

Le Point commun



Rapport de gestion relatif aux comptes sociaux et aux comptes combinés Année 2025

Société de coordination
des OPH de la Métropole de Lyon

Le Point Commun

Juin 2026

TABLE DES MATIERES

A. Présentation de la société : Le Point Commun	3
B. Rapport sur le gouvernement 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 2025.....	8
2. Compte de résultat 2025.....	8
3. Bilan du 31 décembre 2025.....	8
4. Affectation du résultat 2025	8
5. Délais de paiement 2025.....	8
H. Bilan financier des comptes combinés.....	9
1. Résultat combiné au 31 décembre 2025	9
2. Bilan combiné au 31 décembre 2025.....	10

A. Présentation de la société : 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 née la société de coordination Le Point Commun. Le Conseil d'Administration de la SAC est composé de 18 membres. Sa direction est tournante, chaque directeur ou directrice général(e) des OPH actionnaires en exerçant la direction successivement pour un mandat de 2 ans. Pour l'exercice 2025, la direction de la SAC est assurée par Vincent Cristia, directeur général de Lyon Métropole Habitat.

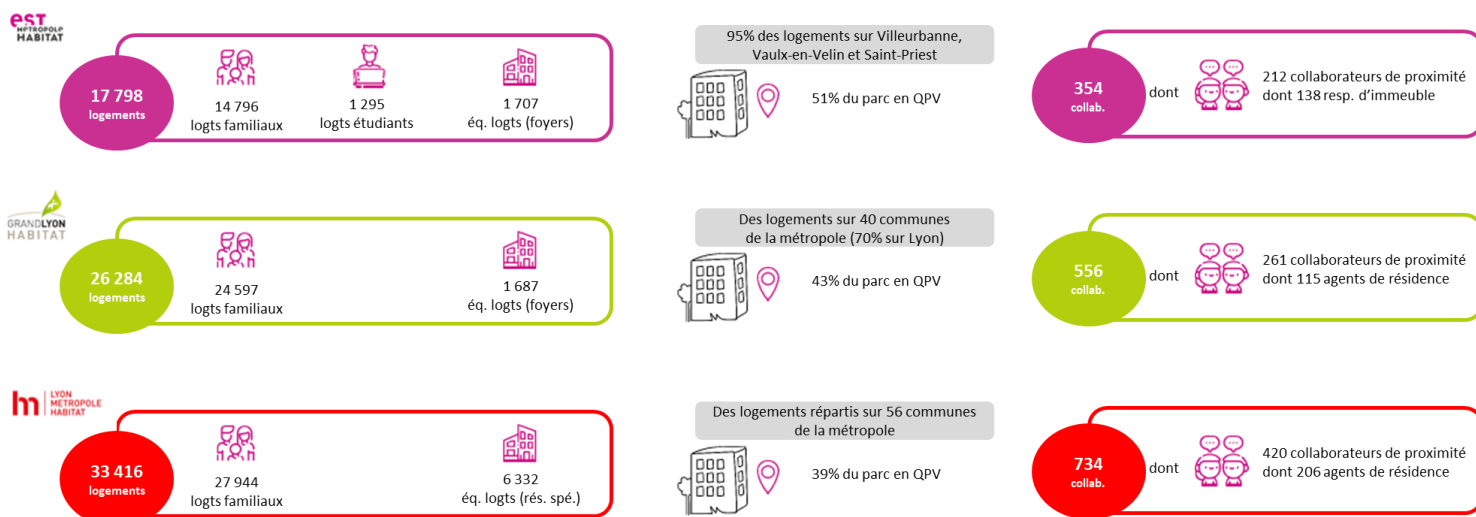
La SAC basée sur l'échange, le retour d'expériences, la capitalisation des bonnes pratiques et le rassemblement autour de projets communs, tout en respectant l'autonomie de chaque organisme.

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 2025 :

- 77 500 logements dont 67 500 logements familiaux, 1 300 logements étudiants en gestion directe et 8 700 autres logements ou équivalents (résidences spécialisées, etc.) ;
- Plus de 1 600 collaborateurs ;
- 368 M€ d'investissements.



B. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

1. Composition du capital social du Point Commun

Le Point Commun est une société anonyme de coordination.

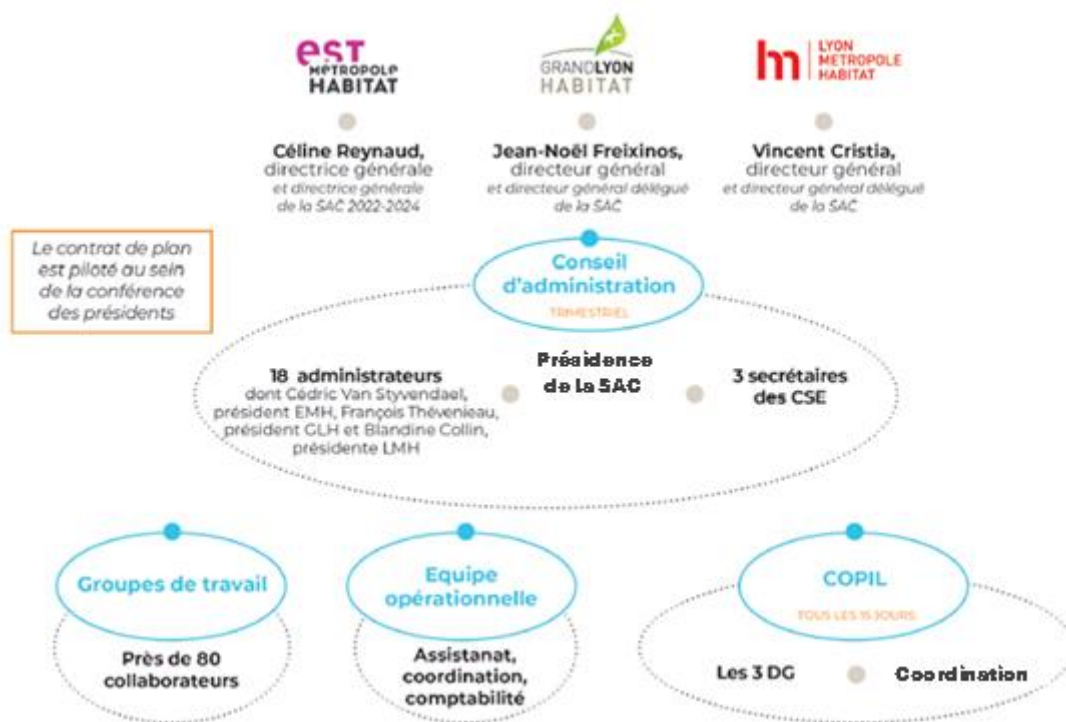
Le pouvoir est réparti entre les trois OPH actionnaires et détenteur du capital à parts égales.

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.

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.

S'ajoutent également les 3 secrétaires des CSE des organismes, à titre d'observateurs.



2. Commissaires aux comptes du Point Commun

Les 2 commissaires aux comptes sont :

- FORVIS MAZARS : 109, rue de la Tête d'Or 69 006 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 69 006 LYON
Date de désignation : 22/12/2022 (1^{er} ex 31/12/2023)
Date d'expiration : 31/12/2028

C. Le rapport d'activité

2025 est la troisième année d'activité du Point Commun.

Trois conseils d'administration se sont tenus, le 28 mars 2025, le 11 juin 2025 et le 26 novembre 2025.

Les groupes de travail liés aux compétences obligatoires et compétences connexes se sont poursuivis. Le projet de mutualisation de l'activité de syndic a été initié.

Pour rappel la feuille de route 2023-2024 visait la poursuite et l'approfondissement des chantiers structurés et initiés lors de la précédente feuille de route, ainsi que l'initiation de projets en commun comme l'activité de syndic.



La feuille de route 2025-2026 prévoit un approfondissement de certains chantiers liés aux compétences obligatoires, ainsi qu'aux champs connexes :



Politique technique

Pour rappel, le périmètre de la politique technique a été défini, avec le choix d'intervenir en commun sur des problématiques, plutôt que de chercher une vision exhaustive des sujets techniques. De même, l'enjeu a été retenu de corréliser les travaux en matière de politique technique avec ceux en matière de politique d'achat.

L'objectif fixé au groupe de travail dédié n'est donc pas de tendre vers une politique technique intégrée des trois OPH, mais le partage de bonnes pratiques en la matière, la convergence de stratégies d'intervention et la mutualisation des achats.

Ainsi les 3 OPH ont pu structurer dès 2023 un cadre d'action commun sur le traitement de la punaise de lits.

Dans la lignée de tels travaux, l'année 2025 a notamment été l'occasion de partager autour de la stratégie carbone, de mutualiser l'achat d'électricité, ou encore de croiser les retours d'expérience sur le photovoltaïque.

Politique d'achats responsables

Les politiques d'achats responsables de chaque OPH actionnaire sont désormais définies selon un cadre commun, acté fin 2024.

Par ailleurs un travail de mutualisation des achats a été initié, avec un recensement des marchés susceptibles d'être mutualisés et le lancement de marchés en commun. Ainsi un marché commun d'achat d'électricité a été notifié en juillet 2025, et un projet de marché mutualisé de la location des bacs à ordures ménagères est en cours.

De telles mutualisations nécessitent un travail préalable de criblage, c'est-à-dire d'évaluation de l'opportunité et de la faisabilité d'une mutualisation, ainsi qu'un travail de convergence des cadres de gestion (contrats, process, pratiques).

Habitat spécifique

GLH et LMH ont échangé sur la stratégie de gestion en direct du logement étudiant.

Par ailleurs, un rapprochement des modalités de gestion du logement intercalaire a été réalisé.

Syndic de copropriété

Une étude d'opportunité a été lancée, avec l'appui du cabinet Aatiko.

L'étude est en cours, avec une remise des livrables vraisemblablement en septembre 2026.

On peut distinguer deux principaux objectifs :

- recenser les montages juridiques possibles pour organiser une activité de syndic en commun, et notamment les incidences en matière de fiscalité, ou de qualité de syndic de droit ;
- évaluer le modèle économique possible, selon le stock de lots en gestion ou à prendre relativement facilement, selon des hypothèses de mises en copropriété (vente HLM, etc.), selon des hypothèses de développement de l'activité (prise de mandats) et au regard des enjeux d'équilibre économique de l'activité.

D. Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Néant.

E. Activités en matière de recherche et de développement

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 prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

L'activité de la SAC sur 2026 est cadrée par la feuille de route 2025-2026, dont il conviendra de dresser un bilan.

Il convient de noter qu'au regard des enjeux en termes de gestion locative, un groupe de travail a été installé en 2026, notamment pour travailler à l'analyse des écarts de résultats en matière d'impayé, ou encore à la comparaison des politiques de loyers.

G. Bilan financier des comptes sociaux

1. Éléments notables de l'exercice 2025

Aucun élément financier notable sur l'exercice.

Les dépenses sont principalement des frais de fonctionnement

2. Compte de résultat 2025

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- Le chiffre d'affaires réalisé par la société est composé exclusivement de la cotisation facturé aux membres pour son fonctionnement, à hauteur de 120 000 euros ,
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 120 649 euros
- Le résultat d'exploitation ressort à -649 euros.

En l'absence de résultat financier ou exceptionnel, non plus que d'impôt sur les bénéfices, il ressort des éléments ci-dessus que le résultat net de l'exercice se solde par un déficit de 649 euros.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

3. Bilan du 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la société s'élève à 209 997 euros.

4. Affectation du résultat 2025

Il est proposé d'affecter le résultat déficitaire, s'élevant à - 649 €, de la façon suivante :

- pour l'intégralité sur le compte « Autres réserves »

Le solde de ce poste après affectation du résultat s'élèvera à 14 996 €.

5. Délais de paiement 2025

Non significatif.

H. Bilan financier des comptes combinés

Les comptes annuels combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

1. Résultat combiné au 31 décembre 2025

Les comptes combinés sont présentés en euros. Le résultat de l'exercice 2025 est bénéficiaire et s'élève à 5 983 K€, compte tenu de :

- Un résultat d'exploitation bénéficiaire à hauteur de 23 544 K€
- Un résultat financier déficitaire de -71 969 K€
- Et un résultat exceptionnel bénéficiaire de 54 408 K€

Les **produits d'exploitation** des activités du groupe représentent **535 979 K€** au titre de l'exercice 2025 et sont principalement composés des loyers des logements ainsi que des produits de récupération des charges locatives.

Les **charges d'exploitation** représentent **512 435 K€** dont :

- 54 265 K€ au titre des achats non stockés,
- 57 618 K€ au titre de la sous-traitance,
- 56 195 K€ au titre de l'entretien et la maintenance du parc locatif,
- 41 001 K€ au titre des honoraires, des autres frais de structure et charges diverses,
- 53 194 K€ au titre des impôts et taxes,
- 91 425 K€ au titre des charges de personnel,
- 158 737 K€ représentant les dotations aux amortissements du patrimoine locatif.

Le **résultat exceptionnel** excédentaire 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 2025 représente **22 613 K€**.

2. Bilan combiné au 31 décembre 2025

Les comptes combinés sont présentés en euros.

A la clôture de l'exercice 2025, le total **bilan net** s'élève à **4 863 744 K€** majoritairement composé :

- à l'actif par les **immobilisations corporelles** d'un montant net de **4 195 787 K€** (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 **1 702 505 K€** (35% du total bilan),
 - et les **dettes financières** pour un montant de **2 899 048 K€** (60% du total bilan) représentant principalement les financements liés à l'acquisition et la réhabilitation du patrimoine locatif du groupe.