandises | | | |
| | Production vendue : Loyers | 7 116 | 6 396 | 11% |
| | Production vendue : MOD | | | |
| | Production stockée | | | |
| | Subvention d'exploitation | 12 622 | 11 786 | 7% |
| | Autres produits | 1 673 | 1 142 | 46% |
| | Total produits d'exploitation | 21 411 | 19 325 | 11% |
| Charges d'exploitation | Frais généraux | 9 262 | 8 869 | 4% |
| | Achats immobiliers stockés | | | |
| | Frais de personnel | 4 964 | 4 395 | 13% |
| | Impôts et taxes | 1 153 | 1 081 | 7% |
| | Dotation aux amortissements | 4 498 | 4 145 | 9% |
| | Dotation au provisions | | | |
| | Autres charges | 52 | 137 | -62% |
| Total charges d'exploitation | 19 929 | 18 628 | 7% | |
| Résultat d'exploitation | | 1 482 | 697 | 113% |
| Résultat financier | Produits financiers | 592 | 2 319 | ns |
| | Charges Financières | 2 394 | 2 284 | 5% |
| Résultat financier | | - 1 802 | 35 | ns |
| Résultat exceptionnel | Produits exceptionnels | 178 | 52 | 241% |
| | Charges exceptionnelles | 160 | 323 | -51% |
| Résultat exceptionnel | | 18 | - 271 | ns |
| IS | | 25 | 10 | 148% |
| RESULTAT NET | | - 327 | 450 | -173% |
| CAF | | 4 108 | 3 191 | 29% |
| Remboursement d'emprunt | | 2 415 | 2 337 | 3% |
| Trésorerie disponible après Rbt emprunts | | 1 693 | 853 | 98% |

❖ Le résultat d'exploitation

✓ Les **produits d'exploitation** progressent de 11% pour s'établir à 21 411 K€ contre 19 325 K€ en 2021. Ces produits comportent principalement :

- Les **Loyers** versés par l'association Habitat et Humanisme SOIN qui gère les EHPAD et par les locataires des résidences intergénérationnelles ou des logements progressent de 11% en 2022 par rapport à 2021 pour s'établir à 7 116 K€.

Cette augmentation s'explique par les mises en service de 2021 (année pleine) et 2022.

- Les produits liés à la **réalisation de nouvelles opérations** :
 - L'accompagnement des projets de construction ou de réhabilitation a généré de la production immobilisée sur les chantiers pour un montant de 575 K€ en augmentation de +31% par rapport à 2021. Cette production immobilisée est comptabilisée dans les autres produits.
 - Concernant l'activité de MOD (Maîtrise d'ouvrage Déléguée), compte-tenu des modalités de facturation prévues dans les deux contrats en cours (Lyon Vaise et Montplaisir) un produit de 70 K€ en augmentation de 100% par rapport à 2021.
- Les **subventions d'exploitation** sont liées à l'activité d'hébergement temporaire, activité essentiellement financée par l'Etat et l'Union Européenne. Ces subventions connaissent en 2022 une augmentation de 7 % (+0,9 M€) de par le développement de cette activité :

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Subvention d'exploitation (en K€) | 12 622 | 11 786 | 9 437 | 8 030 |
| variation | 7% | 25% | 18% | 33% |

✓ Les **charges d'exploitation** ont augmenté pour s'établir à 19 929 K€ contre à 18 628 K€ en 2021, soit une augmentation de 7%.

- Les **frais généraux** passent de 8 869 K€ à 9 262 K€, soit une augmentation de 4%. La hausse s'explique par l'augmentation des coûts d'exploitation directement liés à l'activité locative (charges locatives) et aux frais de fonctionnement des centres d'accueils temporaires.
- Les **frais de personnel** progressent de 13 % entre 2021 et 2022 et traduisent l'augmentation de l'effectif moyen d'EHD ainsi que le dispositif prime segur pour un montant de 240 K€ sur l'activité Accueil temporaire :

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Effectif moyen (ETP) | 110 | 107 | 103 | 80 |
| variation | 3% | 4% | 29% | 48% |
| Charges de personnel (en K€) | 4 964 | 4 395 | 4 278 | 3 132 |
| variation | 13% | 3% | 37% | 50% |

- Les impôts et taxes s'établissent à 1 153 K€ contre 1 081 K€ en 2021. Ils sont constitués par des taxes foncières pour 601 K€ (contre 521 K€ en 2021), et par des taxes sur les salaires, pour 312 K€.
- La dotation **aux amortissements** s'élève à 4 498 K€, en augmentation de 9% par rapport à 2021, en raison des nouvelles acquisitions et livraisons de 2022.

Ainsi, le résultat d'exploitation s'établit à **1 482 K€**.

❖ Le résultat financier

- ✓ Les **produits financiers** s'élèvent à 592 K€ en 2022.

Ils sont constitués principalement d'un produit d'un montant de 240 K€ lié à la fusion entre la SCI Saint Vosy et la SCI Nazareth.

Les produits financiers intègrent également les produits de placements de la trésorerie (produits de DAT, dividendes, rémunérations de prêts et comptes courants) qui ont généré 346 K€ de produits contre 400 K€ l'an dernier. Ces produits se répartissent comme suit :

- Les dépôts à terme ont généré 52 K€ d'intérêts, contre 32 K€ en 2021.
- Les revenus des titres de participations ont généré 25 K€ de revenus en 2022 (34 K€ en 2021).
- Les produits de notre portefeuille titres ont généré 68 K€ de dividendes contre 128 K€ en 2021, année au cours de laquelle une grande partie du portefeuille titres a été vendue.
- Les avances que nous avons faites à des structures partenaires ont également généré 130 K€ d'intérêts contre 140 K€ en 2021.

- ✓ **Les charges financières** s'établissent à 2 394 K€.

Elles résultent :

- Des intérêts liés aux prêts souscrits pour les opérations immobilières pour un montant de 1 383 K€ et contre 1099 K€ en 2021.
- Des intérêts sur les billets à ordre pour un montant de 489 K€ (contre 451 K€ en 2021).
- D'une provisions pour dépréciation du portefeuille titre et obligataires pour un montant de 522 K€ (contre 81K€ en 2021).

Le résultat financier s'établit donc à - 1 802 K€.

❖ Le résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à un montant de 178 K€.

Les charges exceptionnelles (-160 K€) correspondent principalement à une sortie de mobilier.

Ainsi **le résultat exceptionnel** s'élève à 18 K€ (contre -271 K€ en 2021).

❖ Impôt sur les sociétés

L'**IS** de l'exercice 2022 s'élève à 25 K€.

❖ Le résultat net

Dans ces conditions, **le résultat net** de l'exercice 2022 ressort à - 327 K€.

❖ La Capacité d'Autofinancement

La CAF de l'exercice s'élève à 4 108 K€ et le montant de remboursement de capital d'emprunt (hors BAO) est de 2 415 K€. Ainsi la CAF libre, après remboursement d'emprunt, est de 1 693 K€.

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| EBE | 4 934 | 4 276 | 4 169 | 4 553 |
| CAF | 4 108 | 3 191 | 3 401 | 3 517 |
| Rbt emprunt | 2 415 | 2 337 | 2 131 | 1 923 |
| CAF après rbt emprunt | 1 693 | 853 | 1 270 | 1 594 |

2. PRESENTATION DU BILAN

Le bilan se présente comme suit (en K€) :

| BILAN en K€ | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| ACTIF | Net au 31/12/22 | Net au 31/12/21 | Variations | PASSIF | Net au 31/12/22 | Net au 31/12/21 | Variations |
| Immo incorporelles | 4 675 | 4 943 | - 268 | Capital social | 166 876 | 155 092 | 11 783 |
| Immo corporelles | 209 373 | 182 322 | 27 051 | Subventions d'investissements | 22 191 | 19 207 | 2 984 |
| Immo financières | 19 424 | 18 774 | 650 | Autres capitaux propres | 5 418 | 4 969 | 450 |
| | | - | | Résultat de l'exercice | - 327 | 450 | - 777 |
| Total actif immobilisé | 233 472 | 206 039 | 27 434 | Total capitaux propres | 194 158 | 179 718 | 14 440 |
| | | - | | Provisions risques et charges | 280 | 344 | - 64 |
| Encours de production | | - | - | Dettes financières | 101 088 | 98 841 | 2 247 |
| Créances clients | 1 272 | 539 | 734 | Dettes d'exploitation | 3 011 | 2 346 | 665 |
| Autres créances | 20 665 | 15 261 | 5 403 | Dettes s/immos et rattachés | 4 090 | 3 052 | 1 039 |
| Trésorerie | 52 407 | 66 176 | - 13 769 | Autres dettes | 1 523 | 569 | 953 |
| CCA | 410 | 511 | - 100 | PCA | 4 347 | 3 655 | 692 |
| Total actif circulant | 74 754 | 82 487 | - 7 733 | Total dettes | 114 060 | 108 464 | 5 596 |
| Comptes de régularisation | 272 | | | | | | |
| TOTAL ACTIF | 308 498 | 288 526 | 19 973 | TOTAL PASSIF | 308 498 | 288 526 | 19 973 |

❖ Capitaux propres :

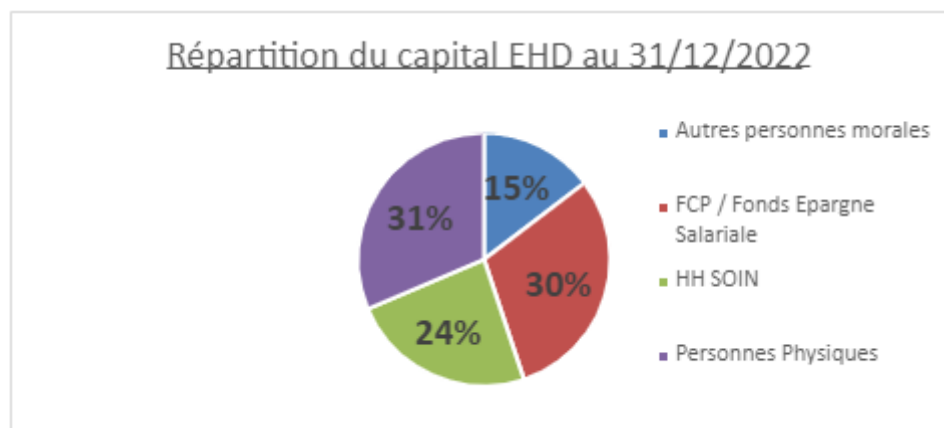
Le capital social a augmenté en 2022 de 11 783 K€ pour atteindre le montant de 166 876 K€.

Les personnes physiques ont souscrit à hauteur de 6 790 K€ en 2022 (5 018 K€ en 2021). Les souscriptions au capital d'EHD, reste sur une bonne dynamique en 2022. Les personnes morales ont souscrit à hauteur de 4 993 K€ en 2022.

EHD a déposé fin 2022 un nouveau DIS (Document d'Information Synthétique) auprès de l'AMF 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.

Le capital social au 31 décembre 2022 est réparti comme suit en montant :



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

Le fonds de réserve affecté à la liquidité du titre reste de 1 500 K€ en 2022.

Les capitaux propres intègrent des subventions d'investissement pour un montant de 22 191 K€ et s'établissent à 194 158 K€ à fin 2022 contre 179 718 K€ en 2021.

Les capitaux propres représentent 62,9 % du total bilan.

❖ Dettes

Les dettes financières à la clôture s'élèvent à 101 088 K€ dont 28 400 K€ de BAO. L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières.

Notre ratio d'endettement financier (Dettes Financières/Capitaux propres) reste cependant à un niveau acceptable de 52 %.

Les dettes d'exploitation proviennent principalement de la TVA collectée sur les livraisons à venir (486 K€) et les cotisations payées sur les salaires en début d'année 2023 au titre de l'année 2022.

Les dettes hors exploitation (dettes sur immobilisations et autres dettes) sont liées aux factures de fin d'année sur les opérations en cours, à régler en début d'année 2023.

❖ Actif Immobilisé

Les actifs immobilisés ont progressé de 31 894 K€ en valeur brute en 2022, soit une augmentation de 14%, pour s'établir à 263 561 K€ en valeur brute pour 233 472 K€ en valeur nette.

Cela résulte principalement de l'augmentation des immobilisations corporelles liées aux acquisitions et aux chantiers en cours ou livrés sur l'année.

Les immobilisations en cours s'élèvent à 45 977 K€ contre 29 644 K€ l'an dernier. Elles augmentent de 16 333 K€ et sont principalement constituées des factures d'acquisition, de travaux et d'honoraires.

Les principales opérations concernées sont les suivantes et représentent 90% des immobilisations en cours :

| | |
|----------------------|-----------|
| Montpellier Roseraie | 10 807 K€ |
| Ablis | 5 843 K€ |
| Mions | 4 652 K€ |
| Douai | 4 628 K€ |
| Bonnelles | 3 822 K€ |
| Moulins | 2 601 K€ |
| La Rochelle | 2 059 K€ |
| Lons le Saunier | 1 913 K€ |

Elles intègrent également les paiements des réservations suivantes :

| | |
|---------------------|----------|
| VEFA Paris Exelmans | 3 714 K€ |
| VEFA Sens | 1 703 K€ |

Les immobilisations financières s'élèvent à 19 424 K€ à fin 2022 en augmentation de 650 K€ par rapport à 2021. Cette variation est principalement liée :

- D'une part à la fusion SCI Nazareth / SCI St Vosy.
- D'autre part, à l'acquisition de titres du groupement forestier Chantus et BSCH.

Les immobilisations financières intègrent comme l'an dernier la participation de 3 000 K€ que EHD détient de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif « Solidarité Versailles Grand Âge » (SVGA) porteuse de l'opération de l'EHPAD Lépine à Versailles, ainsi que le compte-courant d'un montant de 8 315 K€ apporté dans la SCIC SA BSCH qui porte l'EHPAD de Monplaisir.

❖ Créances

Les créances clients, représentant 1 272 K€ en 2022 contre 539 K€ l'année précédente.

Une créance de TVA pour un montant de 8 752 K€ est liée à l'activité et à la TVA qu'EHD doit récupérer dans le cadre des livraisons à soi-même sur des opérations à venir.

Les autres créances s'établissent à 11 902 K€ contre 12 862 K€ en 2021. Ces créances comportent :

- Un montant de 1 023 K€ de produits à recevoir sur les subventions liées à l'activité d'hébergement d'urgence.
- Des subventions d'investissement notifiées mais restant à débloquer sur les opérations en cours pour un montant de 9 294 K€ dont 3 663 K€ notifiées en 2022.

❖ Trésorerie

La trésorerie nette, y compris les valeurs mobilières de placement, s'élève à 52 407 K€.

Cette trésorerie est placée sur des comptes-courants, des comptes à termes et d'autres placements (obligations, OPCVM). La valeur des placements en actions en valeur nette au 31/12/2022 (858 K€) représente 1,6% de cette trésorerie nette au 31/12/2022.

3. PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT

Le conseil propose d’affecter le résultat tel qu’il ressort des comptes annuels de l’exercice clos au 31 décembre 2022, soit une perte de 326 890.91 €, en totalité au compte « report à nouveau » qui serait ainsi ramené à la somme de – 293 460.76 €.

4. TABLEAU D’AFFECTATION DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | TOTAL au 31/12/2021 |
|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Réserve légale | | | 17 925,53 | | 11 798,87 | 820 384,94 |
| Réserve contractuelle | | | | | | 739 535,28 |
| Réserve impartageable | | | 50 789,00 | | 33 430,14 | 2 325 093,52 |
| Réserve de liquidité | | | | | | 1 500 000,00 |
| REPORT A NOUVEAU | -31 565,98 | 20 028,00 | 62 326,98 | -422 024,98 | 404 666,14 | 33 430,15 |
| Résultat de l'année | -31 565,98 | 20 028,00 | 131 041,51 | -422 024,98 | 449 895,15 | 5 418 443,89 |

5. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la création de la société.

6. PRISE DE PARTICIPATION

Conformément aux dispositions articles L. 233-6 et L. 247-1 du Code de commerce, nous vous précisons que la société a pris une nouvelle participation en 2022 dans le Groupement Forestier CHANTUS à hauteur de 98,75%. Cette société est un groupement Forestier qui détient 41 hectares de forêts dans la région des Pyrénées Atlantiques ; ce rachat s’inscrit dans le cadre d’un projet plus vaste autour de l’Abbaye de Belloc, en cours de structuration.

Par ailleurs, en 2022, EHD a racheté des parts dans la société BSCH pour un montant de 29 K€.

Enfin, l’opération de fusion des SCI Nazareth et Saint Vosy portant l’EHPAD du Puy En Velay a comme conséquence de porter la participation d’EHD à 824 K€ dans la SCI Nazareth, soit 32% du capital.

7. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du C.G.I.).

8. PRÊTS INTERENTREPRISES

Le montant des prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant s'établit comme suit :

Outre les comptes-courants dans les filiales mentionnées dans les conventions réglementées figurant en annexe du présent rapport, nous n’avons rien de particulier à signaler à ce titre.

9. DÉLAIS DE PAIEMENT DES CLIENTS ET DES FOURNISSEURS (DISPOSITION LOI LME)

L'article L.441-14 du Code de commerce prévoit que les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Ces informations sont communiquées dans le tableau ci-dessous :

| | Article D.441-I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | Article D.441-I-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | |
|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et + | Total (1 jour et +) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et + | Total (1 jour et +) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | | | | | |
| Montant total des factures concernées T.T.C | 586 214 | 166 357 | 92 032 | 206 772 | 1 051 374 | 25 007 | 25 007 | 25 007 | 125 864 | 200 885 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice T.T.C | 2% | 0% | 0% | 1% | 3% | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | | | | | 0% | 0% | 0% | 2% | 3% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | | | | | | | | | | |
| Montant total des factures exclues | | | | | | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Art. L411-6 ou L443-1 C.com.) | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | 45 jours fin de mois | | | | | 45 jours fin de mois | | | | |

10. OBSERVATIONS DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

Le Comité social et économique Siège - MOA n'a émis aucune observation.

Le Comité social et économique Branche Urgence n'a émis aucune observation.

II. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Il est précisé en application de l'article L. 232-1 du code de commerce, que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III. GESTION DES RISQUES

Les principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 I-3° c.com) sont décrits dans le Document D'information Synthétique (DIS). Ce document est publié sur le site internet Habitat et Humanisme :

<https://www.habitat-humanisme.org/wp-content/uploads/2023/01/ehd-dis-11-2022-10-2023-avec-liens-v2-maj-2023.pdf>

IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Solidarité Versailles Grand Age - SVGA : La société a été créée fin 2012 en lien avec la mairie de Versailles afin de créer une plateforme capable de prendre en charge les besoins des personnes âgées sur Versailles. Elle est détenue à hauteur de 59.51 % par EHD. Les travaux se sont achevés en 2018, année de la mise en service définitive de l'EHPAD, du SSIAD et de l'accueil de jour. En 2022, SVGA réalisé un résultat déficitaire de 147 452 €.

SCI D'ASSISE : cette SCI est détenue à 90% par EHD. Elle portait une opération immobilière qui s'est dénouée au cours de l'exercice 2011. Les liquidités ayant été rapatriées pour la quasi-totalité, chez les associés au cours de l'exercice 2015, la dissolution de cette SCI est en cours.

SCI RES Publica-EHD : cette SCI détenue à 51% par EHD a été créée pour l'acquisition en VEFA de logements destinés à des personnes fragilisées dans l'opération « Vie Grande Ouverte » à Lyon 2^{ème}. La moitié des logements est louée à Habitat et Humanisme pour de la sous-location, via la Régie-Nouvelle. Une autre moitié est louée à des particuliers via la même régie. Les 9 garages ont été confiés à la Régie Saint-Louis. En 2022, la SCI réalise un résultat déficitaire de 6 888 € contre une perte de - 27 220 € l'exercice précédent.

SCI NAZARETH : Détenue à 31% par EHD, la SCI NAZARETH porte l'EHPAD Nazareth sis 60 avenue Foch au Puy-en-Velay (43000) d'une capacité de 64 lits. Habitat et Humanisme Soins assure la gestion de cet établissement. En 2022, la SCI a réalisé une perte - 144 142 € contre un bénéfice 72 688 € sur l'exercice 2021. A noter que la perte 2022 est principalement liée aux charges exceptionnelles liées à la fusion avec la SCI Saint Vozy.

SCI ZOLA PARTICIPATION : Créée en 1998, la SCI est détenue à 68,18 % par EHD. Elle a pour objet principal l'acquisition et la mise en location d'appartements et de garages dans un immeuble situé à Villeurbanne (Rhône) 98 bis, ter et quater, cours Emile Zola. En 2022, cette SCI a réalisé un bénéfice de 1625 €.

SCI HABITAT ET HUMANISME PATRIMOINE : Elle est détenue à 45 % par EHD. La SCI a pour objet principal l'acquisition et la mise en location d'appartements et de garages dans un immeuble situé à Villeurbanne (Rhône) 98 bis, ter et quater, cours Emile Zola. En 2022, la SCI a réalisé un bénéfice de 2 414 €.

SCI DES BÂTISSEURS : Détenue à 25% par EHD, la société porte un immeuble de 44 logements à Luce, près de Chartres. En 2021, la SCI réalise un bénéfice de 6 907 € contre 9 267 € en 2020.

SCIC SA- HABITAT SOLIDAIRE : Créée en 2003, cette SCIC intervient essentiellement sur des opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion en Ile de France et des opérations d'habitat participatif. En 2021, cette SCIC a réalisé un résultat déficitaire de 57 K€.

SAS ARDIGASNA : EHD a acquis en 2021 90% des parts de cette société dont l'activité est l'affinage et la commercialisation du fromage de l'abbaye de BELLOC. En 2022 cette société a réalisé un résultat bénéficiaire de 70 147 €, contre 113 987 € en 2021.

GF CHANTUS : en 2022, EHD a acquis 98% des parts du groupement forestier Chantus qui détient 41 hectares de forêt à Belloc, dans la région des Pyrénées Atlantiques. Le résultat 2021 de ce GF Chantus est bénéficiaire pour un montant de 76 K€

V. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1. ÉVÈNEMENT IMPORTANT SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'augmentation forte de l'inflation a des impacts importants sur le coût des constructions, sur la faisabilité financière des opérations futures et sur la hausse des taux d'emprunts. A ce titre, le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par EHD est passé à 3 %. Cette augmentation aura un impact sur les charges financières en 2023.

2. LES PERSPECTIVES POUR 2023

L'année 2023 devrait connaître une activité soutenue au regard des chantiers en cours et des livraisons prévues sur l'exercice.

Deux opérations ont déjà été terminées sur le premier trimestre 2023, l'EHPAD de Monplaisir (93 chambres) et les logements de de Paris Exelmans (25 logements), et les opérations suivantes devraient être livrées sur l'exercice :

- Les logements de Douai (37 logements)
- L'extension de l'EHPAD de Lons-le-Saunier
- La réhabilitation de l'HUDA de Bonnelles
- L'opération de Mions (45 logements, maison de soignants et crèche)
- L'EHPAD d'Ablis
- L'EHPAD de Moulins

Cependant, le contexte inflationniste important et l'augmentation des taux d'emprunts de ces derniers mois nécessitent de réviser un certain nombre de projets à l'étude ce qui engendrera un décalage dans le temps du lancement de ces projets.

Concernant l'activité d'hébergement temporaire, EHD a cédé sa branche d'activité hébergement d'Urgence au 2/01/2023 à l'association Habitat et Humanisme Urgence. Ainsi en 2023, EHD ne conservera que les dispositifs liés à l'accueil de mineurs et de femmes isolées avec enfants, représentant un montant d'environ 2 M€ d'activité.

VI. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. MANDATS DETENUS PAR DES MANDATAIRES SOCIAUX :

Conformément à l'article L 225-102-1, al. 4 du code de commerce, est annexée au présent rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans votre société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé, étant entendu que sont mentionnés dans ladite liste tous les mandats et/ou fonctions, salariées ou non, exercés aussi bien au sein de la société que dans les sociétés du groupe ou dans des sociétés tierces, françaises ou étrangères, quelle que soit leur forme à l'exclusion des mandats et/ou fonctions exercés dans des associations et autres groupements de forme non sociétale (fondations ou GIE, par exemple).

2. CONVENTIONS REGLEMENTEES

La liste des conventions réglementées est annexée au présent rapport.

3. INSTANCES

Trois conseils d'administration ou consultation écrite du Conseil d'Administration ont été réalisés au cours de l'année 2022 :

- Le 21 mars 2022
- Le 13 mai 2022
- Le 8 décembre 2022

L'assemblée générale mixte s'est réunie le 14 juin 2022.

4. MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, nous vous rappelons que le conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 4 juillet 2012, au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce.

Le Conseil a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. En conséquence Monsieur Bernard Devert a été nommé Président - Directeur Général, mandat qui a été renouvelé le 22 juin 2021.

En application de l'article 21 des statuts, cette décision a été prise jusqu'au 78 ans de Monsieur Bernard Devert, soit l'âge limite statutaire.

5. DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE

Le Conseil d'administration du 14/12/2020 a délégué au Président les agréments relatifs aux associés à savoir l'agrément des transferts de parts, le changement de catégorie ou de collège (articles 12.2, 9, 18 des Statuts).

6. CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre commissaire aux comptes.

7. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

❖ Fin de mandat d'administrateur

Nous vous informons de la fin de mandat et démission des administrateurs suivants :

- Collège Salariés : Monsieur Laurent Pellisier-Galle et de Monsieur Lionel Pourtau
- Collège Partenaires : Monsieur Bruno Sabatie-Garat
- Collège Usagers : Association Bel Air Vassieux

❖ Nomination de nouveaux administrateurs :

Nous vous proposons de nommer :

- Madame Christophe PERRIN en qualité d'administrateur, collègue Partenaires
- Monsieur Xavier LE CONTE en qualité d'administrateur, collègue Partenaires
- Monsieur Sabrien MOREL en qualité d'administrateur, collègue Salariés

8. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat du commissaire aux comptes n'est pas à renouveler, ce dernier courant jusqu'à l'AG de 2024.

9. AUTRES POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Fait à Caluire, le 31 mai 2023 par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'administration

Monsieur Bernard Devert

Annexe 1 – Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux

Cette liste tient compte des démissions précitées.

| Mandataires | Fonction | Autres mandats en cours |
|--|---------------------------------------|--|
| Bernard DEVERT Représentant Association HH Soins (anciennement La Pierre Angulaire) | Président Directeur Général EHD | - Administrateur de SVGA - Président de BSCH - Gérant SCI d'Assise, SCI l'Etoile, SCI Habitat et Humanisme Patrimoine, - Co-Gérant SCI Res-Publica, SCI Béthanie Tuileries - Administrateur de la SCIC Habitats Solidaires - Administrateur Accession Solidaire - Administrateur Spaci Développement |
| Eric LAMOULEN Représentant Fédération Habitat et Humanisme | Fondateurs et Référents | - Co-gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la Foncière HH - Président d'HH Gestion |
| Annie DEZ Représentant Congrégation Ste Marie des Anges | Partenaires | |
| Madeleine PERNET Représentant Congrégation Sœurs Franciscaines de Lons | Partenaires | |
| Xavier COLOMER | Bénévole | |
| Marie-Odile LEPARMENTIER | Bénévole | Administratrice de SCIC SA BSCH |
| Alix GUIBERT | Partenaire | |
| Madame Laurence LAPLANE-RIGAL Représentant FCP FINANCE ET SOLIDARITE | Financeurs solidaires | Représentante permanent du Fonds commun de placement Finance et Solidarité au conseil des entités suivantes : - Castalie SAS - Solifap SAS - Homnia SAS / Cap Solidarité - Résidsocial SAS - France Active Investissement SAS - France Béguinage - EHD Sicav d'Amundi : deux mandats |

CONVENTIONS EN COURS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

- **Avec la SCI Res Publica EHD (Administrateur commun : Bernard Devert) :**

Avance en compte courant : EHD a consenti à la SCI une avance en compte courant pour permettre à cette SCI le financement des opérations immobilières. Le solde de ce compte-courant s'élève au 31/12/2021 à 718 843 € et n'est pas rémunéré.

- **Avec l'association La Providence (Administrateurs communs : Bernard Devert) :**

Prêt : EHD a consenti à l'association un prêt rémunéré à 1% de 4 135 689 euros. Ce prêt a servi à financer le surcoût de l'opération de réhabilitation-reconstruction de l'EHPAD La Providence lié à la complexité des travaux.

- **Avec la SCIC SA BSCH (Administrateurs communs : Bernard Devert) :**

EHD a consenti une avance en compte courant à la société SCIC SA BSCH pour le paiement des factures liées au projet de réhabilitation de l'EHPAD Monplaisir La Plaine. Cette avance est rémunérée au taux de 1%. Au 31/12/2022 cette avance est de 8 315 104 €.

- **Avec le Fonds de dotation Acteurs d'Humanité**

Convention de groupement de fait entre EHD et le Fonds de dotation Acteurs d'Humanité sur la refacturation de coûts internes. Cette convention de groupement de fait, au sens de l'article 261 B du Code Général des Impôts, a comme objectif de mettre en commun des moyens en personnels nécessaires à l'exercice de leur activité respective.

En 2022, EHD a assuré pour le compte du fonds de dotation différentes missions et prestations contre refacturation à prix coûtant. Ces prestations ont concerné des prestations de gestion comptable et financière du Fonds de dotation. Le montant reçu au titre de cette convention est de 10 866 €.

- **Avec la SAS ARDIGASNA (administrateur commun : Bernard Devert) :**

Convention d'avance en compte-courant d'un montant au 31/12/2022 de 199 020 € aux fins de permettre à Ardigasna de consolider sa trésorerie et de financer ses besoins en fonds de roulement lié à la saisonnalité de l'activité de la société. L'avance a porté intérêt au taux de 0,75% en 2022.

NOUVELLES CONVENTIONS 2022 A APPROUVER PAR L'ASSEMBLEE GENERALE :

- **Avec le GF Chantus (administrateur commun : Bernard Devert) :**

Convention d'avance en compte-courant d'un montant au 31/12/2022 de 186 613 € aux fins de permettre au GF Chantus de consolider sa trésorerie et de financer ses besoins en fonds de roulement lié à la saisonnalité de l'activité de la société. L'avance a porté intérêt au taux de 1 % en 2022.