

ENTREPRENDRE POUR HUMANISER LA DEPENDANCE

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

Siège social : 69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire

RCS LYON 450 695 804

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 juin 2024

SUR LA GESTION DES OPERATIONS DE L'EXERCICE 2023

ET SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons invité en Assemblée Générale Mixte afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice ainsi que les informations clés à prendre en compte lors de l'Assemblée Générale.

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

L'année 2023 a continué à être marquée par les conséquences de l'inflation (augmentation du coût des fluides, des impôts, des prix de revient des opérations, de la progression des intérêts financiers liés à la hausse des taux du livret A qui ont été en partie compensés par les revenus sur placement.

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

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance (EHD), constituée en 2003, a poursuivi, en 2023, son développement :

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

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

- Des résidences intergénérationnelles, où l'attention particulière des étudiants permet de rompre l'isolement des aînés,
- Des logements seniors à proximité d'EHPAD du réseau Habitat et Humanisme Soins, permettant ainsi aux personnes logées de bénéficier de services de l'EHPAD,
- Des logements sociaux dans des résidences, ouvrant au plus grand nombre l'accès à ce type de logement,
- Des résidences autonomes, habitat soutenu par des financements publics pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

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

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

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

II. FAIT MARQUANT DE L'EXERCICE ECOULE

L'année 2023 a été marquée par la sortie de l'activité « accueil temporaire » qui a fait l'objet de la création d'une association « H&H Urgence ». Cette sortie, qui s'est faite « aux valeurs comptables » n'a pas générée de plus ou moins-values dans les comptes de la société. Par contre elle modifie de façon substantielle le compte de résultat et le bilan d'ouverture de la société.

❖ Activités liées aux logements :

• Les livraisons et acquisitions de l'année 2023 :

- **A Paris (75), Boulevard Exelmans:**
Livraison de 25 logements sociaux au sein d'une résidence dont la livraison a été réalisée début 2023.
Cette réalisation s'adresse à des personnes malades qui, au sortir de l'hôpital, n'ont pas de logement ou sont en situation d'une telle précarité ou d'isolement qu'elles ne peuvent

poursuivre leur convalescence dans des conditions décentes. Aussi trouvent-elles sur ce site un logement temporaire pour le temps nécessaire et suffisant à leurs soins. 7 logements seront réservés à des personnes en situation de handicap psychique, disposant d'une réelle autonomie.

- A **Douai** (59): livraison de 37 logements suite à La réhabilitation de l'ancien Carmel de Douai. EHD a aménagé une résidence intergénérationnelle de 37 logements dont une partie réservée à des personnes âgées fragilisées par l'âge et l'isolement. Le projet a été réalisé en partenariat avec Habitat et Humanisme Nord Pas-de-Calais et 24 de ces logements ont été cédés à la Foncière Habitat et Humanisme.
 - A **Mions** (69): livraison de 45 logements sur cette commune de la Métropole de Lyon. L'opération s'inscrit autour du concept de l'EHPAD hors-les-murs qui comprend 45 logements (28 PLAI/ 13 PLUS/ 4 PLS), une maison des soignants et une crèche.
 - A **Bonnelles** (78): réhabilitation du centre d'hébergement d'urgence de demandeur d'asile (HUDA) de Bonnelles d'une capacité d'accueil de 123 places. Cet HUDA est géré par la branche Urgence du mouvement Habitat et Humanisme.
- Acquisition en VEFA :
 - A **Sens** (89), rue Victor Guichard, (signature en décembre 2022) :
Acquisition en VEFA de 40 logements sociaux au sein d'une résidence intergénérationnelle dont 30 logements locatifs sociaux et 10 logements loyers libres.
Ce programme, contigu à l'Ehpad Notre Dame de la Providence, en capacité de 100 Lits participera aux alternatives qui s'imposent pour répondre à la fois au vieillissement de la population et à l'attente de nouvelles approches du bien vieillir.
 - Les chantiers en cours :
 - A **la Rochelle** (17) : la réhabilitation du Couvent Saint-Augustin est toujours en cours. EHD a acquis ce bien situé en plein centre historique de la ville, afin de réaliser un ensemble immobilier innovant qui comprendra une résidence intergénérationnelle, un béguinage de 8 logements pour personnes et mères célibataires, ainsi qu'un accueil de jour et les locaux du Secours Catholique. Les études préliminaires et les recherches de financement sont en cours pour ce projet ambitieux mené avec Habitat et Humanisme Charente Maritime-Deux Sèvres. Les travaux de curage, désamiantage et plombage ont commencé.
 - A **Saint Malo** (35) : il nous a été confié la gestion de l'Ehpad le Plessis Pont Pinel que EHD a reconstruit. L'ancien bâtiment fait l'objet d'une réflexion pour la réalisation de 17 logements au titre de l'habitat inclusif. Un nouvel appel d'offre s'avère nécessaire pour parvenir à des prix maîtrisés.
 - A **Grenoble** (38) : Démarré en 2021, EHD poursuit la construction neuve destinée à un projet de mixité sociale et intergénérationnelle de 21 logements : 12 logements en loyers libre, 9 logements très sociaux (2 PLUS et 7 PLAI) et un commerce.
Ce projet immobilier est situé au centre-ville de Grenoble, au cœur d'un tissu urbain dense, et permettra d'accueillir des jeunes et personnes âgées à faible revenu. La force de ce projet est de proposer un logement à faible loyer, à des personnes ne trouvant pas de solution ailleurs, dans une dynamique intergénérationnelle, favorisant la convivialité, la solidarité de voisinage, et des échanges d'expérience, propice à l'insertion de chacun.
 - A **Montpellier** (34) : Initialement prévue pour être exploitée en EHPAD, la résidence Anne Frank change de destination d'exploitation. Dans le cadre du grand virage domiciliaire prôné par les pouvoirs publics, induisant des innovations pour de nouveaux parcours résidentiels, la résidence

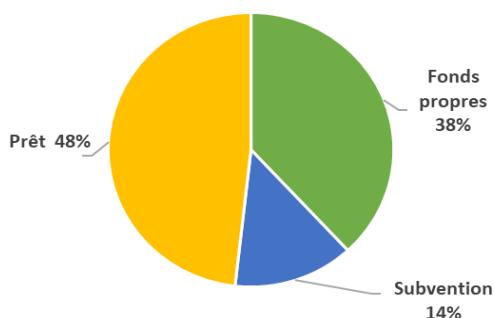
Anne FRANK sera un lieu d'hospitalité ouvert et hors champs du médico-social. Ainsi la résidence répondra à un besoin social sans être enfermée dans un dispositif médico-social strictement défini comme peut l'être un EHPAD, un EHPA, une Résidence Autonomie, ou une modèle alternatif type Résidence Services Seniors.

- A **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 XVIIIe 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.

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

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

Financement logements sur opérations engagées



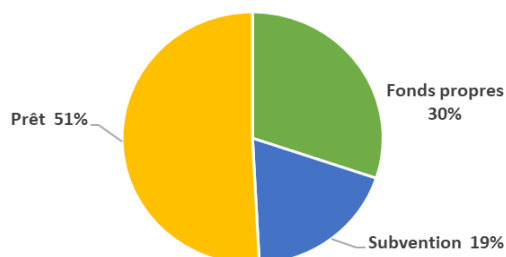
❖ L'activité liée aux EHPAD

• Chantiers en cours :

- A **Ablis** (78) :
Sur cette commune, des travaux sont en cours pour construire un nouvel établissement afin de permettre à l'EHPAD existant d'accroître sa capacité et de répondre aux normes en vigueur. Au terme de la construction, l'EHPAD portera sa capacité de 45 lits à 80 lits, tous éligibles à l'aide sociale. A l'ouverture de celui-ci, Habitat et Humanisme Soins sera l'organisme gestionnaire de l'EHPAD. La livraison a été livrée en 2024.
- A **Lons le Saunier** (39) : Le projet porte sur l'extension de l'EHPAD Maison François d'Assise, via l'acquisition de la Maison des Associations (propriété de la ville), bâtiment jouxtant l'EHPAD. Le projet consiste à augmenter la capacité d'accueil de l'établissement de 31 lits créés dans l'extension. Le site comptera 104 lits au total.
- A **Moulins** (03) : travaux en cours pour la reconstruction de l'EHPAD de Villars Accueil pour une capacité de 78 lits. La construction de neuf logements est également prévue sur ce site.

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

Financement EHPAD sur opérations engagées

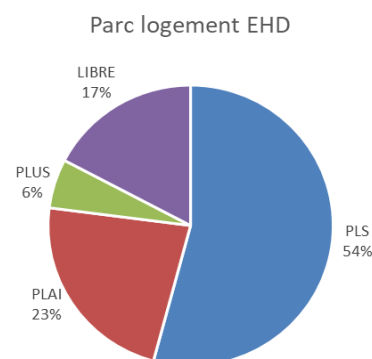


❖ Etat du parc au 31/12/2023:

Le patrimoine d'EHD au 31/12/2023 intègre 16 EHPAD (pour 1027 places), trois autres EHPAD par l'intermédiaire de filiales et 618 logements.

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

	2022	2023
EHPAD & foyer		
Nombre établissement	16 <i>+3 via filiales</i>	16 <i>+3 via filiales</i>
Nombre de lits	1 027	1 027
LOGEMENTS		
Nombre opération	50	53
Nombre de logements	528	618
CENTRES HEBERGEMENT URGENCE		
Nombre de site	4	4
Nombre de places	270	270



Concernant les logements détenus, 54 % sont des logements sociaux (PLS) et 29 % sont des logements très sociaux (PLAI et PLUS).

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023:

1. PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

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

EN K€		2023	2022	Retraitement Branche Urgence	2022 retraité	Ecart R2023/R2022	Ecart R2023/R2022 retraité
Produits d'exploitation	Vente de marchandises	3 900			-		
	Production vendue	7 709	7 116		7 116	8%	8%
	Production stockée				-		
	Subvention d'exploitation	2 580	12 622	- 10 218	2 404	-80%	7%
	Autres produits	1 517	1 673	- 282	1 391	-9%	9%
	Total produits d'exploitation	15 706	21 411	- 10 500	10 911	-27%	44%
Charges d'exploitation	Frais généraux	3 092	9 262	- 7 093	2 169	-67%	43%
	Achats immobiliers stockés	3 990			-		
	Frais de personnel	1 945	4 964	- 3 055	1 909	-61%	2%
	Impôts et taxes	971	1 153	- 277	876	-16%	11%
	Dotation aux amortissements	4 770	4 498	- 44	4 454	6%	7%
	Dotation au provisions				-		
	Autres charges	40	52	- 6	46	-24%	-14%
	Total charges d'exploitation	14 808	19 929	- 10 475	9 454	-26%	57%
Résultat d'exploitation		898	1 482	- 25	1 457	-39%	-38%
Résultat financier	Produits financiers	1 783	592		592	201%	201%
	Charges Financières	3 135	2 394		2 394	31%	31%
Résultat financier		- 1 352	- 1 802	-	- 1 802	25%	25%
Résultat exceptionnel	Produits exceptionnels	343	178		178	93%	93%
	Charges exceptionnelles	174	160		160	9%	9%
Résultat exceptionnel		169	18	-	18	830%	830%
IS		-	25		25	-100%	-100%
RESULTAT NET		- 286	- 327	- 25	- 352	13%	19%

❖ Le résultat d'exploitation

- ✓ Les **produits d'exploitation** baissent de 27 % pour s'établir à 15 706 K€ contre 21 411 K€ en 2022.

Après retraitement des dispositifs transférés à HHU sur 2022, les produits d'exploitation sont en fait en hausse de 44%. Ces produits comportent principalement :

- **La Cession** d'une partie de 24 logements lié à l'opération « Le Jardin du Carmel » à Douai pour 3 900 K€.
- **Les Loyers** versés par l'association Habitat et Humanisme SOIN qui gère les EHPAD et par les locataires des résidences intergénérationnelles ou des logements pour 7 709 K€, en hausse de 8% par rapport 2022.

Cette augmentation s'explique par les mises en service de 2022 (année pleine) et de 2023.

- Les produits liés à la **réalisation de nouvelles opérations** :
 - L'accompagnement des projets de construction ou de réhabilitation a généré de la production immobilisée sur les chantiers pour un montant de 506 K€ en diminution de +12% par rapport à 2022. Cette production immobilisée est comptabilisée dans les autres produits.
- Les **subventions d'exploitation** de l'activité d'hébergement du pôle parentalité, conservée par EHD en 2023, en hausse de 190K€ du fait de la reprise des PCA antérieurs sur le dispositif de Collonges.

✓ **Les charges d'exploitation** ont diminué pour s'établir à 14 808 K€ contre à 19 929 K€ en 2022, soit une baisse de 26%. Après retraitement des dispositifs transférés à HHU, qui totalisaient 10 475K€ en 2022, les charges d'exploitation sont en hausse de 5 355 K€, soit +57% sur l'exercice à périmètre comparable :

- La hausse provient principalement des 3 990K€ enregistrés en **achats immobiliers** stockés, correspondant au coût des logements de Douai vendus à la Foncière HH.
- Les **frais généraux** s'élèvent à 3 092 K€, en augmentation de 923K€ (+43%) par rapport à 2022. Cette hausse s'explique par l'augmentation des charges locatives.
- Les **frais de personnel** sont en hausse de 2 %.
- Les impôts et taxes s'établissent à 971 K€ contre 1 153 K€ en 2022. Ils sont constitués par des taxes foncières pour 716 K€ et par des taxes sur les salaires, pour 116 K€.
- La dotation **aux amortissements** s'élève à 4 770 K€, en augmentation de 316 K€ par rapport à 2022, en raison des nouvelles acquisitions et livraisons de 2023.

Ainsi, le résultat d'exploitation s'établit à **898 K€**.

❖ Le résultat financier

✓ **Les produits financiers** s'élèvent à 1 783 K€ en 2023.

Les produits financiers intègrent également les produits de placements de la trésorerie (produits de DAT, OPCVM, dividendes, rémunérations de prêts et comptes courants) qui ont généré 1 783 K€ de produits contre 346 K€ l'an dernier. Ces produits se répartissent comme suit :

- Les dépôts à terme ont généré 396 K€ d'intérêts, contre 52 K€ en 2022.
- Le placement sur OPCVM et les coupons des obligations ont générés un produit de 409 K€.
- Reprises de provisions sur placements financiers pour un montant de 772 K€
- Les revenus des titres de participations ont généré 9 K€ de revenus en 2023 (25 K€ en 2022).
- Les produits de notre portefeuille titres ont généré 71 K€ de dividendes contre 68 K€ en 2022.
- Les avances que nous avons faites à des structures partenaires ont également généré 125 K€ d'intérêts contre 130 K€ en 2022.

✓ **Les charges financières** s'établissent à 3 135 K€.

Elles résultent :

- Des intérêts liés aux prêts souscrits pour les opérations immobilières pour un montant de 1 990 K€ et contre 1 383 K€ en 2022.
- Des intérêts sur les billets à ordre pour un montant de 679 K€ (contre 489 K€ en 2022).
- D'un remboursement d'obligations pour un montant de 14 K€.
- D'une provision pour dépréciation du portefeuille titre et obligataires pour un montant de 451 K€ (contre 522 K€ en 2022).

Le résultat financier s'établit donc à **- 1 352 K€**.

❖ Le résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à un montant de **342 K€**.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à un montant de **-174 K€**.

Ainsi le résultat exceptionnel s'élève à **168 K€** (contre -18 K€ en 2022).

❖ Le résultat net

Dans ces conditions, le résultat net de l'exercice 2023 ressort à **- 286 K€**.

❖ La capacité d'autofinancement (CAF)

La CAF de l'exercice s'élève à 3 603 K€ et le montant de remboursement de capital d'emprunt (hors BAO) est de 2 765 K€. Ainsi la CAF libre, après remboursement d'emprunt, est de 838 K€.

	2023	2022	2021	2020	2019
EBE	4 855	4 934	4 276	4 169	4 553
CAF	3 603	4 108	3 191	3 401	3 517
Rbt emprunt	2 765	2 415	2 337	2 131	1 923
CAF après rbt emprunt	838	1 693	853	1 270	1 594

2. PRESENTATION DU BILAN

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

BILAN en K€							
ACTIF	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22	Variations	PASSIF	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22	Variations
Immo incorporelles	4 424	4 675	- 251	Capital social	178 050	166 876	11 174
Immo corporelles	225 451	209 373	16 078	Subventions d'investissements	31 319	22 191	9 128
Immo financières	18 524	19 424	- 901	Autres capitaux propres	5 092	5 418	- 327
				Résultat de l'exercice	- 286	- 327	41
Total actif immobilisé	248 399	233 472	14 926	Total capitaux propres	214 175	194 158	20 016
				Titres participatifs	9 000		
				Total autres fonds propres	9 000		
				Provisions risques et charges	109	280	- 172
Encours de production		-	-	Dettes financières	112 845	101 088	11 757
Créances clients	1 193	1 272	- 79	Dettes d'exploitation	1 303	3 011	- 1 708
Autres créances	27 801	20 665	7 136	Dettes s/immos et rattachés	2 110	4 090	- 1 980
Trésorerie	62 832	52 407	10 426	Autres dettes	52	1 523	- 1 471
CCA	331	410	- 80	PCA	1 222	4 347	- 3 125
Total actif circulant	92 157	74 754	17 402	Total dettes	117 532	114 060	3 473
Comptes de régularisation	260	272					
TOTAL ACTIF	340 816	308 227	32 589	TOTAL PASSIF	340 816	308 498	32 317

❖ Capitaux propres :

Le capital social a augmenté en 2023 de 11 174 K€ pour atteindre le montant de 178 050 K€.

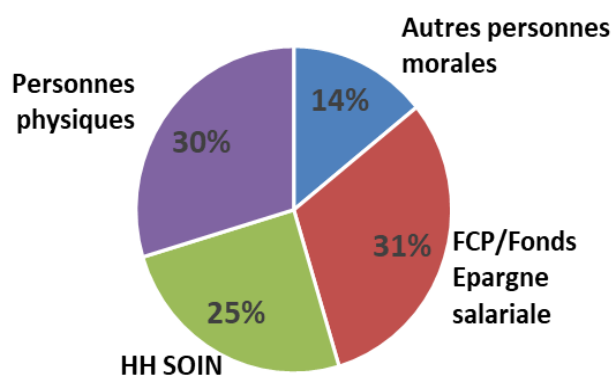
Les souscriptions au capital d'EHD, reste sur la même dynamique qu'en 2022. Les personnes physiques ont souscrit à hauteur de 5 332 K€ en 2023 (6700 K€ en 2022). Les personnes morales ont souscrit à hauteur de 5 841 K€ en 2023 (4 993 K€ en 2022).

EHD a déposé fin 2023 un nouveau DIS (Document d'Information Synthétique) auprès de l'AMF permettant d'augmenter le capital social de la société dans le cadre de sa variabilité en faisant appel public à l'épargne auprès de souscripteurs non professionnels. Le DIS déposé fin 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 4/11/2024 pour poursuivre les levées de fonds dans ce cadre.

Le capital social au 31 décembre 2023 est réparti comme suit en montant :

Répartition du capital EHD au 31/12/2023



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

Le fonds de réserve affecté à la liquidité du titre reste de 1 500 K€ en 2023.

Les capitaux propres intègrent des subventions d'investissement pour un montant de 31 319 K€ et s'établissent à 214 174 K€ à fin 2023 contre 194 158 K€ en 2022.

Les capitaux propres représentent 62,84 % du total bilan.

❖ Dettes

Les dettes financières à la clôture s'élèvent à 112 844 K€ dont 25 300 K€ de BAO. L'augmentation des dettes financières sur l'exercice est principalement due à la mobilisation de nouveaux prêts liés à nos opérations immobilières.

Notre ratio d'endettement financier (Dettes Financières/Capitaux propres) reste à un niveau de 53 %.

Les dettes d'exploitation proviennent principalement de la TVA collectée sur les livraisons à venir (320 K€) et les cotisations à payer sur les salaires en début d'année 2024 au titre de l'année 2023.

Les dettes hors exploitation (dettes sur immobilisations et autres dettes) sont liées aux factures de fin d'année sur les opérations en cours, à régler en début d'année 2024.

❖ Actif Immobilisé

Les actifs immobilisés ont progressé de 19 575 K€ en valeur brute en 2023, soit une augmentation de 7%, pour s'établir à 283 136 K€ en valeur brute pour 248 399 K€ en valeur nette.

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

Les immobilisations en cours s'élèvent à 44 696 K€ contre 45 977 K€ l'an dernier. Elles sont au même niveau qu'en 2022 et sont principalement constituées des factures d'acquisition, de travaux et d'honoraires.

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

Ablis	12 490 K€
Montpellier Roseraie	10 094 K€
Moulins	6 948 K€
Lons le Saunier	3 822 K€
Grenoble	2 256 K€
La Rochelle	2 132 K€
Vaise	1 064 K€

Elles intègrent également les paiements des réservations suivantes :

VEFA Sens	2 082 K€
-----------	----------

Les immobilisations financières s'élèvent à 18 523 K€ à fin 2023 en diminution de 901 K€ par rapport à 2022. Cette variation est principalement liée :

- A la réduction de la créance BSCH D'une part
- D'autre part, au transfert des cautions HH Urgences

Les immobilisations financières intègrent comme l'an dernier la participation de 3 000 K€ que EHD détient de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif « Solidarité Versailles Grand Âge » (SVGA) porteuse de l'opération de l'EHPAD Lépine à Versailles, ainsi que le compte-courant d'un montant de 7 692 K€ apporté dans la SCIC SA BSCH qui porte l'EHPAD de Monplaisir.

❖ Créances

Les créances clients, représentent 1 193 K€ en 2023 contre 1 272 K€ l'année précédente.

Une créance de TVA pour un montant de 9 423 K€ est liée à l'activité et à la TVA qu'EHD doit récupérer dans le cadre des livraisons à soi-même sur des opérations à venir.

Les autres créances s'établissent à 18 359 K€ contre 11 902 K€ en 2022. Ces créances comportent :

- Un montant de 736 K€ de produits à recevoir sur les subventions liées à l'activité parentalité.
- Des subventions d'investissement notifiées mais restant à débloquent sur les opérations en cours pour un montant de 15 813K€ dont 6 519 K€ notifiées en 2023.

❖ Trésorerie

La trésorerie nette, y compris les valeurs mobilières de placement, s'élève à 62 832 K€.

Cette trésorerie est placée sur des comptes-courants, des comptes à termes et d'autres placements (obligations, OPCVM). La valeur des placements en actions en valeur nette au 31/12/2023 (1 093 K€) représente 1,7% de cette trésorerie nette au 31/12/2023.

3. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le conseil propose d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023, soit une perte de 285 566.69 €, en totalité au compte « report à nouveau » qui serait ainsi ramené à la somme de – 579 027.46 €.

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

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL au 31/12/2023
Réserve légale		17 925,53		11 798,87		820 384,94
Réserve contractuelle						739 535,28
Réserve impartageable		50789,00		33 430,14		2 325 093,52
Réserve de liquidité						1 500 000,00
REPORT A NOUVEAU	28 028,00	62 326,98	-422 024,98	404 666,14	-326 890,91	-293 460,77
Résultat de l'année	28 028,00	131041,51	131 041,51	449 895,15	-326 890,91	5 091 552,97

5. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS

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

6. PRISE DE PARTICIPATION

Aucune nouvelle prise de participation

7. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

8. PRÊTS INTERENTREPRISES

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

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

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

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

Ces informations sont communiquées dans le tableau ci-dessous :

	Article D.441-I-1° : Factures reçues non réglées à la date de					Article D.441-I-2° : Factures émises non réglées à la date de				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et +)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées										
Montant total des factures concernées T.T.C	-	53 145	19 998	366 242	439 385	23 622	1 578	110 374	76 228	211 802
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice T.T.C	0%	0%	0%	1%	2%					
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice						0%	0%	1%	1%	3%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues										
Montant total des factures exclues										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Art. L411-6 ou L443-1 C.com.)										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	45 jours fin de mois					45 jours fin de mois				

10. OBSERVATIONS DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

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

III. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

IV. GESTION DES RISQUES

Les principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 I-3° c.com) sont décrits dans le Document D'information Synthétique (DIS). Ce document est publié sur le site internet Habitat et Humanisme : <https://www.habitat-humanisme.org/wp-content/uploads/2024/01/dis-06-11-23-31-10-24-v2.pdf>

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Solidarité Versailles Grand Age - SVGA : La société a été créée fin 2012 en lien avec la mairie de Versailles afin de créer une plateforme capable de prendre en charge les besoins des personnes âgées sur Versailles. Elle est détenue à hauteur de 59.51 % par EHD. Les travaux se sont achevés en 2018, année de la mise en service définitive de l'EHPAD, du SSIAD et de l'accueil de jour. En 2023, SVGA réalisé un résultat déficitaire de 942 174 €.

SCI RES Publica-EHD : Cette SCI détenue à 51% par EHD a été créée pour l'acquisition en VEFA de logements destinés à des personnes fragilisées dans l'opération « Vie Grande Ouverte » à Lyon 2^{ème}. La moitié des logements est louée à Habitat et Humanisme pour de la sous-location, via la Régie-Nouvelle. Une autre moitié est louée à des particuliers via la même régie. Les 9 garages ont été confiés à la Régie Saint-Louis. En 2023, la SCI réalise un résultat déficitaire de 22 343€.

SCI NAZARETH : Détenue à 31% par EHD, la SCI NAZARETH porte l'EHPAD Nazareth sis 60 avenue Foch au Puy-en-Velay (43000) d'une capacité de 64 lits. Habitat et Humanisme Soins assure la gestion de cet établissement. En 2023, la SCI a réalisé une perte – 18 497 €.

SCI ZOLA PARTICIPATION : Créée en 1998, la SCI est détenue à 68,18 % par EHD. Elle a pour objet principal l'acquisition et la mise en location d'appartements et de garages dans un immeuble situé à Villeurbanne (Rhône) 98 bis, ter et quater, cours Emile Zola. En 2023, cette SCI a réalisé un bénéfice de 1819 €.

SCI HABITAT ET HUMANISME PATRIMOINE : Elle est détenue à 45 % par EHD. La SCI a pour objet principal l'acquisition et la mise en location d'appartements et de garages dans un immeuble situé à Villeurbanne (Rhône) 98 bis, ter et quater, cours Emile Zola. En 2023, la SCI a réalisé un bénéfice de 1 169 €.

SCI DES BÂTISSEURS : Détenue à 25% par EHD, la société porte un immeuble de 44 logements à Luce, près de Chartres. En 2023, la SCI réalise une perte de 11 884 €.

SCIC SA- HABITAT SOLIDAIRE : Créée en 2003, cette SCIC intervient essentiellement sur des opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion en Ile de France et des opérations d'habitat participatif. En 2021, cette SCIC a réalisé un résultat déficitaire de 9 K€.

SAS ARDIGASNA : EHD a acquis en 2021 90% des parts de cette société dont l'activité est l'affinage et la commercialisation du fromage de l'abbaye de BELLOC. En 2023 cette société a réalisé un résultat bénéficiaire de 25 049 €.

GF CHANTUS : en 2022, EHD a acquis 98% des parts du groupement forestier Chantus qui détient 41 hectares de forêt à Belloc, dans la région des Pyrénées Atlantiques. Le résultat 2023 de ce GF Chantus est déficitaire pour un montant de 5 K€.

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

1. EVENEMENT IMPORTANT SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous n'avons pas constaté d'événements importants depuis la clôture de l'exercice.

2. LES PERSPECTIVES POUR 2024

L'année 2024 devrait connaître une activité soutenue au regard des chantiers en cours et des livraisons prévues sur l'exercice.

Les EHPAD d'Ablis et de Moulins vont être livrés sur 2024 et plusieurs opérations sont en cours :

- Lyon Vaise
- La Rochelle
- Belloc
- Autun

D'autres part l'apport des Vosges va amener une nouvelle opération avec la construction d'un EHPAD à Granges. Le bâtiment qui sera libéré après cette construction sera transformé en habitat inclusif avec un appui important du conseil départemental des Vosges.

La création de la branche Handicap via l'autisme soutenu par HH Soins conduit EHD à réaliser une opération de 40 chambres sur la commune de Marches (commune constitutive du grand Chambéry).

Ce rapprochement a été souligné très favorablement par l'ARS Rhone Alpes appréciant que dans le champ non lucratif, des synergies éloignées de tout idée de précarisation.

Cependant le contexte inflationniste qui demeure au niveau des matières premières et le niveau des taux d'emprunts nécessite de décaler certaines opérations sans y renoncer.

VI. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. MANDATS DETENUS PAR DES MANDATAIRES SOCIAUX :

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

2. CONVENTIONS REGLEMENTEES

La liste des conventions réglementées est annexée au présent rapport.

3. INSTANCES

Deux conseils d'administration ou consultation écrite du Conseil d'Administration ont été réalisés au cours de l'année 2023 :

- Le 31 mai 2023
- Le 27 octobre 2023

L'assemblée générale ordinaire s'est réunie le 30 juin 2023.

4. MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION

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

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

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

5. DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE

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

6. CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

7. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

❖ Fin de mandat d'administrateurs

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

- Monsieur Xavier Colomer
- La Congrégation des Sœurs Franciscaines de Lons le Saunier
- La Congrégation Sainte Marie des Anges de Province de de France

❖ Démission d'administrateurs

Nous vous informons de la démission des administrateurs suivants :

- Monsieur Xavier Ingelbert
- Monsieur Alain Guinaudeau

❖ Nomination de nouveaux administrateurs

Nous vous proposons de nommer :

- Monsieur Philippe Guibert
- La Caisse des Dépôts et Consignation
- Monsieur Philippe Valentin
- Le Docteur Emile Hobeika
- Le Docteur Yves François
- Monsieur Bruno Madelpuech.
- L' Association Sesame Autisme Rhône Alpe

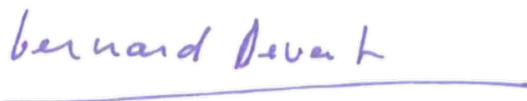
8. AUTRES POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Fait à Caluire, le 3 juin 2024 par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'administration

Monsieur Bernard Devert



bernard Devert

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

Cette liste tient compte des démissions précitées.

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

CONVENTIONS EN COURS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avance en compte courant : EHD a consenti à la SCI une avance en compte courant pour permettre à cette SCI le financement des opérations immobilières. Le solde de ce compte-courant s'élève au 31/12/2023 à 718 843 € et n'est pas rémunéré.

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

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

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

EHD a consenti une avance en compte courant à la société SCIC SA BSCH pour le paiement des factures liées au projet de réhabilitation de l'EHPAD Monplaisir La Plaine. Cette avance est rémunérée au taux de 1%. Au 31/12/2023 cette avance est de 7 691 819 €.

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

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

En 2023, EHD a assuré pour le compte du fonds de dotation différentes missions et prestations contre refacturation à prix coûtant. Ces prestations ont concerné des prestations de gestion comptable et financière du Fonds de dotation. Le montant reçu au titre de cette convention est de 12 446 €.

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

Convention d'avance en compte-courant d'un montant au 31/12/2023 de 279 020 € aux fins de permettre à Ardigasna de consolider sa trésorerie et de financer ses besoins en fonds de roulement lié à la saisonnalité de l'activité de la société. L'avance a porté intérêt au taux de 0,75% en 2023.

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

Convention d'avance en compte-courant d'un montant au 31/12/2023 de 189 552 € aux fins de permettre au GF Chantus de consolider sa trésorerie et de financer ses besoins en fonds de roulement lié à la saisonnalité de l'activité de la société. L'avance a porté intérêt au taux de 1 % en 2023.