

RAPPORT D'ACTIVITÉ || 2024



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



habitat &
humanisme

Rapport moral



Chères amies, chers amis,

Nous voici réunis pour l'AG de votre foncière solidaire, " Entreprendre pour Humaniser la Dépendance ", par abréviation EHD. Cette Société à mission bénéficie d'un agrément d'Intérêt Collectif et d'une délégation de Service Public, via la signature d'un mandat SIEG, Service d'Intérêt Economique Général.

Le nom de l'entreprise désigne son objet social : entreprendre pour mieux humaniser et faire reculer la dépendance. L'espérance de vie doit être accompagnée d'une attention à nos aînés leur permettant le plus longtemps possible de décider, de se mouvoir.

Liberté et sécurité doivent se conjuguer afin de maintenir l'autonomie, conscients que bien des accidents de la vie viennent l'altérer brusquement ou subrepticement.

La mission de EHD n'est pas d'entreprendre pour entreprendre, mais d'agir contre ce fléau qu'est l'indifférence, nourricière de bien des détresses et de misères. L'humanisme est clé de notre action dont le secret est de s'y mettre, pour reprendre l'expression du philosophe Alain.

Fortes de votre soutien, de par vos souscriptions au capital de EHD, vous nous permettez de ne pas nous démettre de cette responsabilité citoyenne. L'activité signe nos engagements qui, renforçant les actifs de la SCIC, permettent de poursuivre dans le but de participer à la réduction des graves iniquités qui rongent le tissu social.

Comme entreprise, EHD vous présente son bilan avec un résultat positif de 69 045 € que nous inscrivons sur le compte report à nouveau.

La mission solidaire de EHD, conformément à votre attente, est de mettre en œuvre une solidarité positive dont l'humanisme modifie la donne jusqu'à ouvrir une troisième voie. Certes, elle est encore étroite, trop, elle n'en est pas moins présente et prégnante comme souligné dans le rapport d'activité.

EHD construit, réhabilite des programmes dont la prise en charge des soins et du prendre-soin est assurée par près de 2 700 soignants, investis au sein d'HH Soins.

EHD a permis de développer l'association d'H&H Soins qui, à date, héberge, accueille, soigne près de 4 000 personnes en situation de dépendance physique, psychique, en s'attachant à ce que les résidents ne perdent pas pied avec le réel.

Nous gardons précieusement en mémoire la réflexion d'un sociologue, ami, âgé de 94 ans. Veuillez, nous dit-il, à ce que les grands aînés ne soient pas des objets de soins mais des sujets qui, avec les années, ont besoin de soins sans que nécessairement ils soient donnés dans des lieux qui enferment.

Puis-je rappeler qu'H&H se présente comme un bâtisseur de liens.

Au moment où est rédigé ce rapport moral, j'entends la voix de ce frère dominicain : je suis rentré à la maison Saint-Charles pour mourir ; l'accueil que j'ai reçu me donne le goût de vivre !

À dessein, je partage cette joyeuse exclamation de vie. Comment mieux exprimer notre gratitude aux soignants, au sens générique du terme, pour inclure tous ceux qui travaillent dans les maisons de soins. Puissent-ils accepter que leur engagement touche les cœurs pour être perçu comme un supplément d'âme ou d'esprit.

Qui regarde ces soignants venus de loin, de très loin, se révélant les plus proches des soignés à l'heure du passage vers l'autre rive.

Nous entendons la reconnaissance sociale espérée par les soignants.

EHD s'investit pour faciliter leur logement à proximité des lieux où ils exercent leur métier. Un chantier de 33 logements s'ouvrira à l'automne



2025, sur le site de l'abbaye de Belloc, à moins de 20 minutes du centre de Bayonne, ville touristique très prisée, d'où des loyers hors d'accès aux auxiliaires de vie et aides-soignants.

EHD est également soucieuse des personnes handicapées. Il m'est agréable de vous faire part d'un très beau moment, lié à un programme que vous nous avez permis d'appréhender à Paris dans le XVI^e arrondissement. Sur les 24 appartements dont s'est porté acquéreur EHD, 7 ont été réservés à des jeunes en souffrance psychique. À la qualité des logements, s'ajoute un accompagnement adapté.

Quelques jours avant Noël de cette année, ces jeunes ont organisé un moment festif invitant leurs familles, amis et résidents ; ils nous exprimèrent, sans amertume, combien ils auraient aimé vivre autrement. Appréciant cet habitat auquel ils ont réfléchi, outre les services proposés, ils nous firent cette confidence : ce lieu doit nous aider à réussir notre vie ; différente de celle que nous avons prévue, elle n'en sera pas moins créatrice de sens.

Grande, fut l'émotion de tous. Que dire à l'écoute d'une telle parole, si forte et désarmante.

EHD construit des résidences autonomie et des habitats inclusifs à l'attention de nos aînés dont l'état de santé, s'il ne nécessite pas une entrée dans des maisons médicalisées, demande une vigilante attention qui, assurée, n'est pas indifférente au maintien de l'autonomie.

Le développement de ces maisons répond à une urgence et une attente.

Quelle urgence : le vieillissement massif de la population, une première dans l'histoire. À l'horizon 2050, la probabilité des personnes de plus de 85 ans est estimée à 4,8 millions ; elles sont 1,2 millions aujourd'hui.

Or, l'augmentation de lits d'Ehpad envisagée par les Pouvoirs Publics est de 100 000 qui s'ajouteront aux 600 000 actuels.

À la crise du logement faudra-t-il encore ajouter celle concernant l'habitat à destination de nos aînés ?

Il est temps, grand temps de s'en préoccuper. Dans cette perspective, EHD et H&H Soins s'investissent pour répondre aux appels à projet visant les Centres Régionaux Territoriaux (CRT) à partir desquels les soignants dans les Ehpad se rendront à domicile.

Des portes s'ouvrent, suscitant un va et un vient qui ne peut être que judicieux pour tous. L'Ehpad de demain sera entendu comme un lieu de soins chaque fois que nécessaire, sans pour autant retenir le résident jusqu'à la fin de ses jours.

Une autre ouverture, les soins palliatifs en Ehpad pour lesquels nous nous mobilisons.

Après ce point sur l'urgence, quelle attente, le bien vieillir chez soi.

Le drame est ce cancer social qu'est l'isolement qui ne cesse de s'aggraver. Aussi convient-il de développer les maisons intergénérationnelles. La mixité des âges accompagnant celle sociale est une des conditions à réunir si nous ne voulons pas vivre dans un monde de fous, résultant de l'indifférence à l'autre en raison de son âge, de son statut culturel économique.

Faudra-t-il attendre l'irréparable pour comprendre qu'un monde sans fraternité, est un enfer.

D'aucuns ont marqué leur étonnement quand H&H s'est investi il y a 22 ans dans le champ médico-social. Il apparaît désormais que l'orientation est juste, fut-elle tardive.

Sur le terrain, nous voyons des situations dommageables et même inacceptables tant elles sont blessantes et irrespectueuses de la dignité des personnes qui en sont victimes.

Si vous n'étiez pas là, que ferions-nous, rien ou si peu, sauf à tenir des discours répétés à l'envi qui ne changent rien et qui, parfois pire, ne font que banaliser le mal avec pour conséquence le malheur auquel la Société s'habitue.

Seulement et heureusement, vous êtes là, comme le sont les investisseurs institutionnels porteurs de l'épargne salariale solidaire, Amundi, Axa Future Génération, BNP Paribas et la Banque des Territoires Crédit-Mutuel, Ecofi, Fédéral Solidaire, La Finance Responsable, Mirova, MAIF Impact Solidaire, OFI France Equity.

Je mesure combien votre engagement est une chance à un moment où l'Etat providence s'éloigne de par les déficits budgétaires abyssaux auxquels il est confronté. L'heure ne saurait être celle de l'indifférence, elle ne rôde que trop, jetant dans l'ombre quand ce ne sont pas les abîmes, trop de nos concitoyens touchés par la vulnérabilité.

L'humanisme est un soin traduisant une espérance dont conjointement nous sommes des semeurs. La question qui se pose est sa germination, en d'autres termes, son impact.

Les résultats ne sont pas immédiats, ils sont insuffisants. Un certain nombre sont au rendez-vous de cette économie solidaire. Si vous la boudiez ou la rejetiez que de paroles de tendresse ne seraient plus entendues de la part de nos anciens qui dans leur lit, épuisés par l'âge, adressent un mot de reconnaissance, parfois un regard qui en dit long, de par cette dignité qui leur est offerte au soir de leur vie ; ils ne l'ont pas toujours connue.

Le respect de cette dignité, vous en êtes les bâtisseurs.

Je terminerai ce rapport moral par un projet qui a vu le jour en juillet 2024. Il s'agit d'une très belle association sur la Région Rhône-Alpes, Sésame Autisme, qui s'interrogeant sur son avenir éprouve le souhait de le sécuriser via un rapprochement, sans perdre son autonomie.

H&H Soins, via son adossement à EHD, a été retenue pour être un acteur reconnu dans le champ non-lucratif soutenu par l'économie solidaire dont elle est pionnière. Non point un slogan mais une réalité.

EHD s'investit sur la commune des Marches en Savoie, à proximité de Chambéry, pour réaliser une opération à l'attention de jeunes autistes. Le permis de construire a été déposé avec le soutien très appuyé des élus et le propriétaire du foncier qui, pour contribuer à l'équilibre financier du projet, a offert une belle libéralité.

H&H n'est pas un groupe, mais un groupement composé de femmes et d'hommes bien décidés à créer un réseau au service de ceux que la vie blesse en étant attentifs à un professionnalisme exigeant, accompagné d'une mise en œuvre de valeurs éthiques et spirituelles, respectueuses d'un humanisme éclairé par la fraternité.

La mort est un Ouvert ; elle donne accès à la transformation (Maria Rilke). Cette transformation commence ici et maintenant, avec des signes concrets, chaque être étant appelé à être regardé dans ce qu'il a de plus grand et même d'infini. Ici, s'éveille un humanisme qui brise la finitude.

Vous qui nous lisez, vous auriez pu nous laisser de côté. En nous témoignant votre confiance vous ouvrez de beaux chemins.

Bernard Devert

Président - Fondateur d'Habitat et Humanisme
Juin 2025

Bernard Devert



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 Économique Général) avec ses Ministères de tutelle.

La Société EHD, en qualité de société foncière ou de maître d'ouvrage délégué, réalise des opérations de mise aux normes ou de construction d'EHPAD*, de maisons intergénérationnelles et de logements sociaux.

Au sein du Mouvement Habitat et Humanisme, EHD travaille en lien étroit avec l'association **Habitat et Humanisme Soins** 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 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 autonomie**, 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 Soins, constitutive du pôle médico-social d'Habitat et Humanisme.



Les Jardins du Carmel à Douai (59)

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 Soins, pôle médico-social d'Habitat et Humanisme

► **Public** : les personnes en perte d'autonomie, avec une attention particulière à la fin de vie, dans l'esprit des soins palliatifs.

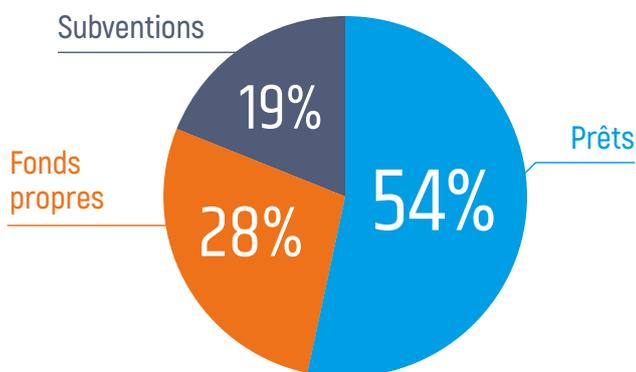
► **Mission** :

- Proposer un **hébergement de qualité** et aux normes.
- **Assurer un équilibre financier** dans la durée.
- **Maîtriser les coûts** pour les rendre compatibles avec :
 - les revenus des résidents,
 - la dotation des Autorités de Tarification : Agence Régionale de Santé, Conseil Départemental.

► **Chiffres-clés** :

- **Construction EHPAD** : 14-16 M€ (180 K€/place*)
- **Remise aux normes** : 3-6 M€

► **Financement type** :



*pour un EHPAD de 80 lits



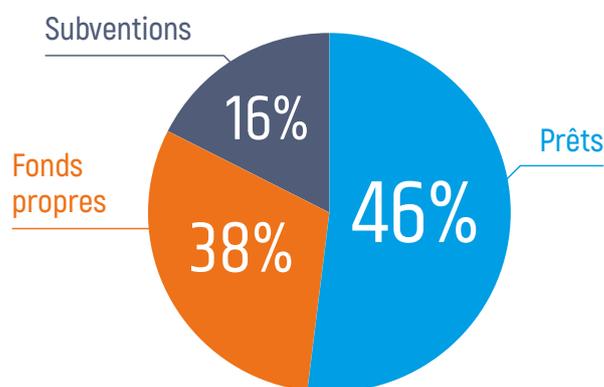
Les maisons intergénérationnelles et les logements sociaux

► **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** :





Acquisition-rénovation de logements sociaux

Livraisons

► La résidence intergénérationnelle Stalingrad à Grenoble

EHD a réalisé la construction d'un immeuble de 21 logements dont 12 en loyers libres et 9 très sociaux (2 PLS et 7 PLAI).

Un espace de 80m² au rez-de-chaussée sera proposé en location pour un commerce. Ce projet immobilier est situé au centre-ville de Grenoble, au cœur d'un tissu urbain dense, et va permettre d'accueillir des jeunes et personnes âgées à faibles revenus.

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, propices à l'insertion de chacun.



Résidence Stalingrad à Grenoble (38)

► La résidence Anne Frank à Montpellier

EHD a ouvert en 2024 ce lieu unique, créateur de liens, qui propose une alternative conviviale aux EHPAD traditionnels pour des personnes non dépendantes.

Le site propose **62 chambres individuelles meublées** pour accueillir des personnes âgées, isolées en perte d'autonomie, des étudiants à faibles ressources, des personnes en situation de handicap, des personnes convalescentes en suivi post-opératoire. Les chambres individuelles sont spacieuses et peuvent être agencées et meublées par les locataires.

De nombreux espaces collectifs (salle de sport, bibliothèque, salle de jeux...) permettent d'organiser des temps de convivialité et des activités variées complétés par un vaste jardin pour des temps de ressourcement. Ce projet s'inscrit dans le cadre du grand virage domiciliaire prôné par les pouvoirs publics, induisant des innovations pour de nouveaux parcours résidentiels, la résidence Anne Frank est un lieu d'hospitalité ouvert et hors champs du médico-social.



Résidence Anne Frank à Montpellier (34)

Chantiers en cours

Acquisition en VEFA

(Vente en l'État Futur d'Achèvement)

► Une nouvelle résidence intergénérationnelle à Sens (89)

Acquisition en VEFA au promoteur Altarea Cogedim de **40 logements 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 au vieillissement de la population et à l'attente de nouvelles approches du bien vieillir.**



Résidence intergénérationnelle à Sens (89)

Chantiers en cours



Ancien hôpital
à Autun (71)



Résidence Saint-Martin
à Reims (51)

Maîtrise d'ouvrage EHD

▶ À Autun (71)

EHD s'engage dans un grand projet de réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-Gabriel. Situé au cœur de la ville, le bâtiment à caractère patrimonial date du XVIII^e siècle et est ancré dans l'histoire locale. Le site sera transformé d'ici 2027, en **une résidence intergénérationnelle de 33 logements** complétée par un pôle destiné à des activités citoyennes et culturelles en partenariat avec les acteurs locaux.

▶ À Reims (51)

La résidence autonomie Saint-Martin au sein du parc de l'EHPAD Saint-Martin et à proximité du CHU, proposera **17 logements pour des personnes âgées de 60 ans et plus, disposant de faibles revenus**. L'immeuble répondra aux plus hautes exigences environnementales et proposera un aménagement adapté pour des personnes ayant une faible perte d'autonomie. Les personnes logées pourront également profiter des services de l'EHPAD (restauration, blanchisserie, événements...).

▶ À Lyon 9^{ème} (69)

Construction en cours **d'une résidence de 18 logements destinés à des professionnels du soin**.

▶ À Francheville (69)

Acquisition d'un ancien EHPAD destiné à devenir **une résidence senior**. Les travaux ont débuté pour une mise en service au cours de l'année 2026.



Résidence à Lyon 9^{ème} (69)

Construction - rénovation d'établissements médico-sociaux

Livraisons

▶ À Ablis (78)

Livraison de l'extension de l'EHPAD "les deux colombes" qui permet d'augmenter la capacité de 35 à 80 lits.

Le site propose désormais également une unité de vie protégée (UVP) pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Une attention particulière a été portée sur la qualité environnementale avec l'utilisation pour partie de techniques faisant appel aux énergies renouvelables.

▶ À Lons-le-Saunier (39)

EHD a livré l'extension de l'EHPAD Maison François d'Assise passant de 71 à 104 places.

En plein centre-ville, grâce à l'acquisition des murs de l'ancienne maison des associations, une salle de restauration ainsi qu'un Pôle d'Activité de Soins Adaptés (PASA) ont pu être réalisés. La Maison François d'Assise devient l'établissement le plus important du Jura dédié à l'accueil de personnes âgées dépendantes, à faibles ressources.



Extension-Rénovation d'un EHPAD
à Ablis (78)



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

Acquisitions

▶ À Miré (49)

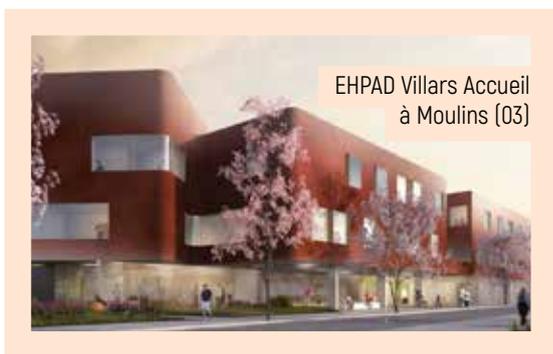
Acquisition de l'EHPAD Bon Soleil d'une capacité de 73 lits.

▶ Dans le département des Vosges (88)

Acquisition de 4 EHPAD à St Genest, Charmois, Ville-sur-Ilлон, Granges Aumontzey avec une capacité totale de 309 lits.



EHPAD Bon Soleil
à Miré (49)



EHPAD Villars Accueil
à Moulins (03)

Chantiers en cours

▶ Reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil à Moulins (03)

Le chantier de reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil à Moulins, dans l'Allier, sera livré en 2025. 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 étudiants et des personnes âgées** qui pourront quant à elles profiter des services de l'EHPAD.

▶ Construction d'un EHPAD à Granges-Aumontzey (Vosges)

Dans les Vosges, à Granges-Aumontzey, au sein d'un bel espace naturel de 5000 m², EHD va également construire **un EHPAD de 98 lits dont 14 en Unité de Vie Protégée** (4 accueils temporaires et 2 accueils de jour), un centre de soin ouvert sur l'extérieur, des espaces de vie collective et des espaces de bien-être dédiés aux résidents.



EHPAD de Granges-Aumontzey
dans les Vosges

▶ Réhabilitation de la Maison du Bon Accueil à Argences en Aubrac (12)

Au cœur de l'Aveyron, EHD réhabilite la Maison du Bon Accueil autour d'un vaste projet : la création d'un pôle de vie et d'accueil intergénérationnel.

D'une **capacité d'hébergement de 84 lits**, le futur établissement remplacera l'EHPAD actuel, trop vétuste.

Il proposera 2 unités d'hébergement : une unité de vie Alzheimer et une unité évolutive. Il comportera également un pôle d'activités et soins adaptés, et des espaces de vie et d'animation.



Maison du Bon Accueil
à Argences en Aubrac (12)



L'EHPAD Saint-Joseph à Saint-Vallier (26)

Chantiers démarrés en 2025

► À Saint-Vallier (26)

EHD réhabilite un ancien hôpital psychiatrique en créant une extension pour transférer les 60 places de l'EHPAD st Joseph actuellement situé dans un bâtiment datant du Moyen-Age.

Les travaux ont démarré en 2025, le nouveau site proposera 80 places dont 12 en Unité de Vie Protégée.

► À Salaise-sur-Sanne (Isère)

Les travaux de construction d'une résidence autonomie de **24 logements ont débuté pour une livraison en 2026.**

Elle proposera 24 logements (10 T1 bis et 14 T2) pour des personnes âgées ayant un sentiment d'insécurité ou d'isolement dont 3 pour des personnes en situation de handicap. Des espaces collectifs permettront l'organisation d'activités conviviales adaptées, un jardin potager collectif et un terrain de pétanque compléteront l'ensemble. Les premiers travaux de terrassement ont été réalisés.



La résidence autonomie à Salaise-sur-Sanne (38)

► À Francheville (69)

Construction de l'EHPAD Charial de 96 lits, démarrage des travaux en 2025.

► Depuis 2022, EHD s'est engagé dans un projet exceptionnel au sein du Monastère de Belloc, dans les Pyrénées Atlantiques.

Le lieu comprend 8 000 m² de bâtiments sur un site de 1000 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.

EHPAD Charial à Francheville (69)



Le Monastère de Belloc à Urt (64)



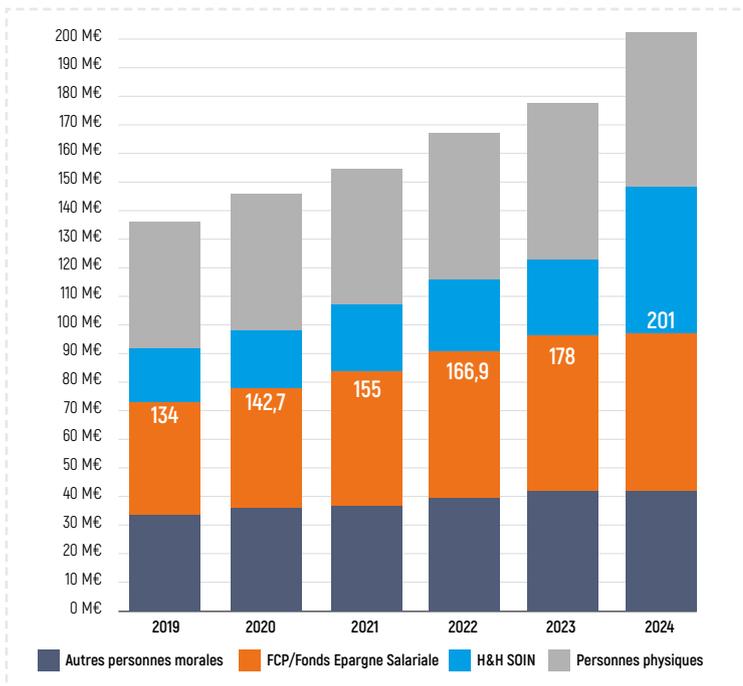
Un investissement solidaire

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.

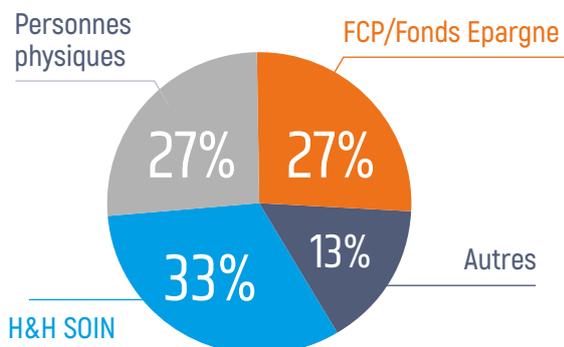
Évolution du capital

Le capital social a augmenté en 2024 de **+22 935 K€** pour atteindre le montant de **200 985 K€**.

Le nombre de souscripteurs au 31/12/2024 s'élève à **3 477**.



Répartition du capital EHD au 31/12/2024



EHD a déposé, fin 2024, 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 2024 autorise une levée de fonds de 8 millions d'euros entre le 6/11/2024 et le 31/10/2025 conformément aux dispositions légales pour les OPTF réalisées dans le cadre du DIS.

Un nouveau DIS sera déposé le 7/11/2025 pour poursuivre les levées de fonds dans ce cadre.



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

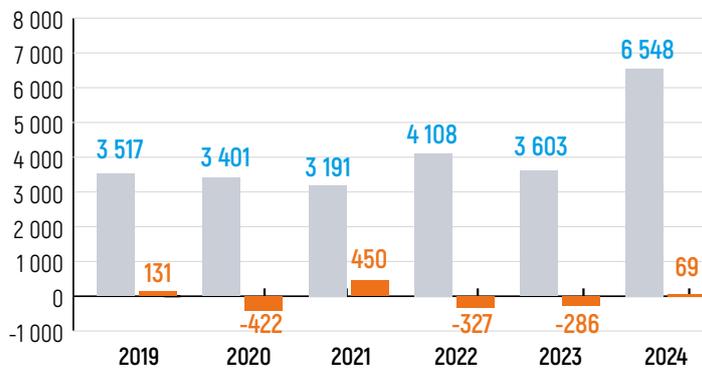
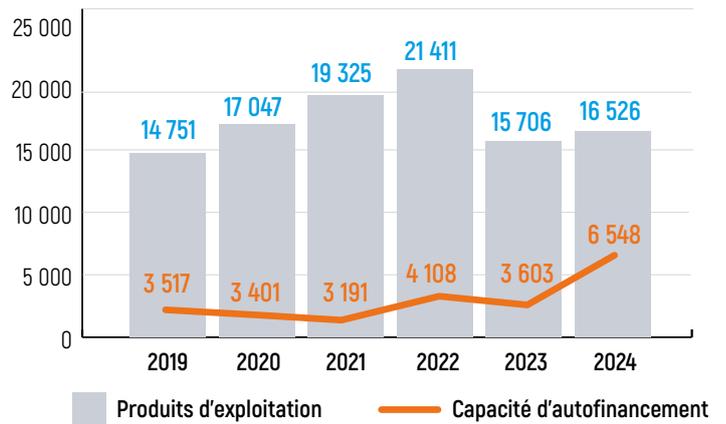
- La souscription est possible à tout moment compte tenu du capital variable de EHD.
- Pour permettre à EHD de mener à bien ses projets, il est recommandé de réaliser cet investissement solidaire dans une perspective à long terme (10 à 15 ans). Néanmoins, les parts sont cessibles, EHD s'engage à exercer 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).

CAPITAL	201 M€
FONDS PROPRES	247,9 M€
PRODUITS D'EXPLOITATION	16,5 M€
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	3 477
PATRIMOINE	701 logements 24 EHPAD pour 1 613 places

ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE	4 centres d'hébergement 96 places de mises à l'abri et 50 places CAOMI
PERSONNEL	38,5 ETP dont 13 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 2023 et 2024.



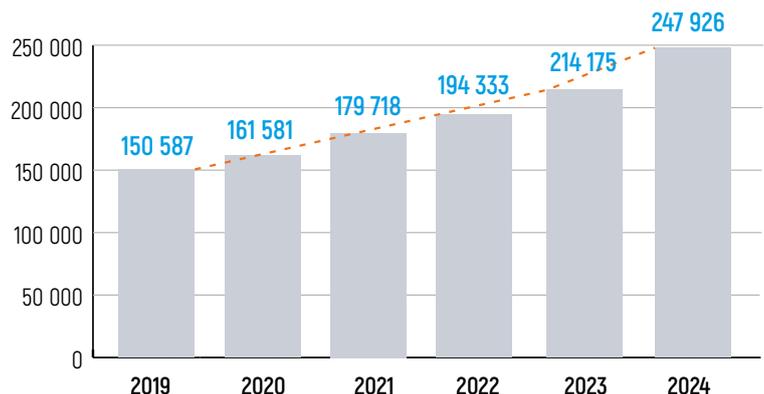
CAF et Résultat net (K€)

Le résultat net 2024 s'élève à +69 K€. La capacité d'autofinancement quant à elle s'établit à 6 548 K€.

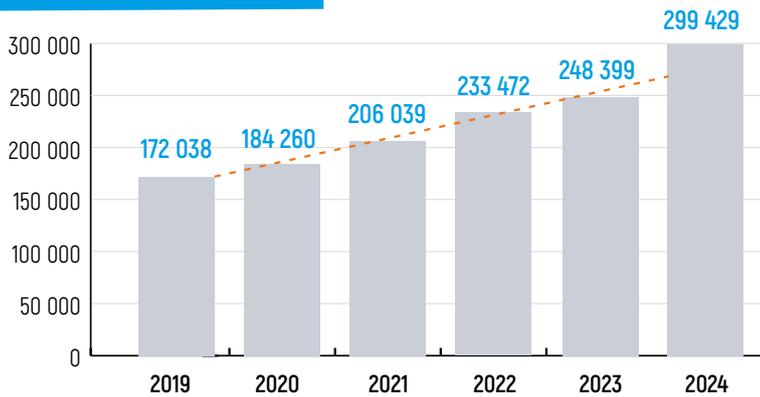
Fonds propres (K€)

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

En 2024, le capital social progresse de +22 935 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€)



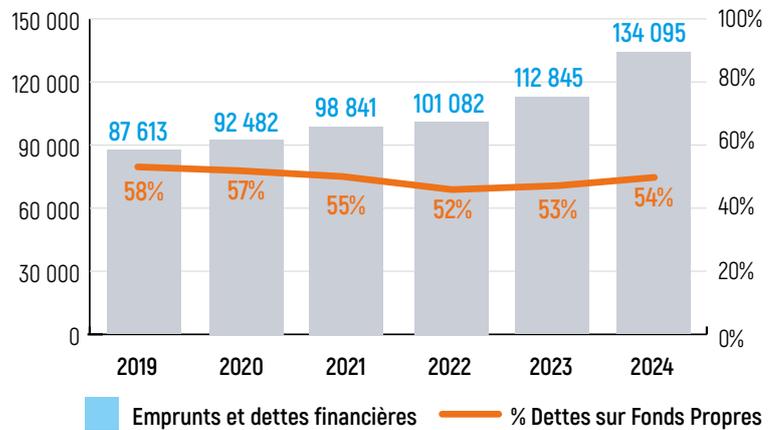
L'évolution des actifs immobilisés reflète les acquisitions, chantiers en cours ou livrés dans l'année. Ils ont progressé de +51 030 K€ en valeur nette sur 2024.

Le montant des immobilisations en cours s'établit à 37 915 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.

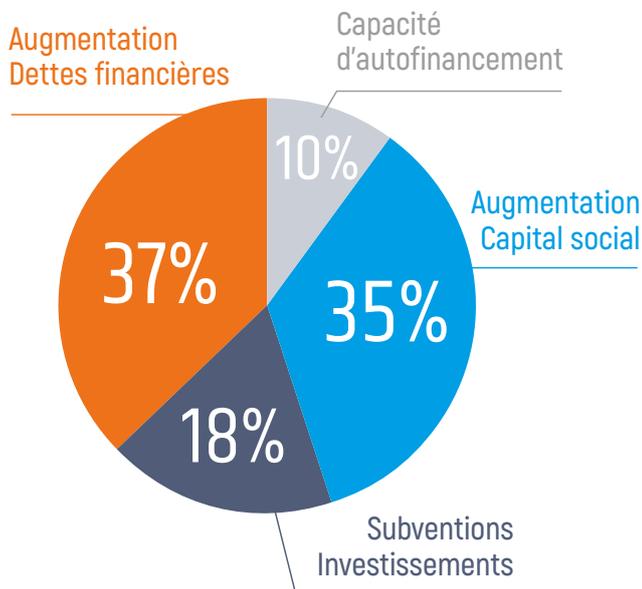
L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières en cours et à la mise en place de nouveaux billets à ordre. La part de l'endettement par rapport au montant total des fonds propres par rapport au montant total des fonds propres s'établit à 54%.



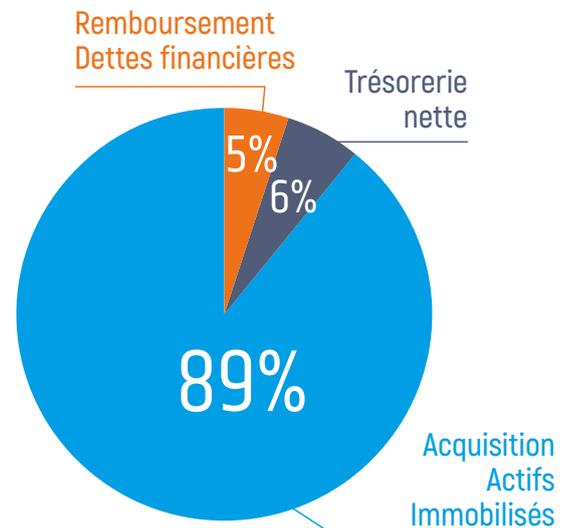
Les ressources de l'exercice sont constituées principalement des augmentations de capital, de nouveaux BAO et emprunts débloqués, des subventions d'investissement accordées et de la capacité d'autofinancement.

Elles ont été utilisées essentiellement dans les opérations immobilières.

Ressources (K€)



Emplois (K€)



Comptes annuels 2024

BILAN AU 31/12/2024

Bilan	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
▶ Concessions, brevets et droits assimilés	21 845	15 289	6 556	
▶ Fonds commercial	567 718		567 118	267 029
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 103 241	2 342 415	3 760 826	4 156 975
Immobilisations corporelles				
▶ Terrains	54 129 897		54 129 897	47 308 247
▶ Constructions	230 566 931	38 975 667	191 591 264	132 164 360
▶ Installations techniques, matériel et outillage	1 591	1 591		
▶ Autres immobilisations corporelles	787 325	448 333	338 992	1 282 174
▶ Immob. en cours / Avances & acomptes	37 915 743		37 915 743	44 696 546
Immobilisations financières				
▶ Participations et créances rattachées	7 074 799	300 000	6 774 799	14 183 921
▶ Prêts	7 339 689		4 339 689	4 336 289
▶ Autres immobilisations financières	3 300		3 300	3 300
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	341 512 078	42 083 294	299 428 784	248 398 841
Stocks				
Créances				
▶ Clients et comptes rattachés	4 800 889		4 800 889	1 193 239
▶ Personnel	16 477		16 477	15 840
▶ État, Impôts sur les bénéfices				2 405
▶ État, Taxes sur le chiffre d'affaires	6 680 730		6 680 730	9 422 776
▶ Autres créances	19 778 994		19 778 994	18 359 500
Divers				
▶ Valeurs mobilières de placement	51 659 590	436 925	51 222 665	38 778 716
▶ Disponibilités	15 238 773		15 238 773	24 053 772
▶ Charges constatées d'avance	437 588		437 588	330 663
TOTAL ACTIF CIRCULANT	98 613 040	436 925	98 176 115	92 156 910
▶ Charges à répartir sur plusieurs exercices	248 242		248 242	259 885
COMPTES DE RÉGULARISATION	248 242		248 242	259 885
TOTAL ACTIF	440 373 361	42 520 219	397 853 142	340 815 637

Bilan

	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
PASSIF		
▶ Capital social ou individuel	200 984 580	178 049 760
▶ Primes d'émission, de fusion, d'apport...	9	9
▶ Réserve légale	820 385	820 385
▶ Réserves statutaires ou contractuelles	739 535	739 535
▶ Réserves réglementées	2 325 094	2 325 094
▶ Autres réserves	1 500 000	1 500 000
▶ Report à nouveau	-579 027	-293 461
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	69 045	-285 567
▶ Subventions d'investissement	42 066 553	31 318 881
TOTAL CAPITAUX PROPRES	247 926 176	214 174 636
▶ Produits des émissions de titres participatifs	9 000 000	9 000 000
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	9 000 000	9 000 000
▶ Provisions pour charges	89 983	108 692
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	89 983	108 692
<i>Emprunts</i>	<i>129 272 398</i>	<i>109 574 127</i>
▶ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	129 272 398	109 574 127
▶ Emprunts et dettes financières diverses	4 822 749	3 270 711
▶ Emprunts et dettes financières diverses - Associés	76	
▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés	673 951	598 216
<i>Personnel</i>	<i>142 281</i>	<i>109 878</i>
<i>Organismes sociaux</i>	<i>153 743</i>	<i>158 358</i>
<i>État, Impôts sur les bénéfiques</i>	<i>107 217</i>	
<i>État, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>1 311 253</i>	<i>362 154</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>155 507</i>	<i>74 843</i>
▶ Dettes fiscales et sociales	1 807 001	705 232
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 055 640	2 110 262
▶ Autres dettes	157 763	51 628
▶ Produits constatés d'avance	1 984 406	1 222 132
TOTAL DETTES	140 836 985	117 532 309
TOTAL PASSIF	397 853 142	340 815 637

Compte de résultat

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. [%]
PRODUITS						
▶ Ventes de marchandises			3 900 000	33,59	-3 900 000	-100,00
▶ Production vendue	12 282 134	100,00	7 709 302	66,41	4 572 832	59,32
▶ Subventions d'exploitation	2 495 920	20,32	2 580 433	22,23	-84 513	-3,28
▶ Autres produits	1 748 459	14,24	1 516 562	13,06	231 897	15,29
TOTAL	16 526 513	134,56	15 706 297	135,29	820 216	5,22
CONSOMMATION M/SES & MAT						
▶ Achats de marchandises			3 989 737	34,37	-3 989 737	-100,00
▶ Autres achats & charges externes	3 328 339	27,10	3 092 054	26,63	236 285	7,64
TOTAL	3 328 339	27,10	7 081 791	61,00	-3 753 452	-53,00
MARGE SUR M/SES & MAT	13 198 174	107,46	8 624 506	74,29	4 573 668	53,03
CHARGES						
▶ Impôts, taxes et vers. assim.	1 246 610	10,15	971 489	8,37	275 122	28,32
▶ Salaires et Traitements	1 480 603	12,05	1 423 737	12,26	56 867	3,99
▶ Charges sociales	600 349	4,89	521 379	4,49	78 969	15,15
▶ Amortissements et provisions	7 057 253	57,46	4 770 073	41,09	2 287 180	47,95
▶ Autres charges	38 118	0,31	39 604	0,34	-1 486	-3,75
TOTAL	10 422 934	84,86	7 726 281	66,55	2 696 652	34,90
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 775 240	22,60	898 224	7,74	1 877 016	208,97
▶ Produits financiers	1 932 397	15,73	1 783 065	15,36	149 332	8,38
▶ Charges financières	4 543 703	36,99	3 135 402	27,01	1 408 301	44,92
RÉSULTAT FINANCIER	-2 611 306	-21,26	-1 352 337	-11,65	-1 258 969	93,10
RÉSULTAT COURANT	163 934	1,33	-454 112	-3,91	618 047	-136,10
▶ Produits exceptionnels	208 098	1,69	342 607	2,95	-134 509	-39,26
▶ Charges exceptionnelles	207 112	95 875	174 061	1,50	33 051	18,99
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	985	0,01	168 546	1,45	-167 560	-99,42
▶ Impôts sur les bénéfices	95 875	0,78			95 875	100,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	69 045	0,56	-285 567	-2,46	354 611	-124,18

Annexes



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA EHD

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 397 853 142 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 69 045 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 26/05/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 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 %
● Chaufferie	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/Électricité/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 ephad. Certaines opérations pourront in fine (en tout ou partie) correspondre à des opérations de promotions immobilières et donc donner lieu à des cessions rapides.

Le cas échéant, en 2025, les dépenses engagées s'y rapportant seront inscrites en stock. A noter que la part potentiellement relative à des opérations de promotions (en immobilisations en-cours au 31/12/2024) 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 développements qu'elle porte. Le taux forfaitaire retenu pour l'exercice est de 4% (4% pour 2023), soit un produit d'exploitation de 628 K€ en 2024 contre 507 K€ en 2023 ; il a été estimé par une approche affinée des coûts des services concernés. A noter que le taux retenu est modéré et prudent au regard de ce que pratiquent d'autres entités foncières intervenant en secteur non lucratif. Cette méthode s'est traduite par impact positif de 628 K€ sur le résultat d'exploitation. Base de calcul : 4% travaux facturés sur 2024 (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 soit 3,5% pour 2024.

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 437 K€ contre 451 K€ pour l'exercice précédent engendrant un résultat financier de 14 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.

Autres éléments significatifs

FUSION B.S.C.H.

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 3 juin 2024 à Caluire, la société EHDE et la société B.S.C.H. ont établi le projet de leur fusion par voie d'absorption de la société B.S.C.H. par la société EHD.

EHD a absorbé B.S.C.H. avec un effet rétroactif fiscal et comptable au 1^{er} janvier 2024.

Cette fusion a engendré un boni de fusion de 197 K€ en contrepartie de l'actif net apporté par B.S.C.H..

APPORT "LES VOSGES"

L'Association H&H Soins a apporté sur l'exercice à EHD plusieurs actifs et droits immobiliers situés dans le département des Vosges (88). Ces apports ont eu pour impact une augmentation du capital d'EHD de 16 576 680 € en contrepartie des Actifs nets des passifs pris en charge.

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	267 029	300 689		567 718
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 115 906	9 180		6 125 086
Immobilisations incorporelles	6 382 935	309 869		6 692 804
▶ Terrains	47 308 247	6 852 126	30 476	54 129 897
▶ Constructions sur sol propre	164 010 069	38 834 019	22 644 731	180 199 357
▶ Constructions sur sol d'autrui		50 367 574		50 367 574
▶ Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
▶ Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 591			1 591
▶ Installations générales, agencements et aménagements divers	2 131 703	14 280	1 459 155	686 828
▶ Matériel de transport	36 870	12 300		49 170
▶ Matériel de bureau et informatique, mobilier	45 054	6 272		51 326
▶ Emballages récupérables et divers				
▶ Immobilisations corporelles en cours	42 613 680	22 446 832	31 881 709	33 178 802
▶ Avances et acomptes	2 082 867	2 654 075		4 736 941
Immobilisations corporelles	258 230 081	121 187 478	56 016 072	323 401 487
▶ Participations évaluées par mise en équivalence				
▶ Autres participations	14 183 921	678 697	7 787 820	7 074 799
▶ Autres titres immobilisés				
▶ Prêts et autres immobilisations financières	4 339 589	3 400		4 342 989
Immobilisations financières	18 523 510	682 097	7 787 820	11 417 788
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	283 136 525	122 179 444	63 803 891	341 512 078

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%)										
▶ ARDISGANA	256	322	90,00	600	600	279		1 292	85	
▶ SCI ZOLA PARTICIPATION	34	1	68,18	88	88	16		7	3	
▶ SCI RES PUBLICA - EHD	1	-126	51,00	1	1	719		107	-16	
▶ SA Solidarité Versailles Grand Age	5 043	2 409	59,49	3 000	3 000			11 503	-191	
▶ SGFO GRPT FORESTIER DU C	5	-52	98,76	129	129	191			-3	
Participations (détenues entre 10 et 50%)										
▶ SCI HABITAT ET HUMANISME	91	-42	48,33	53	53	17		15	5	
▶ SCI LES BATISSEURS	73	798	25,00	560	560			192	-8	9
▶ SA Habitats Solidaires	3 163	3 173	21,81	750	450	150		479	-25	
▶ SCI NAZARETH	1 202	808	49,09	1 297	1 297	77		408	99	

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	1 958 931	398 773		2 357 704
Immobilisations incorporelles	1 958 931	398 773		2 357 704
▶ Terrains				
▶ Constructions sur sol propre	31 845 709	6 994 514		38 840 223
▶ 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	867 831	59 689	551 201	376 319
▶ Matériel de transport	23 937	6 089		30 026
▶ Matériel de bureau et informatique, mobilier	39 685	2 302		41 987
▶ Emballages récupérables et divers				
Immobilisations incorporelles	32 778 753	7 062 594	551 201	39 290 147
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	34 737 684	7 461 367	551 201	41 647 851

ACTIF CIRCULANT

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 41 355 831 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			
▶ Prêts	4 339 689		4 339 689
▶ Autres	3 300		3 300
Créances de l'actif circulant			
▶ Créances Clients et Comptes rattachés	4 800 889	4 800 889	
▶ Autres	26 476 201	26 476 201	
▶ Capital souscrit - appelé, non versé			
▶ Charges constatées d'avance	437 588	437 588	
TOTAL	36 057 667	31 714 678	4 342 989
▶ Prêts accordés en cours d'exercice	3 400		
▶ Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
▶ Clients - Factures à établir	9 595
▶ Produits à recevoir	340 164
▶ PROV COUPONC COURUS	22 882
▶ INTÉRÊTS À RECEVOIR	525
TOTAL	373 167

Les créances font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 0 euros.
Cette dépréciation a été dotée entièrement cette année.

CAPITAUX PROPRES

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 200 984 580,00 euros décomposé en 10 049 229 titres d'une valeur nominale de 20,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
▶ Titres composant le capital social au début de l'exercice	8 902 488	20,00
▶ Titres émis pendant l'exercice	1 146 741	20,00
▶ Titres remboursés pendant l'exercice		
▶ Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	10 049 229	20,00

PROVISIONS

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 	108 692		18 708		89 983
TOTAL	108 692		18 708		89 983
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Exploitation ▶ Financières ▶ Exceptionnelles 					

DETTES

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 117 532 309 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Emprunts obligataires convertibles (*) ▶ Autres emprunts obligataires (*) ▶ Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : <ul style="list-style-type: none"> - 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 	129 272 398	8 961 227	35 652 746	84 658 425
	4 822 749	853 347	2 932 227	1 037 175
	673 951	673 951		
	1 870 001	1 870 001		
	2 055 640	2 055 640		
	157 840	157 840		
	1 984 406	1 984 406		
TOTAL	140 836 985	16 556 412	38 584 973	85 695 600
<ul style="list-style-type: none"> ▶ (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice ▶ (*) Emprunts remboursés sur l'exercice ▶ (**) Dont envers les associés 	25 582 042			
	12 180 516			
	76			

Les dettes financières intègrent des billets à ordre pour un montant de 26,8 M€.

DETTES

Charges à payer	Montant
▶ Fournisseurs - FNP	283 949
▶ Fournisseurs Immo - FNP	179 931
▶ Intérêts courus sur emprunts	2 660 873
▶ Dettes sur Congés Payés	122 693
▶ Provisions Brut Précarité	3 764
▶ Charges sociales sur Congés Payés	57 181
▶ Autres charges à payer	9 489
▶ Charges sociales Précarité	1 158
▶ État Charges et taxes à payer	47 674
▶ Charges à payer	154 831
TOTAL	3 521 541

COMPTES DE RÉGULARISATION

Charges constatées d'avance	Charges d'exploitation	Charges financières	Charges exceptionnelles
▶ Charges constatées d'avance	437 588		
TOTAL	437 588		

Produits constatés d'avance	Produits d'exploitation	Produits financiers	Produits exceptionnels
▶ Produits constatés d'avance	1 984 406		
TOTAL	1 984 406		

Notes sur le compte de résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

Répartition par secteur d'activité	31/12/2024
▶ Location	12 240 357
▶ Assistance Maîtrise d'Ouvrage	4 577
▶ Divers	37 200
TOTAL	12 282 134

CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 20 000 € / Honoraire des autres services : 0 €

Résultat financier

	31/12/2024	31/12/2023
▶ Produits financiers de participation	5 649	89 254
▶ Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	139 213	396 077
▶ Autres intérêts et produits assimilés	1 754 368	525 507
▶ Reprises sur provisions et transferts de charge	33 167	772 227
▶ Différences positives de change		
▶ Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	1 932 397	1 783 065
▶ Dotations financières aux amortissements et provisions	318 985	451 107
▶ Intérêts et charges assimilées	4 224 718	2 670 295
▶ Différences négatives de change		
▶ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		14 000
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	4 543 703	3 135 402
RÉSULTAT FINANCIER	-2 611 306	-1 352 337

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Résultat exceptionnel

	31/12/2024	31/12/2023
▶ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 479
▶ Produits exceptionnels sur opérations en capital	189 389	169 500
▶ Reprises sur provisions et transferts de charge	18 708	171 627
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	208 098	342 607
▶ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 722	37
▶ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	205 390	174 024
▶ Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	207 112	174 061
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	985	168 546

Opération de l'exercice

	Charges	Produits
▶ Pénalités, amendes fiscales et pénales	1 722	
▶ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	200 296	
▶ Autres charges	5 094	
▶ Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		189 086
▶ Produits des cessions d'éléments d'actif		303
▶ Autres provisions réglementées		18 708
TOTAL	207 112	208 098

Autres informations

EFFECTIF

Effectif moyen du personnel : 39 personnes	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
▶ Cadres	13	
▶ Agents de maîtrise et techniciens	1	
▶ Employés	25	
TOTAL	39	

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	31/12/2024
▶ Effets escomptés non échus	
▶ Avals et cautions	
▶ Engagements en matière de pensions	51 208
▶ Engagements de crédit-bail mobilier	
▶ Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèque sur prêt</i>	102 472 398
<i>Compromis/achat</i>	2 325 300
<i>Solde marché de travaux</i>	38 443 010
<i>Solde VEFA</i>	1 038 392
<i>Engagement de prêt (Varennnes Vauzelles + Perpignan)</i>	6 300 000
<i>Complément de prix</i>	650 000
▶ Autres engagements donnés	151 229 100
TOTAL	151 280 308
Dont concernant :	
▶ Les dirigeants	
▶ Les filiales	
▶ Les participations	
▶ Les autres entreprises liées	
▶ Engagements assortis de sûretés réelles	

AGRÉMENTS E.H.D.

Depuis février 2014, EHD a obtenu l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion, lui permettant de mettre en œuvre des projets d'habitat très sociaux (accès aux financements PLAI et PLUS). Cela contraint notre société désormais à la mise en place d'une procédure d'achat respectant les règles édictées par l'ordonnance de 2005 relative aux marchés publics simplifiés.

En 2019 l'agrément d'entreprise solidaire a été renouvelé pour 5 ans, reconnaissant ainsi la vocation sociale de notre société et permettant de maintenir les avantages fiscaux délivrés à nos souscripteurs.

La société E.H.D. est constituée sous forme de Société Coopérative d'Intérêt collectif au sens de l'article L 238-26 du code de commerce et dispose depuis 2004 de l'agrément d'intérêt collectif.

ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 51 208 euros. Ils n'ont pas fait l'objet d'une quelconque provision dans les comptes sociaux.

RAPPORT D'ACTIVITÉ || 2024



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

Contact : epargne.solaire@habitat-humanisme.org

 **habitat &
humanisme**
bâtitseur 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 ; Camy Verrier ; Freepik.
Rédaction : Habitat et Humanisme - Juin 2025