

Le Point commun



Rapport de gestion relatif aux comptes sociaux et aux comptes combinés Année 2023

Société de coordination
des OPH de la Métropole de Lyon

Le Point Commun

Juin 2024

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'ACTIVITE	5
D. événements intervenus depuis la clôture de l'exercice	7
E. ACTIVITES en matière de recherche et de développement	8
F. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir	8
G. Bilan financier des comptes sociaux	8
1. Eléments notables de l'exercice 2022	8
2. Compte de résultat 2023	8
3. Bilan du 31 décembre 2023	9
4. Affectation du résultat 2023	9
5. Délais de paiement 2023	9

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'efficience de nos services.

Voici les chiffres-clés du Point Commun au 31 décembre 2023 :



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.

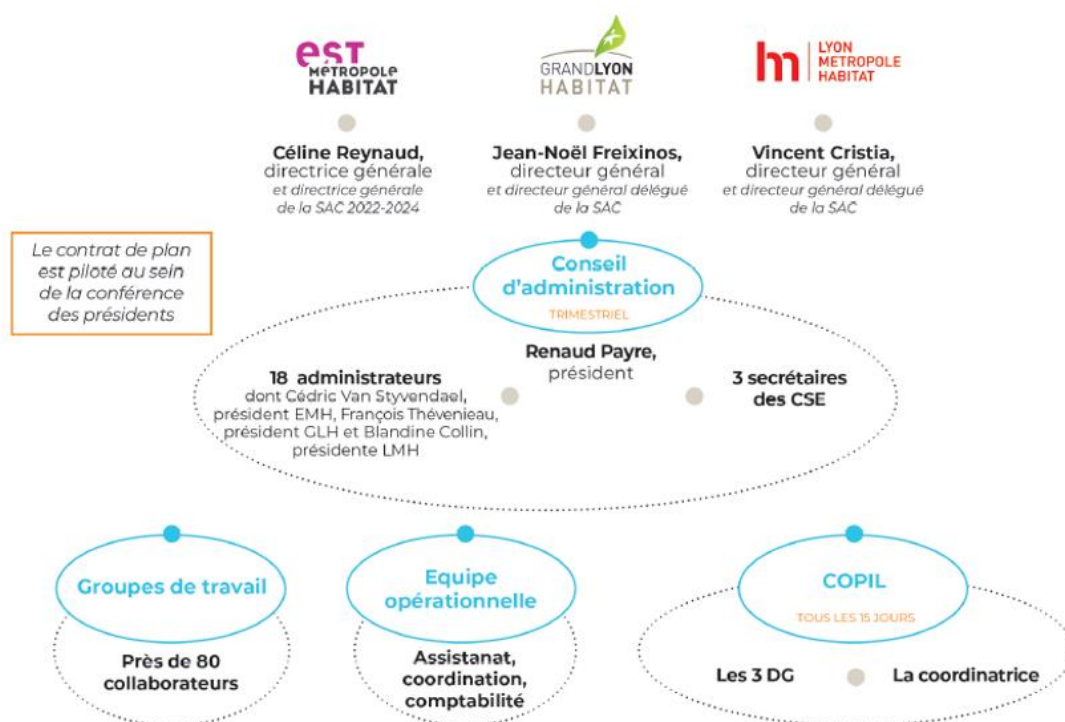
La société de coordination est administrée par un Conseil d'Administration. Il est composé de 18 membres, dont le mandat dure 6 ans :

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

S'ajoutent également les 3 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 :

- 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 THOMTON : 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'ACTIVITE

2023 est la première année d'activité du Point Commun.

Elle a été consacrée à la mise en place de la gouvernance à travers la tenue de 3 conseils d'administration (24 mai, 5 septembre et 5 décembre 2023) et une assemblée générale (29 juin) avec pour objets :

- Modification de la dénomination sociale de la société : Le Point Commun société de coordination
- Modification du siège social de la société
- Désignation du représentant de la Ville de Lyon
- Désignation des commissaires aux comptes
- Approbation du budget 2023
- Le cadre stratégique d'utilité sociale et patrimonial

Les groupes de travail liés aux 6 compétences obligatoires et 3 compétences connexes ont démarré un travail d'interconnaissance et de partages de bonnes pratiques, ainsi que des projets en commun :

Performance / Contrôle de gestion

Pour la première fois, les indicateurs d'activité et de performance ont été compilés dans un tableau de bord, à destination de la Métropole de Lyon.

L'atterrissage 2023 et le résultat prévisionnel 2024 ont été présentés en CA du 5 décembre 2023.

Les recettes de la SAC Le Point Commun sont constituées des abondements de chaque organisme, soit 40 K€ pour chaque OPH, 120 K€ au total pour l'exercice 2023.

Côté charges, les locations immobilières sont relatives à l'acquisition et la mise en place de l'outil comptable Sage 100. Les refacturations correspondent à la masse salariale des différents organismes pour les prestations de coordination et gouvernance (EMH) et de comptabilité (LMH). Les rémunérations d'intermédiaires correspondent aux frais juridiques divers liés aux opérations menées pour la création de la SAC. Les honoraires juridiques sont liés à des honoraires d'avocats divers et aux honoraires des commissaires aux comptes (18 K€). Les charges calculées correspondent à l'amortissement du logiciel comptable Sage 100 sur 5 ans.

Au final, le résultat prévisionnel 2024 devrait ressortir à 25 531 €.

Identité / Communication

Après la création du nom et du logo du Point Commun en 2022, la charte graphique a été déclinée sur les différents outils de communication. La Lettre interne a été publiée en juin et novembre 2023 et un séminaire des collaborateurs du Point Commun a eu lieu le 4 janvier 2023.

Cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale (CSPUS)

Le CSPUS du Point Commun a été rédigé en 2023 et présenté en CA du 5 septembre 2023. Ce document obligatoire, coconstruit et partagé est la traduction des ambitions collectives des 3 membres en matière de politique patrimoniale et locative.

Il définit des orientations générales et consolide des objectifs chiffrés pour optimiser la gestion patrimoniale tout en répondant aux besoins sociaux et territoriaux.

Les thèmes abordés sont : la qualité de service rendu aux locataires, la gestion sociale, la concertation locative, la politique en faveur de l'hébergement, la politique d'accession, l'aménagement des territoires, la politique d'entretien des bâtiments existants, l'accessibilité des logements...

Pour cette première version qui couvre la période 2023-2025, nous avons consolidé les données de nos objectifs stratégiques. Mais, nous nous sommes aussi fixés des objectifs communs. Cela contribue à renforcer l'importance de nos 3 organismes sur le territoire en encourageant des initiatives qui dépassent le simple aspect immobilier pour contribuer positivement à la vie locale. Notre influence s'en trouve accrue.

→ [CONSULTER LE CSPUS DU POINT COMMUN \(PDF\)](#)

Politique technique

En 2023, le groupe Politique technique s'est saisi du sujet des punaises de lit et a rédigé un plaidoyer pour mettre en lumière les actions déjà mises en place par les bailleurs sociaux, les difficultés rencontrées et le besoin de soutien des pouvoirs publics. Ce document est venu enrichir la feuille de route d'ABC HLM (Association des Organismes HLM Auvergne Rhône-Alpes) qui en assure le pilotage opérationnel.

Il a également travaillé sur le volet « Energie » en lançant la première consultation commune pour une AMO énergie (en lien avec le groupe de travail sur les achats) et en partageant les bonnes pratiques sur les achats d'énergie, les DPE, le bilan carbone, la production solaire, le gaz vert, ...

Politique d'achats responsables

Après un temps d'interconnaissance et partage des pratiques, une cartographie des achats a été bâtie pour identifier les marchés susceptibles d'être mutualisés à l'avenir.

Une réhabilitation des résidences Ecoï et Thibaude va être réalisée conjointement par GrandLyon Habitat et Est Métropole Habitat ; les premières étapes de la consultation (définition de la stratégie, organisation du groupement de commandes, validation de la convention par les CA) ont été réalisées en 2023.

Stratégies numériques et digitales

Deux volets ont été explorés, à savoir la cybersécurité et les services digitaux. En matière de cybersécurité, un quizz sur la protection des données a été diffusé aux collaborateurs des 3 structures, une campagne de phishing et une attaque informatique ont été simulées. Côté services digitaux, un référentiel de services proposés aux collaborateurs et aux clients a été réalisé.

Innovation

Une cartographie des projets d'innovation sociale portés par LMH, GLH et EMH, a été construite autour de 8 thématiques :

Le groupe a également travaillé sur une méthodologie commune pour une opération de sensibilisation afin de lutter contre la précarité énergétique.

Formation professionnelle et GEPP

Le groupe de travail Ressources Humaines a mutualisé 3 formations en 2023, pour une économie de 17 k€ ; cela est donc très prometteur pour 2024, année durant laquelle seront mutualisées 17 formations.

Du côté GEPP, les équipes ont étudié les emplois de proximité pour connaître les périmètres métiers et partager les besoins de recrutement. Un vivier qualifié a été constitué avec un partage des candidatures « inter OPH ».

D. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

E. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à 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 écoulée.

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

Le Point Commun compte au 31 décembre 2023, 77.132 logements dont 67.604 logements familiaux.

Maintenant qu'elle est stabilisée, la SAC va pouvoir mettre en place sa gouvernance et entrer en phase opérationnelle pour exercer ses compétences obligatoires et/ou définies par ses membres.

G. BILAN FINANCIER DES COMPTES SOCIAUX

1. Éléments notables de l'exercice 2022

La SAC étant en cours de démarrage, seules des dépenses d'immatriculation, de frais divers comptables et de coordination, d'honoraires d'avocats, d'expert-comptable et de Commissaires aux Comptes ont été faites en 2023 pour un montant de 87 K€.

2. Compte de résultat 2023

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- La société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires mais a perçu les contributions de chacun des membres pour son fonctionnement, à hauteur de 100.000 € ,
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 87.147 euros
- Le résultat d'exploitation ressort à 12.853 euros.
- Les résultats financiers et exceptionnel ressortent à 0 euros
- L'IS du s'élève à 253 €.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice de 12.600 euros.

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

3. Bilan du 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la société s'élève à 170.932 euros.

4. Affectation du résultat 2023

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 : 12.600 euros

Affectation :

- Réserve légale : 630 euros
- Report à nouveau : 11.970 euros

5. Délais de paiement 2023

Non significatif.

H. BILAN FINANCIER DES COMPTES COMBINES

1. Première combinaison des comptes

Au 31 décembre 2023, la SAC a clos son premier exercice comptable suite à sa création le 09 décembre 2022, et est tenue de présenter des comptes combinés à cette date.

Le premier exercice social va du 9 décembre 2022 au 31 décembre 2023.

Les comptes annuels combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 Méthode
LMH	100	100,00 IG

GLH	100	100,00 IG
EMH	100	100,00 IG

IG = intégration globale

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

Les comptes combinés sont présentés euros. Le **résultat** de l'exercice 2023 s'élève à **13 121K€**, compte tenu de :

- Un résultat d'exploitation positif à hauteur de 16 010 K€
- Un résultat financier déficitaire de 52 890 K€
- Et un résultat exceptionnel de 50 360 K€

Les **produits d'exploitation** des activités du groupe représentent **493 252 K€** au titre de l'exercice 2023 et sont principalement composés des loyers des logements ainsi que des produits de récupération des charges locatives.

Les **charges d'exploitation** représentent **477 242 K€** dont :

- 54 186 K€ au titre des achats non stockés,
- 54 593 K€ au titre de la sous-traitance,
- 56 600 K€ au titre de l'entretien et la maintenance du parc locatif,
- 31 394 K€ au titre des honoraires et autres frais de structure,
- 49 663 K€ au titre des impôts et taxes,
- 83 193 K€ au titre des charges de personnel,
- 144 601 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 2023 représente **22 673 K€**.

4. Bilan combiné au 31 décembre 2023

Les comptes combinés sont présentés en euros.

A la clôture de l'exercice 2023, le total **bilan net** s'élève à **4 403 284 K€** majoritairement composé :

- A l'actif par les **immobilisations corporelles** d'un montant net de **3 813 933 K€** (90% 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 **1 674 169 K€** (38% du total bilan)
 - Et les **dettes financières** pour un montant de **2 546 831 K€** (58% du total bilan) représentant principalement les financements liés à l'acquisition et la réhabilitation du patrimoine locatif du groupe.