

Le Point commun

est
MÉTROPOLE
HABITAT

GRANDLYON
HABITAT

h | LYON
MÉTROPOLE
HABITAT

Rapport de gestion relatif aux comptes sociaux et aux comptes combinés Année 2024

Société de coordination
des OPH de la Métropole de Lyon

Le Point Commun

Juin 2025

TABLE DES MATIERES

A - Présentation de la société : Le Point Commun	3
B - Rapport sur la gouvernance d'entreprise.....	4
1. Composition du capital social du Point Commun	4
2. Commissaires aux comptes du Point Commun	5
C - Le rapport d'activité.....	5
D - Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice.....	7
E - Activités en matière de recherche et de développement.....	7
F - Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir	7
G - Bilan financier des comptes sociaux.....	8
1. Eléments notables de l'exercice 2024	8
2. Compte de résultat 2024	8
3. Bilan du 31 décembre 2024.....	8
4. Affectation du résultat 2024.....	9
5. Délais de paiement 2024	9
H. Bilan financier des comptes combinés.....	9
1. Première combinaison des comptes	9
2. Périmètre de combinaison	9
3. Résultat de la combinaison.....	10
4. Bilan combiné au 31 décembre 2024.....	10

A - PRESENTATION DE LA SOCIETE : LE POINT COMMUN

Le 26 septembre 2022, la Métropole de Lyon a voté en faveur de la création de la Société de coordination des trois offices publics de l'habitat de la Métropole de Lyon (Est Métropole Habitat, GrandLyon Habitat et Lyon Métropole Habitat).

Les Conseils d'Administration de chacun des 3 OPH ont délibéré favorablement en octobre 2022. L'agrément ministériel a été reçu le 20 avril 2023 et l'immatriculation au Greffe du Tribunal de Commerce est effective depuis le 23 mai 2023.

Le 1^{er} janvier 2023 est ainsi née la société de coordination Le Point Commun, présidée par Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, et dirigée par Céline Reynaud, directrice générale d'Est Métropole Habitat, Vincent Cristia, directeur général de Lyon Métropole Habitat et Jean-Noël Freixinos, directeur général de GrandLyon Habitat. Le Conseil d'Administration de la SAC est composé de 18 membres dont les 3 présidents des organismes.

C'est avant tout une société de projet basée sur l'échange, le retour d'expériences et la capitalisation des bonnes pratiques, tout en respectant l'autonomie de chaque organisme.

Quatre grandes valeurs constituent le fondement de la société :

- Partager une vision commune du logement social comme un droit fondamental,
- Consolider notre rôle de partie prenante des politiques inclusives des territoires,
- Renforcer notre efficacité au service de nos clients locataires,
- Optimiser l'efficacité de nos services.

Voici les chiffres-clés du Point Commun au 31 décembre 2024 :



B - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. Composition du capital social du Point Commun

Le Point Commun est une société anonyme de coordination.

Le pouvoir est réparti entre les trois OPH pendant toute la durée du mandat de 6 ans.

Le Président du Conseil d'Administration est choisi parmi les personnes physiques qui représentent la collectivité de rattachement dans le Conseil d'Administration de l'un des trois OPH.

Le poste de Directeur général de la société de coordination est assuré par le directeur général de chaque OPH, pour une durée de 2 ans, à tour de rôle, et dans la limite d'une fois pour chaque période de 6 ans.

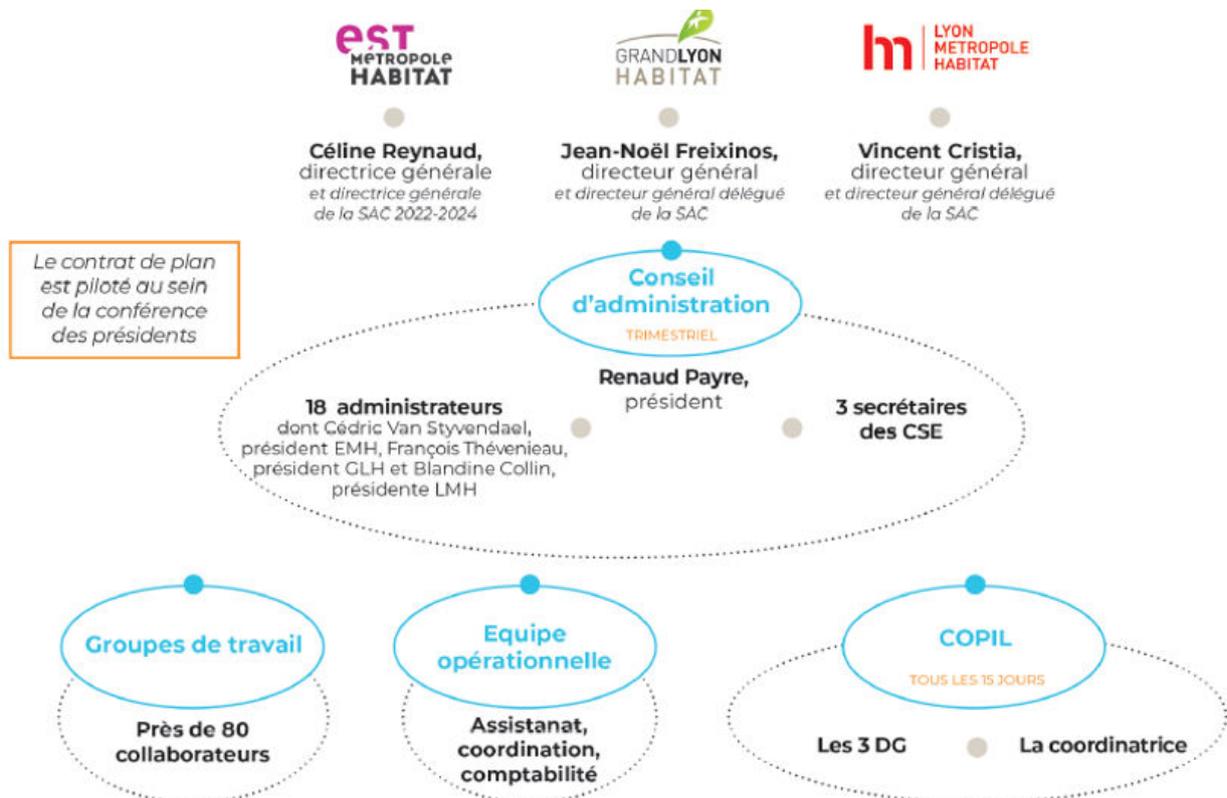
La société de coordination est administrée par un Conseil d'Administration. Il est composé de 18 membres, dont le mandat dure 6 ans :

- 4 sièges pour chacun des OPH
- 3 sièges pour les collectivités
- 3 sièges pour les représentants des locataires.

S'ajoutent également les trois secrétaires des CSE des organismes, à titre d'observateurs.

Liste des administrateurs du Point Commun

- Cédric VAN STYVENDAEL
- François THEVENIEAU
- Blandine COLLIN
- Léna ARTHAUD
- Gilles GASCON
- Atlantide MERLAT
- Yasmine BOUAGGA
- Jean-François ROUSSOT
- Renaud PAYRE
- François PORTAY
- Philippe COCHET
- Béatrice VESSILLER
- Laurent LEGENDRE
- Pierre-Alain MILLET
- Alexandre CHEVALIER
- Patrick PINOT
- Michel SCIMECA
- Christiane GAILLARD



2. Commissaires aux comptes du Point Commun

Les 2 commissaires aux comptes sont :

- FORVIS MAZARS : 109, rue de la Tête d'Or 69006 LYON
Date de désignation : 29/06/2023 (1^{er} ex 31/12/2023)
Date d'expiration : 31/12/2028
- GRAND THORNTON : 44, quai Charles de Gaulle 69006 LYON
Date de désignation : 22/12/2022 (1^{er} ex 31/12/2023)
Date d'expiration : 31/12/2028

C - LE RAPPORT D'ACTIVITE

2024 est la seconde année d'activité du Point Commun.

Quatre conseils d'administration se sont tenus les 5 mars, 10 juin, 9 septembre et 11 décembre 2024 ainsi qu'une assemblée générale le 28 juin 2024.

Les groupes de travail liés aux compétences obligatoires et compétences connexes se sont poursuivis. Un bilan des années 2023-2024 a été réalisé sur l'avancement des chantiers.

De manière synthétique,

Lors du premier cycle de 2 ans de création du Point Commun, **10 chantiers** ont été identifiés, permettant aux 3 OPH d'enclencher **une dynamique de collaboration renforcée** avec des premières réalisations ✓ partagées lors des CA de 2023/2024.

Les compétences obligatoires		
1	Performance / Contrôle de gestion	✓
2	Identité et communication	✓
3	Cadre stratégique patrimonial	✓
4	Cadre stratégique d'utilité sociale	✓
5	Politique technique	🔄
6	Politique d'achats responsables	🔄

Les champs connexes		
1	Stratégies numériques et digitales	🔄
2	Vecteurs d'innovation	✓
3	Habitat inclusif	🔄
4	Parcours de formations	✓
5	Expertises rares	✓
6	Fonctions de syndic & gestion de copro	✗

Plusieurs **enseignements** à retenir de ce premier cycle :

- Une vraie **appétence** des équipes métiers à **collaborer et échanger**.
- Des **limites** en termes de **plan de charge** compte tenu des nombreux chantiers lancés.
- Un besoin de visibilité des équipes sur la stratégie de la métropole pour la SAC et les 3 OPH à plus moyen terme.

... Pour construire la feuille de route 2025 :

- Inciter à **l'échange entre pairs** hors mode projet.
- **Restreindre** les chantiers, mais **augmenter leur ambition**.
- Passer **un cap supplémentaire** en termes de **mutualisation**.

De manière détaillée,

Performance / Contrôle de gestion

Les indicateurs d'activité sont présentés de manière récurrente pour les trois offices, selon les familles suivantes : indicateurs de patrimoine, indicateurs de gestion, indicateurs financiers.

Identité / Communication

Les lettres internes ont été diffusées trimestriellement, avec un pilotage tournant par les trois offices.

Cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale (CSPUS)

Le travail a été réalisé en 2023.

L'année 2024 a consisté en la mise à jour des indicateurs.

Politique technique

En 2024, le groupe de travail s'est particulièrement saisi des questions liées à

- AMO énergie : mise en place d'un groupement d'achat en 2025 et achat en commun en 2026.
- Massification : sujet déjà bien engagé avec la centrale d'achats START et le groupement de commandes (en lien avec le GT Achats)
- Production solaire : grâce au diagnostic réalisé en 2024, et l'élaboration d'une note de synthèse, identification des suites données et du calendrier
- Bilan carbone : réaliser un bilan consolidé au 1er semestre 2025 (facilité par le fait que les 3 OPH ont le même prestataire LAMY)

Politique d'achats responsables

- Massification : lancement de l'opération EcoIn Thibaude en groupement entre GLH et EMH
- Identification des achats mutualisables
- Définition des grands axes et chapitres ont été défini au niveau du Point Commun, en proposant un cadre suffisamment souple pour que les 3 structures puissent s'y inscrire facilement. Ces principes communs permettront, dans un second temps, d'identifier des objectifs communs.

Stratégies numériques et digitales

Sujet qui n'a pas connu de développement spécifique en 2024.

Innovation

Une cartographie des projets d'innovation sociale portés par LMH, GLH et EMH, a été construite autour de 8 thématiques. Elle est actualisée annuellement.

Formation professionnelle et GEPP

Le groupe de travail Ressources Humaines a mutualisé 17 formations en 2024.

Du côté GEPP, les équipes ont participé / organisé des job datings pour diversifier les formes de recrutement.

De manière générale, les échanges sont nombreux sur les sujets d'actualité, en particulier la classification des emplois.

D - EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

E - ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Au regard de l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

F - EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Le Point Commun compte au 31 décembre 2024 **78 059 logements**.

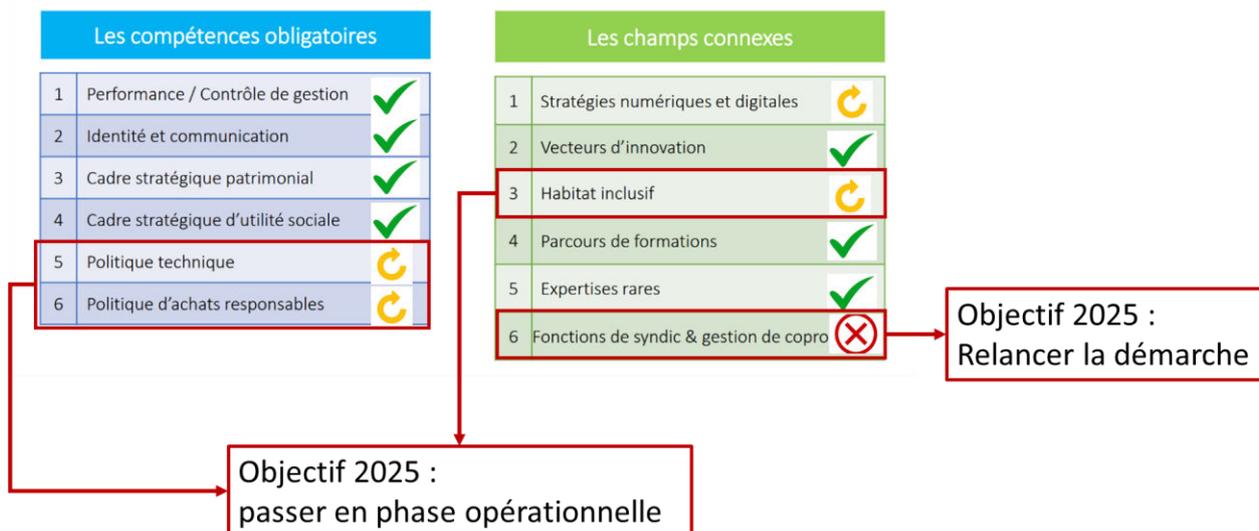
Depuis début 2025, la direction générale de la SAC est assurée par le directeur général de LMH, assisté de deux directeurs généraux délégués (les deux directeurs généraux de GLH et EMH). Ce changement de direction générale correspond aux orientations fixées dans les statuts visant à organiser une direction générale collégiale et tournante par période de 2 ans.

Concernant les perspectives d'avenir, le conseil d'administration de début 2025 a validé plusieurs chantiers prioritaires pour l'année en cours :

- **Stratégie de ventes HLM (yc BRS)** : travailler la mise en cohérence de nos stratégies de vente (cible clients, décotes, territoires cibles pour le BRS...);
- **Gestion de nos copropriétés** : étudier la pertinence d'un syndic solidaire commun aux trois OPH (réactivation du chantier 10 non traité sur 2023/24);
- **Habitat spécifique** : mettre en place la gestion partagée des potentiels d'habitats intercalaires de nos 3 parcs;
- **Politique techniques & achats responsables** : lancer nos premiers marchés communs.

Par ailleurs, 3 chantiers de second rang en termes de priorité **seront délégués** en termes de pilotage auprès de chacun des offices :

- **Bilan trajectoire carbone consolidé** / pilotage EMH : objectif de valorisation des efforts collectifs en termes de réhabilitation et d'énergie durable.
- **Contribution des 3 OPH au contrat de ville métropolitain** / pilotage GLH : objectif de valorisation de nos actions contribuant aux 6 axes du contrat de ville.
- **Université des compétences** / pilotage LMH : objectif d'étude de faisabilité d'une meilleure intégration de nos plans de formation.



G - BILAN FINANCIER DES COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont présentés en euros.

1. Éléments notables de l'exercice 2024

Aucun élément financier notable sur l'exercice.

Les dépenses sont principalement des frais de fonctionnement

2. Compte de résultat 2024

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- Le chiffre d'affaires réalisé par la société est composé exclusivement de la cotisation facturé aux membres pour son fonctionnement, à hauteur de 115 000 euros ,
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 109 243 euros
- Le résultat d'exploitation ressort à 5 756 euros.
- Les résultats financiers ressort à -15 euros et l'exceptionnel à -1811 euros
- L'IS du s'élève à 92 euros.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice de 3 837 euros.

3. Bilan du 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la société s'élève à 192 389 euros.

4. Affectation du résultat 2024

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur : 0 euros
- Résultat bénéficiaire de l'exercice : 3 837 euros

Affectation :

- Réserve légale : 192 euros
- Autres réserves : 3 645 euros

5. Délais de paiement 2024

Non significatif.

H. BILAN FINANCIER DES COMPTES COMBINÉS

Les comptes combinés sont présentés en euros.

1. Première combinaison des comptes

Les comptes annuels combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

2. Périmètre de combinaison

Code	% de contrôle	% d'intérêt
LMH	100	100,00
GLH	100	100,00
EMH	100	100,00

Précisions :

L'entrée d'une entité dans le périmètre de combinaison ne provenant pas de l'acquisition de titres, les fonds propres combinés représentent le cumul des capitaux propres et des autres fonds propres des entités incluses dans le périmètre de combinaison.

3. Résultat de la combinaison

Le **résultat** de l'exercice 2024 s'élève à **- 8 113 Keuros**, compte tenu de :

- Un résultat d'exploitation positif à hauteur de 14 879 Keuros
- Un résultat financier déficitaire de 72 839 Keuros
- Et un résultat exceptionnel de 49 847 Keuros

Les **produits d'exploitation** des activités du groupe représentent **509 191 Keuros** au titre de l'exercice 2024 et sont principalement composés des loyers des logements ainsi que des produits de récupération des charges locatives.

Les **charges d'exploitation** représentent **494 312 Keuros** dont :

- 51 439 Keuros au titre des achats stockés,
- 55 087 Keuros au titre de la sous-traitance,
- 56 712 Keuros au titre de l'entretien et la maintenance du parc locatif,
- 32 798 Keuros au titre des honoraires et autres frais de structure,
- 53 249 Keuros au titre des impôts et taxes,
- 88 241 Keuros au titre des charges de personnel,
- 125 457 Keuros représentant les dotations aux amortissements du patrimoine locatif.

Le **résultat exceptionnel** excédentaire de 49 847 Keuros est lié aux cessions de patrimoine, et à la quote-part de subventions d'investissement reprise annuellement au résultat et dont le montant de l'exercice 2024 représente 21 769 **Keuros**.

4. Bilan combiné au 31 décembre 2024

A la clôture de l'exercice 2024, le total **bilan net** s'élève à **4 642 169 Keuros** majoritairement composé :

- A l'actif par les **immobilisations corporelles** d'un montant net de **4 020 474 Keuros** (86% du total bilan) et représente principalement le patrimoine locatif du groupe.
- Au passif, par :
 - Les **capitaux propres** (incluant également en réserves – retraitement de combinaison – le montant net des subventions d'investissement perçues) pour un montant de **1 719 426 Keuros** (37% du total bilan)
 - Et les **dettes financières** pour un montant de **2 706 897 Keuros** (58% du total bilan) représentant principalement les financements liés à l'acquisition et la réhabilitation du patrimoine locatif du groupe.