

DOSSIER DE PRESSE

6 juin 2019

SOMMAIRE

Communiqué de presse	p. 2
Bien vivre, c'est d'abord bien se loger Mésolia agit pour accompagner les moments de vie	
Mésolia développe des offres d'habitat en faveur de publics spécifiques	p. 4
Acteur de lien social, Mésolia s'engage au quotidien illustrations !	p. 6
Mésolia & la coopération intelligente, comme réponse aux nouveaux enjeux	p. 7
Les chiffres clefs 2018 de Mésolia	p. 8
50 ans d'histoire	p. 9
Lexique	p. 10

Contacts presse

Quitterie de Galard - 06 82 31 70 80 - quitteriedegalard@gmail.com

Céline Hervé – 05 33 89 40 86 – cherve@mesolia.fr

Bien vivre, c'est d'abord bien se loger Mésolia agit pour accompagner les moments de vie

Producteur de logements sociaux depuis plus de 50 ans, Mésolia, filiale du Groupe TG, organisme de logement social indépendant, et du Groupe Arcade-Vyv, 4^{ème} acteur national du logement social a entamé il y a 4 ans une profonde mutation.

De 9 000 logements en 2014 à 21 000 aujourd'hui, Mésolia a connu une forte évolution en termes de production mais aussi en termes de mission, clairement orientée aujourd'hui vers une utilité sociale affirmée. Le logement doit pouvoir accompagner les moments de vie de ses locataires, Mésolia a la conviction que le logement est un déterminant de santé.

Mésolia s'attache à répondre aux besoins de logements des territoires, et développe avec ses partenaires, élus, habitants et collaborateurs des solutions adaptées pour construire un modèle où l'humain est placé au coeur de l'habitat.

Un groupe en forte mutation depuis 2014

Depuis 2014, Mésolia a accéléré son développement. Fusions avec deux filiales -Périgordia & Soliance Habitat-, puis rachat en 2015 de la SFHE Midi-Pyrénées, et enfin acquisition en 2016 de la SEMIB de la ville de Bruges, Mésolia gère aujourd'hui près de 21 000 logements en Nouvelle Aquitaine et en Occitanie, avec 2 800 logements inscrits dans son cycle de production.

Simultanément, l'entreprise a lancé une consultation auprès de ses équipes et de ses partenaires -associations, locataires, élus et collectivités, entreprises, experts, partenaires sociaux, institutionnels- pour réfléchir et apporter une vision terrain. 7 semaines, 144 entretiens internes et externes, 2 forums, des contributions qui ont permis d'élaborer le nouveau projet d'entreprise, fortement axé vers l'utilité sociale. Mésolia produit du logement en quantité -environ 1000 par an, mais pas n'importe comment.

Mésolia le fait notamment au côté d'un partenaire majeur : le groupe Arcade, actionnaire à parité avec le Toit Girondin, qui vient de signer un partenariat inédit avec le groupe mutualiste Vyv pour former le Groupe Arcade-Vyv. Cette alliance permet d'associer les expertises de l'habitat et de la protection sociale, et ainsi construire un modèle unique et innovant d'habitat social au service du mieux-vivre. Mésolia pourra compter sur davantage de moyens pour réaliser des logements spécifiques, accompagner les publics les plus fragiles, replacer, tout simplement, l'humain au coeur de l'habitat.

Bien vivre c'est bien se loger ! Le logement est un déterminant de santé

Les conditions de logement et la façon de l'habiter jouent un rôle majeur dans la santé de son occupant. Conscient de l'importance de son utilité sociale et fort de son expertise, Mésolia va approfondir et élargir ses offres en impliquant l'ensemble de ces partenaires. L'entreprise s'engage à accompagner le locataire tout au long de son parcours résidentiel, de la naissance à la fin de vie.

Plusieurs projets de logements spécifiques sont déjà en cours de conception ou de construction : une résidence d'accueil de 25 places pour personnes isolées en souffrance psychique à Bordeaux ; une mise à disposition de 16 logements au bénéfice d'un public migratoire pouvant accueillir provisoirement 60 personnes dans leur parcours de vie en Métropole Bordelaise ; 12 appartements dédiés aux personnes handicapées à Mérignac, ou encore un centre d'hébergement d'urgence de 24 places à Blaye et Saint-André de Cubzac.

Mésolia et la coopération intelligente, comme réponse aux nouveaux enjeux

En parallèle, Mésolia travaille à la recherche de solutions nouvelles pour répondre aux demandes de logements sur des territoires aux problématiques différentes. Pour relever les défis du logement de demain, l'entreprise développe des coopérations souvent innovantes et inédites.

En 2016, Mésolia et l'OPH Aquitanis créent Coo.Pairs, société de coordination, au service de leurs projets de développement foncier, de syndic et de proximité. Ils ont créé une plateforme d'appel commune au service de leurs 100 000 occupants.

Prochainement, Mésolia et Tarn-Et-Garonne Habitat vont s'allier pour la création d'un Groupement d'Intérêt Economique de collaboration afin de mutualiser leurs ressources. L'expérience et les moyens de Mésolia s'associent à la parfaite connaissance des territoires et à l'expertise des micro-projets de son partenaire.

Investisseur dans les territoires financièrement et socialement, Mésolia entend maintenir un haut niveau de production tout en plaçant l'humain au coeur de l'habitat et faire de la santé dans le logement, un enjeu de demain.

A partir de 2021, Mésolia produira 700 logements dont 200 logements spécifiques par an.

A propos de Mésolia

Mésolia, entreprise sociale pour l'habitat (ESH), gère près de 21 000 logements sociaux locatifs implantés dans 240 communes en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie. Elle aménage, construit et gère des solutions d'habitat social adaptées, en partenariat avec les collectivités et en accord avec les besoins des habitants et futurs locataires. Filiale du Groupe TG, organisme de logement social indépendant, et du Groupe Arcade-Vyv, 4^{ème} acteur national du logement social (170 000 logements sur l'ensemble du territoire), Mésolia est dirigée par Emmanuel Picard, emploie 245 collaborateurs et a réalisé un chiffre d'affaires de 121 millions d'euros en 2018.

16-20 rue Henri Expert - 33 082 Bordeaux Cedex - www.mesolia.fr

Mésolia développe des offres d'habitat en faveur de publics spécifiques

Familles monoparentales : en partenariat avec la ville de Bordeaux, quartier Brazza, Mésolia va réaliser un habitat partagé pour des familles monoparentales, deux logements seront destinés à la collocation, notamment de mères isolées. Ils seront gérés l'Association des Cités du Secours Catholiques. La livraison est prévue fin 2021.

Personnes handicapées : au sein de notre résidence les Arillos à Mérignac, Mésolia va construire une Unité de Logements et Service (ULS) de 12 appartements spécifiquement adaptés en partenariat avec le GIHP Aquitaine, futur gestionnaire, destinés à des personnes en situation de lourd handicap physique. Le cahier des charges des équipements est en cours de co-rédaction avec le GIHP. La livraison est prévue fin 2020 début 2021.

Personnes dans l'urgence sur les territoires ruraux, à Blaye et Saint-André de Cubzac, Mésolia mène une réflexion pour la réalisation d'un projet innovant de centre d'hébergement multi-accueil de 24 places relevant soit de l'urgence, soit de maison-relais, soit de phase de stabilisation en partenariat avec l'Association des Cités du Secours Catholique (ACSC).

Personnes en souffrance psychique : quartier Saint-Augustin à Bordeaux, Mésolia va réaliser une résidence d'accueil de 25 places en faveur des personnes isolées en souffrance psychique, en partenariat avec l'Association des cités du secours catholique (ACSC). Le permis de construire a été déposé fin 2018.

Une expérimentation est également menée auprès du même public dans le cadre d'un partenariat multi-bailleurs instauré depuis septembre 2016 avec l'Association ARI (association pour la réadaptation et l'intégration) sur le territoire de Bordeaux Métropole qui accompagne les locataires volontaires. (3 personnes accompagnées à ce jour).

Personnes migrantes : Mésolia a engagé un partenariat depuis 2016 avec le COS Foyer Quancard pour la mise à disposition de logement sur la Métropole Bordelaise au bénéfice d'un public ayant le statut de réfugiés (15 logements d'une capacité d'accueil de 4 personnes seules ou familles, pour loger environ 60 personnes en transition).

Personnes âgées : dans le cadre du projet de démolition-reconstruction-réhabilitation de la résidence la Sarailère à Lormont (136 logements), Mésolia a engagé un partenariat avec la startup spécialisée Alogia afin de réfléchir à de solutions de maintien à domicile des personnes âgées pendant la démolition et à un cahier des charges pour l'adaptabilité des logements qui seront réhabilités.

Aide à la parentalité, dans le cadre du projet de démolition reconstruction de la résidence Pavail à Bordeaux, Mésolia met en place un dispositif expérimental "relais familial" testé dans 3 départements (Nord, Loire-Atlantique et Gironde), 7 appartements, gérés par la Fondation des Apprentis d'Auteuil, sont destinés à accueillir des familles en difficulté afin d'éviter le placement des enfants. La livraison est prévue fin 2021 début 2022.

Personnes isolées : en partenariat avec l'Association Vivre Avec Solidarités Intergénérationnelles, Mésolia prend en charge les frais mensuels donnés à l'association incombant aux locataires, afin de permettre aux habitants âgés du parc de proposer un hébergement à des jeunes (en formation, stage, ou accès à un premier emploi...).

Favoriser le mieux-vivre : Mesolia a renouvelé en 2018, conjointement avec trois bailleurs de la Métropole, la convention avec l'Association VRAC (*Vers un Réseau d'Achat en Commun*) Bordeaux, afin de développer des groupements d'achats de denrées alimentaires de qualité non périssables en faveur de ses locataires habitant dans des quartiers prioritaires « politique de la ville ». Ainsi, ce sont près de 400 adhérents pour 700 personnes touchées qui peuvent consommer des produits de qualité à des prix très compétitifs.

Mésolia poursuit également un partenariat instauré avec deux associations proposant un dispositif d'amélioration de l'habitat et d'accompagnement de publics fragilisés dans leur logement, tant d'un point de vue technique que social. Depuis janvier 2018, avec l'Association Les Compagnons Bâisseurs d'Aquitaine sur les territoires de la Gironde (hors territoire libournais et à l'exclusion des Quartiers Prioritaires de la Ville de Lormont) et de la Dordogne, et avec l'Association Le Lien, depuis janvier 2018, sur le territoire du Pays Foyen et en Libournais. 14 personnes ont été ainsi accompagnées depuis 2015.

Acteur de lien social, Mésolia s'engage au quotidien, illustrations !

Mésolia est partenaire de l'association Zup de Co (zupdeco.org), 18 familles dont 9 en Quartier Prioritaire de la Ville ont pu ainsi bénéficier d'un accès gratuit à une plateforme de soutien scolaire en ligne.

Mésolia a été lauréat du fonds d'innovation sociale des ESH pour le projet Môm'Bordeaux Saint-Louis, un service de garde "culturel" d'enfants de 6 à 11 ans, en proposant à la sortie de l'école, les mercredis et vacances scolaires, des ateliers artistiques animés par un artiste, favorisant ainsi la conciliation des temps professionnels et personnels de leurs parents.

Dans le quartier Alpilles Vincennes à Lormont, Mésolia a initié un partenariat avec l'Artothèque de Pessac "une oeuvre chez moi" permet aux habitants qui le souhaitent de choisir une oeuvre pour l'exposer temporairement chez eux.

Mésolia avait reçu en 2011, le Trophées d'utilité sociale du Groupe Arcade pour la création d'une aire de compostage collectif et d'un potager partagé dans une résidence dans le quartier de Bacalan à Bordeaux. En 2016, le quartier Alpilles Vincennes à Lormont se dote d'une aire de compostage partagé. Durant 3 ans (2015/17), Mésolia a soutenu l'association Mes Petits débrouillards pour la mise en place d'ateliers de sensibilisation au développement durable par le biais de la science.

A Gradignan, dans le quartier Favard, Mésolia développe un partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux pour l'organisation d'ateliers avec les locataires pour la création d'un parcours biodiversités dans le quartier.

Au Port de la Lune à Bordeaux, Mésolia a signé 2 partenariats : une convention avec la start-up Yoyo (yoyo.eco) pour organiser le recyclage participatif des plastiques, les trieurs sont ainsi récompensés ; Yoyo sera également étendu à d'autres quartiers. A Cenon, c'est un projet de sensibilisation au jardinage à destination de la petite-enfance qui va permettre d'organiser des ateliers intergénérationnels avec les locataires de la Résidence Verlaine. Des jardins partagés sont envisagés dans plusieurs résidences dont 1 à Toulouse.

A l'occasion de la Fête des voisins, évènement auquel Mésolia participe depuis 18 ans, les personnes qui souhaitent organiser la fête dans leur résidence reçoivent un kit d'organisation et une participation financière de 100€. 21 résidences ont inscrit cette fête dans leur agenda en 2019.

Depuis 2015, Mésolia attribue 10 000 euros par an au fonds de dotation Bordeaux Mécènes Solidaires et participe aux comités de sélection des projets à soutenir.

En interne, Mésolia propose à ses collaborateurs le MicroDon, depuis février 2016, l'entreprise propose aux collaborateurs l'arrondi sur salaire, un prélèvement mensuel volontaire sur salaire dont le montant est fixé par le salarié et abondé à hauteur du même montant par l'entreprise, permettant de doubler la mise ! 80 collaborateurs (soit 31 % des effectifs) adhèrent à la démarche et ont déjà permis de reverser 6 519 € aux Clowns stéthoscopes et l'Institut Bergonié.

Quelques partenariats développés par Mésolia, les années précédentes

Financement pour l'achat d'un mini bus pour la Ville d'Izon, de 2016 à 2019 afin de favoriser les mobilités de tous, dans le quartier Bacalan, développement d'un partenariat artistique avec la Compagnie l'Art Hache Scène pour son projet de création théâtrale "à l'endroit des chimères, prologue à l'éclosion d'un habitat heureux" (2016), dans le quartier des Bassins à flot, projet pour le Kfé des familles, action de sensibilisation à la sécurité routière en direction des locataires âgés à Bassens, participation à la fête des Alpilles de la ville de Lormont, partenariat culturel avec le GPV Rive Droite pour la biennale panOrama.

Mésolia et la coopération intelligente comme réponse aux nouveaux enjeux

Mésolia travaille à la recherche de solutions nouvelles pour répondre aux demandes de logements sur des territoires aux problématiques différentes. Pour relever les défis du logement de demain, l'entreprise développe des coopérations souvent innovantes et inédites.

Inscrit dans le projet d'entreprise orchestré depuis 2015 avec l'envie de collaborer avec l'ensemble des acteurs et partenaires

Les premiers pas de cette méthode ont été d'adopter une démarche de coopération pour réfléchir et interroger l'ensemble de ses partenaires, internes et externes.

Emmanuel Picard, Directeur général précise "*Notre projet d'entreprise est le projet d'un collectif : le comité de direction et les salariés. Ce collectif est allé rencontrer les partenaires pour échanger et dialoguer sur la mission du logement social et le rôle de Mésolia*".

Après 7 semaines, 144 entretiens internes et externes, 2 forums en trois ans rassemblant plus de 160 personnes, l'ensemble de ces contributions a permis d'élaborer le nouveau projet d'entreprise de Mésolia. Régulièrement, les acteurs sont invités pour partager les projets en cours.

Aujourd'hui, 25% des collaborateurs se sont également engagés dans une démarche originale de solidarité employé/employeur, avec le micro-don.

Une coopération qui s'illustre dans le mode de développement sur les territoires

En 2015, Mésolia s'est associé avec Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole pour créer COO.PAIRS, société anonyme de coordination. Cette coopération a été mise en oeuvre dans un premier temps au service de leurs projets de développement foncier, 3 collaborateurs prospectent et soumettent à une commission les différentes opportunités.

COO.PAIRS s'illustre également dans le domaine de la qualité de service avec le centre de relations clients partagé au service de leurs 100 000 locataires habitants, lancé en septembre 2016. Les 20 salariés ont déjà traité 700 000 appels. Les principaux motifs d'appels sont des demandes administratives, des réclamations techniques et des demandes de logements.

Prochainement, Mésolia s'allie avec l'Office public Tarn-et-Garonne Habitat pour créer un Groupement d'intérêt économique de collaboration. Liés par des valeurs communes et une volonté forte d'engagement au sein de leurs territoires, ces deux acteurs du logement social proposent une façon innovante de travailler ensemble dans une optique de création de valeurs nouvelles, pour répondre aux besoins exigeants des territoires.

Les chiffres clés 2018

20 433 logements (19 376 en pleine propriété) dans près de **240 communes** en Gironde, Dordogne, Haute-Garonne, Tarn, Tarn et Garonne, Ariège.

(18 785 logements conventionnés, 13 non conventionnés, 578 foyers, 1057 logements gérés pour le compte de tiers)

Gironde /	Bordeaux Métropole 11 528 logements, 446 livraisons ; Communauté d'Agglomération du Libournais 2 141 logements, 6 livraisons
Dordogne /	3 640 logements, 68 livraisons
Occitanie /	2 067 logements, 94 livraisons

624 nouveaux logements livrés

22 logements vendus dont 6 à des locataires occupant en Gironde et en 7 Dordogne ; 25 compromis en cours. (492 logements proposés à la vente)

2 892 logements en construction (dont 1 322 en locatif et 96 en accession)

9 021 places de stationnement

52% des locataires bénéficient de l'APL

2 255 logements attribués

1/4 attribution a concerné des familles à très faibles ressources (inférieur à 20% des plafonds de ressources)

9,09%, taux de rotation

2,61%, taux de vacance

Investissements 108 millions d'€

16 millions d'€ de travaux (peinture, isolation, chaudière, etc.) sur 1 048 logements.

121 millions d'€ de chiffre d'affaires 2018

243 collaborateurs

2,28 % de la masse salariale consacré à la formation

80 collaborateurs ont choisi l'arrondi sur salaire Microdon (dispositif solidaire en vigueur depuis 2016).

6 519 € ont été reversés par les collaborateurs et Mésolia pour Les Clowns stéthoscopes et l'Institut Bergonié.

7 Labels : construction RT 2012, Qualitel, BBC Rénovation, Label PEFC ou FSC (gestion durable des forêts), chantier à faible impact environnemental, produits nettoyage éco-labellisés 100% biodégradable.

2 Référentiels Vivalib (construction et réhabilitation) pour faciliter l'autonomie des seniors.

1/3 des opérations neuves sont raccordées à un réseau de chaleur,

100% équipé de robinets mitigeurs hydro-économe, ventilation hygroréglable,

1,5 m² /logements pour la création d'un local vélo accessible et sécurisés Bordeaux Métropole (neuf et dans le patrimoine existant)

Une centaine de partenariats avec plus de 50 associations

10 000 € /an à un fonds de dotation depuis 3 ans

7 implantations territoriales, 5 en Gironde (Bordeaux, Gradignan, Mérignac, Lormont, Libourne), une à Bergerac et une à Toulouse.

1 espace locataire sur internet et sur application mobile (www.mesolia.fr)

1 centre de relation clientèle dédié à 100 000 habitants, plus de 400 appels/jour, 20 collaborateurs, du lundi au vendredi de 9h à 17h, 05 56 11 50 50 (service d'astreinte au 05 56 11 50 05 7j/7, 24h/24)

50 ans d'histoire

Mésolia créée en **1969** sous le nom de Maison Girondine par la société coopérative le Toit-Girondin. Le Groupe TG, organisme de logement social indépendant, rassemble une ESH, Mésolia et une société coopérative de production HLM, le Toit Girondin (570 logements locatifs en 2018 et en accession à la propriété, aux côtés des collectivités locales girondines).

Mésolia aménage, construit et gère des solutions d'habitat social adaptées, en partenariat avec les collectivités et en accord avec les besoins des habitants et futurs locataires.

En **1983**, le Groupe TG rejoint le Groupe Arcade, actionnaire de référence à parité avec la SFHE, ESH du Groupe Arcade.

2014, fusion des trois filiales Mésolia Habitat (9000 logements en Gironde, 105 salariés), Soliance Habitat (1600 logements dans le libournais, 22 salariés) et Périgordia Habitat (4000 logements, 60 salariés), soit 190 collaborateurs et 15000 logements.

En **2015**, Mésolia a acquis le patrimoine de 1500 logements de la SFHE Midi-Pyrénées (<https://sfhe.fr>) et intégré 19 collaborateurs.

Mésolia met la gouvernance et le dialogue avec ses équipes et partenaires au coeur de l'élaboration de son projet d'entreprise. Une consultation inédite est lancée auprès d'une cinquantaine de ses partenaires (associations, locataires, élus et collectivités, entreprises, experts, partenaires sociaux, institutionnels) pour s'impliquer dans l'économie des territoires, avec pour ambition de structurer l'offre d'habitation à vocation sociale.

Création d'un conseil de concertation locative patrimoine + 5 conseils de concertation locative territoriaux

2016, c'est l'acquisition de 67% des parts de la ville de Bruges dans la SEMIB (1678 logements, 12 collaborateurs), portant ainsi son patrimoine à 19000 logements, Mésolia emploie 232 collaborateurs.

Fin **2016**, Mésolia et Aquitanis (OPH de Bordeaux Métropole) s'associent dans le cadre d'une démarche innovante de coopération en créant une SAC Coop.pairs, Ensemble, ils développent l'intelligence collective au service notamment de leurs projets de développement foncier. Démarche illustrée également par la création d'une plateforme d'appel commune au service de leurs 40 000 locataires.

Janvier 2017, bilan de la consultation, 5 axes majeurs de développement sont posés : contribuer au développement des territoires, au bien vivre des habitants, préserver l'environnement, mettre en oeuvre des pratiques de bonne gouvernance dans le respect des équilibres économiques, accompagner les équipes et contribuer à leur engagement et épanouissement dans le projet d'entreprise.

2017, Mésolia entre dans l'ère du digital et développe en **2018** un espace locataire en ligne et une application mobile.

Le 30 janvier **2019**, les Groupes VYV (1^{er} acteur mutualiste de santé et de protection sociale en France) et Arcade (4^{ème} bailleur social français) officialisent leur alliance à travers la création d'une entreprise commune motivée par un idéal partagé : améliorer la santé par l'habitat.

Lexique

APL	Aide Personnalisée au Logement
ANCOLS	Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
CAL	Commissions d'Attribution des Logements
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CPH	Centre provisoire d'hébergement
CRC	Centre de Relations Clients
DALO	Droit au Logement Opposable, permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne.
EPL	Entreprise Publique Locale
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
ELAN (loi)	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
FEDER	Fonds Européen de Développement Régional
FNAP	Fond National des Aides à la Pierre
FSL	Fonds Solidarité Logement
GIHP	Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques
OPH	Office Public de l'Habitat
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (statut réservé aux personnes en situation de grande précarité)
PLS	Prêt Locatif Social
PSLA	Prêt Social de Location Accession
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
RLS	Réduction du Loyer de Solidarité
SLS	Supplément de Loyer de Solidarité
SNE	Système National d'Enregistrement
SPIC	Service Public d'Intérêt Collectif
SYPLO	Système Priorité Logement (application web pour mieux gérer l'accès au parc de logements réservé)