

RAPPORT D'ACTIVITÉ || 2025



EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance



habitat &
humanisme

SOMMAIRE



Rapport moral



Mesdames, Messieurs, chers Amis,

| 04 Présentation

| 07 Production de logements sociaux

| 08 Production d'établissements médicalisés

| 11 Un investissement solidaire

| 12 L'exercice 2025

| 14 Comptes annuels 2025

| 17 Annexes des comptes

Le rapport d'activité de l'exercice 2025 de votre foncière, Entreprendre pour Humaniser la Dépendance, vous sera présenté par Martin Vial, en sa qualité de Président depuis le mois de juin 2025, lors de l'Assemblée Générale programmée mercredi 24 juin 2026.

Compte tenu du changement de gouvernance intervenu en cours d'année 2025, Martin Vial m'invite à rédiger le rapport moral. Si j'ai quitté mon mandat, c'est en raison de l'âge, n'oubliant pas que vous avez déjà accepté de m'offrir un délai supplémentaire de trois années par rapport aux statuts. Aussi, est-il juste de me retirer étant précisé que bénévole, je continuerai, à ma place, à faciliter toutes démarches contribuant au développement de l'entreprise que j'ai eu la joie de faire naître, fort de votre soutien.

Martin Vial a une formation et une expérience des entreprises et des Services de l'Etat au plus haut niveau. Aussi, de par ses responsabilités assumées, sa venue est une chance pour EHD en particulier, et pour le Mouvement H&H en général.

La Direction Générale d'EHD est assurée par Sabrien Morel qui en a été le Directeur financier. Vous avez apprécié ses compétences professionnelles et sa disponibilité sur lesquelles je me suis largement appuyé.

L'année 2025, outre ces modifications de la gouvernance qui apportent du sang neuf, est marquée par des décisions, toutes orientées vers la croissance non pas pour elle-même, mais pour être là, davantage là, auprès de ceux qui, confrontés au grand âge, se trouvent en situation de précarité.

Cette mission est dans le marbre d'H&H. Nous ne la désertons pas.

Nous avons recherché au cours de l'exercice de mieux répondre à vos attentes.

Vous ne nous rejoignez pas pour que vos souscriptions génèrent des dividendes, ce qui, juridiquement, n'est pas possible attendu l'agrément ESUS, renouvelé le 30 août 2024 pour une durée de 5 ans. Le mandat SIEG accordé, nous conférant une délégation de Service Public, l'Etat accompagne votre épargne investie, du moins celle des personnes physiques, d'un avantage fiscal, loin d'être dérisoire.

Seulement l'inflation érode l'épargne. Aussi, nous proposons lors de l'Assemblée Générale du 24 juin de modifier les statuts pour être analogues à ceux de notre foncière logement. La conséquence est qu'elle permettra la revalorisation de la part, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une coopérative.

Ce changement proposé a fait l'objet d'une présentation au Conseil Supérieur de la Coopération et au Ministère des Finances qui en ont compris la pertinence dès lors que nous ne mettons pas en cause la mission très sociale de l'entreprise, au contraire. La sortie du statut coopératif a été autorisée par un arrêté du Ministre de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Énergétique en date du 9 octobre 2025.

L'économie sociale et solidaire est une troisième voie entre le don et l'investissement strictement financier pour se présenter comme un espace où l'épargne, protégée, ouvre des perspectives de solidarité sans lesquelles rien ne serait possible.

Comme vous le savez, votre foncière EHD est au service du Mouvement Habitat et Humanisme et plus particulièrement de l'association Habitat et Humanisme Soins. Il me paraît donc important de vous informer briève-



ment des activités de celle-ci et de son développement récent. Habitat et Humanisme Soins accueille plus de 5 000 de nos grands aînés dépendants avec le concours de 3 000 soignants, outre une activité relative au « bien vieillir chez soi ».

Comme évoqué dans le rapport moral du précédent exercice, ensemble, nous nous inscrivons comme des bâtisseurs de liens à l'égard de ceux qui ne les ont plus ou peu.

Le mur du vieillissement, déjà cité, qui se profile fait apparaître que, sans des décisions drastiques, nombre de nos grands aînés seront touchés par une solitude encore plus grande, un perfide cancer qui détruit l'autonomie.

Oui, vraiment, construire comme nous l'imaginons est un acte de soin et du prendre-soin.

Si les défis à relever sont considérables, il n'y a pas lieu de s'en éloigner. Conscients que nous ne parviendrons pas à faire tomber le mur, nous pouvons au moins tenter de le lézarder, en ouvrant le spectre de nos engagements pour ne pas se contenter de se mobiliser sur les Ehpad. Il est grand temps de les accompagner et de préparer des alternatives via l'habitat participatif, inclusif, intergénérationnel, ou encore les résidences autonomie.

Dans cette vision apparaît assez clairement que le Mouvement Habitat et Humanisme avec ses branches, logement et médico-social, a quelques possibilités de répondre à la diversité des attentes, toutes affectées par les deux mêmes dénominateurs : l'isolement et la dépendance.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'à date, le nombre de personnes de plus de 80 ans est de 1,3 millions ; la projection en 2040 est de 4,6 millions. Ce vieillissement inéluctable signifie une transformation profonde de notre Société.

Sans solidarité, le mur évoqué va singulièrement emmurer les plus précaires. Déjà, nous voyons bien des associations en situation difficile. Au quatrième trimestre 2025, nous avons été sollicités pour reprendre le groupe associatif Entraide au sein de la Cité phocéenne qui, après un long épisode judiciaire causé par un endettement trop lourd, est dans l'obligation de passer la main.

Cette main, guidée par le Tribunal des Activités Économiques de Marseille, a rejoint la nôtre en raison de l'offre présentée, préservant le caractère très social de l'histoire d'Entraide. Habitat et Humanisme Soins a repris début 2026, à l'exception des salariés du Siège, l'ensemble des soignés au nombre de 900 et les soignants, 482 dans 12 maisons, 7 Ehpad et 5 résidences autonomie, dont EHD a simultanément repris la propriété.

Notre détermination est de poursuivre l'action sociale conduite depuis près de 80 ans par Entraide dont le nom n'est pas usurpé pour avoir su témoigner une attention aux aînés, confrontés souvent à une dépendance physique, psychique et sociale.

Entraide est né dans la mouvance de la Résistance. Habitat & Humanisme ne fait pas mystère de sa volonté de dire non aux situations inacceptables sur le plan Humain. Son rôle est d'offrir la main à ceux qui ont entrepris pour faire naître une solidarité. Il arrive que, bien que reconnues, les énergies déployées au fil du temps, sombrent. L'économie sociale et solidaire que nous promouvons en est un rempart.

Il est juste de souligner que « Entraide » a donné la main à des centaines de milliers de marseillais qui, confrontés à bien des détresses, ont trouvé des trésors de tendresse de la part de ses soignants. Leur mémoire n'est pas étrangère au fait qu'il nous soit donné de veiller à ce que ces mains expertes en humanité ne soient pas oubliées, tant elles traduisent le langage du cœur.

Entraide a une longue et belle histoire, le service de l'autre, des autres. Son humanisme enrichit le nôtre. Ensemble, nous savons que nous devons toujours apprendre afin d'entreprendre la création de liens donnant lieu à des relations plus justes pour que les plus vulnérables se sentent moins abandonnés.

Il est temps, grand temps, de se rappeler que c'est à l'aune de l'attention à la fragilité que s'évalue l'humanisme d'une Société. Les maisons de nos aînés sont à cet égard, une école.

Notre reprise est-elle une folie ? Non, plutôt une sagesse témoignant d'une solidarité qui en elle-même et par elle-même est un soin. Notre Société en a singulièrement besoin.

La reprise de l'association Mémoires et Perspectives dans le département des Vosges s'est bien déroulée tant sur le plan des relations sociales que sur les projets immobiliers avec notamment l'achèvement de l'Ehpad de Granges-Aumontzey, de 98 lits, mis en service en décembre 2025.

À Moulins, nous avons livré le nouvel Ehpad Villars Accueil, 11 rue du Commandant Jacques Morin, l'ancien bâtiment ne répondant plus aux normes, d'où des injonctions notifiées fort justement par les Autorités de Tutelle, pour reconstruire.

Le programme réalisé est novateur pour avoir bâti au sein de l'établissement onze petits logements à destination des étudiants, de patients en sortie d'hospitalisation, mais aussi de personnes âgées, qui, sans avoir besoin d'entrer rapidement dans un établissement médicalisé, sont déstabilisées, parfois angoissées par l'isolement.

D'autres chantiers devraient être nommés. Nous citons ceux-là pour vous exprimer notre gratitude, sachant que nous devons aller plus loin si nous voulons éviter les situations difficiles et mêmes dramatiques que vivront plus encore nos aînés, touchés par la solitude et la pauvreté dans un contexte où l'indifférence aggrave les abîmes.

En terminant, je voudrais vous partager un moment qui nous a donné beaucoup de joie. Il concerne Jacques, âgé de 70 ans ; depuis des années, il est à la rue avec une plaie ouverte à la jambe. Accueilli dans un de nos Ehpad, comme nous aurions aimé que vous aperceviez son sourire et entendiez ses mots de reconnaissance ; ils donnent à votre engagement la grâce d'une générosité qui place notre humanité vers le cap de l'espérance.

La transcendance commence là où l'autre, sur notre chemin, n'est plus un étranger.

De tout cœur merci, très fidèlement et chaleureusement vôtre.

Martin Vial

Président

Juin 2026

Martin Vial

Bernard Devert

Président - Fondateur

d'Habitat et Humanisme

Juin 2026

Bernard Devert



PRÉSENTATION

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 résidences autonomie, de maisons intergénérationnelles et de logements sociaux.

Au sein du Mouvement Habitat et Humanisme, EHD travaille en lien étroit avec l'association **Habitat et Humanisme Soin** qui anime un réseau de maisons d'accueil et de soins pour personnes âgées dépendantes à faibles ressources.

* Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes



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

- ▶ **des résidences intergénérationnelles**, où l'attention particulière des étudiants permet de rompre l'isolement des aînés,
- ▶ **des logements seniors à proximité d'EHPAD du réseau Habitat et Humanisme Soin**, permettant ainsi aux personnes logées de bénéficier de services de l'EHPAD,
- ▶ **des logements sociaux dans des résidences**, ouvrant au plus grand nombre l'accès à ce type de logement,
- ▶ **des résidences 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 Soin, constitutive du pôle médico-social d'Habitat et Humanisme.

Maison Notre Dame de la Providence à Sens (89)



Le modèle économique d'EHD

EHD réalise des opérations immobilières pérennes et de qualité, à des coûts maîtrisés grâce à :

- ▶ **Des fonds propres provenant de l'investissement solidaire**
- ▶ **L'obtention de prêts bonifiés pour les logements sociaux**
- ▶ **L'obtention de subventions**
- ▶ **Des loyers maîtrisés :**
 - **Pour les EHPAD** : le loyer est la variable d'ajustement pour permettre un prix de journée éligible à l'aide sociale ;
 - **Pour les logements sociaux** : il est privilégié le Prêt Locatif Social ou encore le Prêt Locatif d'Insertion, EHD bénéficiant d'un agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.
- ▶ **La consolidation financière** par la réalisation d'opérations immobilières sur le marché libre (promotion) générant des fonds propres additionnels.

2 types d'opérations sociales

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

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

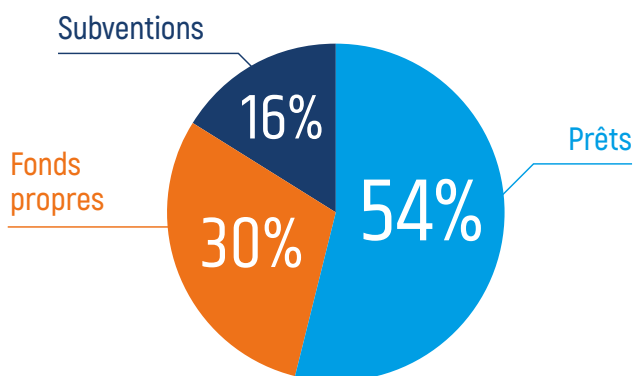
► **Mission** :

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

► **Chiffres-clés** :

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

► **Financement type** :



*pour un EHPAD de 80 lits



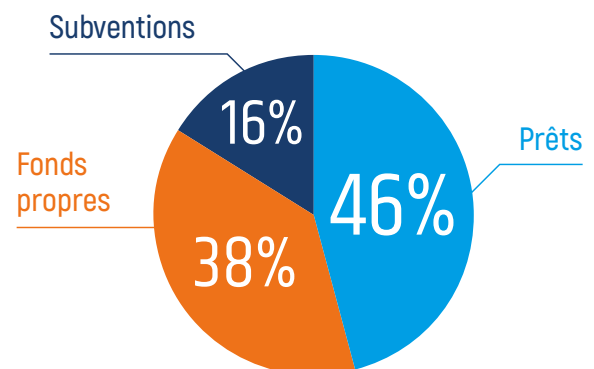
Les maisons intergénérationnelles et les logements sociaux

► **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** :



PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



Livraisons

► La résidence intergénérationnelle Saint-Antoine à Sens (89)

Au cœur de Sens, **cette nouvelle résidence de 40 logements**, réalisée avec Altarea Cogedim, incarne un nouveau vivre ensemble. Conçue pour accueillir des familles, des seniors et des jeunes à revenus modestes, elle repose sur une dynamique d'entraide et d'échange d'expériences.

Plus qu'un habitat, ce projet intergénérationnel propose un accompagnement social et des espaces partagés pour rompre l'isolement. La proximité immédiate de l'EHPAD Notre Dame de la Providence sécurise le parcours des aînés tout en favorisant une solidarité de voisinage active au quotidien.



Résidence Saint-Antoine
à Sens (89)

► La résidence inclusive Villars Accueil à Moulins (03)

EHD a achevé la construction d'une résidence inclusive de **9 logements dédiés aux seniors et aux étudiants** sur le même site que l'EHPAD. L'objectif est de cultiver le lien entre les générations par le partage d'espaces communs et de moments de convivialité. En favorisant l'entraide et le « vivre-ensemble », ce programme permet aux jeunes et aux aînés de briser l'isolement et de s'enrichir mutuellement de leurs expériences.



Résidence Villars Accueil
à Moulins (03)

Chantiers en cours

► La Résidence des Tuileries à Lyon (69)

EHD réalise la construction d'un bâtiment de **18 logements locatifs libres** (du T1 au T4) dans le 9^{ème} arrondissement de Lyon proche des commerces et du métro. Cette résidence lumineuse privilégie le cadre de vie avec des terrasses et de grands jardins. Le projet intègre également 21 places de stationnement en sous-sol.



Résidence des Tuileries
à Lyon (69)

PRODUCTION D'ÉTABLISSEMENTS MÉDICALISÉS

Livraisons



Maison Louise Seitz
à Granges-Aumontzey (88)

► La Maison Louise Seitz à Granges-Aumontzey (88)

EHD a livré en 2025 un nouvel EHPAD de **98 chambres** (dont 4 en temporaire et 2 en accueil de jour) à Granges-Aumontzey, dans les Vosges. Implanté dans un environnement naturel, cet établissement est intégralement habilité à l'aide sociale. Il accueille des personnes âgées en situation de précarité ou présentant des troubles cognitifs et de la désorientation.

C'est un projet à forte valeur environnementale avec l'utilisation de dispositifs tels que les panneaux photovoltaïques, et la végétalisation des toitures.

► La Maison Villars Accueil à Moulins (03)

Ce nouvel établissement propose une capacité totale de **78 places** dont 2 places d'hébergement temporaire, une unité de Vie Protégée Alzheimer de 12 places. Sur le même site, se trouve la **résidence inclusive** également achevée en 2025.

Acquisitions

► La Maison Notre-Dame de l'Isle à Vienne (38)

EHD a intégré à son patrimoine la Maison Notre-Dame de l'Isle, un EHPAD de **82 places** situé à Vienne en Isère. Cet établissement dispose de chambres individuelles neuves d'environ 20 m² et d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) de 14 places dédiées au maintien de l'autonomie.

Porté par les valeurs d'Habitat et Humanisme, ce lieu de vie privilégie une ambiance familiale et un accompagnement soigné, illustré par sa devise : « rajouter de la vie aux années ».

Maison Notre-Dame de l'Isle
à Vienne (38)



Maison Châteaueux
à Saint-Symphorien-d'Ozon (69)



► La Maison Châteaueux à Saint-Symphorien-d'Ozon (69)

EHD a fait l'acquisition de la Maison Châteaueux, un établissement de **102 places** situé en centre-bourg au cœur d'un parc verdoyant. Entièrement réhabilité en 2017, cet EHPAD propose une offre de soins diversifiée comprenant un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA), une unité Alzheimer et un service pour personnes vieillissantes ayant des troubles psychiques stabilisés.

Ce site permet de maintenir un accompagnement de proximité pour les personnes âgées dépendantes, tout en garantissant un cadre de vie adapté aux besoins gériatriques actuels.

Chantiers en cours

► La résidence autonomie Saint-Martin à Reims (51)

Située au sein du parc de l'EHPAD Saint-Martin, à proximité du CHU de Reims, cette nouvelle résidence autonomie a franchi une étape clé avec la pose de sa première planche en janvier 2025. Ce projet prévoit la création de **17 logements sociaux** adaptés aux personnes âgées de plus de 60 ans à faibles ressources.

Conçu selon des normes environnementales exigeantes, ce lieu de vie privilégiera un suivi personnalisé et des services de proximité. L'objectif est d'offrir aux aînés un cadre sécurisant tout en préservant leur indépendance au cœur d'un site dédié au soin.



Résidence autonomie Saint-Martin à Reims (51)

► Le projet Charial à Francheville (69)

Situé sur le site de l'hôpital Charial, à proximité de Lyon, ce projet de construction neuve prévoit l'ouverture d'un EHPAD de **96 chambres**. L'établissement est spécifiquement conçu pour accueillir des personnes de plus de 65 ans à faibles revenus, souffrant de troubles physiques ou psychiques.

Outre une **Unité de Vie Protégée de 12 places**, le bâtiment intégrera un **Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA)**, ainsi qu'un **tiers-lieu ouvert sur l'extérieur**. Ce projet architectural moderne vise à rompre l'isolement des résidents en favorisant les échanges et la convivialité au sein d'un environnement sécurisant.



EHPAD Charial à Francheville (69)

► La Maison François Varillon à Francheville (69)

Portée par EHD, cette opération consiste en la restructuration lourde d'une ancienne maison de maître pour créer un actif immobilier solidaire de plus de **35 chambres**.

Ce projet mixte combine une résidence seniors, une Maison d'accompagnement et de Soins Palliatifs et un Incubateur de Santé Solidaire et des espaces de restauration et de conférences ouverts à tous. La volonté d'EHD est de valoriser le patrimoine bâti tout en optimisant les espaces communs pour favoriser la mixité d'usages.

► La Maison du Bon Accueil à Argences en Aubrac (12)

Au cœur de l'Aveyron, EHD construit un établissement de **84 chambres** remplaçant l'EHPAD du Bon Accueil devenu vétuste. Il disposera de deux unités « toutes dépendances », d'une unité Alzheimer, d'une unité évolutive et d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA).

Ce projet labélisé **BDO (Bâtiments Durables Occitanie) niveau OR** se distingue par une performance environnementale exemplaire : structure bois, matériaux biosourcés, géothermie et panneaux photovoltaïques. Véritable levier de développement local, l'opération permet à la commune de structurer sa filière bois via l'installation d'une **chaufferie biomasse**.

Le site proposera une **cuisine centrale mutualisée** permettant de répondre aux besoins de l'EHPAD, de l'école, de la crèche, du centre de loisir et du centre de vacances.



Maison François Varillon à Francheville (69)



Pose de la première pierre de la Maison du Bon Accueil à Argences en Aubrac (12)



Pose de la première planche de la Résidence autonomie Les Sages à Salaise-sur-Sanne (38)

Chantiers en cours

► La résidence autonomie Les Sages à Salaise-sur-Sanne (38)

Ce nouveau projet porté par EHD prévoit la construction d'une résidence autonomie composée de **24 logements** à Salaise-sur-Sanne. Elle s'adressera aux personnes de plus de 60 ans autonomes qui souhaitent rompre avec l'isolement.

Conçue pour préserver l'indépendance des aînés, elle intègre des espaces communs conviviaux et propose un programme d'activités participatives. L'objectif est d'offrir un cadre de vie sécurisant et ouvert sur le quartier, favorisant le lien social et la prévention de la perte d'autonomie au quotidien.



Maison Saint-Germain à La Tronche (38)

► La maison Saint-Germain à La Tronche (38)

EHD a lancé un projet d'extension et de restructuration de l'EHPAD Saint-Germain pour porter sa capacité à **62 chambres**. Prévue pour s'achever fin 2026, cette opération comprend la création de 16 nouvelles chambres et d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA).

Le projet privilégie le bien-être des résidents avec de nouveaux espaces de convivialité, notamment des terrasses à chaque étage donnant sur le massif de Belledonne.

L'opération s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante, visant à concilier confort thermique des résidents et haute performance énergétique.

► La Maison Saint-Joseph à Saint-Vallier (26)

Ce projet d'envergure consiste en la réhabilitation d'un ancien hôpital psychiatrique, complétée par une extension moderne, afin d'y transférer l'actuel EHPAD Saint-Joseph.

Les travaux, lancés en 2025, permettront de passer d'un bâtiment médiéval devenu inadapté à une structure neuve performante de **80 places dont 24 places en Unité de Vie Protégée (UVP)**.



Maison Saint-Joseph à Saint-Vallier (26)



Résidence intergénérationnelle à Autun (71)

► Une résidence intergénérationnelle à Autun (71)

L'ancien hôpital Saint-Gabriel, monument des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, sera transformé d'ici 2028 par EHD en une résidence intergénérationnelle de **34 logements**.

Au-delà de l'habitat, le site deviendra un carrefour de vie pour le quartier. Il accueillera notamment un pôle culturel dédié à l'enseignement et à l'artisanat. Des nouveaux services, développés avec les acteurs locaux, viseront à renforcer la mixité sociale et le dynamisme au cœur de la ville.

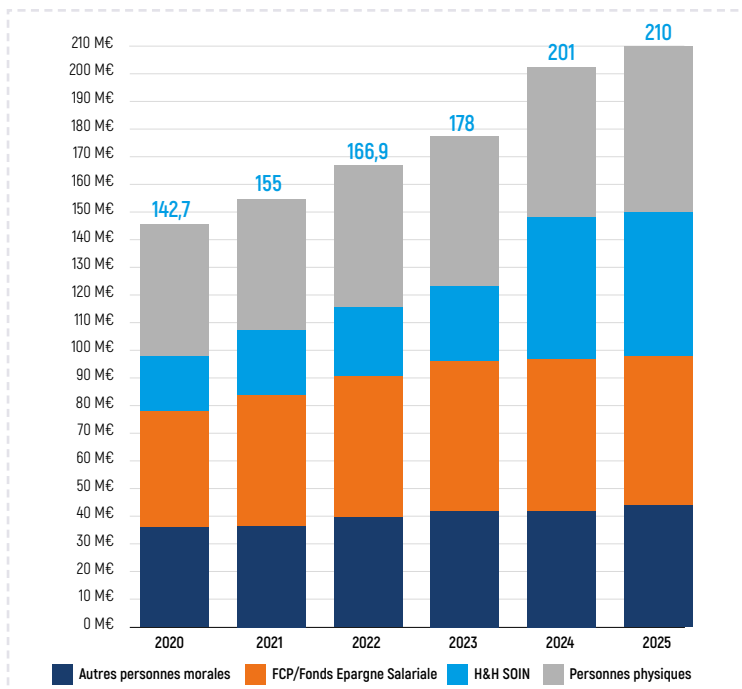
UN INVESTISSEMENT SOLIDAIRE

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.

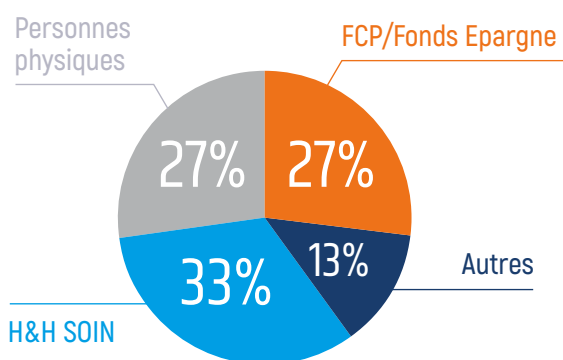
Évolution du capital

Le capital social a augmenté en 2025 de **+8 786 K€** pour atteindre le montant de **209 771 K€**.

Le nombre de souscripteurs au 31/12/2025 s'élève à **3 639**.



Répartition du capital EHD au 31/12/2025



EHD a déposé, fin 2025, 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 2025 autorise une levée de fonds de 8 millions d'euros entre le 6/11/2025 et le 31/10/2026 conformément aux dispositions légales pour les OPTF réalisées dans le cadre du DIS.

Un nouveau DIS sera déposé le 7/11/2026 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).

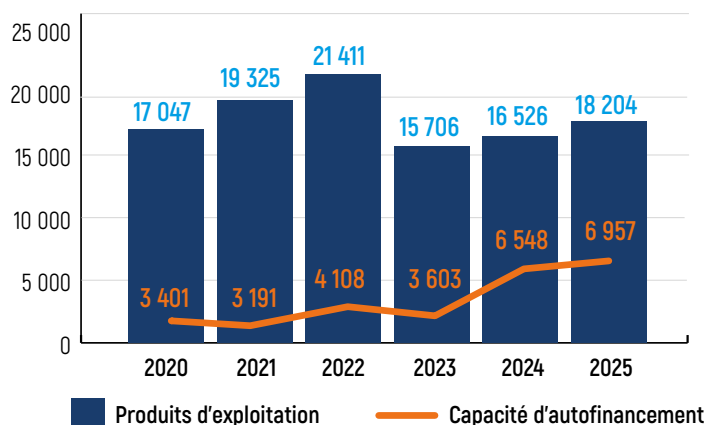
L'EXERCICE 2025

CAPITAL	209,8 M€
FONDS PROPRES	263 M€
PRODUITS D'EXPLOITATION	18,2 M€
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	3 639
PATRIMOINE	752 logements 26 EHPAD pour 1 820 places

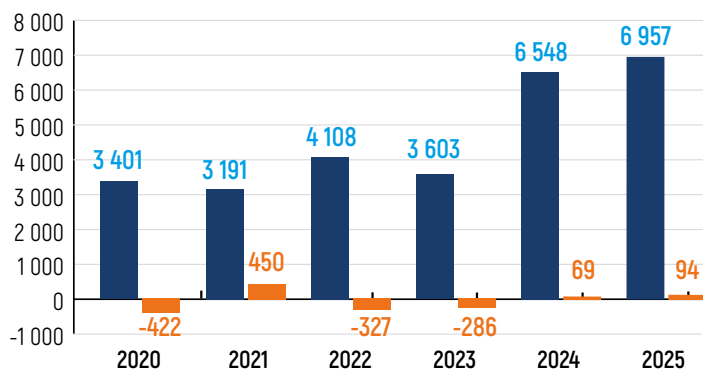
ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE	4 centres d'hébergement 96 places de mises à l'abri et 50 places CAQMI
PERSONNEL	37,9 ETP dont 15 au siège

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 2024 et 2025.



CAF et Résultat net (K€)

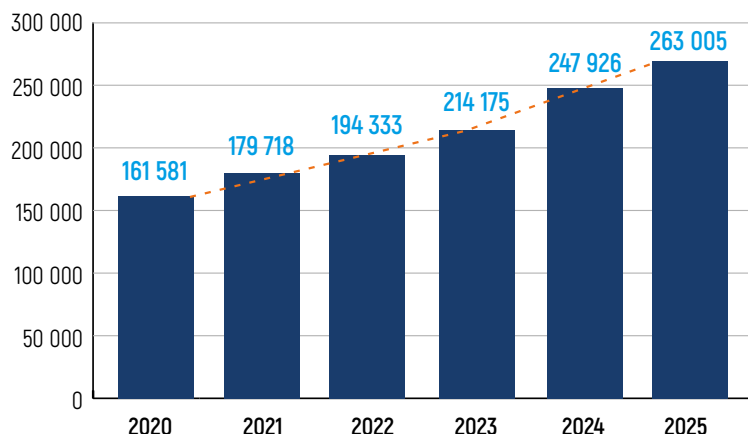


Le résultat net 2025 s'élève à **+94 K€**.
La capacité d'autofinancement quant à elle s'établit à 6 957 K€.

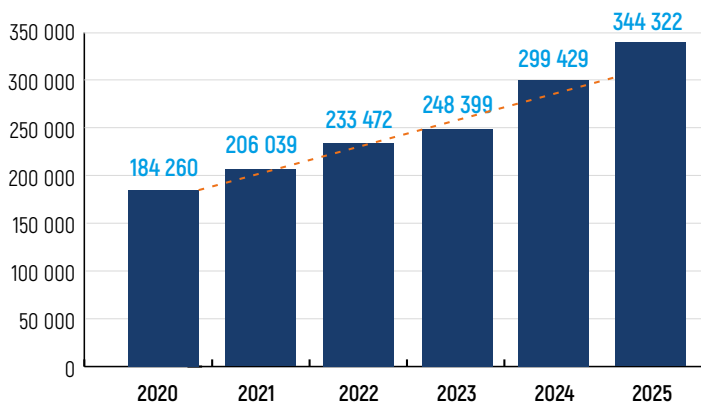
Fonds propres (K€)

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

En 2025, le capital social progresse de **+8786 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€)

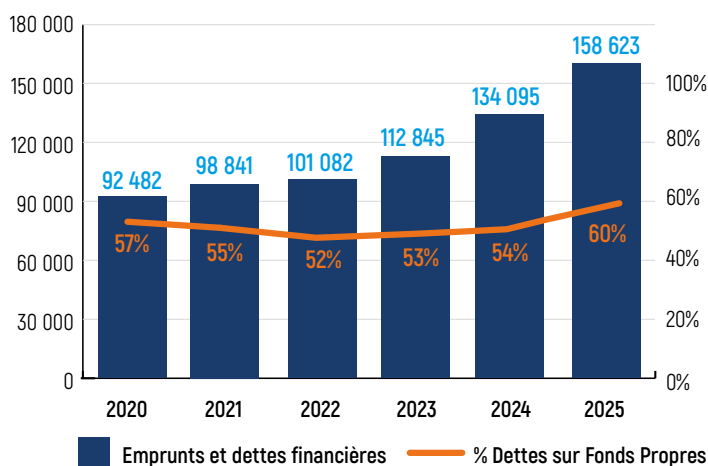


L'évolution des actifs immobilisés reflète les acquisitions, chantiers en cours ou livrés dans l'année. Ils ont progressé de **+ 44 893 K€** en valeur nette sur 2025.

Le montant des immobilisations en cours s'établit à **28 140 K€**. Il représente les investissements réalisés sur les projets en phase d'études ou de chantiers.

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.

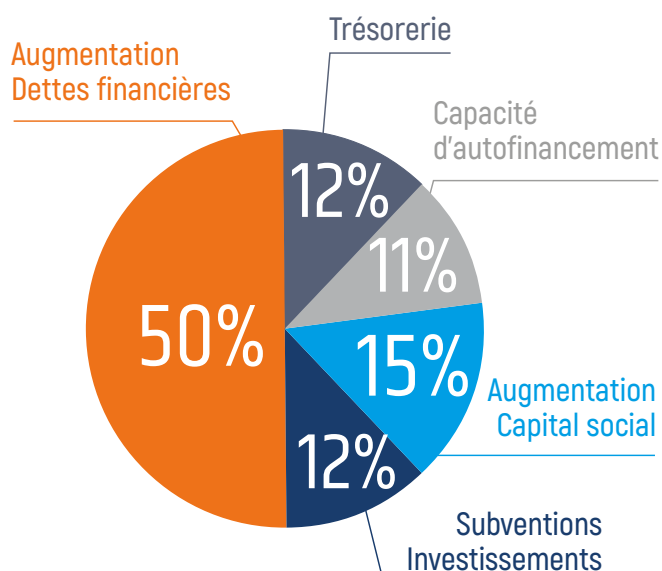
L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières en cours. La part de l'endettement par rapport au montant total des fonds propres s'établit à **60%**.



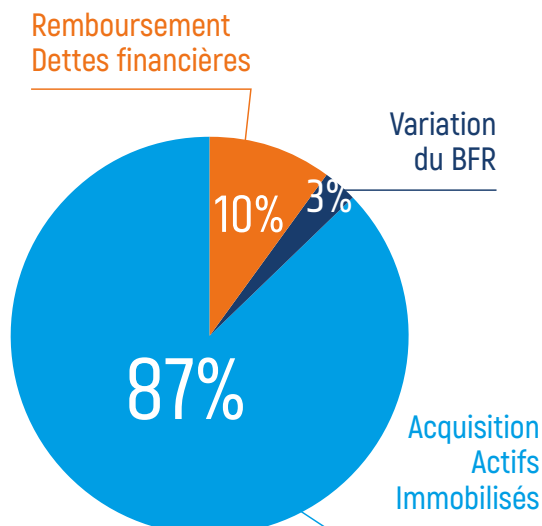
Les ressources de l'exercice sont constituées principalement des augmentations de capital et des emprunts débloqués, des subventions d'investissement accordées et de la capacité d'autofinancement.

Elles ont été utilisées essentiellement dans les opérations immobilières.

Ressources (K€)



Emplois (K€)



COMPTES ANNUELS 2025

BILAN AU 31/12/2025

Bilan

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
▶ Concessions, brevets et droits assimilés	21 845	18 349	3 496	6 556
▶ Fonds commercial	572 368		572 368	567 118
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 103 241	2 738 564	3 364 677	3 760 826
Immobilisations corporelles				
▶ Terrains	67 416 674		67 416 674	54 129 897
▶ Constructions	279 665 824	46 324 860	233 340 964	191 591 264
▶ Installations techniques, matériel et outillage	1 591	1 591		
▶ Autres immobilisations corporelles	892 564	536 533	356 032	338 992
▶ Immob. en cours / Avances & acomptes	28 140 215		28 140 215	37 915 743
Immobilisations financières				
▶ Participations et créances rattachées	7 080 807	300 000	6 780 807	6 774 799
▶ Prêts	4 343 089		4 343 089	4 339 689
▶ Autres immobilisations financières	3 300		3 300	3 300
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	394 241 518	49 919 897	344 321 621	299 428 784
Stocks				
Créances				
▶ Clients et comptes rattachés	1 992 681		1 992 681	4 800 889
▶ Autres créances	31 996 288	50 000	31 946 288	26 476 201
▶ Charges constatées d'avance	321 021		321 021	437 588
Valeurs mobilières de placement				
▶ Autres titres	30 278 416	406 795	29 871 621	51 222 665
▶ Disponibilités	29 521 862		29 521 862	15 238 773
TOTAL ACTIF CIRCULANT	94 110 268	456 795	93 653 473	98 176 115
▶ Frais d'émission des emprunts	236 599		236 599	248 242
▶ Primes de remboursement des emprunts				
▶ Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	236 599		236 599	248 242
TOTAL ACTIF	488 588 385	50 376 692	438 211 694	397 853 142

Bilan

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
▶ Capital social ou individuel	209 770 580	200 984 580
▶ 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		
▶ Autres réserves	3 825 094	3 825 094
▶ Report à nouveau	-509 983	-579 027
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	93 723	69 045
▶ Subventions d'investissement	48 265 719	42 066 553
TOTAL CAPITAUX PROPRES	263 005 062	247 926 176
▶ 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	68 265	89 983
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	68 265	89 983
▶ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	153 046 495	129 272 398
▶ Emprunts et dettes financières diverses	5 576 505	4 822 749
▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés	703 689	673 951
▶ Dettes fiscales et sociales	2 425 100	1 870 001
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 992 320	2 055 640
▶ Autres dettes	150 402	157 763
▶ Produits constatés d'avance	1 243 856	1 984 406
TOTAL DETTES	166 138 367	140 836 985
TOTAL PASSIF	438 211 694	397 853 142

COMPTES ANNUELS 2025

Compte de résultat

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
PRODUITS D'EXPLOITATION				
▶ Production vendue de services	14 013 965	12 282 134	1 731 831	14
▶ Production immobilisée	678 425	628 008	50 417	8
▶ Subventions	3 367 879	2 495 920	871 959	35
▶ Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	21 719	260 681	-238 962	-92
▶ Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	110 957		110 957	
▶ Autres produits	11 164	859 770	-848 606	-99
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	18 204 109	16 526 513	1 677 596	10
CHARGES D'EXPLOITATION				
▶ Autres achats et charges externes	3 615 912	3 328 339	287 573	9
▶ Impôts, taxes, et versements assimilés	1 381 469	1 246 610	134 858	11
▶ Salaires	1 559 552	1 554 214	5 339	
▶ Cotisations sociales	536 508	526 738	9 770	2
▶ Dotations aux amortissements et aux dépréciations	7 848 246	7 057 253	790 993	-87
▶ Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées	110 957		110 957	
▶ Autres charges	56 357	38 118	18 239	48
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	15 109 000	13 751 273	1 357 727	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (PRODUITS + CHARGES)	3 095 109	2 775 240	319 869	12
▶ Produits financiers	1 397 754	1 932 397	-534 643	-28
▶ Charges financières	4 344 654	4 543 703	-199 049	-4
RÉSULTAT FINANCIER	-2 946 900	-2 611 306	-335 594	-13
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	148 209	163 934	-15 726	-10
▶ Produits exceptionnels		208 098	-208 098	-100
▶ Charges exceptionnelles		207 112	-207 112	-100
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		985	-985	-100
▶ Impôts sur les bénéfices	54 486	95 875	-41 389	-43
TOTAL DES PRODUITS	19 601 862	18 667 007	934 855	5
TOTAL DES CHARGES	19 508 140	18 597 963	910 177	5
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	93 723	69 045	24 678	36

Annexes des comptes

Préambule

Introduction à l'annexe

L'exercice comptable clos le **31/12/2025** a une durée de **12 mois**.

L'exercice précédent avait une durée de **12 mois** recouvrant la période du **01/01/2024 à 31/12/2024**.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **438 211 693,65 €**.

Le résultat net comptable est un bénéfice de **93 722,71 €**.

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

Événements significatifs

AUTRES INFORMATIONS SIGNIFICATIVES

La société EHD a été autorisée par un arrêté du 9 octobre 2025 du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Énergétique, à sortir du statut coopératif.

Les réserves qui, à la date de l'autorisation, ne sont pas distribuables aux sociétaires ou incorporables au capital en vertu des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires conservent ce caractère pendant une période de dix ans.

APPORT «OBP»

L'Association Œuvre du Pont Pasteur a apporté sur l'exercice à EHD plusieurs actifs et droits immobiliers pour une valeur brute de 18,6 M€ situés dans les départements du Rhône (69) et d'Isère (38).

Ces apports ont eu pour impact une augmentation du capital d'EHD de 4,2 M€ en contrepartie des Actifs nets des passifs pris en charge.

Principes et méthodes comptables

Règlement comptable

MENTION DU RÈGLEMENT COMPTABLE

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des modifications apportées dans le cadre de la première application du règlement ANC n°2022-06 ;
- Indépendance des exercices.

ANNEXES DES COMPTES

Liste des méthodes

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement obtenus, en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
- des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,
- le cas échéant de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elles sont situées. Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût de production.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Type d'immobilisation	Durée d'amortissement
Bâtiments, installations et agencements	
Bâtiments commerciaux	20 à 60 ans
Bureaux	25 ans
Agencements	10 ans
Mobilier	10 ans
Travaux	5 à 10 ans
Matériel et outillage	
Matériel	5 à 10 ans
Outillage	5 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	
Matériel de transport	5 ans
Matériel informatique	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles	
Logiciels / Brevets	1 à 3 ans
Autres	

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif et en fonction de la durée de vie prévue

Décomposition des actifs immobiliers - Biens acquis

Composant	Clé de répartition	Amortissement Bien neuf	Amortissement Bien ancien
Gros Œuvre	82 %	50 ans	40 ans
Menuiserie extérieure	5 %	25 ans	10 ans
Chauffage	3 %	20 ans	10 ans
VRD	10 %	20 ans	10 ans

4 Composants définis : gros oeuvre, menuiseries extérieures, chauffage et VRD.

Les honoraires et frais d'acquisitions sont ventilés au poids de chaque composant.

Décomposition des actifs immobiliers - Réhabilitations immobilières portées par EHD

Composant	Amortissement Bien neuf
Gros Oeuvre	60 ans
VRD	60 ans
Ravalement/Façades	40 ans
Menuiseries extérieures/Toitures	30 ans
Chauffage/Electricité/Plomberie	25 ans
Aménagement/Cloisons	25 ans
Peinture/Sol mince	15 ans
Groupe électrogène	15 ans
Ascenseur	15 ans

La ventilation est au réel (marchés) pour les constructions assurées par EHD. Les honoraires ont été intégralement affectés au composant Gros Oeuvre.

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 2026, 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 31/12/2025) est non significative dans les présents comptes.

USUFRUIT

Selon une analyse juridique faite par la CNCC, l'usufruit confère un droit réel sur le bien à enregistrer en immobilisation incorporelle pour sa valeur d'entrée. Celle-ci est amortie sur sa durée d'utilisation estimée, limitée à sa durée contractuelle ou légale (limitée à 30 ans).

DROIT AU BAIL

Le poste droit au bail correspond essentiellement à des frais de notaires et droits d'enregistrement concernant des baux emphytéotiques ou des baux à construction. Les test de dépréciation ne mettant pas en évidence d'éventuelle indice de perte de valeur, aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur l'exercice.

TITRES DE PARTICIPATIONS

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires. Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

CRÉANCES ET DETTES

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation. Les créances et dettes en devises sont converties en euros sur la base du cours de change à la date de la facture.

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.

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 2024), soit un produit d'exploitation de 678 K€ en 2025 contre 628 K€ en 2024 ; 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 678 K€ sur le résultat d'exploitation.

Base de calcul : 4% travaux facturés sur 2025 (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 3,4% pour 2025.

PORTEFEUILLE TITRES (VMP ET OBLIGATIONS)

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. A la clôture la moins value latente était de 407 K€ contre 437 K€ pour l'exercice précédent engendrant une résultat financier de 30 K€ sur l'exercice.

ANNEXES DES COMPTES

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.

Changements de méthodes

CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION COMPTABLE

Conformément au règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, dont l'entrée en vigueur est fixée aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025, la société applique les nouvelles dispositions relatives à la présentation des états financiers et à la structure de l'annexe.

Les principales dispositions de ce règlement portent sur :

- la redéfinition et la présentation du résultat exceptionnel : désormais, seuls les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel peuvent y être inscrits ;
- la suppression des transferts de charges : désormais, les opérations correspondantes doivent être enregistrées selon leur nature, dans des comptes spécifiques ;
- la modification du plan de comptes et la modernisation des modèles d'états financiers.

Cette application n'a pas eu d'impact significatif dans les comptes de la société.

Informations relatives à l'actif

MOUVEMENTS DES POSTES D'IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

Immobilisations	Brut - ouverture de l'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Brut - clôture de l'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
▶ Frais de développement				
▶ Concessions, brevets & licences	21 845			21 845
▶ Fonds commercial	567 718	4 650		572 368
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 103 241			6 103 241
▶ Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
▶ Terrains	54 129 897	13 286 777		67 416 674
▶ Constructions	230 566 931	49 098 893		279 665 824
▶ Installations techniques, matériel et outillage	1 591			1 591
▶ Autres immobilisations corporelles	787 325	105 240		892 564
▶ Immo. en cours, avances et acomptes	37 915 743	25 685 943	35 461 471	28 140 215
Immobilisations financières				
▶ Participations	7 074 799	6 009		7 080 807
▶ Créances rattachées à des participations				
▶ Titres immobilisés - Activité de portefeuille				
▶ Autres titres immobilisés				
▶ Prêts	4 339 689	3 400		4 343 089
▶ Autres immobilisations financières	3 300			3 300
TOTAL	341 512 078	88 190 911	35 461 471	394 241 518

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent (B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice (C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice (D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

Amortissements	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Brut - ouverture exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Brut - clôture exercice (D)
Immobilisations incorporelles						
► Frais de développement	1 à 5 ans	Linéaire	15 289	3 060		18 349
► Concessions, brevets & licences						
► Fonds commercial	15 à 37 ans	Linéaire	2 342 415	396 149		2 738 564
► Autres immobilisations incorporelles						
► Immo. en cours, avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
► Terrains	3 à 60 ans	Linéaire	38 840 223	7 349 193		46 189 417
► Constructions	8 ans		1 591			1 591
► Installations techniques, matériel et outillage	1 à 30 ans	Linéaire	448 333	88 200		536 533
► Autres immobilisations corporelles						
► Immo. en cours, avances et acomptes						
Immobilisations financières						
► Participations						
► Créances rattachées à des participations						
► Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
► Autres titres immobilisés						
► Prêts						
► Autres immobilisations financières						
TOTAL			41 647 851	7 836 603		49 484 453

Dépréciations	Brut - ouverture exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Brut - clôture exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
► Frais de développement				
► Concessions, brevets & licences				
► Fonds commercial				
► Autres immobilisations incorporelles				
► Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
► Terrains				
► Constructions	135 443			135 443
► Installations techniques, matériel et outillage				
► Autres immobilisations corporelles				
► Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières				
► Participations	300 000			300 000
► Créances rattachées à des participations				
► Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
► Autres titres immobilisés				
► Prêts				
► Autres immobilisations financières				
Stocks et en-cours				
► Matières premières				
► En-cours de production (biens et services)				
► Produits finis				
► Marchandises				
► Avances et acomptes				
Créances				
► Créances clients et comptes rattachés				
► Autres créances		50 000		50 000
► Charges constatées d'avance				
► Capital souscrit - appelé non versé				
TOTAL	435 443	50 000		485 443

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent (B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
(C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice (D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

ANNEXES DES COMPTES

TABEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

⁽¹⁾ Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.
Pour la SCI Les Bâtisseurs, il s'agit des comptes 2024.

Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances
1. Filiales (à détailler) + de 50% du capital détenu par la société ⁽¹⁾					
► SOLIDARITÉ VERSAILLES GRAND ÂGE	7 053 192	59.49	3 000 000	3 000 000	279 020
► ARDISGANA	577 850	90.00	600 000	600 000	718 843
► SCI Res Publica - EHD	-124 801	51.00	510	510	16 227
► SCI Zola	37 286	68.18	87 642	87 642	194 364
► GF du Chantus	-47 559	98.76	129 203	129 203	
TOTAL DES FILIALES (A)	7 495 968		3 817 355	3 817 355	1 208 454
2. Participations (à détailler) 10 à 50% du capital détenu par la société ⁽¹⁾					
► HABITATS SOLIDAIRES	5 678 893	34.42	750 000	450 000	150 000
► SCI HH Patrimoine	91 469	48.33	53 444	53 444	17 091
► SCI Nazareth	1 202 454	49.00	1 297 319	1 297 319	77 398
► SCI Les Bâtisseurs	73 176	25.00	559 760	559 760	
TOTAL DES PARTICIPATIONS (B)	7 045 992		2 660 523	2 360 523	244 489

Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations

1. Filiales non reprises au §A					
► a. Filiales Françaises (ensemble)	-87 515	307,94			
► b. Filiales étrangères (ensemble)					
2. Participations non reprises au §B					
► Dans des sociétés françaises	49 866	122,42			
► Dans des sociétés étrangères					
TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A + B)	14 504 311		6 477 878	6 177 878	1 452 943

Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations

	Montant des engagements donnés	Chiffre d'affaires HT dernier exercice clos	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société
1. Filiales (à détailler) + de 50% du capital détenu par la société ⁽¹⁾				
▶ SOLIDARITÉ VERSAILLES GRAND ÂGE		13 007 038	275 743	
▶ ARDISGANA		1 225 121	23 097	
▶ SCI Res Publica - EHD		105 420	- 43 927	
▶ SCI Zola		6 017	1 339	
▶ GF du Chantus			4 621	
TOTAL DES FILIALES (A)		14 343 596	260 873	
2. Participations (à détailler) 10 à 50% du capital détenu par la société ⁽¹⁾				
▶ HABITATS SOLIDAIRES		493 772	-141 207	
▶ SCI HH Patrimoine		16 533	6 693	
▶ SCI Nazareth		407 912	41 310	
▶ SCI Les Bâtisseurs		192 186	- 8 208	
TOTAL DES PARTICIPATIONS (B)		1 110 403	-101 412	

Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations

1. Filiales non reprises au §A				
▶ a. Filiales Françaises (ensemble)		111 437	-42 588	
▶ b. Filiales étrangères (ensemble)				
2. Participations non reprises au §B				
▶ Dans des sociétés françaises		16 533	6 693	
▶ Dans des sociétés étrangères				
TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A + B)		15 581 969	123 566	

ÉTAT DES ÉCHÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Échéances	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
▶ Créances rattachées à des participations				
▶ Prêts	4 343 089		4 343 089	
▶ Autres immo. financières	3 300		3 300	
▶ Clients douteux				
▶ Autres créances clients	1 992 681	1 992 681		
▶ Personnel et comptes rattachés	3 900	3 900		
▶ Sécurité sociale et autres org. sociaux				
▶ Impôts sur les bénéfices				
▶ TVA	8 621 541	8 621 541		
▶ Autres impôts	43	43		
▶ Divers	17 631 101	17 631 101		
▶ Groupes et associés	1 452 942	1 452 942		
▶ Débiteurs divers	4 286 762	4 286 762		
▶ Charges constatées d'avance	321 021	321 021		
TOTAL	38 656 379	34 309 990	4 346 389	
▶ Prêts accordés en cours d'exercice	3 400			
▶ Remboursements obtenus en cours d'exercice				
▶ Prêts et avances consentis aux associés				

ANNEXES DES COMPTES

ÉTAT DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	Montant	Commentaire
► Charges constatées d'avance	321 021	
TOTAL	321 021	

Informations relatives au passif

VARIATION DU CAPITAL

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
► Titres en début d'exercice	10 049 229	20.00
► Titres émis	533 760	20.00
► Titres remboursés ou annulés	94 460	20.00
► Titres en fin d'exercice	10 488 529	20.00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
► Capital (dont versé...)	200 984 580			10 675 200	1 889 200
► Fonds fiduciaires					
► Primes liées au capital social	9				
► Écarts de réévaluation					
► Réserve légale	820 385				
► Autres réserves	4 564 629				
► Capital souscrit non versé					
► Report à nouveau créditeur					
► Report à nouveau débiteur	-579 027	69 045			
► Dividendes					
► Résultat de l'exercice	69 045	-69 045			
► Subventions d'investissement	42 066 553				
► Provisions réglementées					
TOTAL	247 926 173			10 675 200	1 889 200

Capitaux propres	Résultat de l'exercice	Autre (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
▶ Capital (dont versé...)			209 770 580
▶ Fonds fiduciaires			9
▶ Primes liées au capital social			820 385
▶ Écarts de réévaluation			4 564 629
▶ Réserve légale			
▶ Autres réserves			
▶ Capital souscrit non versé			
▶ Report à nouveau créditeur			
▶ Report à nouveau débiteur			-509 983
▶ Dividendes			
▶ Résultat de l'exercice	93 723		93 723
▶ Subventions d'investissement		6 293 166	48 265 719
▶ Provisions réglementées			
TOTAL	93 723	6 293 166	263 005 062

PROVISIONS

Nature de la provision	À l'ouverture de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	À la clôture de l'exercice
▶ Provisions pour charges	89 983		21 719		68 265
TOTAL	89 983		21 719		68 265

PRÉCISIONS SUR LES DETTES

Etat des dettes	Montant Brut	1 an au plus	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
▶ Emprunts obligataires convertibles				
▶ Autres emprunts obligataires				
▶ Emprunts et dettes aux étab. de crédit	153 046 495	16 188 100	30 798 657	106 059 737
▶ Emprunts et dettes financières divers	5 576 505	3 062 669	891 563	1 622 273
▶ Fournisseurs et comptes rattachés	703 689	703 689		
▶ Personnel et comptes rattachés	159 183	159 183		
▶ Sécurité Sociale et autres org. sociaux	190 213	190 213		
▶ Impôts sur les bénéfices	69 073	69 073		
▶ TVA	1 969 885	1 969 885		
▶ Obligations cautionnées				
▶ Autres impôts, taxes et assimilés	36 747	36 747		
▶ Dettes sur immo. et comptes rattachés	2 992 320	2 992 320		
▶ Groupe et associés				
▶ Autres dettes	150 402	150 402		
▶ Produits constatés d'avance	1 243 856	1 243 856		
TOTAL	166 138 367	26 766 137	31 690 220	107 682 010
▶ Emprunts souscrits en cours d'exercice	32 062 887			
▶ Emprunts remboursés en cours d'exercice	8 333 338			
▶ Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

ANNEXES DES COMPTES

PRÉCISIONS SUR CERTAINS POSTES DE PASSIF

Produits constatés d'avance	Montant	Commentaire
▶ Produits constatés d'avance	-1 243 856	
TOTAL	-1 243 856	

Notes sur le compte de résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

Ventilation du chiffre d'affaires	France	Étranger	TOTAL
▶ Locations	13 918 246		13 918 246
▶ Divers	95 719		95 719
TOTAL	14 013 965		14 013 965

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	Montant	Commentaire
▶ Intérêts courus	2 739 167	
▶ Fournisseurs - Factures non parvenues	276 157	
▶ Fournisseurs d'immobilisations - Factures non parvenues	128 954	
▶ Personnel - Dettes provisionnées pour congés à payer	131 566	
▶ Personnel - Autres charges à payer	8 675	
▶ Organismes sociaux - Charges sociales sur congés payés	65 062	
▶ Organismes sociaux - Autres charges à payer	14 170	
TOTAL	3 363 750	

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
▶ Intérêts courus sur obligations, bons et valeurs assimilées	15 345	
▶ Banque - Intérêts courus à recevoir	400	
TOTAL	15 745	

Honoraires des commissaires aux comptes	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
▶ Afférents à la certification des comptes	21 000	
▶ Afférents aux services autres		
TOTAL	21 000	

Autres informations

ENGAGEMENT FINANCIER OU GARANTIE HORS BILAN

Nature des engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provision
Engagements donnés							
▶ Hypothèque sur prêt	128 301 948					128 301 948	
▶ Compromis/achat	2 794 100					2 794 100	
▶ Solde marché de travaux	42 615 291					42 615 291	
▶ Solde VEFA							
▶ Engagement de prêt (Varennas Vauzelles + Perpignan)	6 300 000					6 300 000	
▶ Complément de prix	650 000					650 000	
TOTAL	180 661 339					180 661 339	
Engagements reçus							
TOTAL							
Engagements réciproques							
TOTAL							
Engagements sur les pensions	56 465					56 465	

EFFECTIF

Effectif moyen employé pendant l'exercice	Personnel salarié
▶ Ouvriers	
▶ Employés, techniciens, agents de maîtrise	24
▶ Cadres et ingénieurs	14
TOTAL	38

RAPPORT D'ACTIVITÉ || 2025

HABITAT ET HUMANISME

EHD fait partie du Mouvement Habitat et Humanisme qui agit depuis 40 ans, en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté et pour la création de liens sociaux.

Résolument tourné vers l'innovation, Habitat et Humanisme a développé des outils économiques à vocation sociale pour mener à bien son action.

HABITAT ET HUMANISME S'EST DONNÉ POUR MISSION :

- ▶ de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à une solution d'habitat, adaptée à leur situation et leurs ressources,
- ▶ de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans "des quartiers équilibrés",
- ▶ de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la création de liens et l'insertion sociale.

Pour mener à bien sa mission, le Mouvement Habitat et Humanisme est organisé en branches d'activité : le logement accompagné, l'habitat et l'accompagnement des personnes âgées, l'hébergement d'urgence et l'accueil de réfugiés, le handicap et la protection de l'enfance.

EHD

Entreprendre
pour Humaniser
la Dépendance

LE MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME EST COMPOSÉ DE :

1 Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

58 associations

couvrant **87** départements,

1 implantation en Belgique

et **1** au Luxembourg,

2 sociétés foncières,

11 Agences Immobilières Sociales et à Vocation Sociale

Il rassemble plus de :

+6 000 bénévoles et **4 000** salariés.



Contact : epargne.solaire@habitat-humanisme.org