

# Comptes annuels

**SA E H D**

69 chemin de Vassieux

69300 CALUIRE

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Siret : 45069580400036 - APE : 7022Z-

**SARL COFAGEST**

302 rue Garibaldi  
69007 LYON

## Sommaire

### 1. Etats financiers

Bilan	1
Compte de résultat	3

### 2. Annexes

Règles et méthodes comptables	4
Faits caractéristiques	8
Notes sur le bilan	9
Notes sur le compte de résultat	16
Autres informations	18

**Bilan**

	<b>Brut</b>	<b>Amortissement Dépréciations</b>	<b>Net au 31/12/23</b>	<b>Net au 31/12/22</b>
<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 outilla	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 IMMOBILISE</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 bénéfices	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 REGULARISATION</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>

	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 bénéfices</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>RESULTAT 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>RESULTAT 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	-25 303	-100,00
<b>RESULTAT 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>

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA E H D

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.

## Règles et méthodes comptables

### 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 oeuvre	82 %
Menuiserie extérieure	5 %
Chaufferie	3 %
VRD	10 %

Durée d'amortissement	Bien neuf	Bien ancien
Gros oeuvre :	50 ans	40 ans
Menuiseries extérieures :	25 ans	10 ans
Chauffage :	20 ans	10 ans
VRD :	20 ans	10 ans

## Règles et méthodes comptables

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 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

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 2024, 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 31/12/2023) 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 emphythéotiques 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.

## Règles et méthodes comptables

### Créances

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

### Provisions

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

### Produits et charges exceptionnels

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

### Production Immobilisée

La société valorise de la maîtrise d'oeuvre interne au titre des projets de développements qu'elle porte. Le taux forfaitaire retenu pour l'exercice est de 4% (4% pour 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. 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 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 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 451 K€ contre 772 K€ pour l'exercice précédent engendrant une résultat financier 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.

## Faits caractéristiques

### 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

#### Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentatio	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial	251 479	15 550		267 029
- Autres postes d'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 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	80 886	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>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>263 561 783</b>	<b>45 715 208</b>	<b>26 140 466</b>	<b>283 136 525</b>

## Notes sur le bilan

### 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

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
<b>A. RENSEIGNEMENTS DETAIL SUR CHAQUE TITRE</b>										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
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 A	5 043	3 027	59,49	3 000	300			9 565	-942	
GFO GRPT FORESTIER DU C	5	-49	98,76	129	129	190			-5	
- Participations (détenues entre 10 et 50% )										
SCI HABITAT ET HUMANISME	91	-47	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	
<b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBA SUR LES AUTRES TITRES</b>										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangère										

## Notes sur le bilan

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentatio	Diminutions	A la fin de l'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 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 corporelles</b>	<b>28 397 321</b>	<b>4 491 604</b>	<b>110 172</b>	<b>32 778 753</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>30 089 426</b>	<b>4 758 430</b>	<b>110 172</b>	<b>34 737 684</b>

## Notes sur le bilan

### 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
Client - factures à établir	67 593
Produits à recevoir	736 527
PROV COUPONS COURUS	22 743
INTERETS A RECEVOIR	172 365
<b>Total</b>	<b>999 227</b>

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

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 178 049 760,00 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
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	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>					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					

## Notes sur le bilan

### 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 a	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	109 574 127	4 849 330	37 809 688	66 915 109
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	3 270 711	2 014 248	450 477	805 985
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	598 216	598 216		
Dettes fiscales et sociales	705 232	705 232		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 110 262	2 110 262		
Autres dettes (**)	51 628	51 628		
Produits constatés d'avance	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>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	23 843 478			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	12 180 516			
(**) Dont envers les associés				

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

## Notes sur le bilan

### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - FNP	275 773
Fournisseurs Immo - Factures non pa	179 931
Intérêts courus sur emprunts	1 843 353
Dettes sur Congés Payés	94 141
Provisions Brut Précarité	2 827
Charges sociales sur Congés Payés	51 460
Autres charges à payer	9 489
Charges sociales Précarité	1 053
Etat Charges et taxes à payer	33 095
Clients - RRR à accorder et autres	34 704
Charges à payer	12 825
<b>Total</b>	<b>2 538 650</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	330 663		
<b>Total</b>	<b>330 663</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	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

Secteur d'activité	31/12/2023
Location	7 720 102
Vente VEFA	3 900 000
Divers	-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 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

#### 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>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

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	37	271
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	174 024	159 515
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<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>

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	37	
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>174 061</b>	<b>342 607</b>

## Autres informations

### Effectif

Effectif moyen du personnel : 40,6 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	12	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Employés	27	
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>41</b>	

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
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	

## Autres informations

### Détail des engagements donnés

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

### Agréments E.H.D.

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

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

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

### Engagements de retraite

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