



**EHD**  
Entreprenre  
pour Humaniser  
la Dépendance

**EHD**  
Entreprenre  
pour Humaniser  
la Dépendance

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



Chères amies, chers amis,

Voici l'heure de rendre compte de l'activité développée au cours de l'exercice 2023 pour lequel nous nous réunissons en Assemblée Générale ce 28 juin.

À la lecture du riche rapport d'activité, vous reconnaîtrez sans doute la détermination qui nous anime, conscients qu'au regard des fragilités qui s'aggravent, nous sommes encore loin du compte de ce qu'il faudrait entreprendre pour repousser ces vents d'infortune et d'indifférence qui soufflent fort avec le seul alibi de la raison.

Notre commune mission est de faire tomber la première syllabe du mot impossible qui fait trop souvent la loi, nous souvenant des vers de Lamartine : " le réel est étroit, le possible est immense ".

À ce possible, il faut nous investir davantage pour en faire un événement qui interroge les consciences afin de briser l'indifférence qui fait mal. Souvent cachée, elle est dramatiquement prégnante. Le corps social, pour subir trop de ruptures et de fractures, est disloqué. Il s'ensuit un enfièvrement, loin d'être étranger à un désarroi funeste qui s'installe.

Le grand âge a de l'avenir ! Jamais il n'y eût autant de nos concitoyens âgés, très âgés. Hier, l'anniversaire d'un centenaire conduisait les autorités civiles à se déplacer, aujourd'hui, les années s'ajoutent aux années sans que cela suscite d'observation particulière.

Une banalisation du vieillissement s'opère.

Cette banalisation s'accompagne d'une perte d'identité : " qui suis-je ", telle est la question de nos grands aînés qui se trouvent, certes, protégés par des espaces trop fermés avec ce ressenti d'être dans des lieux d'attente clôturant une vie qui s'en va vers un inconnu voire, pour le plus grand nombre, un jour qui s'approche portant inexorablement le mot " fin ".

La prise en compte de cette observation nous invite précisément à être des acteurs de programmes qui renversent cette " fin " en un inattendu, pour faire surgir un habitat qui, dans l'approche d'Habitat et Humanisme, se révèle un prendre-soin.

Soin de la personne âgée, bien sûr au regard des maux qui peuvent l'assaillir en raison de la dépendance mais, là, nous n'inventons rien, sauf d'ajouter le prendre-soin. Le soin que nous souhaitons apporter est lié à la place que nous voudrions offrir à nos aînés dans la Société, pour être leurs héritiers.

Cette reconnaissance donne naissance à une conception de l'habitat, bâtir des lieux qui facilitent les liens pour ne pas mettre nos aînés hors du temps dans cette conviction qu'ils introduisent de la sagesse dans les moments de grande fébrilité. N'oublions pas que là où la fragilité est occultée, l'humanisme s'éloigne.

Les résidents au sein des maisons de retraite font l'objet de soins, mais ne pourrions-nous pas aussi entrevoir qu'ils peuvent être, pour nous tous, des soignants pour nous guérir de nos duretés si bien exprimées par Lao Tseu : " le dur est compagnon de la mort, le fragile est compagnon de la vie ".

Le grand âge, naufrage de la vie ! Seulement, lorsque nous approchons de ceux qui traversent les tempêtes de l'âge, nous saisissons alors nos propres fragilités, celles-là mêmes auxquelles nous essayons de nous dérober pour rester dans les illusions et les paillettes de ces idées de puissance, ô combien éphémères.

Nos aînés ne seraient-ils pas un rempart contre cette idée dominante que, seul, ce qui est fort est juste, alors que c'est seulement ce qui est juste qui se révèle fort.

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance déploie de par son nom ses engagements :

### • **Entreprendre :**

Sa mission : soigner la cohésion sociale qui est au cœur même de l'économie solidaire. Un oxymore ! Ces deux mots semblaient ne pouvoir jamais faire attelage. Or, voici qu'ils cavalaient jusqu'à donner à la finance un prix inattendu, celui d'être un acteur majeur de la transformation sociale.

Longtemps, il fut sage de distinguer, plus encore de séparer, le business de la générosité qui n'avait de place que dans un autre champ celui du don provenant du ruissellement de ceux disposant de ressources.

Il est apparu un " cavalier blanc ", " Mister sens ", mettant tout sens dessus-dessous. Ce qui apparaissait fort se révélait d'un impact social faible, alors que ce qui était fragile offrait une justesse, une pertinence, présentant un caractère d'équité sociale, riche d'avenir.

Le bien commun n'était plus simplement l'idée d'une autre planète, mais une invitation à le construire, ici et maintenant.

Il y eut ces petits princes venus déranger des hommes très occupés, affairés. L'inouï a surgi ! Lorsque leur fut présentée l'économie solidaire, ils prirent le temps de rêver. Et si toutes ces étoiles appréhendées, possédées, éclairaient l'avenir de tous. Un discernement lumineux ; le sujet n'était plus d'acheter encore, et encore, d'autres étoiles, de les empiler, mais de les répartir.

Soudain, l'idée de possession était traversée par le sens. Le " chevalier blanc " offre à l'économie sa clarté chaque fois qu'elle met l'homme au cœur de sa mission, de sa finalité.

### • **Humaniser :**

L'humanisme n'est pas une idéologie, il est une attention à l'autre, aux autres, s'articulant autour de la question du sens, entendue comme une direction, une orientation, une exigence éthique qui interroge nos relations et même notre rapport au champ économique.

Plus cette recherche s'éveille, davantage s'opèrent des raisons de bâtir le bien commun qui, sans faire céder les idées de performance, d'efficacité, se laissent habiter par le désir de construire un nouvel équilibre qui fait de l'humanisme un soin, pour reprendre le titre de l'ouvrage de Cynthia Fleury.

### • **La dépendance :**

Etre dépendant, c'est être humain.

Il n'y a pas de fraternité si elle ne se joue pas dans une interdépendance. Ainsi, quand l'égalité est fracturée, que les uns ont beaucoup, que les autres n'ont rien, la fraternité invite à corriger une telle situation.

Quand des personnes n'ont plus de liberté en raison de graves pathologies physiques ou psychiques, la fraternité n'autorise pas l'indifférence, d'où la recherche de ces lieux de soins nécessaires pour protéger, soutenir, soulager.

Quand le corps social est enfiévré, il en va de même, la fraternité devient un régulateur des relations.

C'est à partir de ces trois perspectives, rapidement évoquées, qu'ensemble nous construisons les opérations qui vous sont présentées dans le rapport d'activité.

Sachez que les acteurs de EHD souhaitent aller plus loin dans leurs actions aux fins de contribuer à un ré-enchantement de la Société.

Une noble et exigeante mission l'a conduite à renforcer le pôle de la maîtrise d'ouvrage, confié à M. Stéphane Mairot. Quant à la Direction Financière, elle est assurée désormais par M. Sabrien Morel, succédant à Mme Véronique Giroud qui, pour des raisons familiales, a souhaité être déchargée de sa responsabilité, tout en restant dans le Mouvement Habitat et Humanisme.

M. Philippe Forgues, cogérant de la Foncière Habitat et Humanisme, rejoint également EHD.

L'heure est de mettre en œuvre des synergies pour des réponses novatrices qu'offrent l'habitat intergénérationnel et l'habitat inclusif afin que le " bien vieillir chez soi " se présente comme un véritable choix.

Il ne s'agit pas de " maintenir " à domicile, mais de permettre à nos aînés de faire un choix éclairé d'y demeurer au regard des prestations et des conditions de vie offertes, prenant en compte le drame de la solitude.

Bernard Pivot qui vient de quitter cette terre, écrivait dans son dernier ouvrage : " Mais la vie continue. Ce n'est pas parce qu'on est vieux qu'on a pas le droit d'ajouter quelque chose à sa vie pour l'embellir, l'enrichir. "

Merci vraiment à vous tous qui participez à ce que la finitude soit brisée par cet infini qui commence là où l'intelligence du cœur se laisse interroger par un autrement.

**Bernard Devert**

Président - Fondateur d'Habitat et Humanisme  
Juin 2024



La **société anonyme EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) a été constituée en 2003 sous forme de société coopérative d'intérêt collectif à capital variable. EHD bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et a signé en 2020 une convention SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) avec ses Ministères de tutelle.

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

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

\* Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes



EHD poursuit son engagement dans **des projets s'adressant à des séniors 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 autonomes**, habitats soutenus par des financements publics pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

## 2 activités principales

### ▶ Société foncière

Acquisition et rénovation de biens en pleine propriété ou en bail à construction/réhabilitation.

### ▶ Assistance au montage technique et financier des opérations

Montage technique, juridique et financier des EHPAD gérés par l'association Habitat et Humanisme 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 :

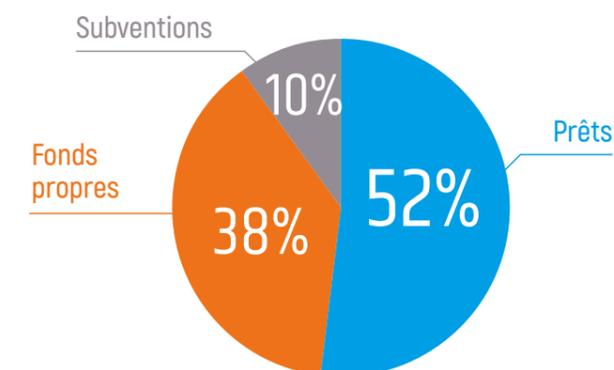
- ▶ **Des fonds propres provenant de l'investissement solidaire**
- ▶ **L'obtention de prêts bonifiés pour les logements sociaux**
- ▶ **L'obtention de subventions**
- ▶ **Des loyers maîtrisés :**
  - **Pour les EHPAD :** le loyer est la variable d'ajustement pour permettre un prix de journée éligible 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



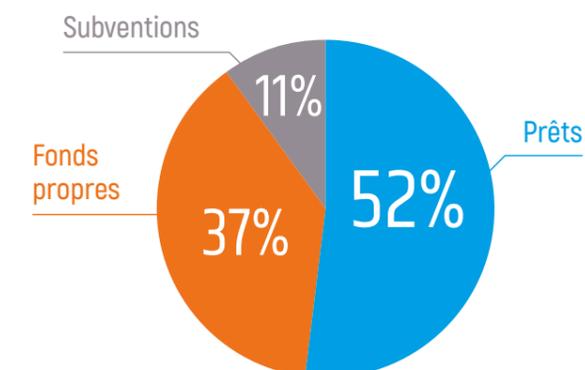
Les Balcons du Lac à Thonon-les-Bains (74)



## 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 :





La résidence intergénérationnelle "Jardins du Carmel" à Douai

## Acquisition-rénovation de logements sociaux

### Livraisons



Résidence Exelmans à Paris XVI<sup>ème</sup>



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

EHD a acquis en VEFA, **25 logements sociaux** au sein d'un ensemble immobilier neuf.

Cette résidence accueille de manière temporaire, des personnes malades et isolées, en sortie d'hôpital. 7 logements sont réservés à des personnes en situation de handicap psychique, autonomes. Labélisée habitat inclusif, la résidence bénéficie d'un poste financé "d'aide à la vie partagée".

#### ► La résidence intergénérationnelle "Jardins du Carmel" à Douai

EHD a mené la réhabilitation de l'ancien Carmel de Douai pour l'aménagement **d'une résidence intergénérationnelle de 37 logements** dont une partie réservée à des seniors fragilisés par l'âge et l'isolement.

Le projet réalisé en partenariat avec la Foncière d'Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Nord-Pas-de-Calais a été livré au printemps 2023, la résidence a été inaugurée à la rentrée 2023.

#### ► La résidence Marie-Joseph Plantin à Mions

À Mions, dans l'agglomération de Lyon, EHD a livré la résidence Marie-Joseph Plantin un ensemble immobilier innovant qui s'inscrit dans la perspective de "l'EHPAD hors les murs".

Le projet comprend une résidence intergénérationnelle et inclusive de 45 logements avec une partie réservée à des personnes âgées fragilisées et isolées, une micro-crèche et une maison médicale. La présence d'espace collectifs et d'un salarié "aide à la vie partagée" permettront de développer les liens et favoriser la prévention de la perte d'autonomie.

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

EHD a terminé les travaux de réhabilitation du centre d'hébergement d'urgence de demandeurs d'asile (HUDA) de Bonnelles faisant passer la capacité d'accueil **de 96 à 123 places**.

Cet HUDA est géré par la branche Hébergement d'Urgence et accueil de réfugiés du Mouvement Habitat et Humanisme.

Résidence Marie-Joseph Plantin à Mions (69)



Centre d'accueil d'urgence à Bonnelles (78)

## Chantiers en cours

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

#### ► Une nouvelle résidence intergénérationnelle à Sens

EHD a acquis en VEFA au promoteur Altarea Cogedim, **40 logements pour réaliser une résidence intergénérationnelle de 30 logements et 10 logements en loyers libres**. Ce programme, contigu à l'EHPAD Notre Dame de la Providence, participera aux alternatives qui s'imposent pour répondre à la fois à l'éclatement du vieillissement et à la mixité générationnelle.



Résidence intergénérationnelle à Sens (89)

## Maîtrise d'ouvrage EHD

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

EHD a acquis ce bien situé en plein centre historique de la ville, afin de réaliser **un ensemble immobilier innovant** qui comprendra une résidence intergénérationnelle, des logements sociaux, un béguinage de logements pour personnes seules et mères célibataires ainsi que des appartements en accession à la propriété au prix du marché.

Les études préliminaires et les recherches de financement sont en cours pour ce projet ambitieux mené avec Habitat et Humanisme Charente Maritime-Deux Sèvres. Les travaux de curage, désamiantage et plombage ont commencé.

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

EHD poursuit la construction d'un **immeuble de 21 logements dont 12 en loyers libres et 9 très sociaux, complétés par un commerce**.

Ce projet immobilier est situé au centre-ville de Grenoble, au cœur d'un tissu urbain dense, et permettra d'accueillir des jeunes et personnes âgées à faibles revenus.

#### ► À Saint-Symphorien (69)

Le projet consiste en la réhabilitation de deux bâtiments sur le site de l'EHPAD pour créer **une résidence intergénérationnelle de 17 logements dont 8 en habitat inclusif pour personnes âgées autonomes**.

#### ► À Autun (71)

EHD engage 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<sup>e</sup> siècle et est ancré dans l'histoire locale. Le site sera transformé d'ici 2026, en **une résidence intergénérationnelle de 33 logements** complétée par un pôle destiné à des activités citoyennes et culturelles en partenariat avec les acteurs locaux.



Ancien couvent Sainte-Eustelle à La Rochelle (17)



Immeuble de 21 logements à Grenoble (38)



Ancien hôpital à Autun (71)

## Construction - rénovation d'établissements médico-sociaux

## Chantiers en cours

#### ► À Ablis (78), l'extension-rénovation d'un EHPAD passant d'une capacité de 45 à 80 lits

La construction d'un nouvel établissement permettra d'accroître la capacité et proposera 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.



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

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

EHD réalise l'**extension de l'EHPAD Maison François d'Assise qui augmentera sa capacité 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) seront réalisés. La Maison François d'Assise deviendra l'établissement le plus important du Jura dédié à l'accueil de personnes âgées dépendantes, à faibles ressources.



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

#### ► Reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil à Moulins

Le chantier de reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil à Moulins, dans l'Allier sera livré en 2024, 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 elle profiter des services de l'EHPAD.

#### ► À Saint-Vallier (26)

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

**La livraison est prévue en 2025 et proposera à terme 80 places dont 12 en Unité de Vie Protégée.**

L'EHPAD Villars Accueil à Moulins (03)



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



L'EHPAD de Grange Aumontzey dans les Vosges

## Chantiers en cours

### ► Construction d'un EHPAD à Grange Aumontzey (Vosges)

Dans les Vosges, à Grange Aumontzey, au sein d'un bel espace naturel de 5000 m<sup>2</sup>, EHD va construire un EHPAD de 98 lits dont 14 en Unité de Vie Protégée. Un centre de soin ouvert sur l'extérieur, des espaces de vie collective et des espaces de bien-être dédiés aux résidents compléteront l'ensemble.

### ► À Salaise-sur-Sanne (Isère)

La construction d'une résidence autonomie sera livrée en 2025. Elle proposera 24 logements 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.



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

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

Le lieu comprend 8000m<sup>2</sup> 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.



Le Monastère de Belloc à Urt (64)



Telle est l'ambition de ce programme à Belloc, dont le nom – rappelons-le – signifie : " un beau lieu ".

Or, n'est beau que ce qui est réducteur du mal.

Lutter contre ce mal-logement est d'une impérieuse acuité.

Quand les victimes en sont les soignants, alors que leur combat – un comble – est de faire reculer la douleur, la souffrance, nous saisissons l'iniquité et l'injustice qui leur sont faites.

Bernard Devert



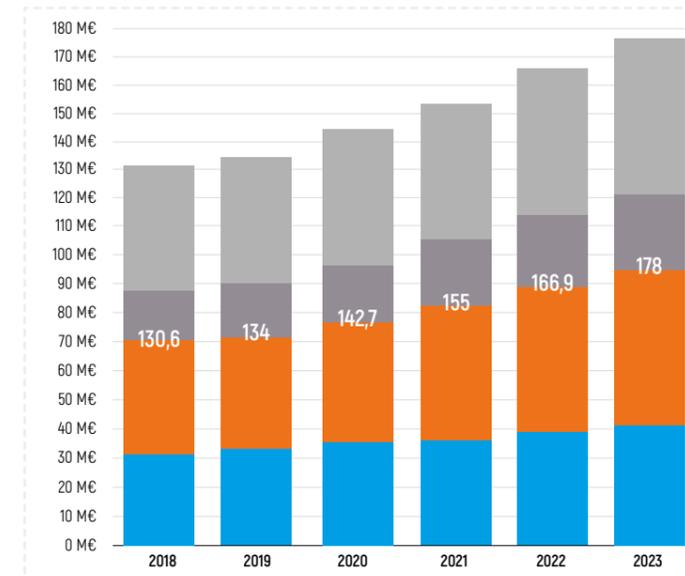
## Un investissement solidaire

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.

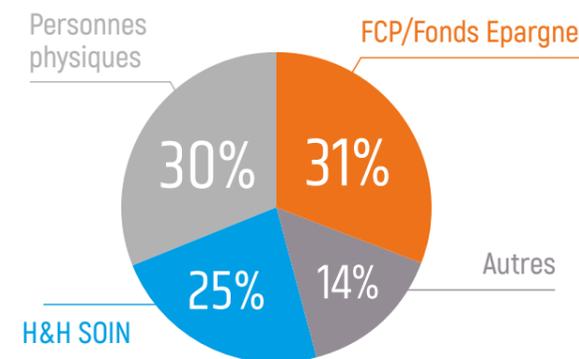
### Évolution du capital

Le capital social a augmenté en 2023 de +11 783 K€ pour atteindre le montant de 178 049 K€.

Le nombre de souscripteurs au 31/12/2023 s'élève à 3 323.



### Répartition du capital EHD au 31/12/2023



EHD a déposé, fin 2023, 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 2023 autorise une levée de fonds de 8 millions d'euros entre le 6/11/2023 et le 31/10/2024 conformément aux dispositions légales pour les OPTF réalisées dans le cadre du DIS.

Un nouveau DIS sera déposé le 7/11/2024 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](http://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).

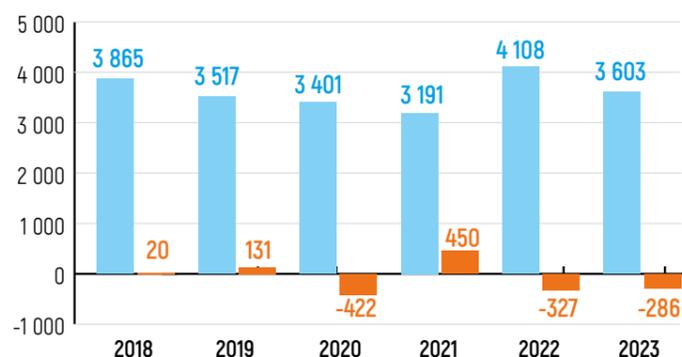
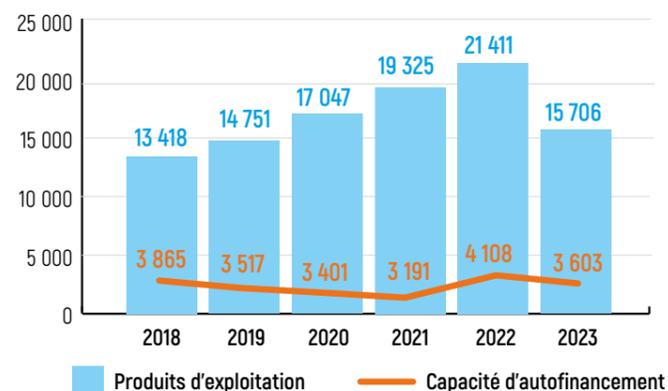
CAPITAL	178 M€
FONDS PROPRES	214,2 M€
PRODUITS D'EXPLOITATION	15,7 M€
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	3 323
PATRIMOINE	618 logements 16 EHPAD pour 1 027 places

ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE	4 centres d'hébergement 146 places de mises à l'abri
PERSONNEL	40 personnes dont 12 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 2022 et 2023.
- du développement des projets d'accueil et de la cession de 24 logements à la Foncière H&H.



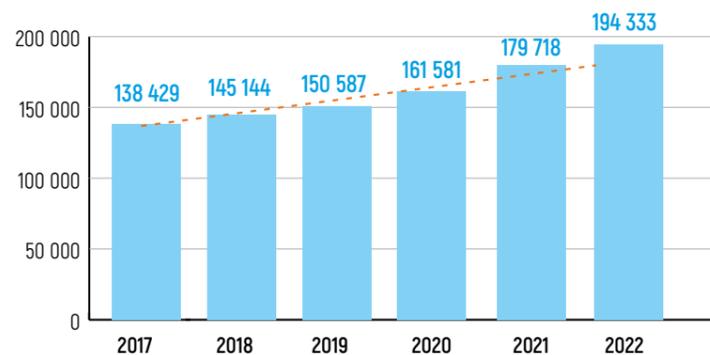
## CAF et Résultat net (K€)

Le résultat net 2023 s'élève à -286 K€. La capacité d'autofinancement quant à elle s'établit à 3 603 K€.

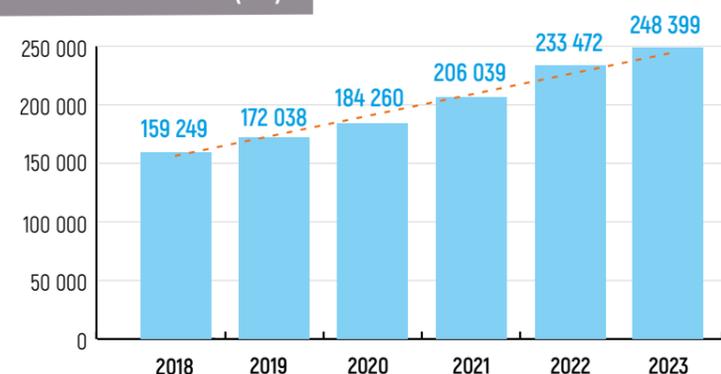
## Fonds propres (K€)

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

En 2023, le capital social progresse de +11 173 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€)



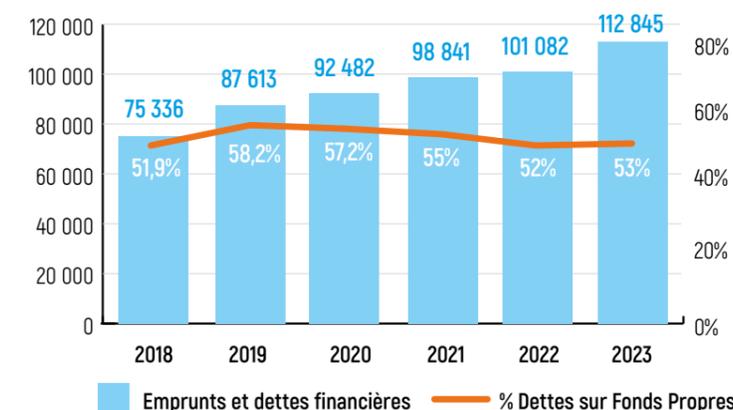
L'évolution des actifs immobilisés reflète les acquisitions, chantiers en cours ou livrés dans l'année. Ils ont progressé de +14 927 K€ en valeur nette sur 2023. Cette augmentation correspond aux investissements réalisés sur 2022 pour 32 015 K€, déduction faite des amortissements de l'année.

Le montant des immobilisations en cours s'établit à 19 795 K€. Il représente les investissements réalisés sur les projets en phase d'études ou de chantiers.

## Dettes Financières (K€)

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

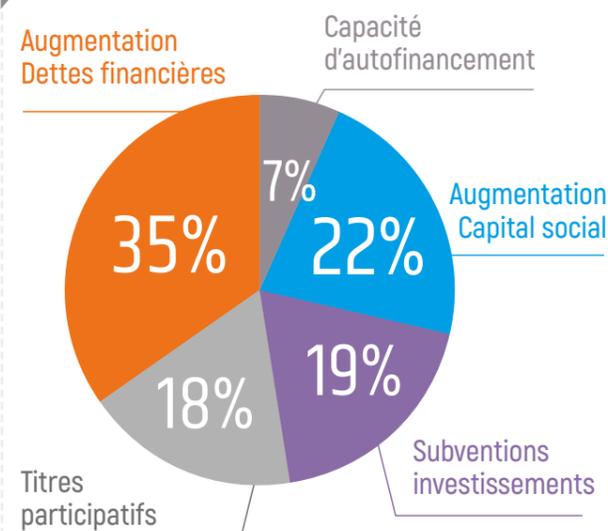
L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières en cours et à la mise en place de nouveaux billets à ordre. La part de l'endettement par rapport au montant total des fonds propres s'établit à 53%.



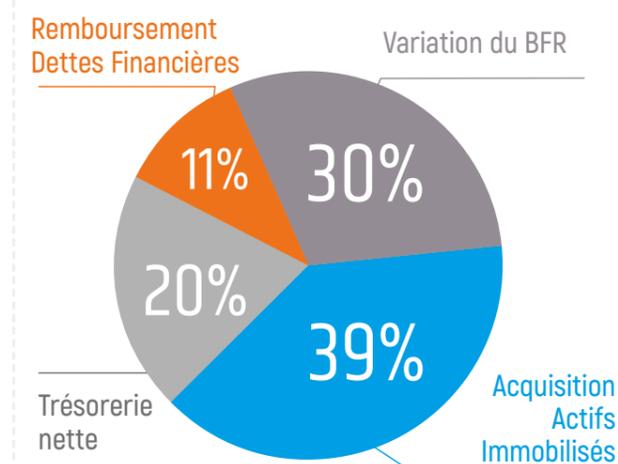
Les ressources de l'exercice sont constituées principalement des augmentations de capital, de nouveaux BAO et emprunts débloqués, des subventions d'investissement accordées et de la capacité d'autofinancement.

Elles ont été utilisées essentiellement dans les opérations immobilières.

## Ressources (K€)



## Emplois (K€)



## Comptes annuels 2023

BILAN AU 31/12/2023

Bilan	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
▶ Concessions, brevets et droits assimilés	12 665	12 665		
▶ Fonds commercial	267 029		267 029	251 479
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 103 241	1 946 266	4 156 975	4 423 800
<b>Immobilisations corporelles</b>				
▶ Terrains	47 308 247		47 308 247	45 601 655
▶ Constructions	164 010 069	31 845 709	132 164 360	116 578 793
▶ Installations techniques, matériel et outillage	1 591	1 591		
▶ Autres immobilisations corporelles	2 213 627	931 453	1 282 174	1 215 167
▶ Immob. en cours / Avances & acomptes	44 696 546		44 696 546	45 977 321
<b>Immobilisations financières</b>				
▶ Participations et créances rattachées	14 183 921		14 183 921	15 008 567
▶ Prêts	4 336 289		4 336 289	4 332 889
▶ Autres immobilisations financières	3 300		3 300	82 686
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>283 136 525</b>	<b>34 737 684</b>	<b>248 398 841</b>	<b>233 472 357</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
▶ Clients et comptes rattachés	1 193 239		1 193 239	1 272 368
▶ Fournisseurs débiteurs				3 688
▶ Personnel	15 840		15 840	6 209
▶ Etat, Impôts sur les bénéfiques	2 405		2 405	
▶ Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	9 422 776		9 422 776	8 752 382
▶ Autres créances	18 359 500		18 359 500	11 902 468
<b>Divers</b>				
▶ Valeurs mobilières de placement	39 229 823	451 107	38 778 716	24 583 351
▶ Disponibilités	24 053 772		24 053 772	27 823 549
▶ Charges constatées d'avance	330 663		330 663	410 425
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>92 608 017</b>	<b>451 107</b>	<b>92 156 910</b>	<b>74 754 440</b>
▶ Charges à répartir sur plusieurs exercices	259 885		259 885	271 528
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>259 885</b>		<b>259 885</b>	<b>271 528</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>376 004 428</b>	<b>35 188 791</b>	<b>340 815 637</b>	<b>308 498 326</b>

Bilan	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
<b>PASSIF</b>		
▶ Capital social ou individuel	178 049 760	166 875 900
▶ 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	-293 461	33 430
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-285 567</b>	<b>- 326 891</b>
▶ Subventions d'investissement	31 318 881	22 190 802
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>214 174 636</b>	<b>194 158 264</b>
▶ Produits des émissions de titres participatifs	9 000 000	
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>9 000 000</b>	
▶ Provisions pour charges	108 692	280 319
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>108 692</b>	<b>280 319</b>
<i>Emprunts</i>	<i>109 574 127</i>	<i>97 911 166</i>
▶ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	109 574 127	97 911 166
▶ Emprunts et dettes financières diverses	3 270 711	3 171 134
▶ Emprunts et dettes financières diverses - Associés		5 857
▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés	598 216	1 594 620
<i>Personnel</i>	<i>109 878</i>	<i>284 339</i>
<i>Organismes sociaux</i>	<i>158 358</i>	<i>466 381</i>
<i>Etat, Impôts sur les bénéfiques</i>		<i>568</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>362 154</i>	<i>486 336</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>74 843</i>	<i>179 244</i>
▶ Dettes fiscales et sociales	705 232	1 416 868
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 110 262	4 090 410
▶ Autres dettes	51 628	1 522 683
▶ Produits constatés d'avance	1 222 132	4 347 006
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>117 532 309</b>	<b>114 059 743</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>340 815 637</b>	<b>308 498 326</b>

Compte de résultat	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>PRODUITS</b>						
▶ Ventes de marchandises	3 900 000	33,59			3 900 000	
▶ Production vendue	7 709 302	66,41	7 115 993	100,00	593 309	8,34
▶ Subventions d'exploitation	2 580 433	22,23	12 622 015	177,38	-10 041 582	-79,56
▶ Autres produits	1 516 562	13,06	1 673 056	23,51	-156 495	-9,35
<b>TOTAL</b>	<b>15 706 297</b>	<b>135,29</b>	<b>21 411 064</b>	<b>300,89</b>	<b>-5 704 767</b>	<b>-26,64</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
▶ Achats de marchandises	3 989 737	34,37			3 989 737	
▶ Autres achats & charges externes	3 092 054	26,63	9 261 845	130,16	-6 169 791	-66,62
<b>TOTAL</b>	<b>7 081 791</b>	<b>61,00</b>	<b>9 261 845</b>	<b>130,16</b>	<b>-2 180 054</b>	<b>-23,54</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>8 624 506</b>	<b>74,29</b>	<b>12 149 219</b>	<b>170,73</b>	<b>-3 524 713</b>	<b>-29,01</b>
<b>CHARGES</b>						
▶ Impôts, taxes et vers. assim.	971 489	8,37	1 153 303	16,21	-181 814	-15,76
▶ Salaires et Traitements	1 423 737	12,26	3 610 229	50,73	-2 186 493	-60,56
▶ Charges sociales	521 379	4,49	1 353 346	19,02	-831 966	-61,47
▶ Amortissements et provisions	4 770 073	41,09	4 497 781	63,21	272 292	6,05
▶ Autres charges	39 604	0,34	52 447	0,74	-12 843	-24,49
<b>TOTAL</b>	<b>7 726 281</b>	<b>66,55</b>	<b>10 667 106</b>	<b>149,90</b>	<b>-2 940 825</b>	<b>-27,57</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>898 224</b>	<b>7,74</b>	<b>1 482 113</b>	<b>20,83</b>	<b>-583 888</b>	<b>-39,40</b>
▶ Produits financiers	1 783 065	15,36	592 384	8,32	1 190 681	201,00
▶ Charges financières	3 135 402	27,01	2 394 210	33,65	741 192	30,96
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 352 337</b>	<b>-11,65</b>	<b>-1 801 826</b>	<b>-25,32</b>	<b>449 489</b>	<b>-24,95</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-454 112</b>	<b>-3,91</b>	<b>-319 713</b>	<b>-4,49</b>	<b>-134 399</b>	<b>42,04</b>
▶ Produits exceptionnels	342 607	2,95	177 911	2,50	164 695	92,57
▶ Charges exceptionnelles	174 061	1,50	159 786	2,25	14 275	8,93
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>168 546</b>	<b>1,45</b>	<b>18 125</b>	<b>0,25</b>	<b>150 420</b>	<b>829,88</b>
▶ Impôts sur les bénéfices			25 303	0,36	-25 203	-100,00
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-285 567</b>	<b>-2,46</b>	<b>-326 891</b>	<b>-4,59</b>	<b>41 324</b>	<b>-12,64</b>

## Annexes

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA EHD

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 340 815 637 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 285 567 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 03/06/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 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/Electricité/Plomberie	25 ans
● Aménagement/Cloisons	25 ans
● Peinture/Sol mince	15 ans
● Groupe électrogène	15 ans
● Ascenseur	15 ans

Les honoraires ont été intégralement affectés au composant Gros Œuvre.

### Immobilisations en-cours

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

Certaines opérations pourront in fine (en tout ou partie) correspondre à des opérations de promotions immobilières et donc donner lieu à des cessions rapides. Le cas échéant, en 2023, les dépenses engagées s'y rapportant seront inscrites en stock.

À noter que la part potentiellement relative à des opérations de promotions (en immobilisations en-cours au 31/12/2023) est non significative dans les présents comptes.

### Usufruit

Selon une analyse juridique faite par la CNCC, l'usufruit confère un droit réel sur le bien à enregistrer en immobilisation incorporelle pour sa valeur d'entrée.

Celle-ci est amortie sur sa durée d'utilisation estimée, limitée à sa durée contractuelle ou légale (limitée à 30 ans).

### Droit au Bail

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

## Règles et méthodes comptables

## Titres de participations

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

## Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

## Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

## Production Immobilisée

La société valorise de la maîtrise d'oeuvre interne au titre des projets de développement qu'elle porte. Le taux forfaitaire retenu pour l'exercice est de 4% (4% pour 2022), soit un produit d'exploitation de 507 K€ en 2023 contre 575 K€ en 2022 ; il a été estimé par une approche affinée des coûts des services concernés. À noter que le taux retenu est modéré et prudent au regard de ce que pratiquent d'autres entités foncières intervenant en secteur non lucratif. Cette méthode s'est traduite par impact positif de 507 K€ sur le résultat d'exploitation. Base de calcul : 4% travaux facturés sur 2023 (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 2,8% pour 2023.

## 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 451 K€ contre 772 K€ pour l'exercice précédent engendrant une dotation au provision de 321 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.

## Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

La société a transféré la branche d'activité dite d'hébergement d'urgence début 2023, à un gestionnaire de droit privé à but non lucratif. Cette branche d'activité a représenté près de 11 M€ de produits d'exploitation (quasi uniquement des subventions d'exploitation) au cours de l'exercice précédent.

## Autres éléments significatifs

**TITRES PARTICIPATIFS**  
Le 16 janvier 2023, EHD a émis pour 9 M€ de titres participatifs. Conformément à la réglementation comptables, ils ont été classés en autres fonds propres.

## 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	251 479	15 550		267 029
▶ Autres immobilisations incorporelles	6 115 906			6 115 906
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6 367 385</b>	<b>15 550</b>		<b>6 382 935</b>
▶ Terrains	45 601 655	2 038 487	331 895	47 308 247
▶ Constructions sur sol propre	144 098 315	20 070 541	158 786	164 010 069
▶ Constructions sur sol d'autrui				
▶ Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
▶ Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 591			1 591
▶ Installations générales, agencements et aménagements divers	1 935 735	195 969		2 131 703
▶ Matériel de transport	95 741	13 638	72 509	36 870
▶ Matériel de bureau et informatique, mobilier	59 900	6 022	20 868	45 054
▶ Emballages récupérables et divers				
▶ Immobilisations corporelles en cours	40 559 210	21 883 342	19 828 872	42 613 680
▶ Avances et acomptes	5 418 111	1 095 102	4 430 347	2 082 867
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>237 770 257</b>	<b>45 303 099</b>	<b>24 843 276</b>	<b>258 230 081</b>
▶ Participations évaluées par mise en équivalence				
▶ Autres participations	15 008 567	391 659	1 216 305	14 183 921
▶ Autres titres immobilisés				
▶ Prêts et autres immobilisations financières	4 415 575	4 900	80 866	4 339 589
<b>Immobilisations financières</b>	<b>19 424 142</b>	<b>396 559</b>	<b>1 297 190</b>	<b>18 523 510</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>263 561 783</b>	<b>45 715 208</b>	<b>26 140 466</b>	<b>283 136 525</b>

## 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)
<b>Filiales (détenues à + 50%)</b>										
▶ ARDISGANA	256	237	90,00	600	600	279		1 250	25	
▶ SCI ZOLA PARTICIPATION	34	1	68,18	88	88	16		6	2	
▶ SCI RES PUBLICA - EHD	1	-110	51,00	1	1	719		101	-22	
▶ SA Solidarité Versailles Grand Age	5 043	3 027	59,49	3 000	300			9 565	-942	
▶ SGFO GRPT FORESTIER DU C	5	-49	98,76	129	129	190			-5	
<b>Participations (détenues entre 10 et 50%)</b>										
▶ SCI HABITAT ET HUMANISME	91	-48	45,00	46	46	15		12	1	
▶ SA BATIR ET SE CONSTRUIRE	433	197	22,15	96	96	7 692		538	-315	
▶ SCI LES BATISSEURS	73	664	25,00	560	560			186	-12	9
▶ SA Habitats Solidaires	3 212	3 428	21,81	750	750			473	-38	
▶ SCI NAZARETH	1 202	709	31,81	825	825	77		408	-18	0

## 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	1 692 106	266 826		1 958 931
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 692 106</b>	<b>266 826</b>		<b>1 958 931</b>
▶ Terrains				
▶ Constructions sur sol propre	27 519 521	4 347 434	21 246	31 845 709
▶ 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	734 028	133 803		867 831
▶ Matériel de transport	89 039	2 956	68 058	23 937
▶ Matériel de bureau et informatique, mobilier	53 141	7 411	20 868	39 685
▶ Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>28 397 321</b>	<b>4 491 604</b>	<b>110 172</b>	<b>32 778 753</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>30 089 436</b>	<b>4 758 430</b>	<b>110 172</b>	<b>34 737 684</b>

## 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
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
▶ Créances rattachées à des participations	7 691 820		7 691 820
▶ Prêts	4 336 289		4 336 289
▶ Autres	3 300		3 300
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
▶ Créances Clients et Comptes rattachés	1 193 239	1 193 239	
▶ Autres	27 800 520	27 800 520	
▶ Capital souscrit - appelé, non versé			
▶ Charges constatées d'avance	330 663	330 663	
<b>TOTAL</b>	<b>41 355 831</b>	<b>29 324 423</b>	<b>12 031 409</b>
▶ Prêts accordés en cours d'exercice	3 400		
▶ Prêts récupérés en cours d'exercice			

## Produits à recevoir

	Montant
▶ Clients FAE	67 593
▶ Produits à recevoir	736 527
▶ PROV COUPONC COURUS	22 743
▶ INTERETS À RECEVOIR	172 365
<b>TOTAL</b>	<b>1 408 411</b>

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 178 049 760 euros décomposé en 8 902 488 titres d'une valeur nominale de 20,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
▶ Titres composant le capital social au début de l'exercice	8 343 795	20,00
▶ Titres émis pendant l'exercice	558 693	20,00
▶ Titres remboursés pendant l'exercice		
▶ Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	8 902 488	20,00

## PROVISIONS

## Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Litiges</li> <li>▶ Garanties données aux clients</li> <li>▶ Pertes sur marchés à terme</li> <li>▶ Amendes et pénalités</li> <li>▶ Pertes de change</li> <li>▶ Pensions et obligations similaires</li> <li>▶ Pour impôts</li> <li>▶ Renouvellement des immobilisations</li> <li>▶ Gros entretien et grandes révisions</li> <li>▶ Charges sociales et fiscales sur congés à payer</li> <li>▶ Autres provisions pour risques et charges</li> </ul>	280 319		171 627		108 692
<b>TOTAL</b>	<b>280 319</b>		<b>171 627</b>		<b>108 692</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Exploitation</li> <li>▶ Financières</li> <li>▶ Exceptionnelles</li> </ul>					

## 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"> <li>▶ Emprunts obligataires convertibles (*)</li> <li>▶ Autres emprunts obligataires (*)</li> <li>▶ Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 1 an au maximum à l'origine</li> <li>- à plus de 1 an à l'origine</li> </ul> </li> <li>▶ Emprunts et dettes financières divers (*) (**)</li> <li>▶ Dettes fournisseurs et comptes rattachés</li> <li>▶ Dettes fiscales et sociales</li> <li>▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</li> <li>▶ Autres dettes (**)</li> <li>▶ Produits constatés d'avance</li> </ul>	109 574 127	4 849 330	37 809 688	66 915 109
	3 270 711	2 014 248	450 477	805 985
	598 216	598 216		
	705 232	705 232		
	2 110 262	2 110 262		
	51 628	51 628		
	1 222 132	1 222 132		
<b>TOTAL</b>	<b>117 532 309</b>	<b>11 551 049</b>	<b>38 260 165</b>	<b>67 721 095</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice</li> <li>▶ (*) Emprunts remboursés sur l'exercice</li> <li>▶ (**) Dont envers les associés</li> </ul>	23 843 478			
	12 180 516			

Les dettes financières intègre des billets à ordre pour un montant de 25,3 M€.

## DETTES

## Charges à payer

	Montant
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fournisseurs - FNP</li> <li>▶ Fournisseurs Immo - FNP</li> <li>▶ Intérêts courus sur emprunts</li> <li>▶ Dettes sur Congés Payés</li> <li>▶ Provisions Brut Précarité</li> <li>▶ Charges sociales sur Congés Payés</li> <li>▶ Autres charges à payer</li> <li>▶ Charges sociales Précarité</li> <li>▶ Etat Charges et taxes à payer</li> <li>▶ Clients - RRR à accorder et autres</li> <li>▶ Charges à payer</li> </ul>	275 773 179 931 1 843 353 94 141 2 827 51 460 9 489 1 053 33 095 34 704 12 825
<b>TOTAL</b>	<b>2 538 650</b>

## COMPTES DE RÉGULARISATION

## Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges financières	Charges exceptionnelles
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Charges constatées d'avance</li> </ul>	330 663		
<b>TOTAL</b>	<b>330 663</b>		

## Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits financiers	Produits exceptionnels
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Produits constatés d'avance</li> </ul>	1 222 132		
<b>TOTAL</b>	<b>1 222 132</b>		

## Notes sur le compte de résultat

## CHIFFRE D'AFFAIRES

## Répartition par secteur d'activité

	31/12/2023
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Location</li> <li>▶ Maîtrise d'ouvrage délégué</li> <li>▶ Divers</li> </ul>	7 720 102 3 900 000 -10 800
<b>TOTAL</b>	<b>11 609 302</b>

## 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

	31/12/2023	31/12/2022
▶ Produits financiers de participation	89 254	108 371
▶ Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	396 077	52 212
▶ Autres intérêts et produits assimilés	525 507	431 801
▶ Reprises sur provisions et transferts de charge	772 227	
▶ Différences positives de change		
▶ Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 783 065</b>	<b>592 384</b>
▶ Dotations financières aux amortissements et provisions	451 107	522 244
▶ Intérêts et charges assimilées	2 670 295	1 871 966
▶ Différences négatives de change		
▶ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	14 000	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>3 135 402</b>	<b>2 394 210</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 352 337</b>	<b>-1 801 826</b>

## CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

## Résultat exceptionnel

	31/12/2023	31/12/2022
▶ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 479	
▶ Produits exceptionnels sur opérations en capital	169 500	128 819
▶ Reprises sur provisions et transferts de charge	171 627	49 093
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>342 607</b>	<b>177 911</b>
▶ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
▶ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	37	271
▶ Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	174 024	159 515
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>174 061</b>	<b>159 786</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>168 546</b>	<b>18 125</b>

## Opération de l'exercice

	Charges	Produits
▶ Pénalités, amendes fiscales et pénales	3	
▶ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	158 209	
▶ Autres charges	15 815	
▶ Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 479
▶ Produits des cessions d'éléments d'actif		169 500
▶ Autres provisions réglementées		171 627
<b>TOTAL</b>	<b>159 786</b>	<b>342 607</b>

## Autres informations

## EFFECTIF

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Effectif moyen du personnel : 40,6 personnes		
▶ Cadres	12	
▶ Agents de maîtrise et techniciens	2	
▶ Employés	27	
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	

## ENGAGEMENTS FINANCIERS

## Engagements donnés

	31/12/2023
▶ Effets escomptés non échus	
▶ Avals et cautions	
▶ Engagements en matière de pensions	
▶ Engagements de crédit-bail mobilier	
▶ Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Total engagements donnés détaillés plus bas</i>	117 116 210
▶ Autres engagements donnés	117 116 210
<b>TOTAL</b>	<b>117 116 210</b>
Dont concernant :	
▶ Les dirigeants	
▶ Les filiales	
▶ Les participations	
▶ Les autres entreprises liées	
▶ Engagements assortis de suretés réelles	

## Détail des engagements donnés

▶ Hypothèque sur prêt :	84,3 M€	▶ Engagement de prêt :	13,4 M€
▶ Compromis/achat :	1,9 M€	(Varenes Vauzelles + Perpignan + BSCH)	
▶ Solde marché de travaux :	13,1 M€	▶ Complément de prix :	0,7 M€
▶ Solde VEFA :	3,7 M€	▶ Engagement IDR :	0,05 M€

## AGRÈMENTS E.H.D.

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

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

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

## ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 47 128 euros. Ils n'ont pas fait l'objet d'une quelconque provision dans les comptes sociaux.