



Rapport d'activité et d'utilité sociale

EXERCICE 2022



2022

ÉVOLUER POUR MIEUX ACCOMPAGNER ET PRENDRE SOIN DE NOS LOCATAIRES

« Accompagner toujours mieux nos locataires et plus encore prendre soin de chacun d'entre eux. »

L'année écoulée a une nouvelle fois été marquée par des changements géopolitiques et environnementaux profonds, qui ont impacté l'ensemble de la société. Pour le monde du logement social des difficultés supplémentaires sont venues s'ajouter, au plan économique notamment. Ainsi, la hausse du livret A réduit les capacités d'investissement de notre secteur. Mésolia n'échappe pas à cette problématique: pour maintenir son niveau d'investissement ambitieux, notre entreprise doit ainsi faire face à une charge supplémentaire de 17 millions d'euros. Dans le même temps, sous l'impulsion de l'État, nos métiers continuent d'évoluer avec une priorité toujours plus affirmée à l'accueil des plus fragiles de nos concitoyens.

En dépit de ces contraintes nouvelles, Mésolia a continué d'avancer résolument et de grandir, grâce à l'engagement de tous nos collaborateurs. La transformation du Groupe TG en Groupe Soïkos nous a donné des moyens nouveaux pour faire face aux changements à l'œuvre. Dans le sillage de cette évolution majeure, la refonte de notre projet d'entreprise et sa mise en œuvre rapide ont conforté notre modèle structuré autour d'un enjeu transversal:

accompagner toujours mieux nos locataires et, plus encore, prendre soin de chacun d'entre eux.

Pour aider ceux que nous logeons à maîtriser les coûts de l'énergie, nos efforts se sont concentrés en 2022 sur une politique ambitieuse de réhabilitation des logements, mais aussi sur une conception toujours plus performante de nos logements neufs. Plus largement, la volonté d'accompagner ceux que nous logeons au plus près de leurs besoins s'est traduite en de nouvelles réponses en matière de Logement Santé. Cette stratégie, développée sous la double impulsion d'Arcade-Vyv et du Groupe Soïkos a pris une nouvelle dimension au regard des transitions numériques, géopolitiques, écologiques auxquelles nous sommes collectivement confrontés.

Programmes qualitatifs, dispositifs innovants mais aussi actions de terrain et engagement quotidien... Vous découvrirez dans ces pages, comment les équipes de Mésolia ont, à leur échelle, su contribuer en 2022 à la construction de territoires toujours plus protecteurs des milieux habités et des individus.



Jean-Michel BEDECARRAX
Président de Mésolia



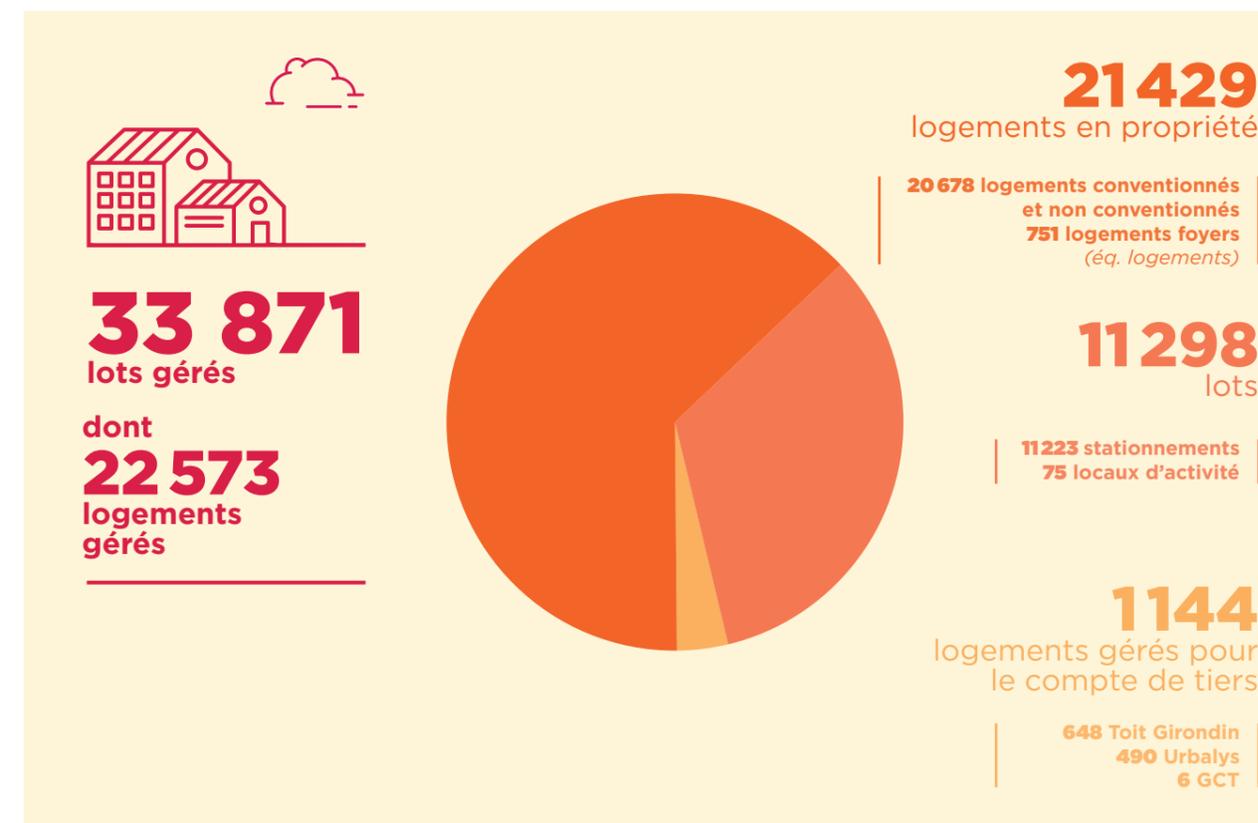
Emmanuel PICARD
Directeur général de Mésolia

SOMMAIRE

LES DONNÉES ESSENTIELLES	06
LES DONNÉES DÉTAILLÉES	10
01 • LE PATRIMOINE	11
02 • LA GESTION IMMOBILIÈRE	20
LE DÉVELOPPEMENT	62
01 • PROJET D'ENTREPRISE	63
02 • LA PROMOTION	68
03 • LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	77
04 • LES ACTIONS SOCIALES ET SOLIDAIRES	83
05 • LES COOPÉRATIONS	91
LA SÉCURISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	94
01 • LES ACHATS MARCHÉS	95
02 • LE CONTRÔLE INTERNE ET MÉTHODES	100
03 • LES RESSOURCES HUMAINES	102
04 • LES SYSTÈMES D'INFORMATION	108

LE PATRIMOINE GÉRÉ

sur l'exercice 2022



LES DONNÉES ESSENTIELLES

LES VENTES

sur l'exercice 2022

450

logements mis en vente

(logements ayant eu l'autorisation de l'État pour la vente)

35

logements vendus
(Vente HLM)

0

foyer vendu (RPA)



LA PROMOTION

sur l'exercice 2022

368

logements
locatifs
livrés

0

logement en
acquisition -
amélioration livrés

41

logements en accession
sociale à la propriété
livrés

1165

logements en cours
de construction

dont

1 124

logements locatifs

41

logements en accession
à la propriété

500

demandes de
financement obtenues

576

ordres de services

dont

576

logements locatifs

0

logement en accession
à la propriété

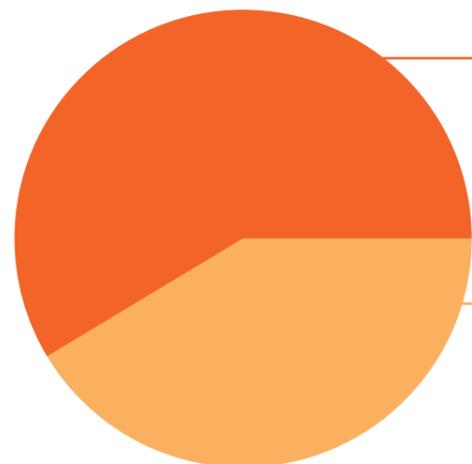
LES TRAVAUX

sur l'exercice 2022



29 358 k€

de travaux ont été
réalisés



17 208 k€

au titre de
l'investissement

12 150 k€

au titre de
l'exploitation

LA GESTION LOCATIVE

sur l'exercice 2022

LES MOUVEMENTS

1592
départs

Taux de rotation
7.7%

Taux de vacance
2,1%

LES ATTRIBUTIONS

1901
attributions

111
mutations

LES IMPAYÉS

sur l'exercice 2022

Taux d'impayés des
locataires présents
au 31 décembre

2,08%

LES RESSOURCES HUMAINES

sur l'exercice 2022

245

salariés



**LES
DONNÉES
DÉTAILLÉES**

01.

LE PATRIMOINE

sur l'exercice 2022



LES VENTES 2022

Mésolia a engagé une **politique de vente de patrimoine HLM locatif** depuis plusieurs années qui s'est traduite sur l'exercice 2022 par :

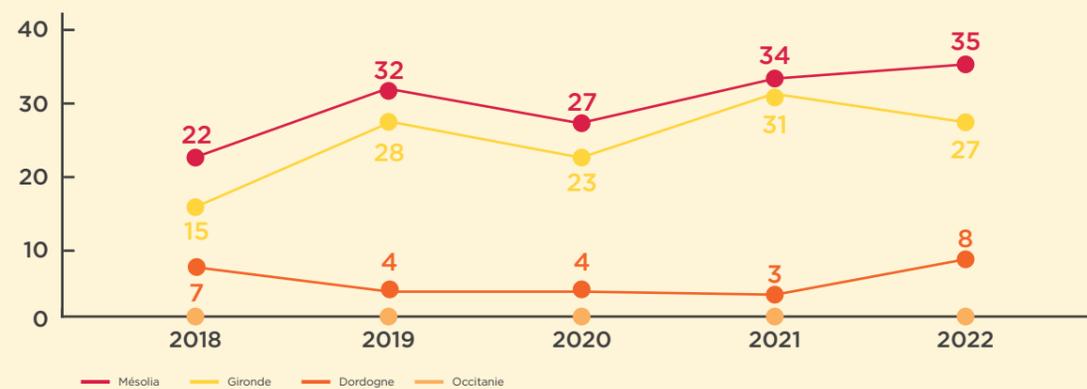


À noter que sur les **35** cessions réalisées sur l'exercice 2022, **15** sont intervenues au profit de locataires occupants, **16** au profit de locataires du parc social ou personnes physiques sous plafond PLI et **4** au profit de personnes physiques extérieures.

RÉSIDENCES	Total par résidence
CAPELLA	1
CARRIET	2
PLEIN SOLEIL	4
HAMEAU DE CHEZE	1
GAROSSES	2
CAMPAGNE DE BEUTRE	12
HAMEAU DES PINS	1

RÉSIDENCES	Total par résidence
PINEDE	1
ROSE DES SABLES	2
ANTARES	1
TOUNET	3
PEYRAT	2
CHAMPCEVINEL	3

ÉVOLUTION VENTES HLM



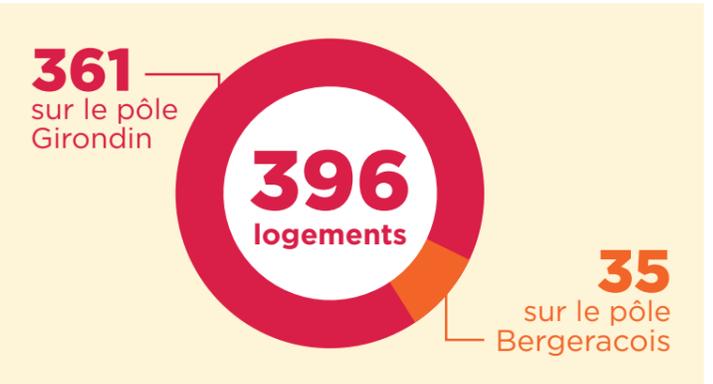
Une augmentation du nombre de ventes HLM depuis 2020 (objectif CUS n°2) notamment sur le territoire de la Gironde.

LOGEMENTS

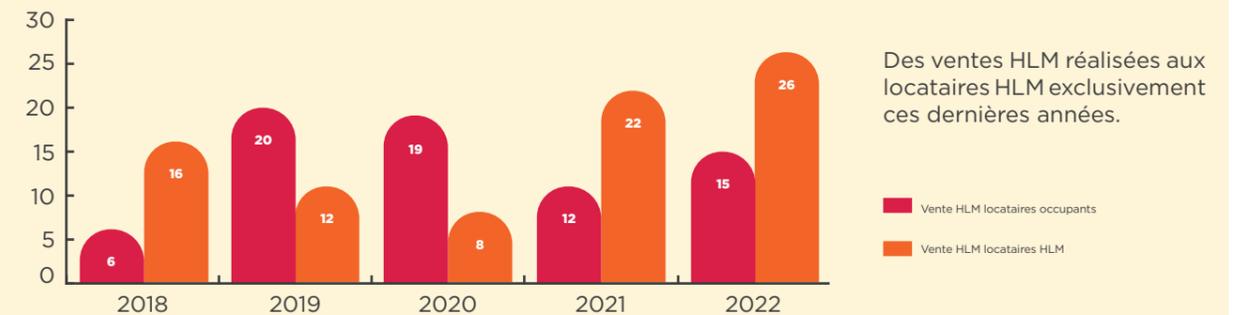
actuellement à la vente

Une année 2022 encore une fois marquée par la crise sanitaire, des refus de prêts plus nombreux qu'auparavant pour quelques candidats acquéreurs. Une demande toujours forte mais un public cible fragilisé par :

- le contexte économique (emploi incertain)
- les conditions d'accès au crédit désormais plus contraignantes (hausse sensible des taux d'intérêt, niveau d'apport personnel requis, etc).



PROFIL ACCÉDANTS VENTES HLM



Des ventes HLM réalisées aux locataires HLM exclusivement ces dernières années.

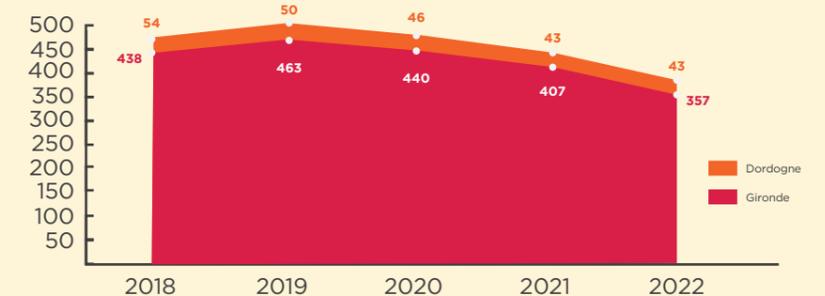
RÉSIDENCES	Typologie	Total par résidence
ANTARES / LE HAILLAN	individuels	14
CAPELLA / LE HAILLAN	individuels	21
CARRIET / LE HAILLAN	individuels	32
HAMEAU DE CHEZE / FLOIRAC	individuels	8
EMILE JOYAUX / MÉRIGNAC	individuels	3
GAROSSES (LES) / LORMONT	individuels	51
HIPPARION / BORDEAUX	individuels	2
PINEDE (LA) / ST LAURENT DU MÉDOC	individuels	5
PLEIN SOLEIL / PESSAC	individuels	23
PRAIRIE (LA) / ST LAURENT DU MÉDOC	individuels	2
ROBERT BALLION / MÉRIGNAC	collectifs	4
ROSE DES SABLES / ST MÉDARD EN JALLES	individuels	18
SABLES (LES) / ST LAURENT DU MÉDOC	individuels	5

RÉSIDENCES (suite)	Typologie	Total par résidence
JOLIBERGE / ST ANTOINE SUR L'ISLE	individuel	1
HAMEAU DES PINS / ST LAURENT DU MÉDOC	individuels	20
ROSE DES SABLES / ST LAURENT DU MÉDOC	individuels	24
CAMPAGNE DE BEUTRE / MÉRIGNAC	individuels	128

RÉSIDENCES	Typologie	Total par résidence
CHAMPCEVINEL / CHAMPCEVINEL	individuels	5
LES BORIES / CARSAC-AILLAC	individuels	2
VAL DE MARSICOU / BOULAZAC	individuels	2
ATUR / ATUR	individuels	3
LE TOUNET / BERGERAC	individuels	14
LE PEYRAT / CREYSSE	individuels	9

LOGEMENTS MIS EN VENTE

Un nombre de logements mis en vente stable, report signature CUS n°2 et nouveaux produits BRS qui réinterroge la vente HLM.

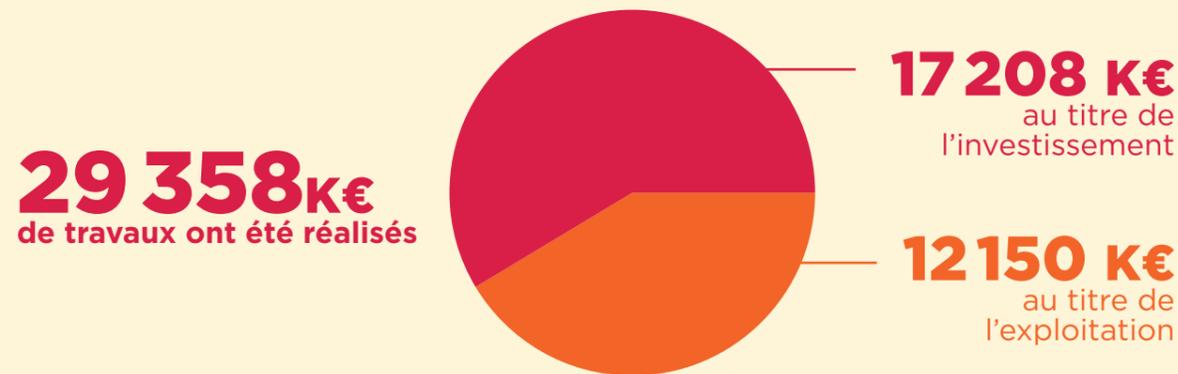


LES TRAVAUX RÉALISÉS

sur le patrimoine en 2022

En 2022, à l'instar des années précédentes, l'activité travaux du Pôle Patrimoine a été impactée par les pénuries d'approvisionnement de certains matériaux et la flambée des prix.

Afin de mener à bien les projets, Mésolia a dû s'adapter à ce contexte et réfléchir à des alternatives techniques et proposer des optimisations de façon à ne pas retarder les échéances de fin de travaux tout en maintenant une exigence de qualité et de performance énergétique.



RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS: TRAVAUX MUTUALISÉS

Objet	Nombre	Territoire	État
Chaudières gaz	1440 logements	Tout territoire	En travaux sur 2022
	503 logements soit 20 résidences	Tout territoire	En études pour travaux en 2022/2023
Garde-corps balcon*	843 logements soit 5 résidences	Gironde	En cours de travaux
Menuiserie	12 résidences	Gironde / Dordogne	En cours de travaux
Ascenseurs** Amélioration et Modernisation	1057 logements soit 10 résidences	Gironde / Dordogne	En cours de travaux
	843 logements soit 12 résidences	Gironde/ Dordogne	En études
Réseaux Eau potable / ECS / chauffage	664 logements	Gironde (rive droite)	En études
Ravalement grands ensemble	5 résidences soit 361 logements	Gironde	En études
Réfection étanchéité de toiture	12 résidences soit 725 logements	Gironde/Dordogne	En études

*Amélioration de la sécurité

**Dans le cadre des travaux de modernisation et d'amélioration des ascenseurs une démarche inédite entre plusieurs services: Pôle Patrimoine /Direction de l'Evolution et de l'Innovation Sociale (DEIS)/ Service Communication et Pôle Gestion Locative a permis d'offrir aux locataires pendant les périodes d'immobilisation des ascenseurs un accompagnement et une communication renforcée: appels téléphoniques aux habitants, organisation d'un service de portage des courses, affichage spécifique...

AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

TRAVAUX TERMINÉS

Résidence	Ville	Nombre de logements	Nature des travaux
Clos Monfort	St Médard en Jalles	90	Réhabilitation énergétique - subvention FEDER
Le Prieuré	Talence	87	Réhabilitation énergétique - subvention FEDER
Trigan	Villeneuve d'Ornon	88	Réhabilitation énergétique - création logements - subvention FEDER
Bellini	Le Bouscat	100	Réhabilitation énergétique - subvention FEDER
Fauvettes 1 et 2	Mérignac	317	Espaces extérieurs
Pierre Loti	Bergerac	29	Rénovation des sanitaires
Salamandre	Mérignac	120	Modernisation électrique chaudières
Château Branon	Léognan	51	Reprise charpente et structure bois
Alpilles	Lormont	221	Rénovation des sanitaires - Ravalement de façade
Pujau	Cestas	26	Reprise structure bois
Stendhal	Mérignac	61	Réhabilitation énergétique - création logements - subvention FEDER
Total		1190	

PHASE ÉTUDES

Résidence	Ville	Nombre de logements	Nature des travaux
Junien Rabier	Bergerac	38	Amélioration thermique - façade
André Malraux	Langon	91	Chauffage/façade
Minotaure	Toulouse	61	Chaufferie et réseaux
Multisites	Prignonieux Lalinde	54	Amélioration thermique
Hameau de Cérés	Fargues Saint Hilaire	19	Réfection des couvertures
Résidence du Parc	Saint Cyprien	24	Réfection du système de chauffage et changement d'énergie
Travaux GE	Occitanie	570	Réfection des peintures boiseries, démoussage toiture...
Total		857	

➔ AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (suite)

PHASE TRAVAUX

Résidence	Ville	Nombre de logements	Nature des travaux
Edmond Rostand 1	Le Haillan	236	Ravalement de façades-garde-corps
Château d'Eau	Lormont	188	Ravalement des façades
Campagne de Beutre - phase 2	Mérignac	100	Menuiseries acoustiques - peinture boiseries
Salamandre	Mérignac	120	Travaux de serrurerie
Bella riva Mouleydier	Creysse Belpech	32	Réfection coursives et plancher bois
Total		676	

➔ RÉHABILITATION DU PATRIMOINE

PHASE ÉTUDES

Résidence	Ville	Nombre de logements	Nature des travaux
Victor Hugo	Mérignac	69	Réhabilitation (Maîtrise d'œuvre retenue)
Haut Blanzac	Mérignac	24	Réhabilitation (Maîtrise d'œuvre retenue)
Coteaux de Majolan	Blanquefort	86	Réhabilitation (consultation travaux en cours)
Aliénor	Bordeaux	96	Réhabilitation
RPA Montoroy	Bergerac	40	Réhabilitation
Villaboiss	Bruges	80	Réhabilitation
Goélands	Bègles	84	Réhabilitation (consultation maîtrise d'œuvre en cours)
Total		479	

PHASE TRAVAUX

Résidence	Ville	Nombre de logements	Nature des travaux
Sarailière 1 et 2 Ariane 1 et 2	Cenon	460	Démolition / Réhabilitation - ANRU (OS travaux lancés en août 2022 pour une durée de 36 mois)
Multisites	Gironde/Dordogne	14	Réhabilitation thermique - Patrimoine étiquette Énergétique F/G
6 rue Jouan	Bergerac	8	Réhabilitation énergétique
25 rue Saint Esprit	Bergerac	3	Réhabilitation énergétique - subvention FEDER
Total		485	

➔ DOSSIERS SPÉCIFIQUES

Objet	Territoire	État
Contrôle des installations électriques des locaux Mésolia	Tout territoire	Renouvellement sur 4 ans
Travaux d'accessibilité - ADH'ap - 2 ^{ème} période	23 sites	En cours de travaux
Audit sécurité patrimoine	Gironde (79 résidences)	En cours de travaux
Audit sécurité patrimoine	Dordogne / Occitanie (106 résidences)	En cours études
Création aire de jeux et aménagements extérieurs	Lormont - en partenariat avec Gironde Habitat	En cours de travaux
Extension de l'agence MÉSOLIA	Pôle Territorial Mérignac -Gradignan	Travaux terminés

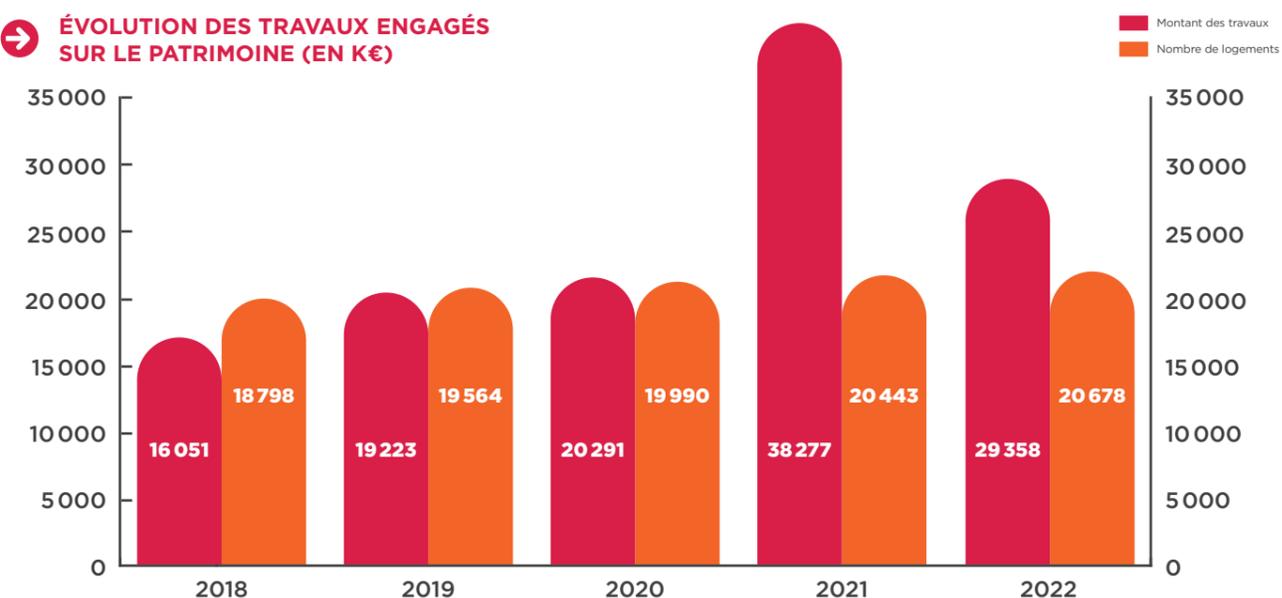
➔ ACCORDS CADRES SUR 4 ANS pour travaux de gros entretien ou d'investissement

Objet	Territoire	État
Nettoyage des toitures	Gironde / Dordogne	En cours (fin validité 2025)
Isolation des combles	Gironde / Dordogne	En cours (fin validité 2025)
Travaux VRD	Gironde / Dordogne	En cours (fin validité 2025)
Peinture et nettoyage	TOUS	En cours - Renouvellement à venir sur 2023
Bureau de contrôle	TOUS	En cours (fin validité 2025)
Coordonnateur Sécurité	TOUS	En cours (fin validité 2025)
Amélioration et modernisation électrique	TOUS	En cours (fin validité 2025)
Géomètre - Géolocalisation	TOUS	En cours de consultation (démarrage marché en 2023)

➔ RÉSEAU FIBRE OPTIQUE

La poursuite de l'installation de réseau en fibre optique sur le patrimoine de Mésolia (en partenariat avec Orange, Gironde Très Haut Débit, Périgord Numérique...) est intervenue en 2022. Le nombre de conventions couvrant le patrimoine est de **537** à ce jour (tous territoires confondus).

➔ ÉVOLUTION DES TRAVAUX ENGAGÉS SUR LE PATRIMOINE (EN K€)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE LOCATIF

en 2022

1. TOTAL SOCIÉTÉ

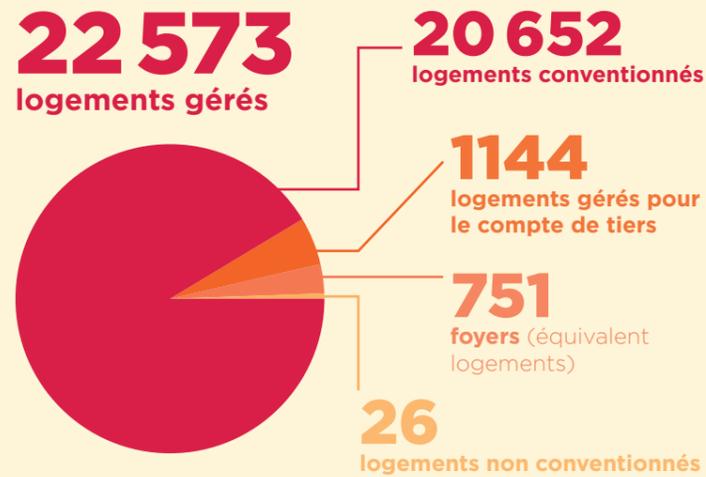
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE LOCATIF EN 2022

368 livraisons neuves

88 démolitions

35 ventes

LE PATRIMOINE GÉRÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS FAMILIAUX



2. TERRITOIRE DE LA GIRONDE

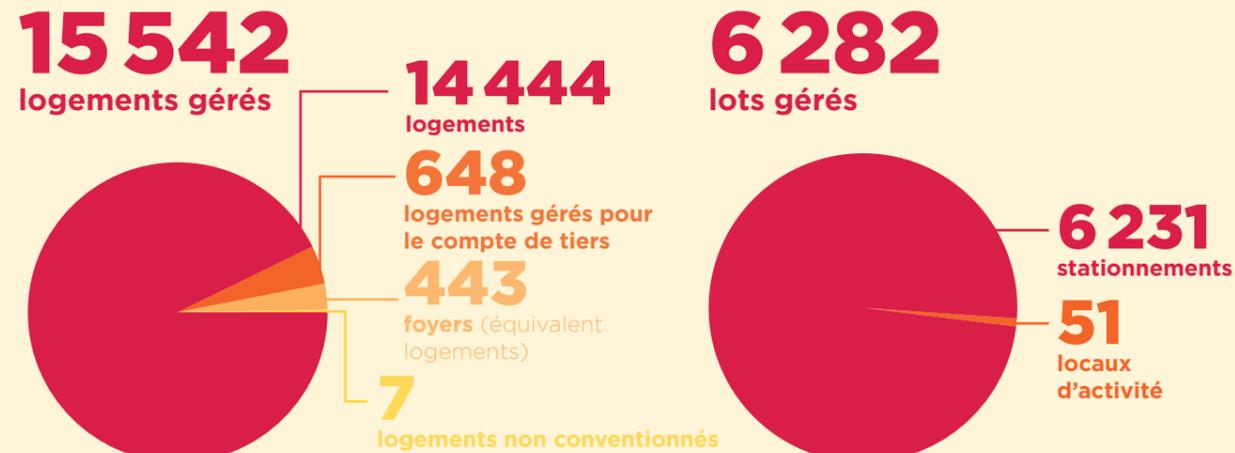
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE LOCATIF EN 2022

257 livraisons neuves

88 démolitions

27 ventes

LE PATRIMOINE GÉRÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022



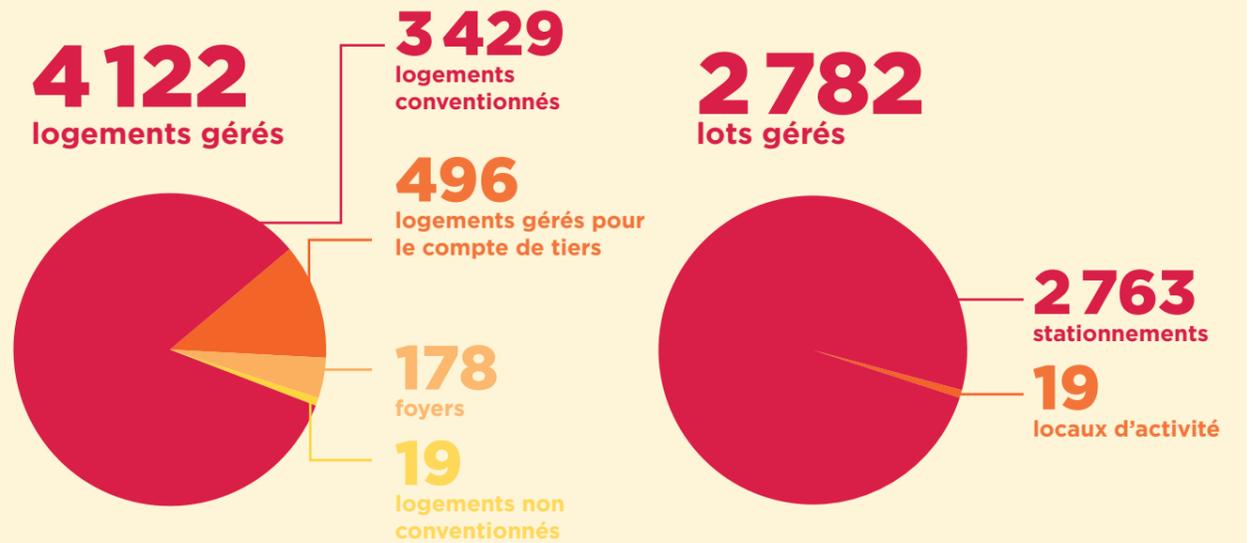
3. TERRITOIRE DE LA DORDOGNE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE LOCATIF EN 2022

0 livraisons neuves

8 ventes

LE PATRIMOINE GÉRÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022



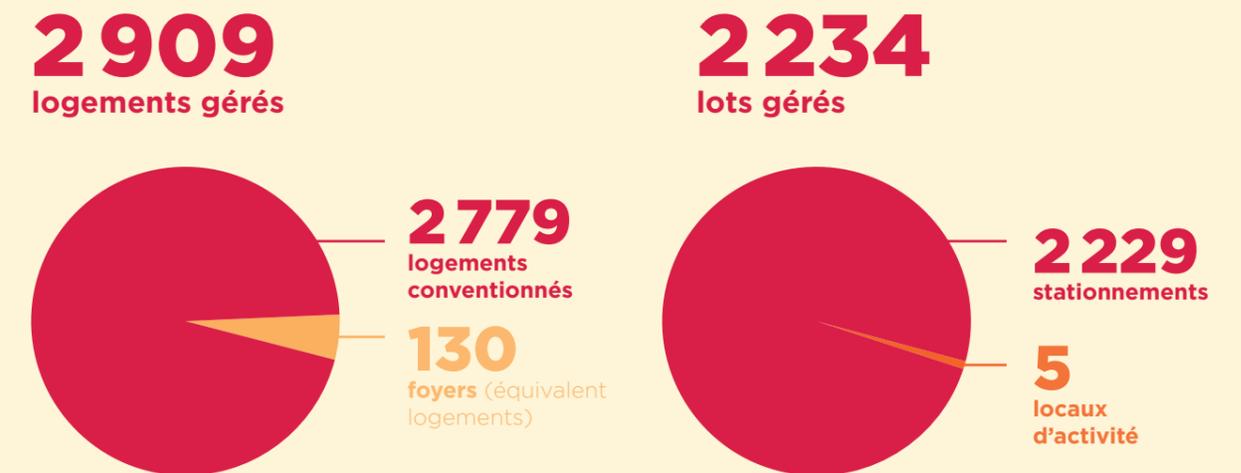
4. TERRITOIRE DE L'OCCITANIE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE LOCATIF EN 2022

111 livraisons neuves

0 vente

LE PATRIMOINE GÉRÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022



02.

LA GESTION IMMOBILIÈRE



L'année 2022 est toujours marquée par la crise sanitaire mais dans une moindre mesure.

L'inflation, la pénurie de matériel et l'augmentation des coûts des matériaux et des combustibles ont impacté l'activité :

- **les difficultés rencontrées pour la réalisation des travaux**, allongement des délais, difficultés d'approvisionnement de certains matériaux et augmentation des coûts. Cette situation est subie depuis 2020 et perdure sans aucune visibilité d'amélioration
- **le retard de la livraison** des programmes neufs et la difficulté engendrée pour la commercialisation
- **la désorganisation de certains partenaires** due notamment aux difficultés de recrutement
- **les difficultés financières des locataires** devant faire face maintenant depuis plusieurs mois à une forte inflation et surtout à une forte augmentation des prix des combustibles (gaz, électricité)

LA DEMANDE DE LOGEMENT

Depuis 2016, Mésolia enregistre les demandes de logement directement sur le SNE (système national d'enregistrement) sur les départements de la Gironde, Dordogne, Tarn, Tarn et Garonne et Ariège. Il en résulte que les chiffres sont consolidés notamment au niveau départemental et ne permettent plus d'obtenir un détail pour chacun des bailleurs.

Sur le département de la Haute Garonne, les demandes de logement sont enregistrées sur IMHOWEB, logiciel partagé de gestion de fichier, entre l'ensemble des bailleurs du département.

1. TERRITOIRE DE LA GIRONDE FIN 2022

Il y a en stock sur le département de la Gironde **62 678 demandes de logement** (56 876 fin 2021 et 55 165 demandes fin 2020) dont **29 % de demandes de locataires HLM** et **31 %** de locataires du parc privé. Le stock est en **augmentation** de **10 %**.



➔ PROFIL DES DEMANDEURS



PRINCIPAUX MOTIFS DES DEMANDES DE LOGEMENT DÉPOSÉES EN 2022

Ils sont proches de ceux enregistrés les années précédentes.

Ils concernent **l'absence de logement (4 %)**, **l'inadaptation des logements (39 %)**, ou font suite à des **changements familiaux (13 %)**.

Les communes les plus demandées sont **Bordeaux (27 %)**, **Mérignac (7 %)**, **Pessac (4 %)** et **Talence (3 %)**. La demande de logement sur **Bordeaux Métropole représente 71 %** de l'ensemble des demandes.

2. TERRITOIRE DE LA DORDOGNE FIN 2022

Il y a en stock sur le département de la Dordogne **6 862** demandes de logement (**5 641** demandes fin 2021 et **5 042** demandes fin 2020). **Le stock est en augmentation de 22 %** après une hausse de **12 %** en 2021. **29 %** des demandeurs sont déjà locataires HLM et **35 %** locataires du parc privé.



➔ PROFIL DES DEMANDEURS



PRINCIPAUX MOTIFS DES DEMANDES DE LOGEMENT DÉPOSÉES EN 2022

4 % des demandeurs se déclarent **sans logement**, **11 %** font une demande suite à des **changements familiaux** et **36 %** à cause de **l'inadaptation de leur logement** (taille, loyer, handicap...).



3. TERRITOIRE DE LA HAUTE-GARONNE

FIN 2022

Il y a en stock sur le département de la Haute Garonne **50 677 demandes de logement** (46 584 en 2021) dont **16 843 demandes de locataires HLM** (34 %) (15 663 demandes de mutation en 2021) et 31 % de locataires du parc privé. **Le stock est en hausse de 8,7%** sur l'année.

➔ PROFIL DES DEMANDEURS

41%
des ménages sont composés d'une ou deux personnes dont **40%** de personnes seules

50%
des demandes concernent des logements de petite taille (T1 à T2)

25%
des demandeurs principaux ont moins de 30 ans

7%
des demandeurs ont plus de 65 ans

61%
des ménages présentent des ressources issues d'activité

76%
ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI

54%
des demandes ont une ancienneté inférieure à 1 an



76%
de la demande est localisée en 1^{er} choix sur Toulouse Métropole dont **62%** pour la ville de Toulouse

PRINCIPAUX MOTIFS DE LA DEMANDE (hors demandeurs locataires HLM)

17% logement trop cher

21% logement trop petit

10% suite divorce ou séparation

LES PRINCIPAUX MOTIFS DE LA DEMANDE DES LOCATAIRES HLM

23% logement trop petit

14% logement inadapté au handicap

12% logement éloigné de la famille et logement trop cher



4. TERRITOIRE OCCITANIE, TARN, TARN ET GARONNE ET ARIÈGE

Pour les 3 autres départements de l'Occitanie, la demande de logement est beaucoup plus faible.

LE TARN - FIN 2022

Il y a en stock sur le Tarn et Garonne **5 872** demandes de logement dont **35%** sont issues de locataires HLM

➔ PROFIL DES DEMANDEURS

68%
des ménages sont composés d'une ou deux personnes dont **46%** de personnes seules

59%
des demandes concernent des logements de petite taille (T1 à T2)

20%
des demandeurs principaux ont moins de 30 ans

10%
des demandeurs ont plus de 65 ans

80%
ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI

LE TARN ET GARONNE - FIN 2022

Il y a en stock en Ariège **5 038** demandes de logement dont **26%** sont issues de locataires HLM

➔ PROFIL DES DEMANDEURS

63%
des ménages sont composés d'une ou deux personnes dont **43%** de personnes seules

59%
des demandes concernent des logements de petite taille (T1 à T2)

20%
des demandeurs principaux ont moins de 30 ans

11%
des demandeurs ont plus de 65 ans

81%
ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI

L'ARIÈGE - FIN 2022

Il y a en stock sur le Tarn **2 033** demandes de logement dont **27%** sont issues de locataires HLM

➔ PROFIL DES DEMANDEURS

71%
des ménages sont composés d'une ou deux personnes dont **49%** de personnes seules

59%
des demandes concernent des logements de petite taille (T1 à T2)

17%
des demandeurs principaux ont moins de 30 ans

11%
des demandeurs ont plus de 65 ans

80%
ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI

LES MOUVEMENTS DE L'ANNÉE 2022

1. TOTAL SOCIÉTÉ

→ LES DÉPARTS 2022

Le nombre de départs - **1592** - au cours de l'année 2022 (1820 en 2019, 1491 en 2020 et 1750 en 2021) est en **baisse** par rapport à 2021, du fait d'une baisse du nombre de relogements (opération ANRU ou renouvellement de patrimoine).

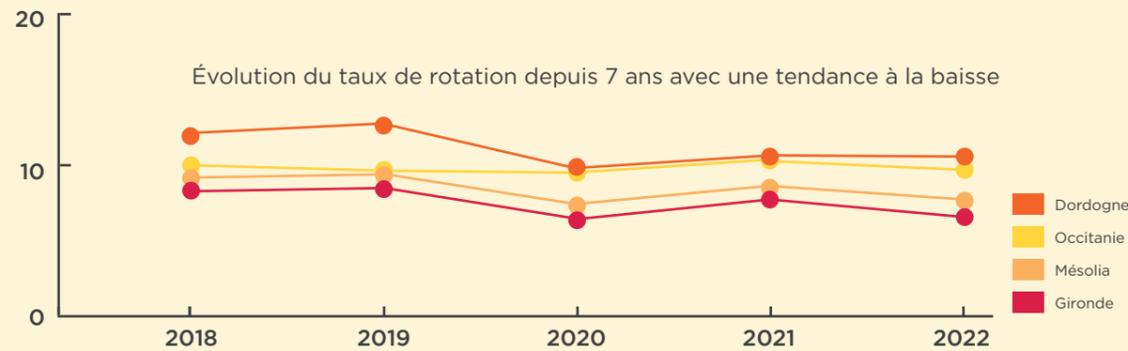
Le taux de rotation s'élève à **7,7%** en baisse par rapport à 2021

→ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DÉPARTS



2022, une année spécifique :
 • un nombre de départs qui baisse en Dordogne
 • et qui augmente pour l'Occitanie.

→ ÉVOLUTION DU TAUX DE ROTATION



2. TERRITOIRE DE LA GIRONDE

→ LES DÉPARTS 2022

Le nombre de départs - **962** - au cours de l'année 2022 est en légère baisse par rapport à 2021 (1100), 2020 (921) et 2019 (1172), soit un taux de rotation de **6,6%**.

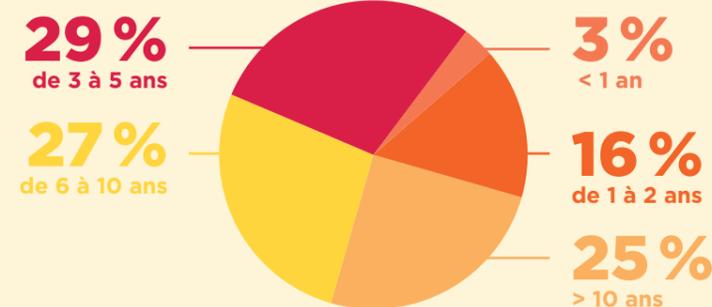
Parmi les logements libérés **124** sont situés en Quartier Politique de la Ville (**12,9%**)

→ GÉOGRAPHIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

735 logements libérés sur Bordeaux Métropole (taux de rotation 6,6%)

87 logements libérés sur la CALI (Libourne) (taux de rotation 6%)

→ ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT DES LOCATAIRES PARTIS EN 2022 EN GIRONDE



19% des locataires ont donné leur préavis de départ au bout de 2 ans d'occupation du logement, toutefois **25%** des locataires étaient présents depuis plus de 10 ans. La durée moyenne d'occupation des locataires sortants en 2021 s'élève à **8,4 ans** (contre 7,4 ans en 2021, 8,1 ans en 2020 qui était l'année du confinement).

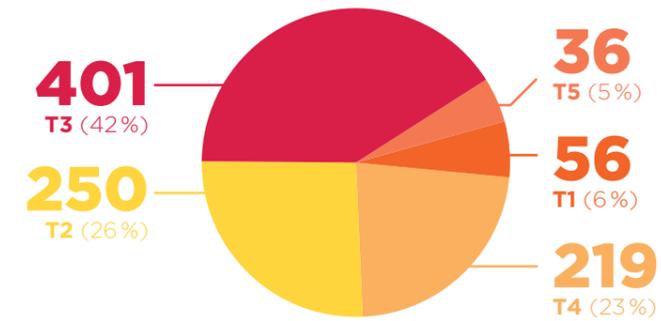
L'âge moyen du titulaire du bail des locataires sortants est de

47,9 ans (47,5 ans en 2021)



962 logements libérés en Gironde

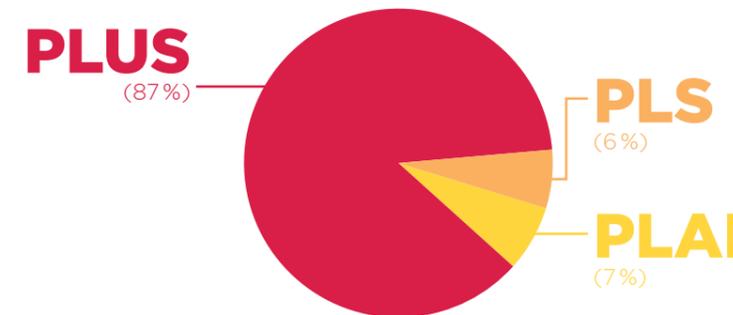
→ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS :



73% des logements libérés ont une typologie comprise entre le T1 et le T3

42% sont des T3 alors que la demande est surtout orientée vers de petites typologies T1 et T2

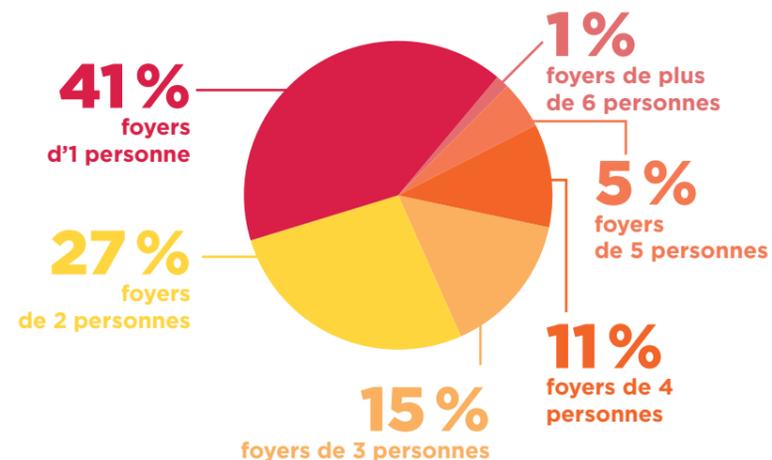
→ FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS :



87% des logements libérés relèvent des financements de type PLUS

7% seulement des logements libérés ont un financement PLAI

→ COMPOSITION DES FOYERS DES LOGEMENTS LIBÉRÉS :



Occupation moyenne de **2,18** personnes

68% foyers de 1 ou 2 personnes

83% foyers de 1 à 3 personnes

À noter, les 2 opérations de renouvellement de patrimoine en cours sur le Territoire de la Gironde :

- Résidence Alfred Giret à Floirac (30 logements) = opération de relogement débutée en mars 2022
- Résidence Gredy-Tour Blanche à Cenon (108 logements) = opération de relogement débutée en septembre 2022

3. TERRITOIRE DE LA DORDOGNE

→ LES DÉPARTS 2022

Le nombre de départs s'élève à **355** au cours de l'année 2022 est en baisse par rapport à 2021 (372) (2020 (344) et 2019 (434)), soit un taux de rotation de **10,3%** en hausse par rapport à l'année 2021.

Parmi les logements libérés

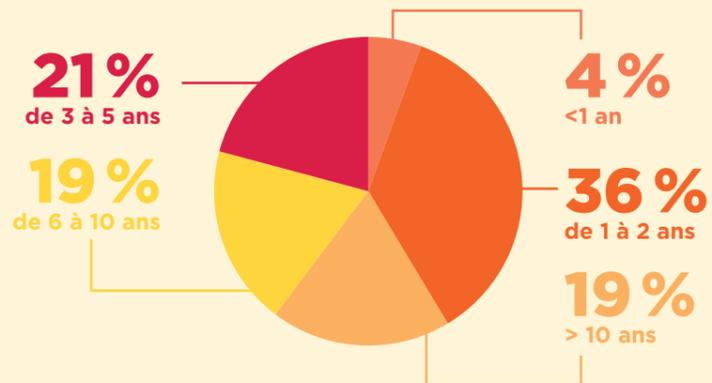
39 sont situés en Quartier Politique de la Ville.

→ GÉOGRAPHIE DES LOGEMENT LIBÉRÉS

144 logements libérés sur la Communauté d'Agglomération Bergerac (41%)

77 logements libérés sont situés sur le territoire du Grand Périgueux dont 40 dans l'École Hôtelière de Savignac (22%)

→ ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT DES LOCATAIRES PARTIS EN 2022 EN DORDOGNE



Le territoire de la Dordogne étant un territoire «détendu», **40%** des locataires partis en 2021 avaient moins de 2 ans d'ancienneté.

19% des locataires sortants étaient en place depuis plus de 10 ans.

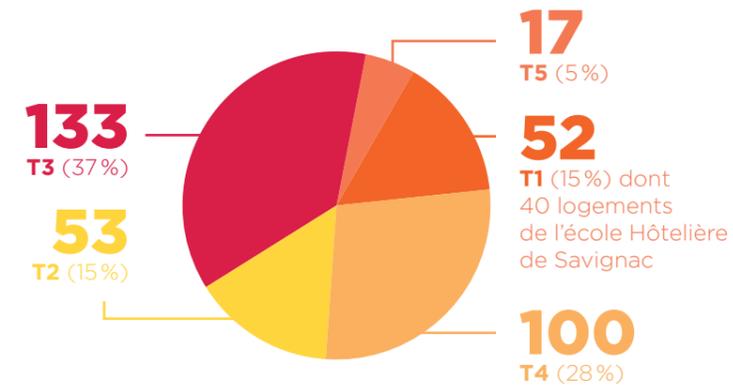
La durée moyenne d'occupation s'élève pour 2022 à **7,1** ans pour les locataires sortants (contre 6 années en 2021)

L'âge moyen du titulaire du bail des locataires sortants est de

47,6 ans

355 logements libérés en Dordogne

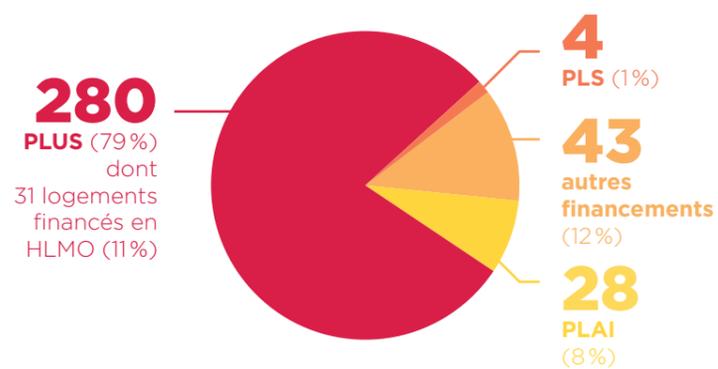
→ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS:



67% des logements libérés ont une typologie comprise entre le T1 et le T3

Moins de **30%** de logements libérés sont des T1 et T2 alors que la demande des familles comportant 1 ou 2 personnes en Dordogne représente 72% des ménages

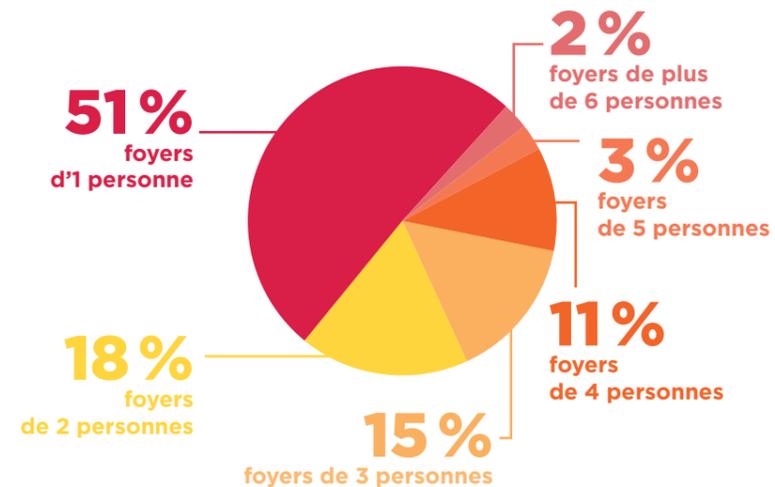
→ FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS:



79% des logements libérés relèvent des financements de type PLUS

11% des logements de financement PLUS ont un financement de type HLMO

→ COMPOSITION DES FOYERS DES LOGEMENTS LIBÉRÉS:



Occupation moyenne de **2.04** personnes

À noter sur le territoire de la Dordogne, les 2 opérations de renouvellement de patrimoine en cours:

- La résidence Beau Soleil à Bergerac 40 logements dont le relogement a débuté en décembre 2021
- La résidence Troche 2 à Creysse 18 logements dont le relogement a débuté en janvier 2022

4. TERRITOIRE DE L'OCCITANIE

→ LES DÉPARTS 2022

Le nombre de départs s'est établi sur l'exercice 2022 à **275** soit un taux de rotation de **9,9%**, d'où une stabilisation du nombre de départs par rapport à 2021 (pour rappel 10,4% en 2021, 9,7% en 2020 et 10,07% en 2019).

Parmi les logements libérés

1 est situé en Quartier Politique de la Ville.

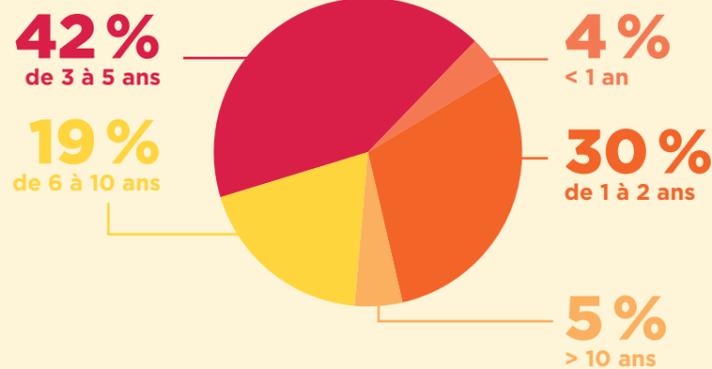
→ GÉOGRAPHIE DES LOGEMENT LIBÉRÉS

158 logements libérés sur Toulouse Métropole (57%)

17 logements libérés sont situés sur la Communauté d'Agglomération du Muretain (6%)

19 logements libérés sont situés sur le SICOVAL (7%)

→ ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT DES LOCATAIRES PARTIS EN 2022 EN OCCITANIE



34% des départs concernent des ménages en place depuis moins de 2 ans.

5% des départs concernent des ménages en place depuis plus de 10 ans (le patrimoine sur l'Occitanie est récent)

La durée moyenne d'occupation s'élève pour 2022 à **4,3** ans pour les locataires partis (contre 4,7 années en 2021)

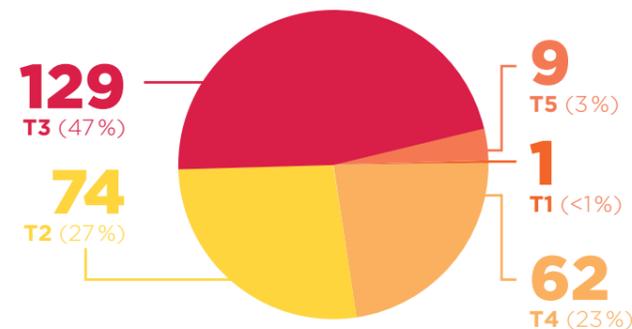
L'âge moyen du titulaire du bail des locataires sortants est de

45,2 ans



275 logements libérés en Occitanie

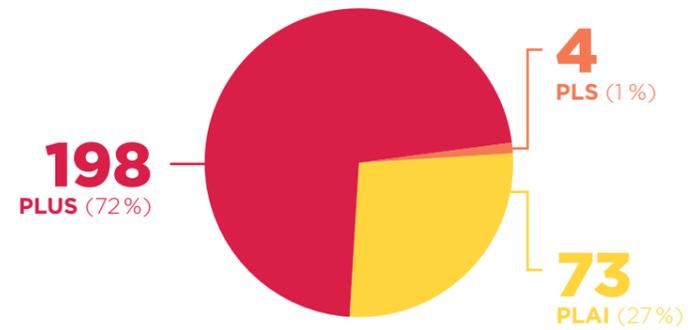
→ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS:



74% des logements libérés ont une typologie comprise entre le T1 et le T3

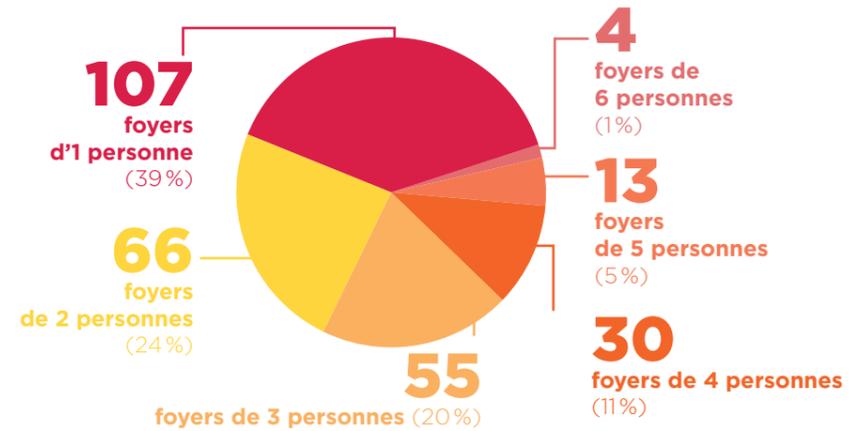
47% sont des logements de T3 alors que la demande est surtout orientée vers de petites typologies (T1 et T2) avec 62% des ménages comportant 1 ou 2 personnes.

→ FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS:

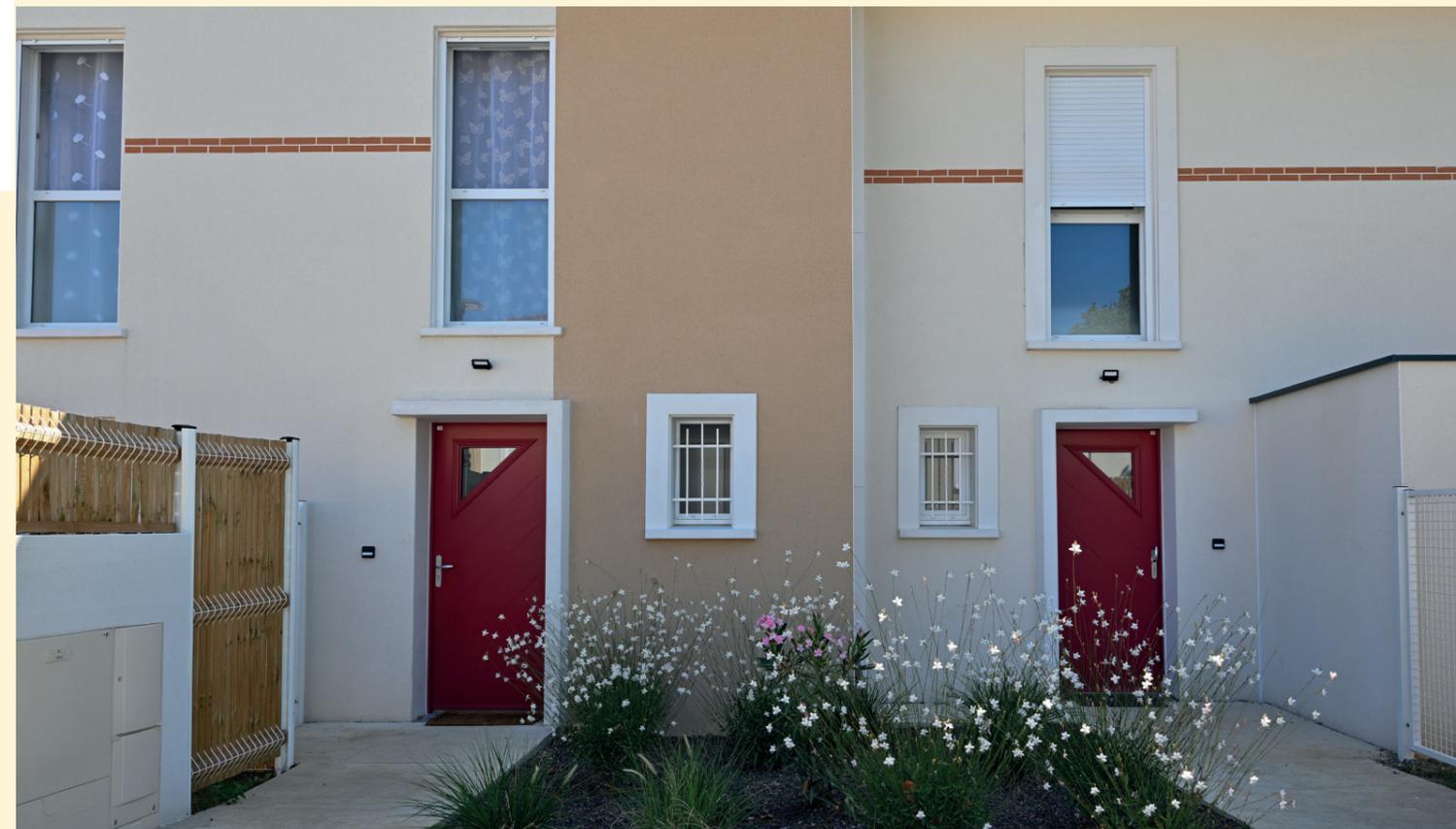


72% des logements libérés relèvent des financements de type PLUS

→ COMPOSITION DES FOYERS DES LOGEMENTS LIBÉRÉS:



occupation moyenne de **2,23** personnes

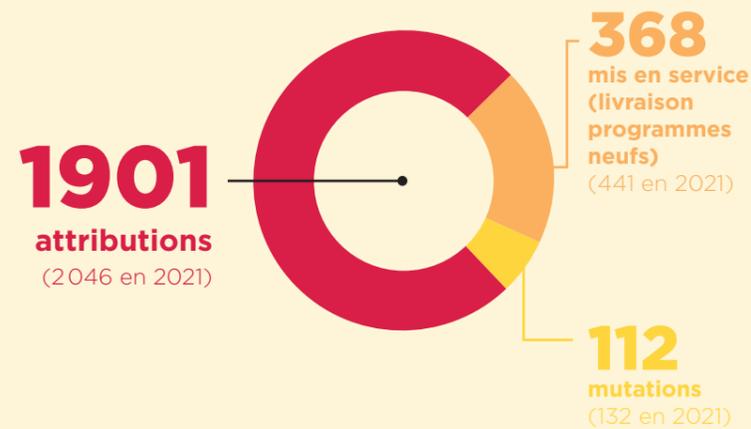


LES ATTRIBUTIONS DE L'ANNÉE 2022

1. TOTAL SOCIÉTÉ

➔ NOMBRE D'ATTRIBUTIONS 2022

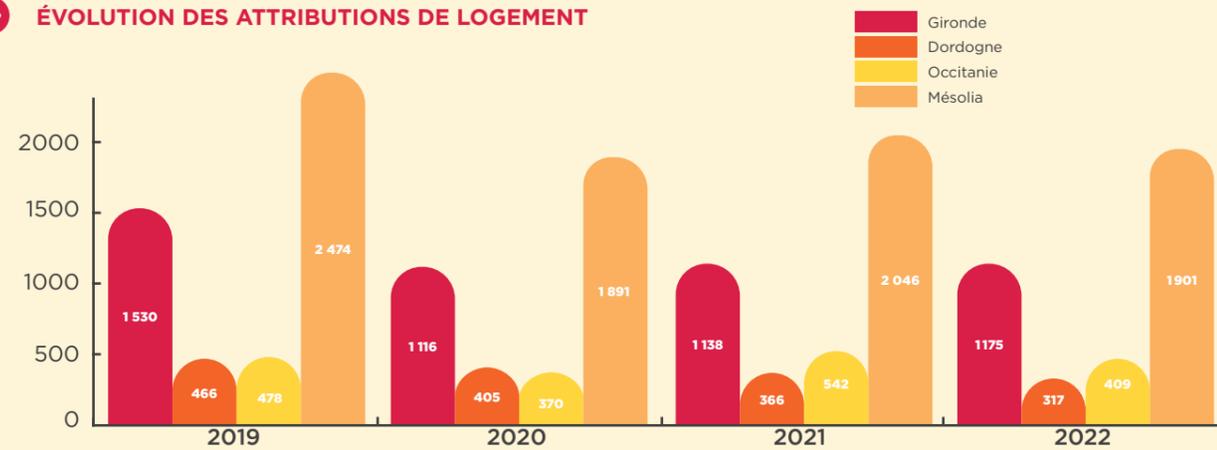
Le nombre d'attributions s'élève à **1901** en 2022 dont **112** mutations et **368** attributions dans le cadre de mise en service de nouveaux programmes (2 474 en 2019 dont 183 mutations, 1891 en 2020 dont 147 mutations et 2046 en 2021 dont 132 mutations)



55 attributions en 2022 ont donné lieu à un départ la même année (2,9%).
59% des nouveaux entrants bénéficient de l'APL.

40,4 ans
moyenne d'âge des nouveaux contractants

➔ ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT



Une évolution des attributions en fonction du nombre des départs et de l'activité livraison.

2. TERRITOIRE DE LA GIRONDE

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS 2022



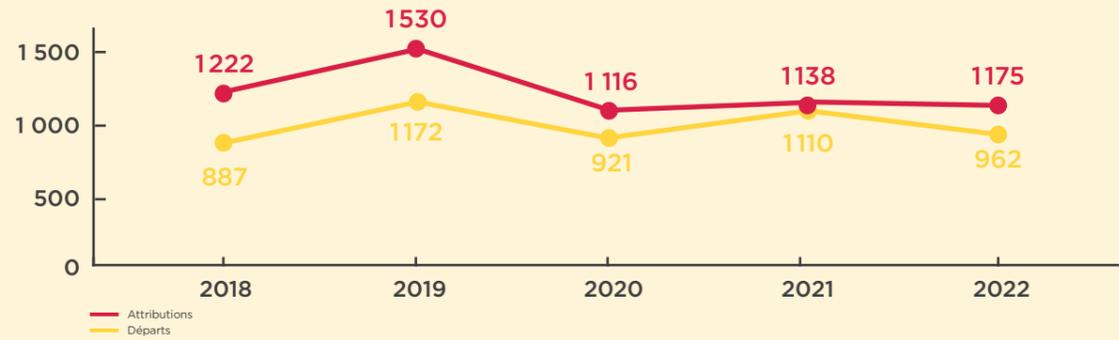
1175 attributions
(1138 en 2021)



Parmi les logements attribués
106
sont situés en Quartier Politique de la Ville

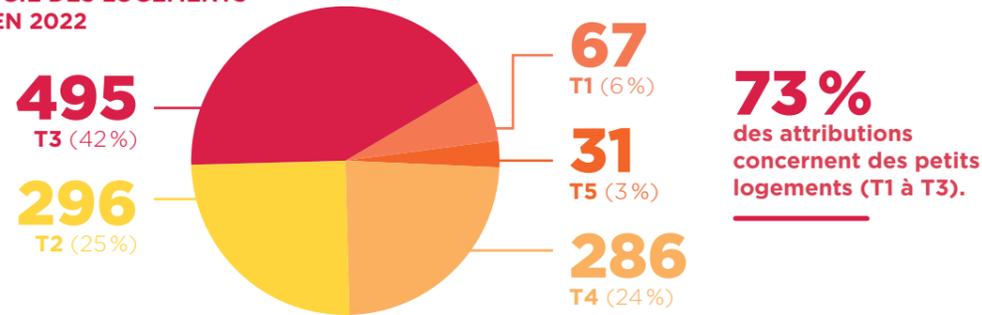


➔ ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS ET DU NOMBRE DE DÉPARTS ANNUELS



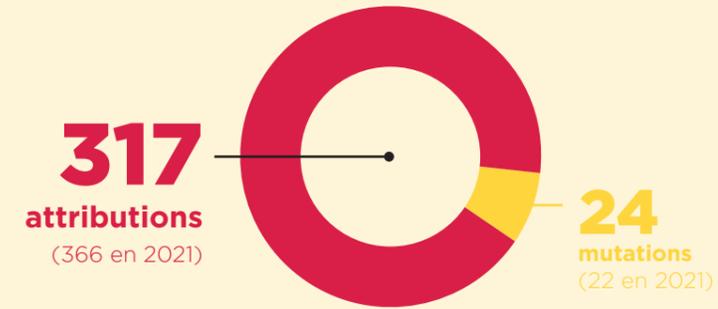
Sur **1175** attributions ayant donné lieu à une signature de bail en 2022, **22** attributions ont donné lieu à un départ la même année (1,9%).
27 attributions ont été réalisées au profit d'une association.

➔ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOUÉS EN 2022



3. TERRITOIRE DE LA DORDOGNE

➔ NOMBRE D'ATTRIBUTIONS 2022

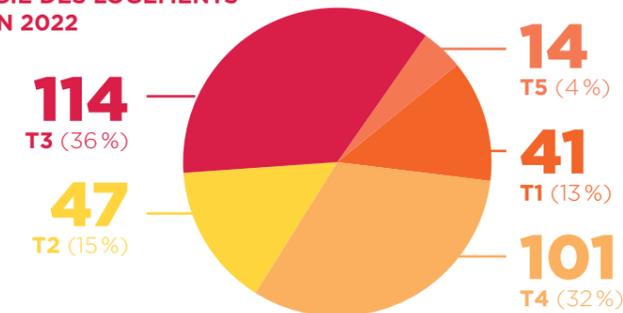


Parmi les logements attribués

39 sont situés en Quartier Politique de la Ville

9 attributions ont été signées au profit d'associations.

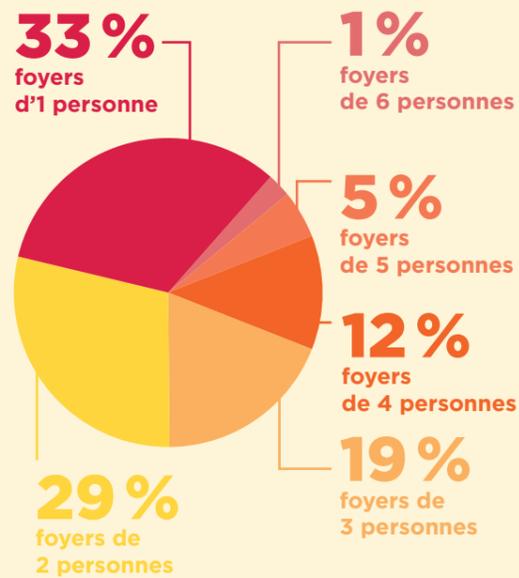
➔ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOUÉS EN 2022



Près des

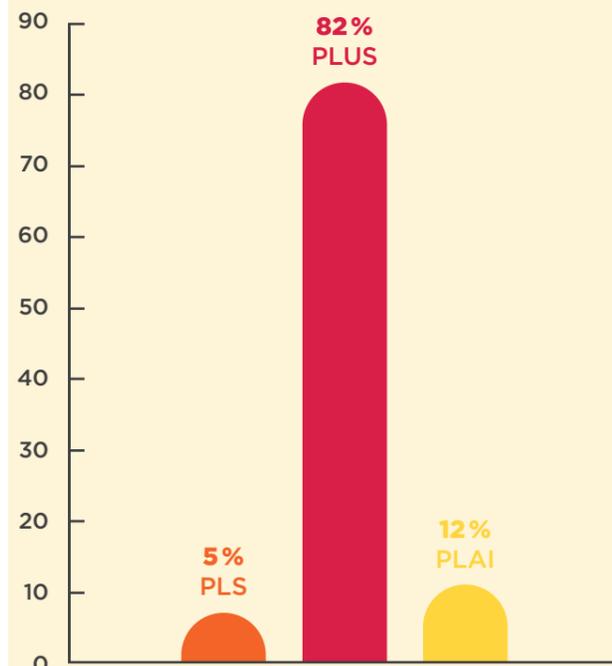
2/3 des attributions (64%) concernent des petits logements (T1 à T3)

➔ NOMBRE DE PERSONNES PAR FOYER



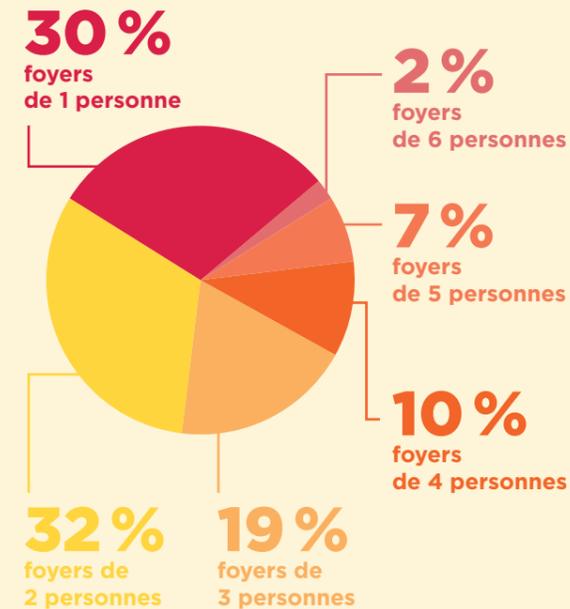
On peut constater le décalage entre les **33%** des foyers de 1 personne (nouveaux entrants 2022) et les **6%** de logements de T1 loués en 2022.

➔ TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOUÉS EN 2022



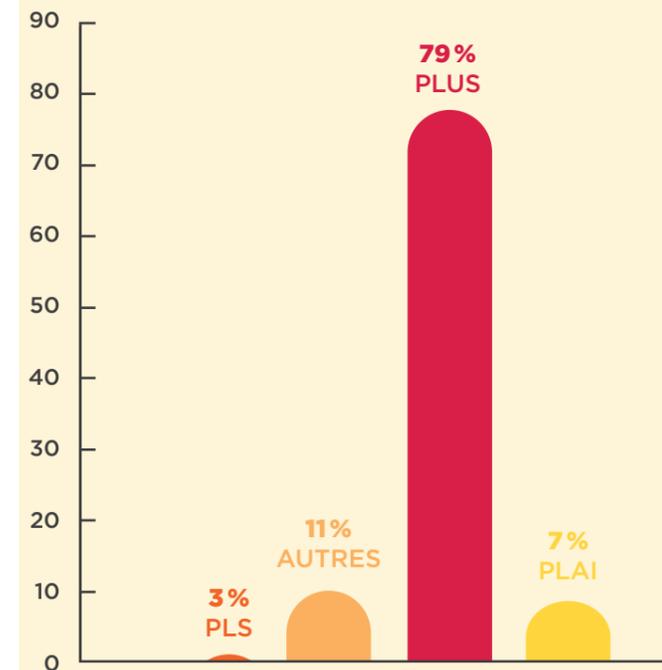
La majorité des logements attribués sont des logements en financement **PLUS**. Les logements PLAI représentent **12%** des attributions et les logements en financement PLS représentent **5%**.

➔ NOMBRE DE PERSONNES PAR FOYER



Le manque de petits logements T1/T2 avec des loyers abordables est important sur le secteur de la Dordogne.

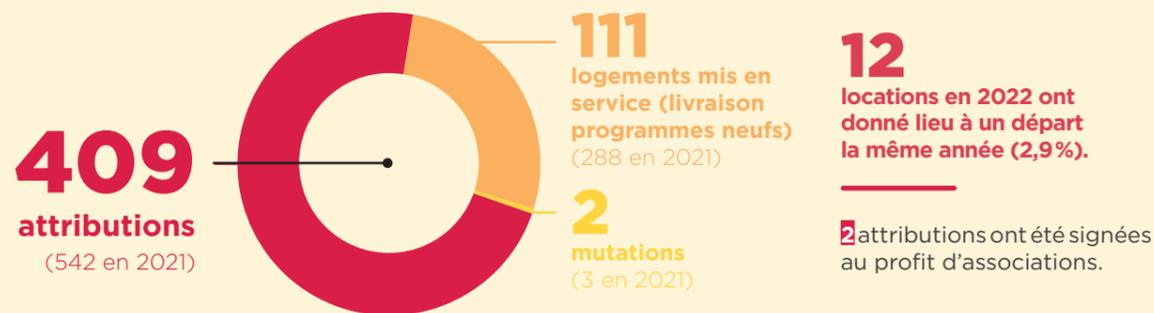
➔ TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOUÉS EN 2022



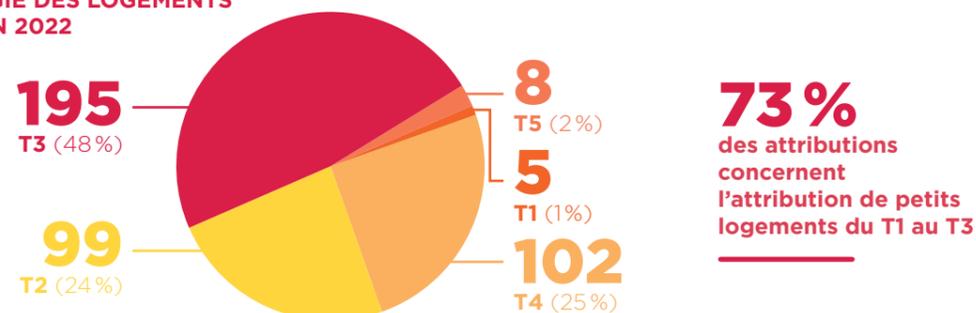
La grande majorité des attributions a été réalisée avec des logements en financement **PLUS**, **79%** des logements. Les logements en financement PLAI représentent **7%** des logements et les autres financements (exemple fonds propres...) représentent **11%** des attributions.

4. TERRITOIRE DE L'OCCITANIE

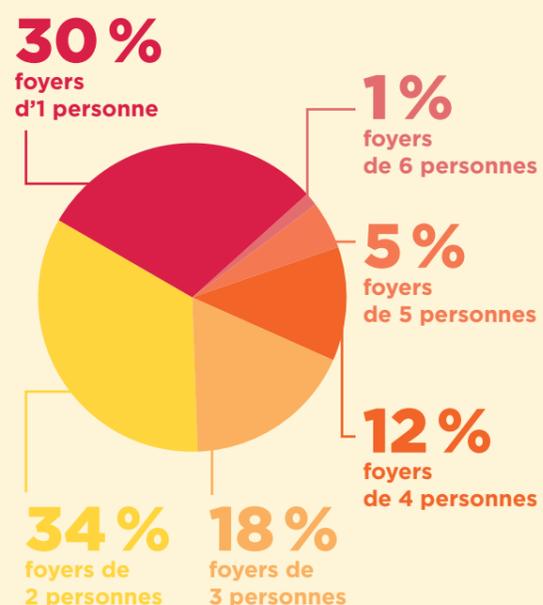
➔ NOMBRE D'ATTRIBUTIONS 2022



➔ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOUÉS EN 2022

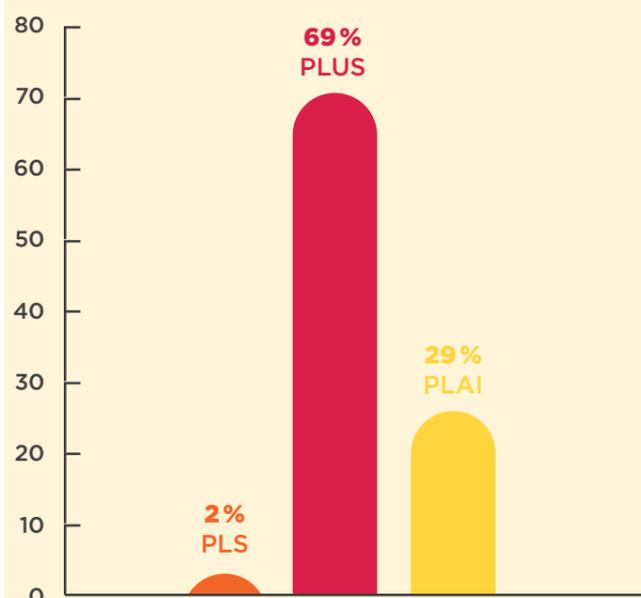


➔ NOMBRE DE PERSONNES PAR FOYER



25% des attributions ont concerné des logements T1 et T2 alors que **30%** des demandeurs sont des ménages isolés. Le manque de petites typologies (T1/T2) est important.

➔ TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOUÉS EN 2022

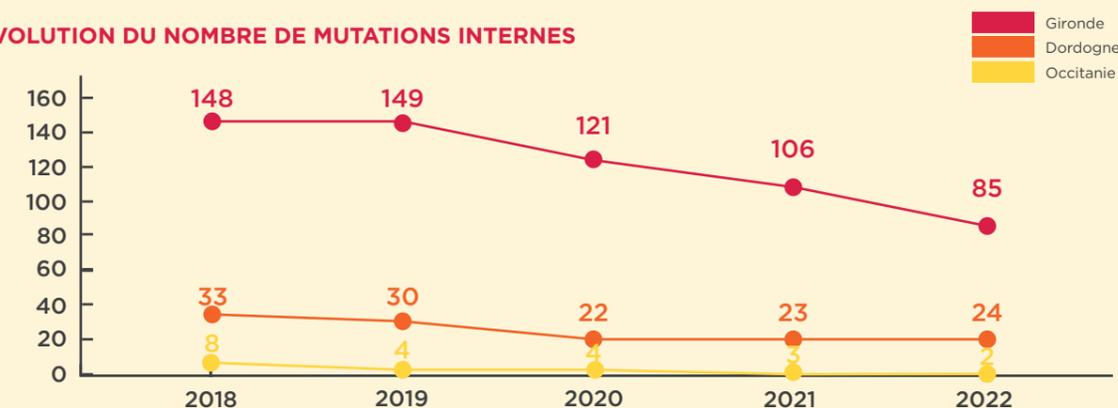


69% des attributions ont été réalisés avec des logements financés en PLUS, **29%** avec des logements financés en PLAI et **2%** avec des logements financés en PLS.

SOCIOMÉTRIE DES NOUVEAUX ENTRANTS

1. TOTAL SOCIÉTÉ

➔ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MUTATIONS INTERNES



Activité de mutation en corrélation avec la politique de renouvellement de patrimoine et les projets ANRU.

➔ LES DEMANDES DE MUTATION

111 mutations ont été réalisées sur l'exercice 2022 représentant 6% du nombre total de départs.

➔ VENTILATION DES ATTRIBUTIONS 2022 EN FONCTION DU NIVEAU DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS

Exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires hors associations et étudiants

32% <20%

18% 20 À 40%

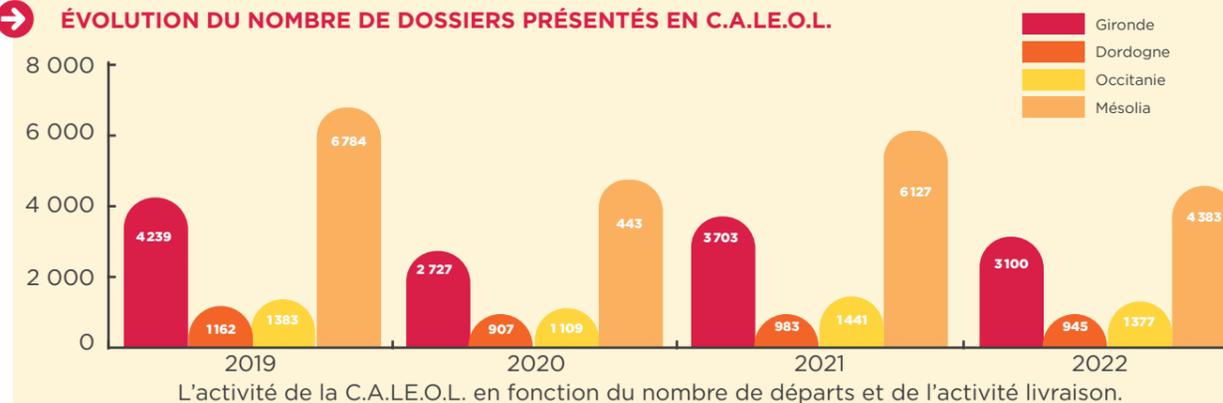
22% 40 À 60%

18% 60 À 80%

11% 80 À 100%

72% des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à **60%** des plafonds de ressources et **32%** inférieures à **20%**.

➔ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DOSSIERS PRÉSENTÉS EN C.A.LE.O.L.



L'activité de la C.A.LE.O.L. en fonction du nombre de départs et de l'activité livraison.

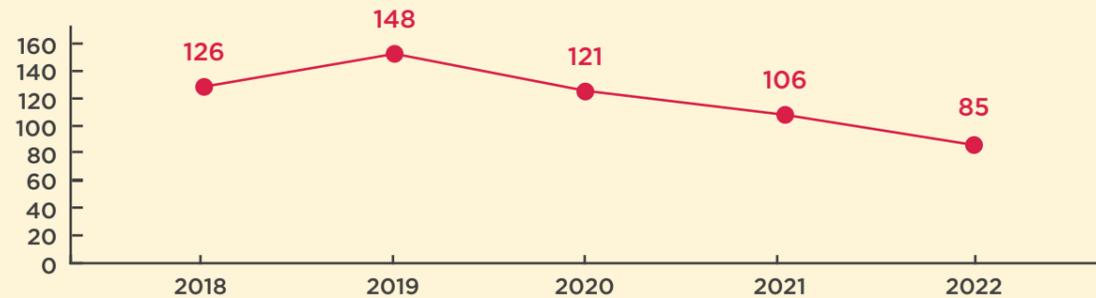
2. TERRITOIRE DE LA GIRONDE

➔ LES DEMANDES DE MUTATION

85 mutations ont été acceptées par les locataires représentant 7% du nombre de départs en 2022.

La baisse du nombre de logements neufs livrés chaque année pénalise le traitement des demandes de mutations. En effet les demandes de mutations internes demandent souvent un délai plus important de réflexion et d'étude du dossier.

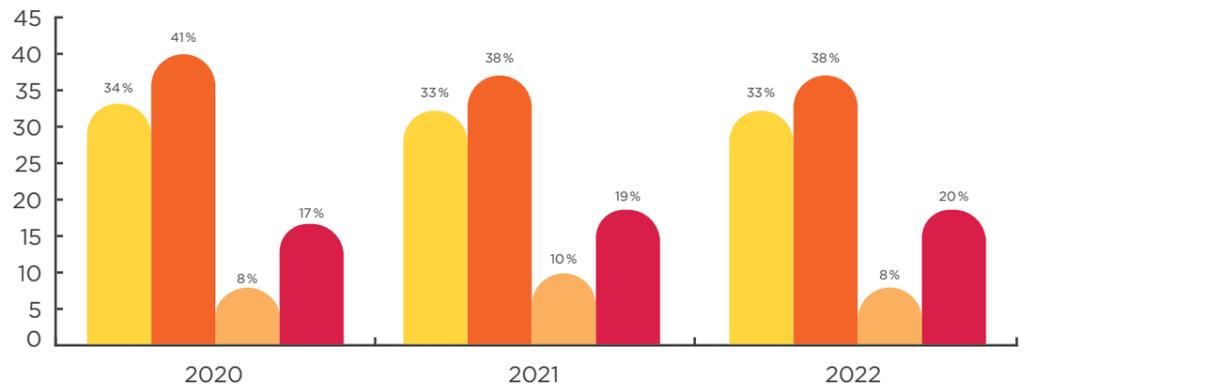
➔ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MUTATIONS 2022 SATISFAITES SUR LE TERRITOIRE DE LA GIRONDE



Sur le territoire de la Gironde, Mésolia compte deux opérations de renouvellement de patrimoine les résidences Alfred Giret à Floirac et la résidence Gredy-Tour Blanche à Cenon.

➔ SOCIOMÉTRIE DES NOUVEAUX ENTRANTS

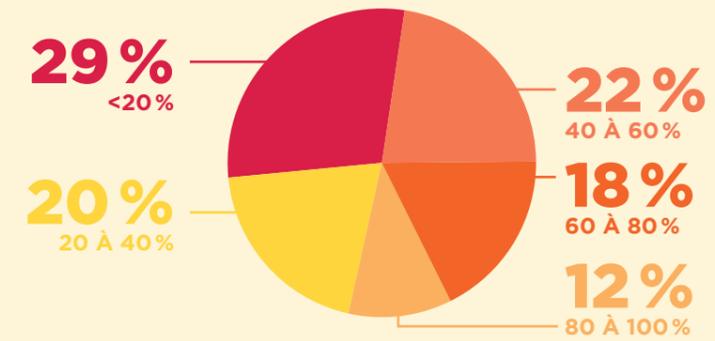
1. STRUCTURE FAMILIALE



Peu d'évolution dans la composition familiale des nouveaux entrants entre 2021 et 2022. L'âge moyen du contractant principal des nouveaux entrants est de **39 ANS**. Les nouveaux entrants se décomposent en **1494** contractants et **1209** occupants, soit une occupation moyenne de **2,3** personnes par logement. **47%** des nouveaux entrants bénéficient de l'APL.

2. ACCUEIL DES FAMILLES À FAIBLES RESSOURCES

Exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires hors associations et étudiants



71% des attributions réalisées sur l'exercice 2022 ont concerné des ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60% des plafonds réglementaires (74% en 2021, 72% en 2020).

49% des attributions ont concerné des familles dont les ressources sont inférieures ou égales à 40% des plafonds de ressources.

Il est important de noter que **plus d'une attribution sur quatre** (29%) a concerné en 2022 des familles disposant de très faibles ressources (< à 20% des plafonds de ressources).

• CONCERNANT LES DOSSIERS DALO

43

demandes de logements ont été reçues en 2022 au titre des dossiers DALO (contre 36 en 2021, 38 en 2020, 38 en 2019, 20 en 2018, 30 en 2017, 42 en 2016).

Soit un total de dossiers DALO reçus depuis l'origine en 2009 par Mésolia de **492**.

En 2022, **27** familles relevant de ce dispositif ont été logées au sein du parc et

7 familles ont refusé une proposition adaptée.



• CONCERNANT LES DOSSIERS PRIORITAIRES

La renégociation de la convention cadre définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé de l'État en Gironde s'est déroulée sur 2019 et a été signée début décembre 2019 par l'État et les bailleurs. Une convention bilatérale type est signée avec chaque bailleur et des avenants sont établis chaque année.

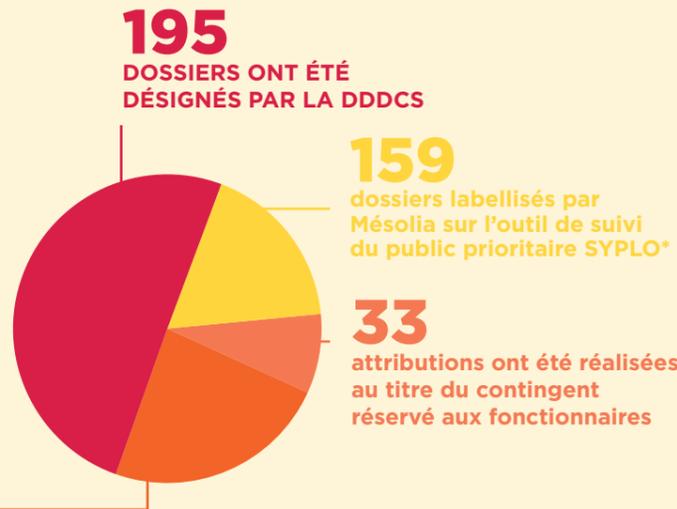
Les objectifs quantitatifs ont fortement augmenté ces dernières années, l'objectif pour Mésolia en 2022 était de **334** attributions dont **48** au maximum au titre du contingent réservé aux fonctionnaires.

Mésolia a atteint cet objectif avec

475
attributions dont **33** au titre
du contingent réservé aux
fonctionnaires.

92
attributions ont été
réalisées au titre des
sortants de structure

| **25** au titre du relogement des réfugiés. |



• CONCERNANT LES DOSSIERS RELEVANT DU 1^{ER} QUARTILE

La loi Egalité et Citoyenneté, complétée par la loi ELAN, impose aux bailleurs intervenants sur les EPCI dotés d'un PLH ou ayant une compétence Habitat et au moins un Quartier Politique de la Ville (QPV) de réaliser des attributions sur la base suivante :

- **hors des QPV** : un minimum de 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés doivent être consacrées à des demandeurs dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile,
- **dans des QPV** : au moins 50 % des attributions doivent être consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile.

TERRITOIRES	1 ^{er} quartile Hors QPV	2 à 4 ^{ème} quartile dans QPV	Montant quartile
Bordeaux Métropole	15 %	40 %	10 020 €
COBAS	13 %		10 800 €
COBAN	29 %		11 001 €
CALI	12 %		8 088 €
CC Montesquieu	20 %		10 943 €
CC Pays Foyen	0 %	100 %	7 088 €
CC Jalles Eau Bourde	14,3 %		12 109 €
CC Grand Cubzaguais	34 %		9 304 €

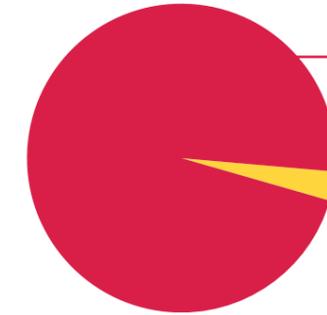
L'atteinte des objectifs hors QPV est notamment possible lors de la livraison de logements neufs dans la mesure où les logements en financement PLAI sont réservés aux demandeurs disposant de ressources inférieures au 1^{er} quartile. Or 2022 est marquée par une baisse de livraison sur la Gironde et sur Bordeaux Métropole.

*(64 demandes ont été refusées). La baisse de labellisation en 2022 et 2021 (184 en 2020) est liée à la politique de la DDETS souhaitant privilégier les dossiers résultant de ses désignations directes en particulier les locataires labellisés DALO (Droit Au Logement Opposable), les Sans Domiciles Fixes, les Bénéficiaires de Protection Internationale, les victimes de violences et les ménages expulsés.

➔ L'ACTIVITÉ DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS ET EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS «C.A.L.E.O.L.» AU COURS DE L'EXERCICE 2022

En Gironde trois Commissions d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (C.A.L.E.O.L.) se réunissent chaque semaine à jour fixe. Leur composition et fonctionnement sont définis par un règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration de la société.

Sur l'exercice 2022
3 100
dossiers de demandes
de logement ont été
présentés aux 76
CALEOL qui se sont
réunies physiquement
et en distanciel



3 013
dossiers ont été attribués
(rang 1, 2 et 3 et sous conditions
suspensives)

87
dossiers ont fait l'objet d'une
décision de non-attribution
en conformité avec la
réglementation applicable et 2
dossiers ont été refusés

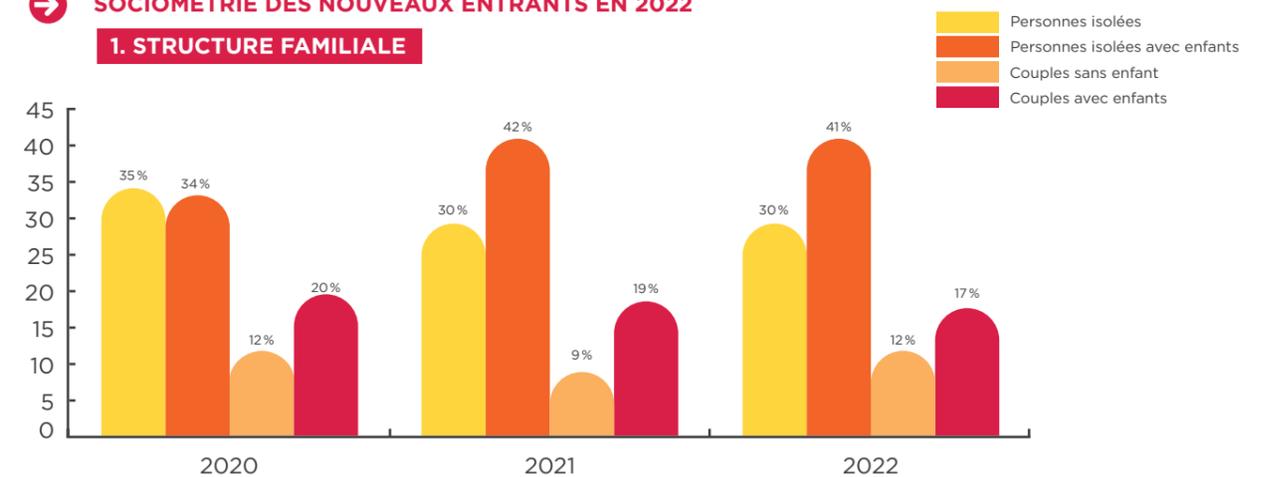
3. TERRITOIRE DE LA DORDOGNE

➔ LES DEMANDES DE MUTATIONS

24 mutations internes sont intervenues sur le territoire de la Dordogne ce qui représente 7 % des départs de l'exercice sur ce territoire.

➔ SOCIOMÉTRIE DES NOUVEAUX ENTRANTS EN 2022

1. STRUCTURE FAMILIALE



On peut noter une évolution sensible de la structure familiale des nouveaux entrants avec notamment :

- Légère baisse du pourcentage des couples avec enfants
- Hausse des couples sans enfant

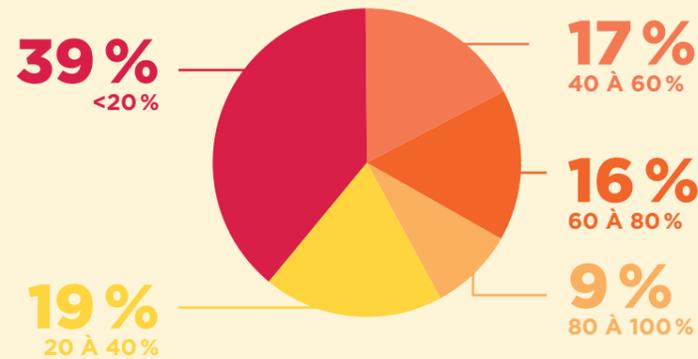
L'âge moyen du contractant principal est de **40.6 ans**.

Les nouveaux entrants se décomposent en **409** contractants et **352** occupants, soit une occupation moyenne de **2.4** personnes par logement.

Il est à noter que **41%** des nouveaux entrants bénéficient de l'APL ce qui traduit le caractère social affirmé des nouveaux ménages accueillis au sein du parc.

2. ACCUEIL DES FAMILLES À FAIBLES RESSOURCES

Exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires hors associations



Chaque année Mésolia procède, en lien avec le calendrier scolaire, à la mise en location de **40 logements** de l'école hôtelière de Savignac destinés à un public étudiant. Les logements sont occupés pendant la période scolaire puis laissés vacants lors des vacances d'été.

• CONCERNANT LES DOSSIERS DALO

En 2022, **5 familles** relevant de ce contingent ont été relogées sur le parc.

• CONCERNANT LES DOSSIERS PRIORITAIRES

En 2022,

55 attributions ont été réalisées au profit des publics prioritaires dont **5 sortants de structure**.

• CONCERNANT LES DOSSIERS RELEVANT DU 1^{ER} QUARTILE

• Communauté Agglomération Bergeracoise :

En 2022, **5 attributions** (6%) ont été réalisées à des demandeurs dont les ressources étaient inférieures au 1^{er} quartile hors Quartier Politique de la Ville et **29 attributions** (81%) ont été réalisées à des demandeurs dont les ressources étaient supérieures au 1^{er} quartile dans les Quartiers Politique de la Ville.

• Grand Périgueux :

2 attributions (6%) ont été réalisées à des demandeurs dont les ressources étaient inférieures au 1^{er} quartile hors Quartier Politique de la Ville sur la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Aucune résidence de Mésolia n'est située en Quartier Politique de la Ville sur la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Pour information, le montant des ressources annuelles au titre du 1^{er} quartile était respectivement de **7658 € pour la CAB** et de **7846 € pour le Grand Périgueux**.

Les conventions intercommunales d'attribution pour les deux collectivités précitées ont été négociées courant 2020.

75 % des attributions réalisées sur l'exercice 2022 ont concerné des ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60 % des plafonds réglementaires

58 % des attributions ont concerné des familles dont les ressources sont inférieures ou égales à 40 % des plafonds de ressources

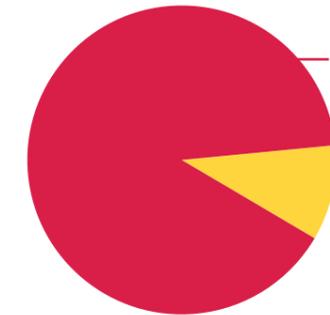
39 % des attributions ont concerné en 2022 des familles disposant de très faibles ressources (< à 20 % des plafonds de ressources, 30 % hors logements étudiants)



→ L'ACTIVITÉ DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS ET EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS «C.A.L.E.O.L.» AU COURS DE L'EXERCICE 2022

En Dordogne, une Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (C.A.L.E.O.L.) se réunit chaque semaine à jour fixe. Sa composition et son fonctionnement sont définis par un règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration de la société.

Sur l'exercice 2022 **945** demandes de logement ont été présentées aux **52 CALEOL** qui se sont réunies physiquement et en distanciel



853 dossiers ont été attribués (rang 1, 2 et 3 et sous conditions suspensives)

92 dossiers ont fait l'objet d'une décision de non-attribution en conformité avec la réglementation applicable et **2 dossiers** ont été refusés

4. TERRITOIRE OCCITANIE

→ LES DEMANDES DE MUTATIONS

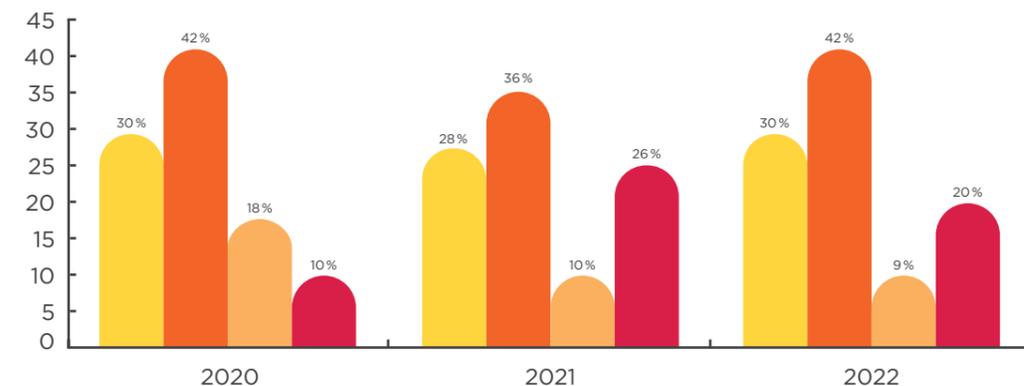
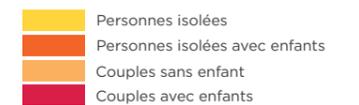
2 mutations internes sont intervenues sur le territoire de l'Occitanie ce qui représente **1%** du nombre de départs en 2022.

Mésolia est propriétaire de **140** résidences sur l'Occitanie ayant une moyenne de **20** logements ; la petite taille des résidences et leur situation géographique (seulement **446** logements sur Toulouse) rend difficile le traitement des mutations internes.

La livraison de la résidence La Reynerie sur Toulouse a permis de traiter des mutations externes dans le cadre de relogements ANRU.

→ SOCIOMÉTRIE DES NOUVEAUX ENTRANTS

1. STRUCTURE FAMILIALE



On peut noter une évolution sensible de la structure familiale des nouveaux entrants avec notamment :

- Une baisse des couples avec enfants
- Une hausse des familles monoparentales

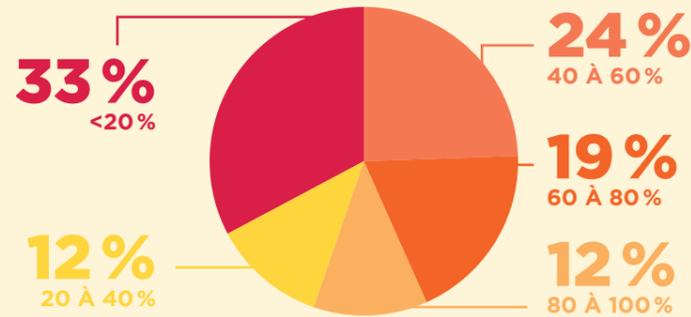
L'âge moyen du contractant principal est de **43,8 ans**.

Les nouveaux entrants se décomposent en **526** contractants et **426** occupants, soit une occupation moyenne de **2,3** personnes par logement.

Il est à noter que **52%** des nouveaux entrants bénéficient de l'APL ce qui traduit le caractère social affirmé des nouveaux ménages accueillis au sein du parc.

2. ACCUEIL DES FAMILLES À FAIBLES RESSOURCES

Exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires hors associations



69 %
des attributions réalisées sur l'exercice 2022 ont concerné des ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60 % des plafonds réglementaires

45 %
des attributions ont concerné des familles dont les ressources sont inférieures ou égales à 40 % des plafonds de ressources

33 %
des attributions ont concerné des familles disposant de très faibles ressources (< à 20 % des plafonds de ressources)

• CONCERNANT LES DOSSIERS DALO

Les relogements opérés au titre de ce contingent sont les suivants :

Sur le département de la Haute-Garonne

22

dossiers de ménages DALO ont été attribués à Mésolia

9 relogements ont été faits sur le parc.

• CONCERNANT LES DOSSIERS PRIORITAIRES

Département	Objectif	Réalisation
Ariège	1	1
Haute Garonne	109	57 dont 9 DALO
Tarn		4 dont 1 DALO
Tarn et Garonne	9	1

• CONCERNANT LES DOSSIERS RELEVANT DU 1^{ER} QUARTILE

La Conférence Intercommunale du Logement, devenue obligatoire sur le territoire des EPCI, doit adopter les orientations d'attribution et notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre à l'échelle du territoire via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Département de Haute-Garonne	1 ^{er} quartile hors QPV
COEUR ET COTEAUX DU COMMINGES	25%
MURETAIN AGGLO	12%
SAVE AU TOUCH	33%
SICOVAL	8%
TOULOUSE METROPOLE	13%

Sur le département du Tarn et Garonne :

Grand Montauban : 9 %

Sur le département Tarn :

Pas de relogement 1^{er} quartile

La difficulté de reloger le public du 1^{er} quartile hors Quartier Politique de la Ville provient :

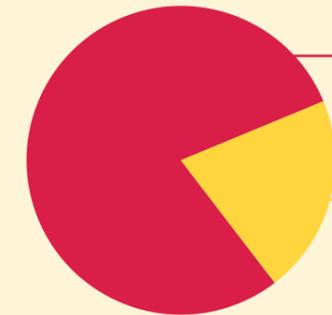
- du financement des logements du parc de Mésolia sur l'Occitanie et des niveaux de loyers incompatibles avec les ressources des demandeurs
- du faible nombre de logements du parc de Mésolia situés sur Toulouse (commune majoritairement demandée par les demandeurs pour la proximité des transports, services...)
- des objectifs à atteindre dans le cadre des accords collectifs départementaux (le public du 1^{er} quartile n'est pas toujours inclus dans le public du dispositif relevant de l'accord collectif)

➔ L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS «C.A.L.E.O.L.» AU COURS DE L'EXERCICE 2022

En Occitanie, une Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (C.A.L.E.O.L.) se réunit chaque semaine à jour fixe. Sa composition et son fonctionnement sont définis par un règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration de la société.

SUR LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

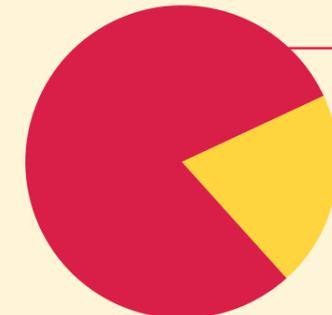
Sur l'exercice 2022
1039
dossiers de demandes de logement ont été présentés lors des 52 Commissions Attribution des logements



825
dossiers ont été attribués (rang 1, 2 et 3 et sous conditions suspensives)
214
dossiers non attribués

AUTRES DÉPARTEMENTS D'OCCITANIE

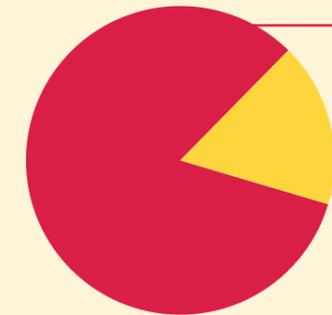
Sur l'exercice 2022
338
dossiers de demandes de logement ont été présentés lors des 43 Commissions Attribution des logements



270
dossiers ont été attribués (rang 1, 2 et 3 et sous conditions suspensives)
68
dossiers non attribués

TOTAL OCCITANIE

Sur l'exercice 2022
1377
dossiers de demandes de logement ont été présentés lors des 52 commissions d'attributions des logements



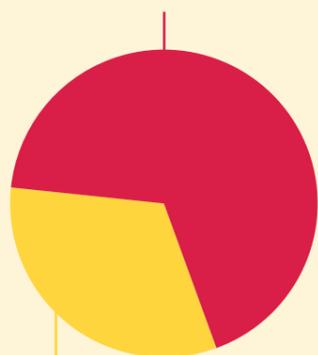
1095
dossiers ont été attribués (rang 1, 2 et 3 et sous conditions suspensives)
282
dossiers ont fait l'objet d'une décision de non-attribution en conformité avec la réglementation applicable

LES LOCATAIRES EN PLACE

1. TOTAL SOCIÉTÉ

A.P.L

20 013
locataires quittancés



9 442
locataires bénéficiant de l'Aide Personnalisée au Logement, soit 47% des locataires en place au 31 décembre 2022.

AU 31/12/2022	Nombre locataires quittancés	Nombre locataires percevant APL	Nombre nouveaux entrants 2022 allocataires	% locataires percevant APL
Territoire Bordelais	14 003	6 300	556	44 %
Territoire Dordogne	3 283	1 911	131	56 %
Territoire Occitanie	2 727	1 533	214	55 %
TOTAL	20 013	9 744	901	47 %

ANNÉE 2022	Montant APL 2022	Montant LOYER 2022	Ratio montant APL / montant LOYER
Territoire Bordelais	15,7M€	69,1M€	23 %
Territoire Dordogne	4,7M€	12,6M€	37 %
Territoire Occitanie	3,7M€	11,9M€	31 %
TOTAL	24,1M€	93,6M€	26 %

On peut noter une augmentation de l'APL de 2021 à 2022 que ce soit en pourcentage du nombre de locataires ou en pourcentage de couverture.

SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ «S.L.S.»

NOMBRE D'ASSUJETTIS AU S.L.S. - AU 31/12/2022

	SLS exigible	SLS forfaitaire
Territoire Bordelais	503	11
Territoire Dordogne	33	—
Territoire Occitanie	33	1
TOTAL	569	12

MONTANTS - EXERCICE 2022

	SLS exigible
Territoire Bordelais	746 K€
Territoire Dordogne	10 K€
Territoire Occitanie	30 K€
TOTAL	786 K€

RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ «R.L.S.»

La loi de Finance 2018 a créé la Réduction de Loyer de Solidarité applicable dans le parc social. Le dispositif du RLS impose aux bailleurs sociaux d'appliquer une remise sur les loyers payés par les locataires bénéficiant de l'APL.

Simultanément, l'APL des locataires concernés est diminuée.

	Somme RLS 2022	Nombre locataires RLS 31/12/2022
Territoire Bordelais	3 379 K€	4 547
Territoire Dordogne	1 007 K€	1 399
Territoire Occitanie	791 K€	1 078
TOTAL	5 177 K€	7 024

2. TERRITOIRE DE LA GIRONDE

A.P.L situation à fin décembre de chaque année

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements conventionnés	13 452	13 917	14 184	14 308	14 444
Nombre de bénéficiaires de l'A.P.L.	6 301	6 593	6 628	6 024	6 300
Soit en %	46,84 %	47,37 %	46,73 %	42,10 %	43,32 %
Masse des loyers quittancés en décembre	5 286 K€	5 506 K€	5 625 K€	5 885 K€	6 007 K€
Masse d'A.P.L. reçue en décembre	1 400 K€	1 436 K€	1 511 K€	1 289 K€	1 382 K€
Soit en % de couverture	26,48 %	26,08 %	26,73 %	21,91 %	23,01 %

3. TERRITOIRE DE LA DORDOGNE

A.P.L situation à fin décembre de chaque année

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements conventionnés	3 396	3 444	3 467	3 464	3 429
Nombre de bénéficiaires de l'A.P.L.	1 979	1 990	1 998	1 829	1 911
Soit en %	58,27 %	61,53 %	57,63 %	52,80 %	55,73 %
Masse des loyers quittancés en décembre	1 228 K€	1 266 K€	1 298 K€	1 319 K€	1 312 K€
Masse d'A.P.L. reçue en décembre	453 K€	451 K€	482 K€	393 K€	426 K€
Soit en % de couverture	36,89 %	35,62 %	37,13 %	29,77 %	32,45 %

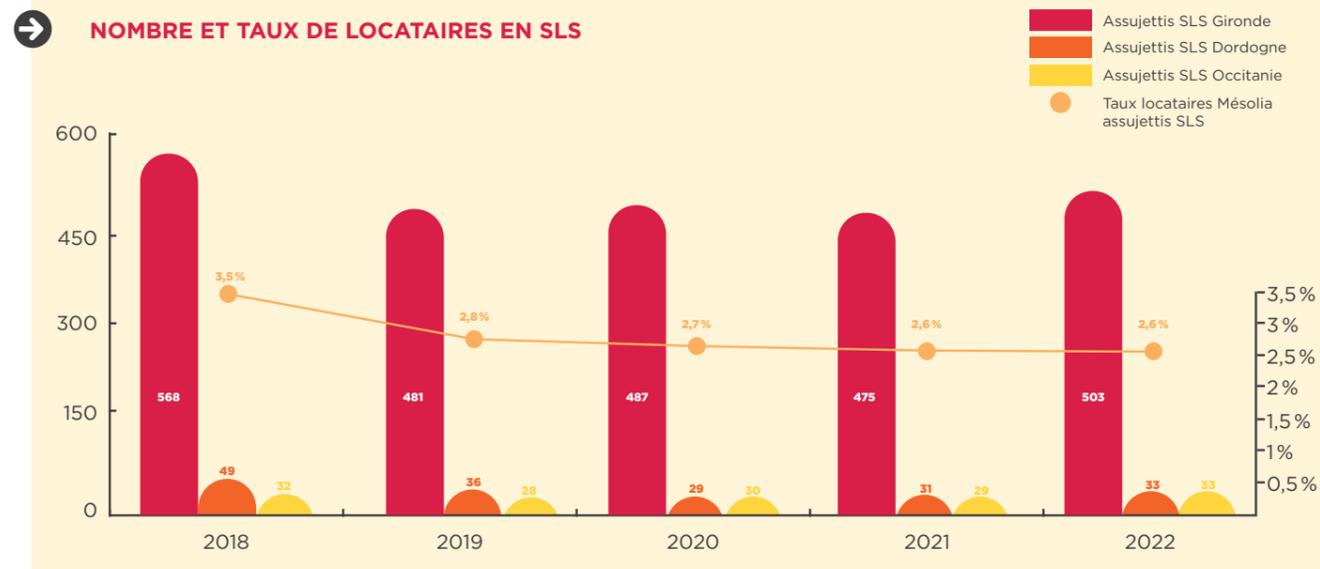
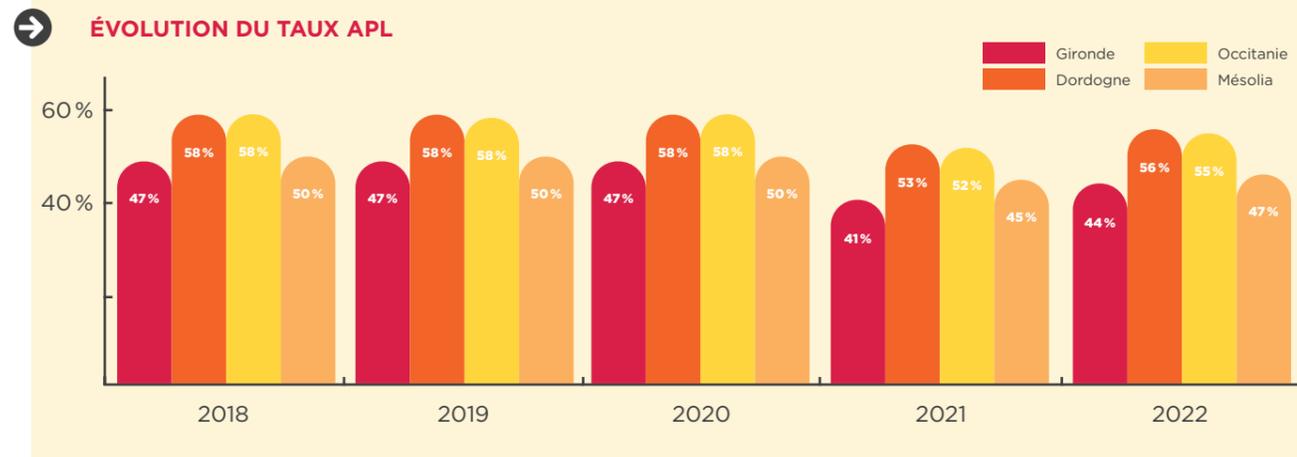
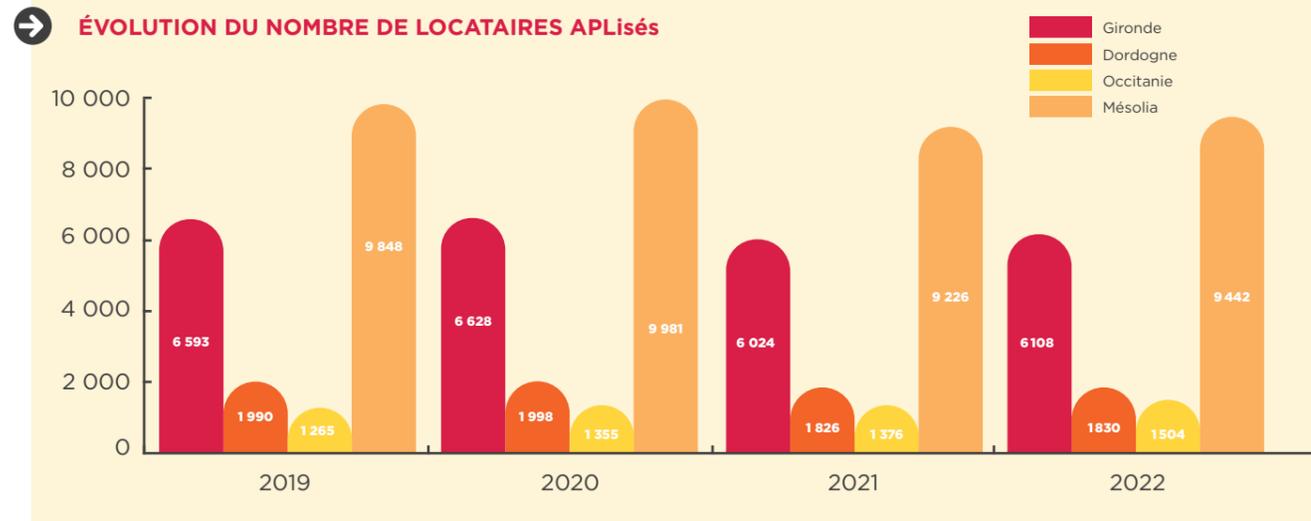
4. TERRITOIRE OCCITANIE

A.P.L situation à fin décembre de chaque année

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements conventionnés	1 937	2 203	2 339	2 671	2 779
Nombre de bénéficiaires de l'A.P.L.	1 146	1 265	1 355	1 376	1 533
Soit en %	59,16 %	57,42 %	57,93 %	51,52 %	55,16 %
Masse des loyers quittancés en décembre	755 K€	904 K€	968 K€	1 100 K€	1 159 K€
Masse d'A.P.L. reçue en décembre	257 K€	291 K€	336 K€	301 K€	349 K€
Soit en % de couverture	34,04 %	32,19 %	34,17 %	27,38 %	30,07 %

5. APL ET SLS

Une hausse du nombre de locataires bénéficiaires de l'APL sur 2022, que ce soit en nombre ou en %.



LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE

1. TOTAL SOCIÉTÉ

	Total société	Département de la GIRONDE	Département de la DORDOGNE	Pôle OCCITANIE
Taux annuel vacance*	2,1%	1,5%	4,1%	3,4%
Perte financière logements (loyer HC) sur vacance commercialisable	1982K€	873K€	638K€	471K€
Perte financière stationnement (loyer HC) sur vacance commercialisable	632K€	444K€	106K€	82K€

* Taux annuel vacance: calculé par rapport au loyer brut annuel Hors Charges des logements et des stationnements.

LE TRAITEMENT SOCIAL DES IMPAYÉS LOCATIFS

1. TOTAL SOCIÉTÉ

→ LES RÉSULTATS

Alors que le contexte économique et énergétique est propice à l'aggravation de la dette, les indicateurs de performances laissent apparaître que les effets redoutés ont pu être pour l'essentiel à nouveau contenus sur l'exercice 2022.

Le taux de recouvrement sur l'exercice est en léger retrait (-0,13%) pour **s'établir à 100,32%** mais est au-delà des 100% pour l'ensemble des Territoires. Le taux d'impayés brut global des locataires présents (-0,24%) confirme une tendance baissière.

La diminution de la créance locative des locataires présents pour la deuxième année consécutive est également à souligner (-7% / 195K€).

La mobilisation des dispositifs d'accompagnement individuel de droit commun, partenariaux et internes optimise ceux existants et favorise la recherche de solution pérenne...

Le Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés adapte en permanence ses dispositifs de traitement préventif et social des impayés locatifs pour répondre aux problématiques sociales et économiques.

Les partenariats ont été étendus à de nouveaux secteurs et d'autres tendant à favoriser la mise en place d'un accompagnement adapté seront mis en œuvre et ce notamment dans le cadre d'un nouvel appel à projet.

L'évolution des indicateurs contentieux de l'exercice est à nouveau marquée par des variations très atypiques pouvant être liées à un effet de report des procédures judiciaires qui ont été suspendues, retardées lors de la crise sanitaire.

45 concours de la Force Publique (+87%) seront octroyés dont plus de 70% visant des baux résiliés au cours des années 2019.

Il sera procédé à 27 expulsions (15 en 2021) dont plus des deux tiers s'appuient sur des baux résiliés en 2020/2021.

L'exécution de certains concours sera suspendue à l'initiative de Mésolia pour favoriser l'étude d'un maintien dans le logement.

L'impact de la hausse des coûts de l'énergie n'a pas été perceptible en 2022 mais elle induit une fragilisation progressive de la situation financière des locataires.

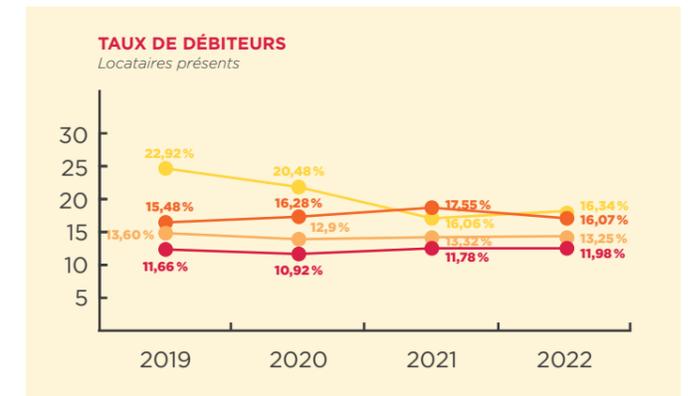
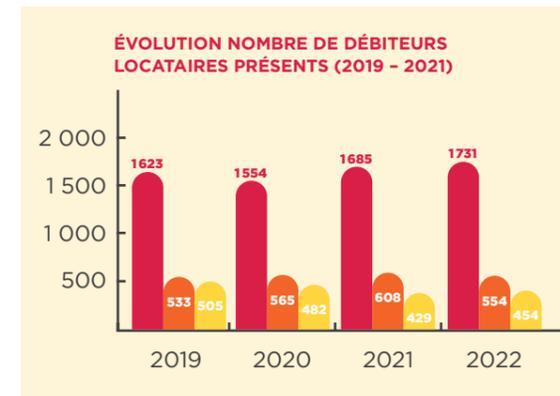
Le Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés reste très attentif aux conséquences que la crise énergétique pourrait avoir sur la situation des locataires en 2023.

Des conventions passées avec Action Logement Service instaurant des fonds d'aides (Energie/Loyers) sous conditions sont effectives pour une durée d'un an.

LES DÉBITEURS

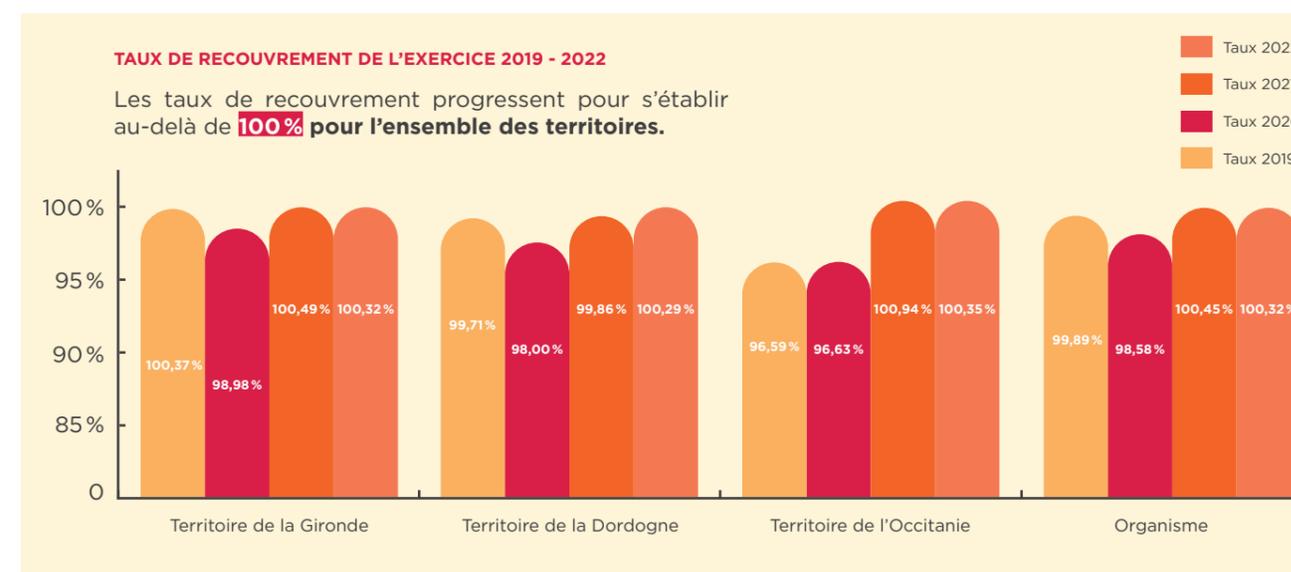
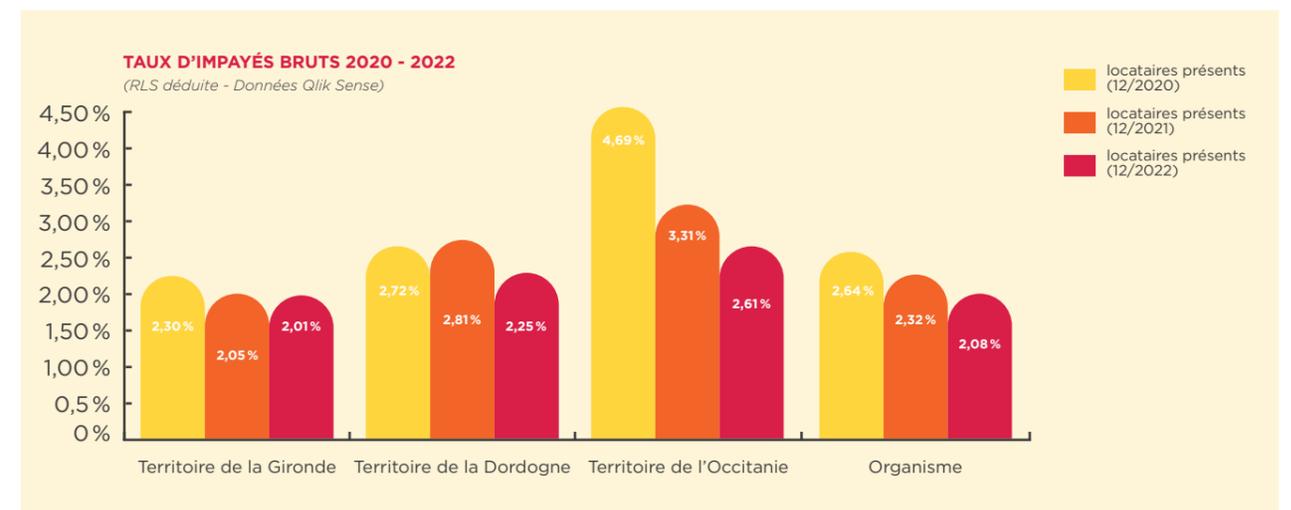
Le nombre de débiteurs est stabilisé (13,25%) et en diminution sur le territoire de la Dordogne Occitanie (16,07% contre 17,55% en 2021).

■ Territoire de l'Occitanie
■ Territoire de la Dordogne
■ Territoire de la Gironde
■ Organisme



LES INDICATEURS DE PERFORMANCES

Le taux d'impayés brut pour les locataires présents s'établit à **2,08%** contre **2,32%** en 2021. Une amélioration est à noter pour l'ensemble des territoires et notamment l'Occitanie (-0,70%) et de la Dordogne (-0,56%).



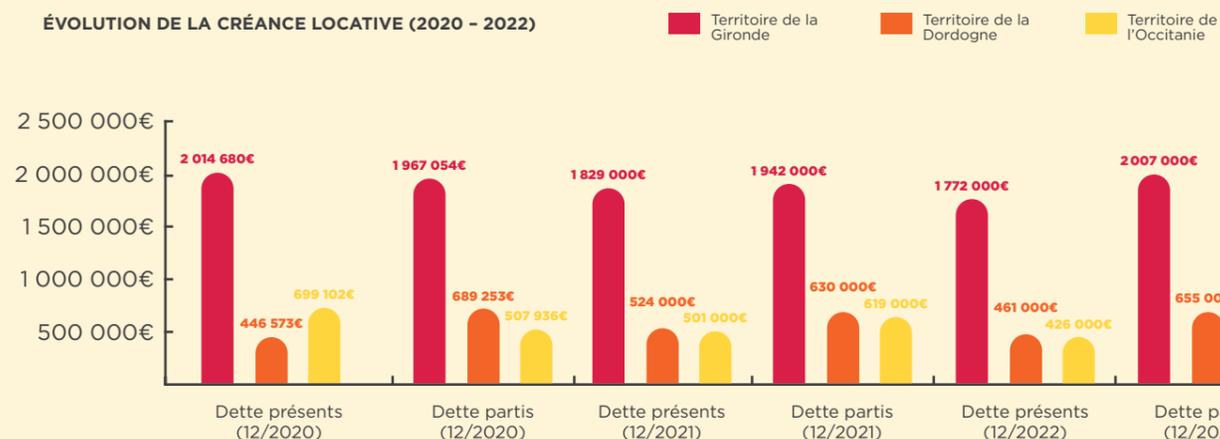
LA CRÉANCE LOCATIVE

La créance locative est stabilisée pour s'établir à la somme de **6 041 K€** au 31 décembre 2022 contre **6 045 K€** au 31 décembre 2021.

Une baisse de **6,83%** pour la deuxième année consécutive de la créance des locataires présents est à souligner (6,83% (195 k€) contre **9,69%** en 2021.)

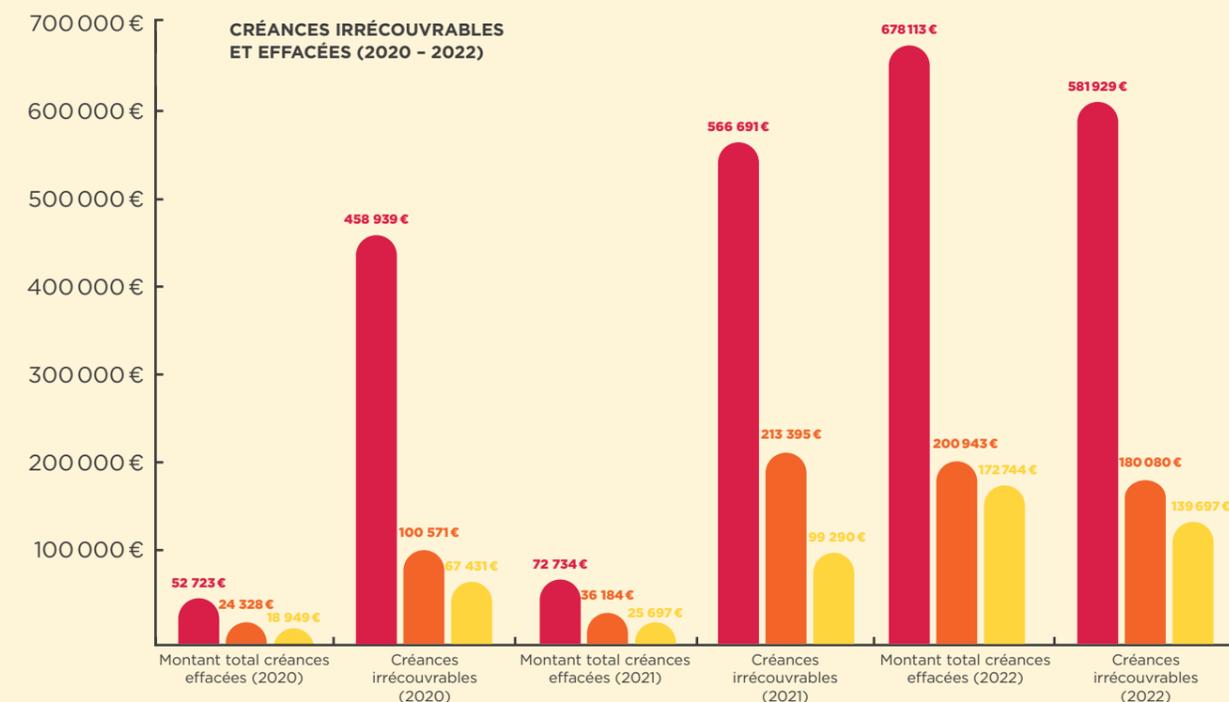
Il est à relever que la composition de la créance locative (hors SLS Forfaitaire) a légèrement évolué au 31 décembre 2022 pour être constituée à hauteur de 43% (41% en 2021, 53% en 2020) au 31 décembre 2022 par des dettes représentant plus de 6 mois de loyers (Dette supérieure à 3,5k€ environ) pour 10% des locataires (9% en 2021, 13% en 2020).

ÉVOLUTION DE LA CRÉANCE LOCATIVE (2020 - 2022)



LA CRÉANCE DES LOCATAIRES PARTIS

La créance des locataires partis est en augmentation (+6% – 191k€) et a été sensiblement impactée par les frais occasionnés par les départs contraints dont le nombre a été important.



Les créances irrécouvrables en 2022 (901706€ contre 879376 en 2021) comprennent les créances des locataires partis depuis plus de 4 ans qui représentent 662329€ (670298€ en 2021) dont le recouvrement reste confié pour l'essentiel à des prestataires extérieurs. Les créances effacées dans le cadre des procédures de surendettement s'élèvent à la somme de 150094€ (68977€ pour les locataires partis, 81117€ pour les locataires présents) contre 134615€ en 2021 (56862€ pour les locataires partis, 77753€ pour les locataires présents).

Il doit être noté que pour chaque dossier, le Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés étudie l'opportunité de contester ou pas les orientations et/ou les mesures proposées par la commission. Dans la majorité des cas, le tribunal reconnaît que les contestations sont fondées. Il aura été évité l'effacement de plus de 123K€ sur l'exercice 2022 (85K€ sur

l'exercice 2021).

Les débiteurs sont au nombre de 1916 (dont 352 (17%) ont une dette supérieure à 2500€) ce qui représente 82% de la dette totale (80 en 2021). Les créances supérieures 4000€ représentent 74% de la dette totale (72% en 2021).

Le solde du flux de l'exercice 2022 est de 1219K€ au 31 décembre 2022 contre 1137K€ au 31 décembre 2021 (772k€ au 31 décembre 2020) soit une augmentation de 7%.

Ces tendances peuvent laisser augurer une augmentation sensible des créances irrécouvrables, voire effacées, pour les exercices à venir.

Il doit être souligné qu'une externalisation des missions de recouvrement de l'essentiel des créances est effective depuis le mois de décembre 2018. Ce traitement intervient au plus tard pour la quasi-totalité des dossiers dès le 3^{ème} mois qui suit le départ.

LA CRÉANCE DES LOCATAIRES PRÉSENTS

La créance des locataires présents qui s'élève à la somme de **2 659 K€** (2 854 K€ en 2021) est en baisse de **6,83%** (195 K€).

L'impact des créances commerciales et celles des locaux d'activités pour un montant total de **62 K€** (288 K€ en 2021) et du supplément forfaitaire de loyer de solidarité 2021 appliqué pour un montant total de **74 K€** (23 K€ en 2021 qui a été liquidé en 2022 pour l'essentiel) est à souligner.

Il peut être noté une diminution de la créance locative sur l'ensemble des Territoires (Territoire de la Dordogne (-12%), Territoire de l'Occitanie (-15%), Territoire de la Gironde (-3%))

Le taux de débiteurs est stable et s'établit à **13,25%** (2739) contre **13,32%** (2722) au 31 décembre 2021.

Pour l'ensemble des territoires, Le nombre de débiteurs a été impacté en fin d'exercice par les régularisations de charges débitrices.

89,50% (91% en 2021) des débiteurs ont une dette inférieure ou égale à 6 mois de loyers représentant **55%** de la dette totale (58% au 31 décembre 2021).

777 (28%) débiteurs (856 (32%) en 2021) bénéficient d'un plan de règlement amiable ou judiciaire pour un taux de couverture de la dette de **29%** (27% en 2021).

Le développement et le renforcement des partenariats sur l'ensemble des Territoires tendant notamment à mobiliser les dispositifs de prévention des impayés et des expulsions locatives se poursuivent.

→ LES INDICATEURS DE CONTENTIEUX

DÉFAUT DE PAIEMENT DES LOYERS

En aval du jugement	2019	2020	2021	2022
Nombre de commandements de payer délivrés	250	173	346	374
Nombre d'assignations pour impayés délivrées	149	108	214	222
Nombre de décisions rendues	119	92	160	160

Le recours à la procédure judiciaire qui s'intensifie illustre les difficultés financières et parfois sociales auxquelles les locataires sont confrontés dans un contexte économique difficile mais favorise souvent leur mobilisation et la continuité du lien qui doit être créé en aval d'un jugement. Les décisions de Justice qui sont rendues sont très majoritairement assorties d'un plan d'apurement.

En phase post jugement	2019	2020	2021	2022
Nombre de protocoles "cohésion sociale" signés	16	16	29	23
Nombre de protocoles "cohésion sociale" en cours au 31 décembre	26	22	27	33
Nombre de Procédures abandonnées (maintien dans les lieux) par suite du règlement de la dette	7	14	22	9

Le nombre de protocoles de cohésion sociale signés reste stable alors que ceux qui sont en cours à la fin de l'exercice 2022 sont en augmentation (+22%).

La mesure d'expulsion	2019	2020	2021	2022
Baux résiliés	91	52	76	74
Nombre de locataires partis avant expulsion	38	19	45	38
Nombre de demandes de concours de la force publique	38	23	41	66
Nombre de concours de la force publique accordés	19	7	24	45
Nombre d'expulsions effectives	11	2	15	27
Nombre de recours en indemnisation	20	13	30	35

Les augmentations constatées en phase Post résiliation (Octroi de Concours de la Force Publique: + 87%) sont pour partie les effets de reports des procédures qui n'ont pas été amorcées ou poursuivies en raison de la crise sanitaire (2020/2021).

66% des concours de la Force Publique qui ont été octroyés visent des baux résiliés en 2020/2021.

Les demandes d'indemnisation adressées aux services de l'Etat portent sur un montant total de 110 K€ (94 k€ en 2021). Toutes les demandes ont été satisfaites pour les montants demandés mais des versements doivent encore intervenir.

TROUBLES DE VOISINAGE - SOUS-LOCATION ET OCCUPATION ILLICITE (SQUATS)

2 expulsions pour occupation illégale d'un logement (Squats) dont une introduite en 2019

→ ÉVOLUTION DES EXPULSIONS INTERVENUES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES LOYERS



15 personnes isolées qui avaient respectivement :

- Une dette de 11 070 €, soit l'équivalent de 22 mensualités impayées
- Une dette de 11 260 €, soit l'équivalent de 22 mensualités impayées
- Une dette de 23 900 €, soit l'équivalent de 45 mensualités impayées
- Une dette de 10 400 €, soit l'équivalent de 26 mensualités impayées
- Une dette de 4 300 €, soit l'équivalent de 9 mensualités impayées,
- Une dette de 14 800 €, soit l'équivalent de 32 mensualités impayées,
- Une dette de 20 830 €, soit l'équivalent de 40 mensualités impayées,
- Une dette de 9 900 €, soit l'équivalent de 18 mensualités impayées,
- Une dette de 14 720 €, soit l'équivalent de 27 mensualités impayées,
- Une dette de 11 300 €, soit l'équivalent de 31 mensualités impayées,
- Une dette de 3 680 €, soit l'équivalent de 9 mensualités impayées,
- Une dette de 9 900 €, soit l'équivalent de 19 mensualités impayées,
- Une dette de 3 570 €, soit l'équivalent de 10 mensualités impayées,
- Une dette de 9 880 €, soit l'équivalent de 25 mensualités impayées,
- Une dette de 12 800 €, soit l'équivalent de 27 mensualités impayées,

8 familles monoparentales qui avaient respectivement :

- Une dette de 8 025 €, soit l'équivalent de 17 mensualités impayées.
- Une dette de 16 482 €, soit l'équivalent de 26 mensualités impayées.
- Une dette de 16 902 €, soit l'équivalent de 21 mensualités impayées.
- Une dette de 9 646 €, soit l'équivalent de 21 mensualités impayées
- Une dette de 13 070€, soit l'équivalent de 19 mensualités impayées.
- Une dette de 7 585 €, soit l'équivalent de 16 mensualités impayées.
- Une dette de 9 400 €, soit l'équivalent de 19 mensualités impayées.
- Une dette de 7 660 €, soit l'équivalent de 14 mensualités impayées.

3 Couples avec Enfants qui avaient respectivement :

- Une dette de 24 900 €, soit l'équivalent de 37 mensualités impayées.
- Une dette de 8 391 €, soit l'équivalent de 17 mensualités impayées
- Une dette de 15 163 €, soit l'équivalent de 25 mensualités impayées

1 couple sans enfant qui avaient respectivement :

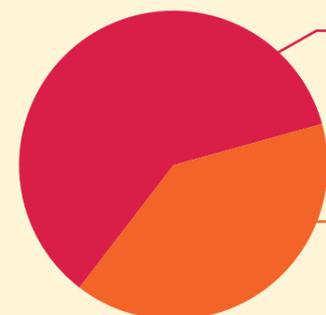
- Une dette de 12 900 €, soit l'équivalent de 23 mensualités impayées.

→ LES AIDES ET LES GARANTIES POUR LE PAIEMENT DES LOYERS

LES RELATIONS AVEC LE F.S.L.

Sur l'exercice 2022, le FSL est intervenu à hauteur de **273 119 €** dans le cadre du maintien et des mises en jeu de garantie (253 311 € en 2021) se décomposant comme suit :

372
interventions



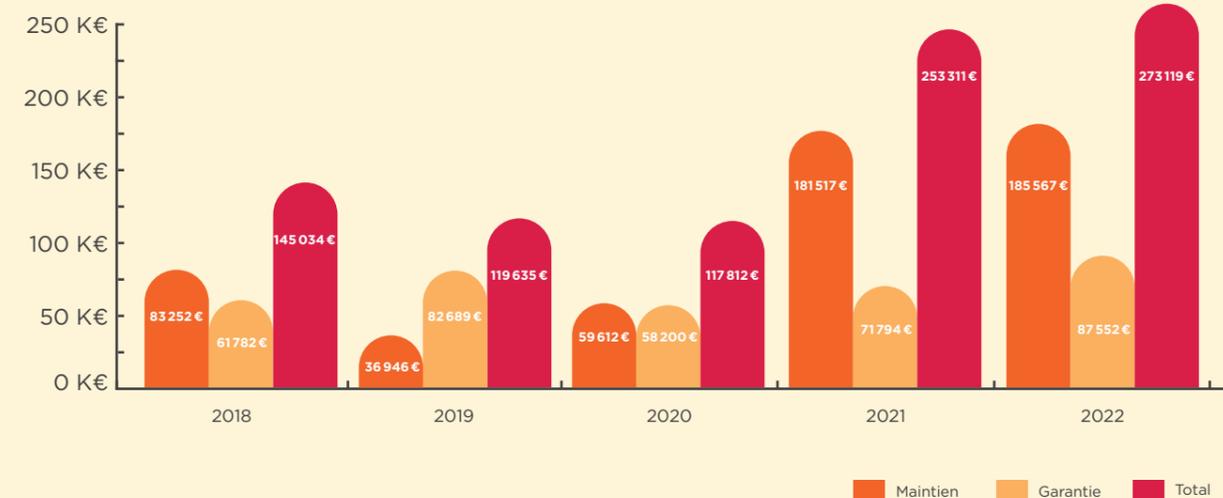
225

interventions au titre du maintien pour un montant total de 185 567 € au 31/12/2022 contre 190 interventions pour un montant total de 181 517 € au 31/12/2022.

147

interventions au titre de la garantie pour un montant total de 87 552 € au 31/12/2022 contre 112 interventions pour un montant total de 71 794 € au 31/12/2022.

INTERVENTIONS FINANCIÈRES FSL



ÉVOLUTION DES IMPAYÉS 2015-2022

2015
ACHAT SFHE

2016
ACHAT SEMIB

2018
NOUVELLE
RÉGLEMENTATION SLS

2019
ARRÊT DU
LOCAPASS

2020

- CRISE SANITAIRE (CONFINEMENT), REPORT TRÊVE HIVERNALE AU 1^{ER} JUILLET
- SIGNATURE CHARTE ENGAGEMENT EN FAVEUR DES LOCATAIRES EN FRAGILITÉ ÉCONOMIQUE

2021

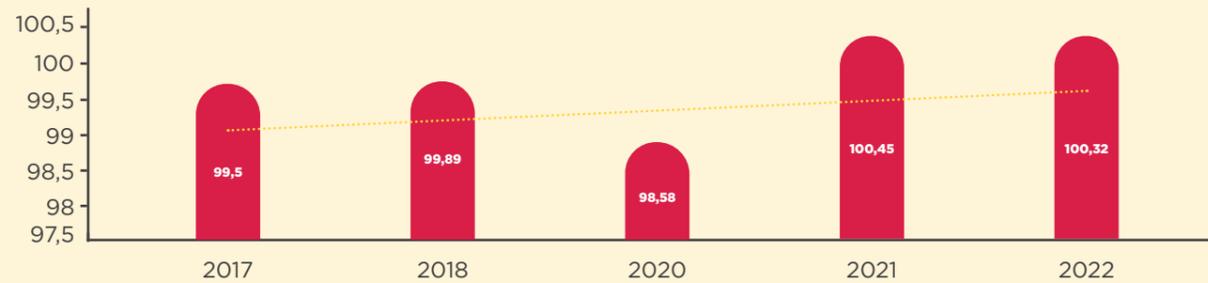
POURSUITE CRISE
SANITAIRE-FSL COVID

2022

CRISE
ÉNERGÉTIQUE
CONTEXTE
INFLATIONNISTE

→ TAUX DE RECOUVREMENT

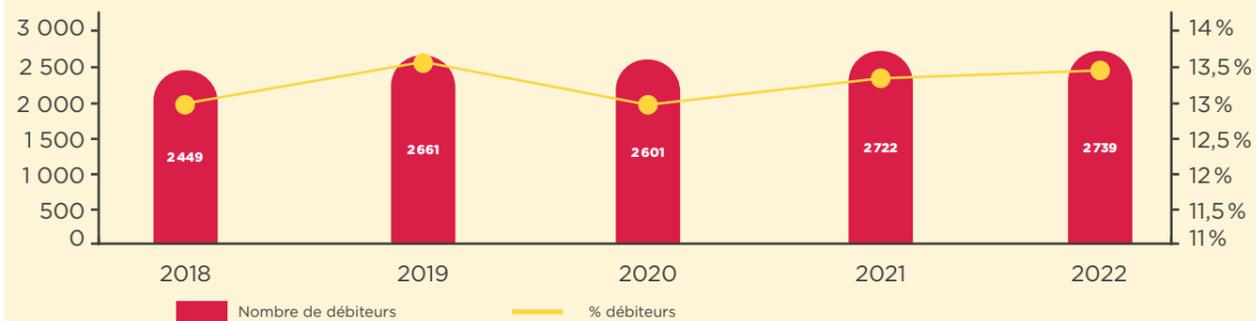
Un taux de recouvrement en légère baisse.



Taux de recouvrement annuel: rapport entre les sommes encaissées sur une période de 12 mois et le quittancement net appelé sur la même période
Quittancement net = quittancement brut - montant CAF

→ DÉBITEURS LOCATAIRES PRÉSENTS

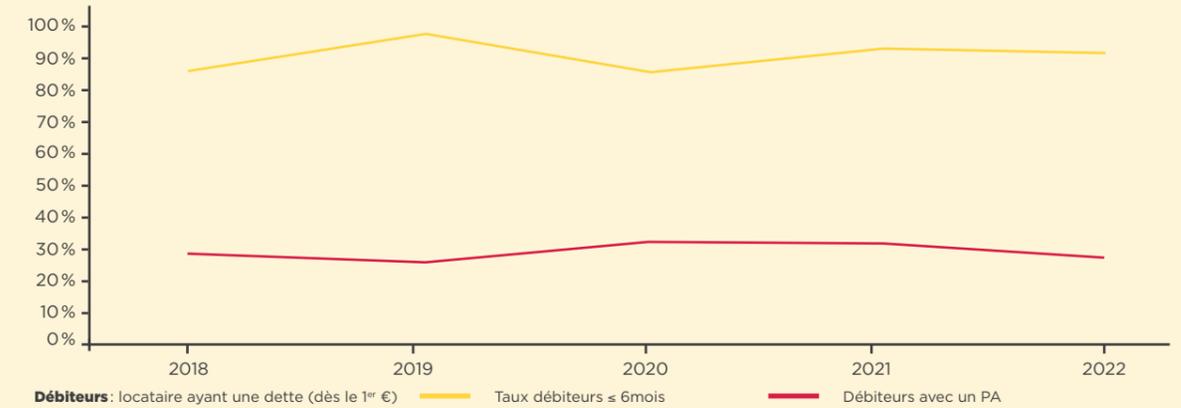
Un taux de débiteurs autour de **13,25%**. Augmentation du nombre de débiteurs fin 2022, impactée par des régularisations de charges en fin d'année.



→ DÉBITEURS LOCATAIRES PRÉSENTS (SUITE)

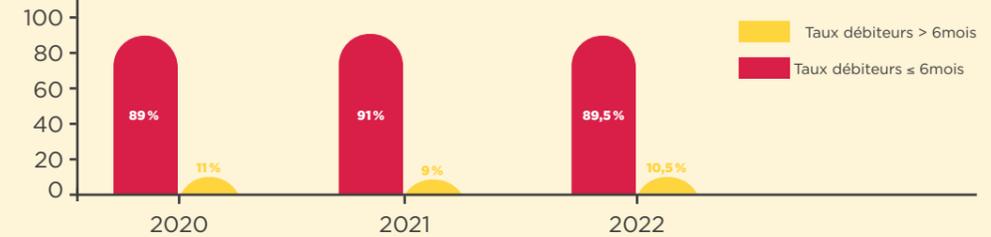
La majorité des débiteurs (90%) a une dette inférieure à 6 mois, % constant sur la période 2017-2022.

Une légère baisse des locataires ayant contracté avec MESOLIA un plan d'apurement peut être constaté en 2022, **28%** au lieu de **32%** en 2021. Il faut en outre souvent plusieurs plans d'apurement avant que la dette soit éteinte.



Débiteurs: locataire ayant une dette (dès le 1^{er} €) — Taux débiteurs ≤ 6 mois — Débiteurs avec un PA

PART DES DETTES > OU < À 6 MOIS



Une répartition en % relativement stable sur les 5 dernières années entre les locataires débiteurs de plus ou de moins de 6 mois de loyer.



DÉVELOPPEMENT LE

01. PROJET D'ENTREPRISE

PROJET D'ENTREPRISE ÉVOLUTION 2026

UN NOUVEAU CAP, DES ÉTAPES DÉJÀ FRANCHIES

Le premier projet d'entreprise du Groupe Soïkos, auquel nous appartenons, a été élaboré en 2022. Évolution 2026 constitue désormais la pierre angulaire de notre développement. Décliné à l'échelle de chacune des composantes du Groupe, il détaille la feuille de route des années à venir et nous permet de nous adapter et d'anticiper collectivement les changements d'aujourd'hui et de demain. Pour Mésolia, son élaboration s'est d'ores et déjà traduite par de nombreuses avancées.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES COMMUNES AUX COMPOSANTES DU GROUPE SOIKOS



SIX ENGAGEMENTS TRADUISENT NOTRE VISION ET ENGAGENT LES COLLABORATEURS DE MÉSOLIA



UNE ÉLABORATION EN 3 SÉQUENCES

1. ÉTAT DES LIEUX

Fin 2021: tour d'horizon: réalisation de tables rondes, ateliers, séminaires, visites dans les foyers des locataires et auprès des partenaires, experts interviewés...

2. FEUILLE DE ROUTE

Juillet 2022: définition concertée de nos ambitions, de nos engagements et déclinaison de notre plan d'actions, Octobre 2022: lancement du projet.

3. SUIVI ET ÉVALUATION

Jusqu'en 2026: mise en place de groupes de suivi et d'évaluations des réalisations dans une recherche d'amélioration continue.

LOCATAIRES, PARTENAIRES, COLLABORATEURS: UNE MOBILISATION FORTE DE TOUTES NOS PARTIES PRENANTES

Résolument ouverte, l'élaboration d'Évolution 2026 s'est appuyée sur nos expertises et l'engagement de nos forces vives: collaborateurs, managers, administrateurs... Il conforte la communauté d'intérêt que nous formons avec nos locataires et nos partenaires.

LA MOBILISATION INTERNE ET EXTERNE



ET AUSSI:

La contribution d'experts de haut-niveau (universitaires, élus, professionnels) pour resituer notre action dans les enjeux de notre époque.
Des ateliers métiers et des ateliers transversaux d'élaboration de la feuille de route du projet.

UN TRAVAIL COLLECTIF QUI REFONDE NOTRE RAISON D'ÊTRE

Des transitions majeures sont à l'œuvre dans notre société sur lesquelles nous devons prendre appui: les transitions numérique, géopolitique, écologique et démographique. Elles sont massives, incontournables, et nous obligent à repenser notre contrat avec la société. Dans nos métiers, elles réinterrogent notre manière de construire, de rénover, de gérer et d'accompagner nos accédants et nos locataires. Face à ces changements, en réponse aux attentes formulées par nos parties prenantes, au premier rang desquelles figurent nos locataires, nous voulons:

CONTRIBUER À LA CONSTRUCTION DE TERRITOIRES PROTECTEURS DES MILIEUX HABITÉS ET DES INDIVIDUS

DÉJÀ DE NOMBREUSES ACTIONS AU SERVICES DE VOS TERRITOIRES

Finalisé en juillet 2022, le projet **Évolution 2026** s'est d'ores et déjà traduit par des réalisations à travers tout le Grand Sud-Ouest et le développement de projets qui font évoluer notre organisation et nos métiers.

→ LES AVANCÉES EN TERME DE LOGEMENT SANTÉ



Structurante, la démarche de labellisation **Mon Logement Santé** irrigue l'ensemble de notre offre de logements et de services. Elle a également une forte valeur d'accélérateur de la transversalité au service de l'expérience vécue par nos locataires en définissant de nouveaux modes de faire qui renforcent nos

interventions en matière de «création d'espaces de vie. Elle induit également la coordination précoce et continue entre ceux qui conçoivent et construisent, ceux qui gèrent et ceux qui animent les liens humains qui se créent dans notre parc de logements.

→ LABEL LOGEMENT SANTÉ : L'ESSENTIEL

SAINE

- Haute qualité sanitaire du bâti (qualité de l'air, matériaux...)
- Services de santé et mieux-vivre : téléconseil 7j/7 et 24h/24, informations santé...

RÉSILIENTE

- Logements favorisant le lien à la nature ; adaptation aux dérèglements climatiques et aux crises sanitaires
- Confort d'été, conception bioclimatique, espaces de vie extérieurs...

DÉSIRABLE

- Adaptation aux parcours de vie, à la perte d'autonomie et au handicap
- Cadres et innovations propices au lien social et au mieux-vivre

QUELQUES RÉALISATIONS 2022 ILLUSTRANT L'AXE LOGEMENT SANTÉ

→ OPÉRATION HQE 9 ÉTOILES, QUAI DESCHAMPS - BORDEAUX

Quai Deschamps, 51 logements locatifs, 14 en accession sociale à la propriété, 75 en accession libre ont été livrés. L'opération est certifiée HQE 9 étoiles, ce qui valide ses caractéristiques en matière de qualité de vie (sécurité, qualité de l'air, confort, transports), de respect de l'environnement (performance énergétique, préservation des sols...) et de performance économique (entretien et durabilité, coût global).

→ LOGEMENTS SPÉCIFIQUES, ARDILLOS - MÉRIGNAC

Dans le cadre de ce programme d'écoquartier, Mésolia a notamment réalisé une unité de logements et services intégrée (12 appartements) dédiée à des personnes en situation de handicap moteur dans le cadre d'un partenariat avec l'association GIHP (Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques).

→ CRÉATION D'UNE ÉQUIPE DE RÉFÉRENTES SOCIALES - GRAND SUD-OUEST

Le service de détection, d'orientation et d'accompagnement social permet, via l'intervention de deux référentes sociales, d'identifier les risques de ruptures ou les situations de décrochage pour travailler avec nos partenaires sur le rétablissement des situations. Ces référentes interviennent également en appui du Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés. Celui-ci initie un ensemble de démarches pro-actives auprès des locataires pour faire émerger des alternatives aux expulsions.

→ RÉALISATION DE DIAGNOSTICS PERTE D'AUTONOMIE - GRAND SUD-OUEST

Nos équipes ont assuré le déploiement d'un programme de 310 diagnostics sur la perte d'autonomie dans le logement pour nos locataires seniors. Conduits par des ergothérapeutes dans le cadre d'un marché porté par le groupe Arcade-VYV, ces diagnostics sont aujourd'hui suivis de travaux d'adaptation des logements.

LES PROJETS DÉVELOPPÉS EN 2022

Trois actions qui se révéleront structurantes sur la durée du projet d'entreprise ont également été impulsées en 2022 :

LA MISE EN PLACE DU LABEL LOGE & CARE À DESTINATION DES SÉNIORS :

Il induit notamment l'adaptation des logements, la cotation du parc existant au regard des attendus du label, la définition de modes opératoires dédiés.



LA DÉFINITION D'UN RÉFÉRENTIEL DE MAÎTRISE D'OEUVRE

Il définit une nouvelle norme pour les logements tenant compte des différents labels et nouvelles normes environnementales.

LE LANCEMENT D'UNE RÉFLEXION SUR LES NOUVEAUX SERVICES QUI CONTRIBUENT AU LOGEMENT SANTÉ

Un rôle d'interlocuteur privilégié testé dans l'agence de Mérignac, un partenariat pour la prise en charge des problèmes psychiques, la mise en test de la ligne de téléconseil Écoute Santé et de la télé-assistance seniorAdom... Voici quelques-unes des avancées en la matière.



LES AVANCÉES SUR LES AUTRES THÉMATIQUES

→ LE LANCEMENT DE LA DÉMARCHE BILAN CARBONE

Engagée en 2022, elle se prolongera par la définition en 2023 d'une stratégie Bas Carbone, attendue par nos partenaires institutionnels. Le bilan Carbone prend en compte l'ensemble de nos consommations et modes constructifs.

→ LE RENFORCEMENT DE NOTRE CULTURE DE L'INNOVATION

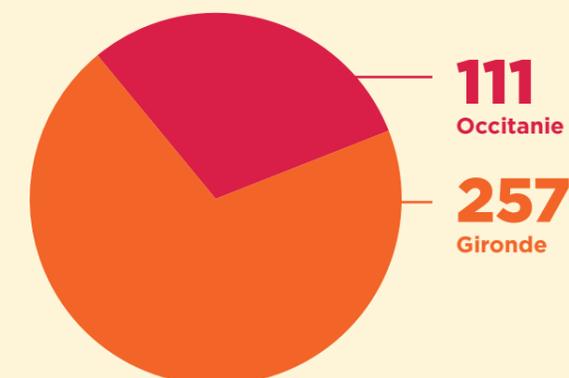
Illustrée par l'exemple de l'expérimentation réussie de la solution de «proximité augmentée» APIZEE, elle se généralisera en 2023.



LIVRAISONS LOCATIVES NEUVES ET ACQUISITION PATRIMOINE

en 2022

368
logements locatifs
livrés et acquis en 2022



02. LA PROMOTION

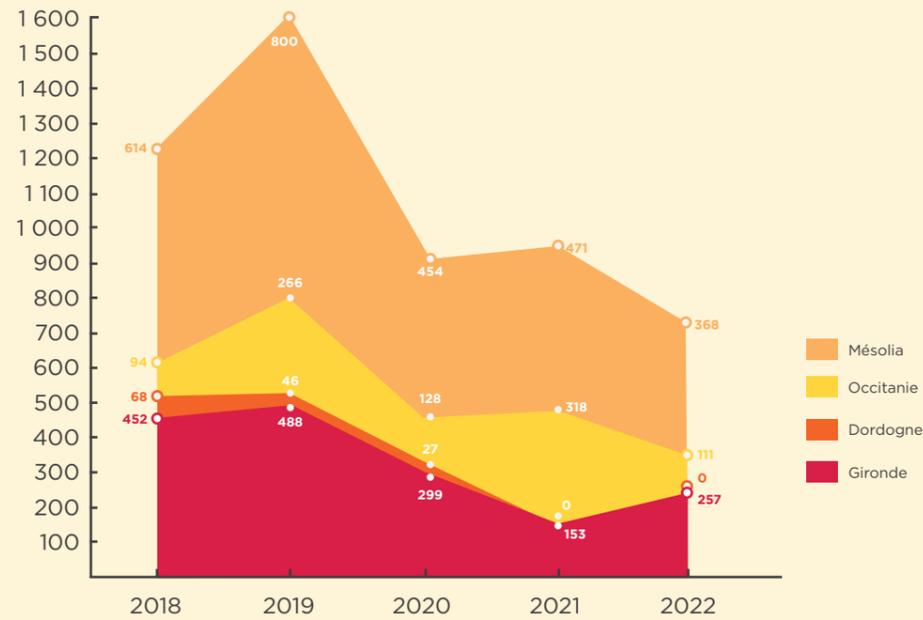
→ LIVRAISONS LOCATIVES NEUVES ET ACQUISITION PATRIMOINE 2022

Désignation des opérations livrées	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements	Neuf Acq/Amél
Quai Deschamps	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLAI	34 17	N
Kleber	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLAI	2 2	N
Rue des Écoles	Bruges	Individuels	PLUS PLAI	6 4	N
Val de Gratian	Cenac	Individuels	PLUS PLAI	17 8	N
Trigan	Villeneuve d'Ornon	Collectifs	PLUS	7	O
Stendhal	Mérignac	Collectifs	PLS	3	N
L'Ancolie	Labarthe sur Leze	Collectifs	PLUS PLAI	6 3	N
Domaine de Garriga	Lacanau	Individuels	PLUS PLAI	4 3	N
Résidence Lucien Mengaud	Lavaur	Collectifs Individuels	PLUS PLAI	41 18	N
Le Clos Courbet	Leguevin	Individuels	PLUS PLAI	13 5	N
Domaine des Pins	Leguevin	Individuels	PLUS PLAI	4 2	N
Ardillos II	Mérignac	Collectifs	PLUS PLAI	102 48	N
Route de Guinot	Merville	Collectifs	PLUS PLAI	6 4	N
Résidence Lysera	Villeneuve Tolosane	Individuels	PLUS PLAI	6 3	N

DEMANDES DE FINANCEMENT OBTENUES

en 2022

ÉVOLUTION DE LA LIVRAISON DE LOGEMENTS NEUFS



LIVRAISONS LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

en 2022

41 logements en accession sociale à la propriété livrés en 2022, dont :

34
en PSLA

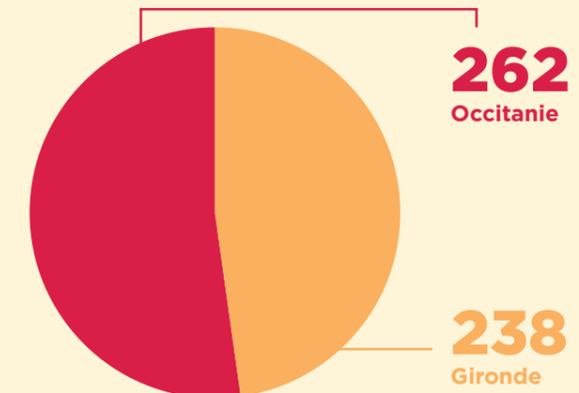
7
en VEFA

Désignation des opérations livrées	Ville	Typologie	Nombre logements	Neuf Acq/Amél
Kallistos II	Bègles	Collectifs	20	N
Onna	Bordeaux	Collectifs	14	N
Rue des Écoles	Bruges	Individuels	7	N

DEMANDES DE FINANCEMENT OBTENUES EN 2022

Opérations financées	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements
96 rue Georges Rouault	Albi	Individuels	PLUS PLAI	35
43 Rue du Broustey LLS	Ambares	Collectifs	PLUS PLAI	33
84 & 99 Av de la Libération	Biganos	Collectifs	PLUS PLAI	19
61 Rue Joseph Fauré - Villa Fauré	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLAI PLS	5
Route de Fronton, Imp. des Pélessières	Bouloc	Individuels Collectifs	PLUS PLAI	12
Terrefort Residence Etudiants	Bruges	Collectifs	PLS	112
72 Ch de Promes	Castelsarrasin	Individuels Collectifs	PLUS PLAI	23
Chemin de la Braneyre La Tour	Cestas	Individuels	PLUS PLAI	40
63 Av du Lauragais «Hacienda de Lesa»	Labarthe sur Leze	Collectifs	PLUS PLAI	8
929 Av du Lauragais «Esprit Lab'Art»	Labarthe sur Leze	Collectifs	PLUS PLAI	8
152 Av de la Boetie	Le Taillan	Individuels	PLUS PLAI	13
Résidence Les Colombes	Libourne	Individuels Collectifs	PLUS PLAI	10
Ilot Poult Résidence Etudiants	Montauban	Collectifs	PLUS PLAI	3
10 Route de Colomiers	Plaisance du Touch	Individuels	PLUS PLAI	8
42-46, Rue des mésanges	Plaisance du Touch	Collectifs	PLUS PLAI	8

500 logements locatifs ont été financés en 2022



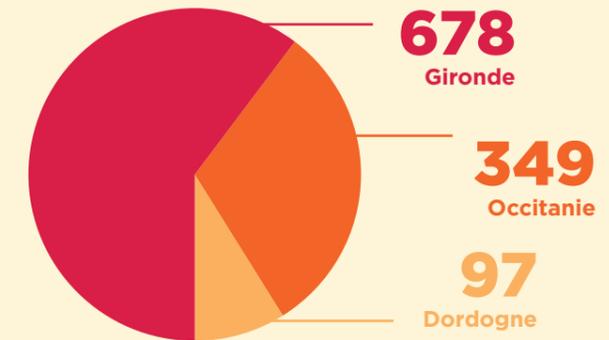
→ **DEMANDES DE FINANCEMENT OBTENUES EN 2022 (suite)**

Opérations financées	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements
OAP Belbeze	Puygouzon	Collectifs	PLS	39
Route St Nauphary - Chemin de la Pomarède	Reynies	Individuels Collectifs	PLUS PLAI	18
33 Avenue des Pyrénées	St Lys	Individuels Collectifs	PLUS PLAI	20
3-5 Avenue des Pyrénées	St Lys	Collectifs	PLUS PLAI	12
Impasse Foncroise - Le Clos des Conils	St Selve	Individuels	PLUS PLAI	6
Chemin d'Enbrouysset	St Sulpice La Pointe	Collectifs	PLUS PLAI	26
1002 Avenue de Quercy	Valence d'Agen	Individuels	PLUS PLAI	22
Ilot EHPAD	Verdun sur Garonne	Collectifs	PLUS PLAI	20

OPÉRATIONS LOCATIVES EN COURS DE CONSTRUCTION

au 31 décembre 2022

1124
logements locatifs
sont en cours de
construction au
31 décembre 2022



→ **OPÉRATIONS LOCATIVES EN COURS DE CONSTRUCTION AU 31 DÉCEMBRE 2022**

Opérations en cours de construction	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements
Chemin de Biot Lot 9 Les Semillanes	Arbanats	Individuels	PLUS PLAI	3
Rue Lakanal (Resto du Cœur)	Bergerac	Collectifs	PLUS PLAI	15
31 Rue Moulinié	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLAI	3
Brazza Soferti Garonne	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLAI	82
Résidence Accueil Piechaud « Les Augustins »	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLAI	25
ZAC Garonne Eiffel DE1 Rue Promis	Bordeaux	Collectifs Individuels	PLUS PLAI	42
Le Petit Bruges	Bruges	Collectifs	PLUS PLAI	99
Terrefort	Bruges	Collectifs	PLUS PLAI	59
1-5 Av de Bordeaux RésidTrinéo	Carbon Blanc	Collectifs	PLUS PLAI	6
Route de Lignan / Rue du Pontet	Vallon du Pontet Carignan	Collectifs Individuels	PLUS PLAI	54
72 Chemin de Promes	Castelsarrasin	Collectifs Individuels	PLUS PLAI	23
L'Ostal de Compostelle	Cestas	Individuels	PLUS PLAI	8
Résidence «Clarté»	Eaunes	Collectifs	PLUS PLAI	7
8 Rue Louisa Paulin «Domaine des Magnolias»	Eaunes	Collectifs	PLUS PLAI	11
2135 Route de Tarbes «Domaine des Sorbiers»	Fonsorbes	Collectifs	PLUS PLAI	5
3 Chemin de St Sauveur Villas St Martory	Frouzins	Individuels	PLUS PLAI	6
699 Avenue de Toulouse - Domaine Athena	Le Vernet	Individuels	PLUS PLAI	28
Clos des Monges	Lespinasse	Collectifs Individuels	PLUS PLAI	9



➔ OPÉRATIONS LOCATIVES EN COURS DE CONSTRUCTION AU 31 DÉCEMBRE 2022 (suite)

Opérations en cours de construction	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements
RU Bordette	Libourne	Collectifs	PLUS PLA1	25
RU Gontet 1	Libourne	Collectifs Individuels	PLUS PLA1	42
RU Gontet 2	Libourne	Collectifs	PLUS PLA1	39
ROBINSON 3 Rue de Lorraine	Mérignac	Collectifs	PLUS PLA1	28
735 Route d'Aussone Résidence Places	Merville	Collectifs	PLUS PLA1	17
17, route de Montaigut - Clos d'Azas	Mondonville	Collectifs	PLUS PLA1	32
1-7 Rue Ste Barbe Résidence Sierra	Pins-Justaret	Collectifs	PLUS PLA1	10
Chemin de Faillères Lotissement Terre Fort	Pompignan	Individuels	PLUS PLA1	4
5 Chemin de la Briqueterie Domaine des Lilas	Rabastens	Individuels	PLUS PLA1	26
34 Route de Villeneuve - Residence Lago	Roques	Individuels	PLUS PLA1	20
Le Bourg TR2 - Le Tacot	Sanilhac	Individuels	PLUS PLA1	15
Le Bourg TR2 - Le Tacot	Sanilhac	Individuels	PLUS PLA1	5
51 Av de Fronton Villa Clos du Buis	St Alban	Individuels	PLUS PLA1	3
MSP Bagatelle Iconic	Talence	Collectifs	PLS	25
MSP Bagatelle Iconic	Talence	Collectifs	PLUS PLA1	45
395 Route St Simon - Ilot 3.2 + Equip.Quartier	Toulouse	Collectifs	PLUS PLA1	73
395 Route St Simon Résidence Pop Up	Toulouse	Collectifs	PLUS PLA1	24
Ilot R2ab Canopée	Toulouse	Collectifs	PLUS PLA1	51
Hospice Napoleon Magnes «Les Galopins»	Trélissac	Collectifs	PLUS PLA1	62
RU Trigan Villenave d'Ornon	Villenave d'Ornon	Collectifs	PLUS PLA1	11
Rue du Tronquet - Château Beunon	Villenave d'Ornon	Collectifs Individuels	PLUS PLA1	39
Rue du Tronquet - Château Beunon	Villenave d'Ornon	Collectifs Individuels	PLS	33
Rue du Tronquet - Château Beunon	Villenave d'Ornon	Collectifs	PLS	10

OPÉRATIONS EN ACCESSION EN COURS DE CONSTRUCTION

au 31 décembre 2022

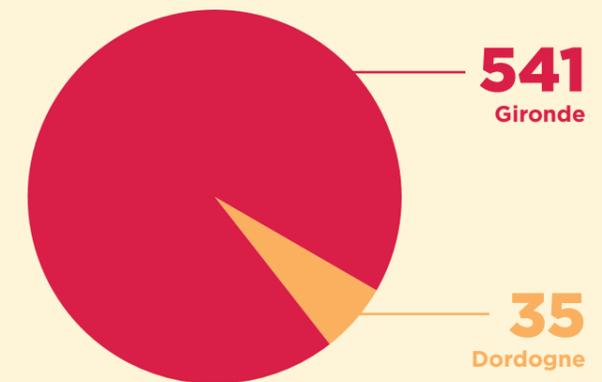
41 logements en accession sont en cours de construction au 31 décembre 2022

Opération	Ville	Typologie	Nombre logements
ROBINSON 3 Rue de Lorraine	Mérignac	Individuels	6
St Martin du Touch Ilot R2ab Canopée	Toulouse	Collectifs	35

ORDRES DE SERVICE LOCATIFS LANCÉS

en 2022

Des O.S pour **576** logements locatifs ont été lancés en 2022



Opération	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements
Chemin de Biot Lot 9 Les Semillanes	Arbanats	Individuels	PLUS PLA1	3
Rue Lakanal (Resto du Cœur)	Bergerac	Collectifs	PLUS PLA1	14
Rue Lakanal (Resto du Cœur)	Bergerac	Collectifs	PLUS PLA1	1
ZAC Garonne Eiffel DE1 Rue Promis	Bordeaux	Collectifs Individuels	PLUS PLA1	42
31 Rue Moulinié	Bordeaux	Collectifs	PLUS PLA1	3
Route de Fronton, Imp. des Pélissières	Bouloc	Collectifs Individuels	PLUS PLA1	12
Terrefort	Bruges	Collectifs	PLUS PLA1	59
72 Chemin de Promes	Castelsarrasin	Collectifs Individuels	PLUS PLA1	23

Opération	Ville	Typologie	Type financement	Nombre logements
L'Ostal de Compostelle	Cestas	Individuels	PLUS PLAI	8
8 Rue Louisa Paulin «Domaine des Magnolias»	Eaunes	Collectifs	PLUS PLAI	11
699 Av de Toulouse - Domaine Athena	Le Vernet	Individuels	PLUS PLAI	28
RU Gontet 1	Libourne	Collectifs Individuels	PLUS PLAI	42
RU Gontet 2	Libourne	Collectifs	PLUS PLAI	39
ROBINSON 3 Rue de Lorraine	Mérignac	Collectifs	PLUS PLAI	28
735 Route d'Aussone Résidence Places	Merville	Collectifs	PLUS PLAI	17
1-7 Rue Ste Barbe Résidence Sierra	Pins-Justaret	Collectifs	PLUS PLAI	10
41 Bvd des Capelles	Plaisance du Touch	Collectifs	PLUS PLAI	3
Chemin de Faillères Lotissement Terre Fort	Pompignan	Individuels	PLUS PLAI	4
5 Chemin de la Briqueterie Domaine des Lilas	Rabastens	Individuels	PLUS PLAI	26
34 Route de Villeneuve - Résidence Lago	Roques	Individuels	PLUS PLAI	20
Le Bourg TR2 - Le Tacot	Sanilhac	Individuels	PLUS PLAI	15
Le Bourg TR2 - Le Tacot	Sanilhac	Individuels	PLUS PLAI	5
Rue du Tronquet - Château Beunon	Villeneuve d'Ornon	Collectifs	PLS	10



03. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

CONSTRUCTIONS NEUVES ET PATRIMOINE

1. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le patrimoine fait, depuis plusieurs années, l'objet d'importants travaux d'isolation thermique, en particulier le changement de menuiseries extérieures, l'isolation des combles, le changement de chaudières. Les performances de ces nouveaux composants sont équivalentes à celles de la construction neuve.

Des réhabilitations thermiques lourdes, bénéficiant des fonds FEDER, se sont terminées (Bellini, Trigan, Clos Monfort, Stendhal et Le Prieuré). Les travaux permettent d'atteindre au moins l'étiquette C soit **150** kWhep/m²/an.

Étiquette C soit,

150
kWhep/m²/an

2. ÉCONOMIES D'EAU

Tous les logements neufs de Mésolia sont équipés d'une robinetterie **HYDRO-ÉCONOME** (robinets mitigeurs à double-butée, douchette économe, chasse d'eau double débit **3L/6**).

Tous les logements bénéficiant d'une réhabilitation globale ou uniquement sanitaire sont équipés d'une robinetterie hydro-économe.

3. MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Toutes les exigences concernant les matériaux dans le neuf (peintures sans solvants, provenance du bois, colles peu émissives...) sont appliquées dans les travaux du Pôle Patrimoine. **Les produits sont labellisés A ou A+**. Ils ont un label NF Environnement ou un Eco Label majoritairement.

Les logements utilisent du bois provenant de forêts gérées durablement avec label **PEFC** ou **FSC**, le bois exotique est évité.

Les filières courtes sont privilégiées, par exemple en utilisant les matières premières disponibles localement comme le bois.

Une attention particulière est menée pour tous les travaux touchant à la ventilation des logements: ainsi toutes les menuiseries extérieures posées permettent l'installation d'une ventilation hygroréglable afin de mieux aérer le logement.

Mésolia s'est impliquée depuis de nombreuses années dans le développement durable. Cet engagement est amplifié et désormais encadré par le Projet d'entreprise du Groupe Soïkos. Un cahier des prescriptions pour la construction neuve et la réhabilitation a été rédigé et prend en compte sept engagements:

7 ENGAGEMENTS

- ➔ LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE
- ➔ L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR
- ➔ LA GESTION DURABLE DE L'EAU
- ➔ LA QUALITÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS ET LA MOBILITÉ DOUCE
- ➔ LA GESTION DURABLE DES DÉCHETS
- ➔ LA SENSIBILISATION DES LOCATAIRES ET LE SUIVI DES PERFORMANCES
- ➔ LE CONFORT ACOUSTIQUE



Les activités liées à la construction neuve, à la gestion locative, au pôle patrimoine et au fonctionnement interne de la société sont concernées.

En déclinaison de la raison d'être du Groupe Soïkos, Mésolia inscrit le développement durable comme ligne directrice interne. Elle traduit ainsi sa volonté de réduire l'impact environnemental, notamment au travers d'initiatives quotidiennes: gestion des énergies, gestion des déchets, optimisation des déplacements, consommation de papier...

➔ DES ACTIONS SE SONT POURSUIVIES EN 2022

- Favoriser l'accès aux marchés de Mésolia aux ateliers et chantiers d'insertion et aux associations intermédiaires; réserver des marchés aux structures d'insertion par l'activité économique aux entreprises de l'économie sociale et solidaire,
- Objectif zéro papier avec la plateforme de dématérialisation des marchés,
- Amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre des réhabilitations (changement de niveau d'étiquette),
- Gestion de la base de données diagnostics patrimoine (amiante, plomb...).

Le logiciel **DIAGINFO**, qui gère et stocke les diagnostics réglementaires, continue la cartographie de l'amiante et du plomb sur le patrimoine.

4. CONFORT ACOUSTIQUE

Les logements neufs sont labellisés Qualitel dont les performances vont au-delà de la réglementation acoustique.

Le pôle patrimoine poursuit son travail de partenariat avec l'aéroport de Bordeaux Mérignac pour le remplacement des menuiseries sur les résidences situées dans les zones de cônes de bruit. À ce jour, **478** logements ont été traités. Le remplacement des portes palières des logements réhabilités contribue à un meilleur confort acoustique.

478
logements ont été traités

5. MOBILITÉ DOUCE

Tous les logements neufs financés en 2022 sur Bordeaux Métropole disposent de locaux à vélos (**1,5** m² par logement) accessibles et sécurisés.

Création de locaux à vélos sur le patrimoine existant lorsque les résidences n'en comportent pas ou qu'ils ne sont pas adaptés (par ex Bellini).

1,5
m² par logement neufs pour les vélos

6. GESTION DURABLE DES DÉCHETS

Tous les logements neufs sont équipés de systèmes de tri en cohérence avec les préconisations des collectivités.

Toutes les opérations neuves sous maîtrise d'ouvrage Mésolia ainsi que les réhabilitations sont en chantier à faible impact environnemental (charte interne de respect de l'environnement durant le chantier).

Les bilans des chantiers à faible impact environnemental montrent la sensibilisation croissante des entreprises au tri sur chantier, en particulier sur les chantiers importants et avec le lot gros œuvre. Les corps d'état secondaires sont à sensibiliser particulièrement. Une organisation spécifique est nécessaire sur les chantiers de faible importance.

GESTION LOCATIVE

1. MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Les produits de nettoyage des résidences sont éco-labellisés

100 %
biodégradable

2. ESPACES VERTS

Pour les constructions neuves et les projets de réhabilitation, les espaces verts sont composés d'essences locales majoritairement, économes en eau et bénéficient d'un paillage. Les espèces allergisantes sont évitées.

➔ UN ENTRETIEN ÉCOLOGIQUE DES ESPACES VERTS EST PRÉCONISÉ. CELUI-CI CONSISTE EN :

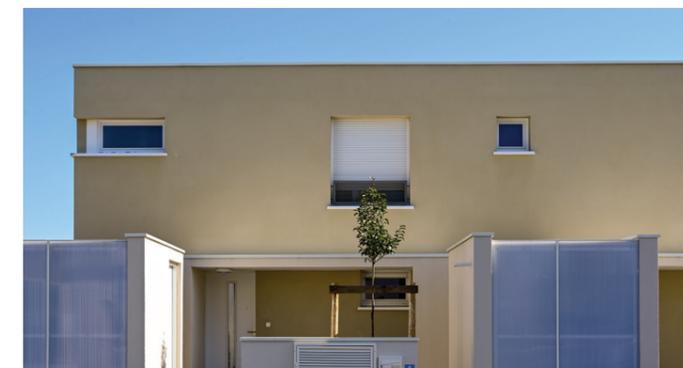
- une tonte sans ramassage des herbes coupées,
- le paillage des arbustes avec parfois le broyat des tailles,
- de l'engrais naturel,
- suppression des compteurs d'arrosage non utilisés : réduction des charges en plus pour les locataires.

LA MAÎTRISE DES CHARGES

Un accent particulier est porté à la maîtrise, voire la diminution, des charges payées par les locataires.

➔ DIFFÉRENTES ACTIONS SONT MENÉES EN COMPLÉMENTARITÉ. PARMI CES ACTIONS PEUVENT ÊTRE SOULIGNÉS :

- des interventions sur le bâti (double vitrage, isolation par l'extérieur...),
- l'installation d'équipements favorisant les économies d'eau et d'énergie (kit d'économiseurs d'eau, chaudière bois...),
- la renégociation des contrats (nettoyage, espaces verts, maintenance des installations...),
- la sensibilisation des locataires aux éco-gestes.



FONCTIONNEMENT INTERNE

4. FONCTIONNEMENT INTERNE

➔ TRANSPORTS

La société s'est équipée de **véhicules électriques** : les véhicules thermiques sont désormais minoritaires. Des vélos sont mis à disposition des collaborateurs sur chaque agence de gestion.

Les véhicules équipant la flotte automobile de Mésolia répondent aux exigences

CRITAIR 1



➔ ACHATS

Les éco-achats se sont développés ainsi les fournitures sont majoritairement à base de carton et papier recyclé. Les plateaux repas sont orientés sur des produits locaux et de saison.

Les produits de nettoyage pour le ménage sont éco-labellisés

100 % biodégradables



ACTIONS DÉVELOPPEMENT DURABLE EN 2022 ET PROJETS 2023

1. BILAN

Participation à des ateliers de réflexion avec l'ADEME et l'ALEC sur des sujets spécifiques aux bailleurs sociaux.

Des sessions de formation des collaborateurs sur l'amiante et DIAGINFO ont été faites par le Référent Environnement Patrimoine.

590000€ de subvention accordée par Bordeaux Métropole ont été récupérés pour Ariane.

Dans le cadre de la convention qui nous lie avec Enedis pour le rachat de nos Certificats d'Économie d'Énergie, Mésolia a récupéré 765000€.

765 000€
récupérés par Mésolia

2. PROJETS 2023

Des projets en cours:

- jardins partagés sur plusieurs résidences,
- annonce des événements développement durable sur le portail intranet (fête des jardins, fête de la nature...),
- lancement d'une consultation pour l'audit énergétique des entreprises,
- rédaction d'un document de communication sur les espèces végétales à préconiser et à éviter lors de travaux dans les espaces verts.

04. LES ACTIONS SOCIALES ET SOLIDAIRES



LES ENGAGEMENTS DE MÉSOLIA

en 2022

MÉSOLIA MÉCÈNE DE « BORDEAUX MÉCÈNES SOLIDAIRE FAVORISE L'INCLUSION DES PUBLICS PRÉCAIRES :

Mésolia soutient Bordeaux Mécènes Solidaire à hauteur de
10 000€
par an depuis septembre 2015

Ce mécénat fait partie intégrante de la démarche RSE de Mésolia et relève de l'affirmation de sa mission d'utilité sociale. Ce partenariat a été renouvelé pour 3 ans en 2021.

Bordeaux Mécènes Solidaire accompagne des acteurs travaillant à l'**inclusion des publics précaires** dans les domaines de l'insertion par l'économie, par l'habitat, le numérique, le sport, la culture et favorise les projets innovants. Ces acteurs, relevant du monde associatif ou de l'économie sociale et solidaire, agissent au bénéfice de **publics relevant de la catégorie des bénéficiaires du logement social et souvent les plus précaires d'entre eux**. Dans le cadre de ce dispositif, Mésolia participe activement aux différents Comités de sélection des projets soutenus par la Fondation.

→ EXEMPLES D'ACTIONS SOUTENUES:

- Poursuite en 2022 de la mise en œuvre du **dispositif de co-solidarité employeur/employé «l'arrondi sur salaire MICRODON»** effectif depuis février 2016.
- Par ailleurs, Mésolia est membre du Conseil d'Administration de l'Association Bordeaux Mécènes Solidaire créé fin 2020 pour mener le pilotage opérationnel de ses programmes.

En décembre 2022

87
collaborateurs du Groupe Soïkos
ont participé à cette action

3 951€
montant réservé
aux associations

dont
1 975€
d'abondement par
Mésolia

MÉSOLIA ACCOMPAGNE LES PERSONNES FRAGILISÉES:

- Le développement du dispositif EMILE afin d'accompagner des personnes en souffrance psychique s'est poursuivi en 2022 dans le cadre d'un partenariat multi bailleurs instauré depuis septembre 2016 avec l'Association ARI sur le territoire de Bordeaux Métropole (33)
- La DEIS a développé l'accompagnement social au désencombrement et à la réappropriation du logement par son occupant (nettoyage et travaux) en difficulté. Mésolia a répondu à l'appel à projets solidaires du FIS (Fonds d'innovation sociale) afin de mettre en œuvre ces actions sur le territoire de Cenon et Bordeaux avec la Régie de Quartier de Cenon. Les sollicitations sur les autres territoires sont traitées au cas par cas.
- Des appels de bienveillance sont adressés aux seniors qui en ont exprimé le besoin. Cette démarche mise en place depuis la crise sanitaire est aujourd'hui une pratique pérenne qui permet la détection de situations de fragilité. Le lien est conservé par des appels mensuels. Plus de 300 appels ont été passés en 2022 auprès de 36 locataires.

MÉSOLIA LUTTE CONTRE LES PRÉCARITÉS

→ Mésolia a renouvelé en 2022, conjointement avec 3 bailleurs de la Métropole, la convention d'objectifs et de moyens 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 en Quartier Politique de la Ville**.

Ainsi, en regroupant les commandes, réduisant les intermédiaires, en limitant les emballages et en étant acteurs de leur consommation, les habitants peuvent consommer des produits de qualité à des prix très compétitifs.

En 2022, Mésolia et VRAC ont été lauréats de l'appel à projets du FIS pour lancer son projet «Popote Story», parcours culinaire participatif sur le territoire de Cenon (QPV).

→ Mésolia a financé une partie d'un poste FONJEP de l'épicerie solidaire La Croûte de pain à Sainte-Foy-La-Grande (33). De nombreux bénéficiaires sont des locataires Mésolia.

→ De même, Mésolia a participé au maintien du poste d'une salariée de l'association «Au ras du Sol» à Sainte Foy la Grande en partenariat avec la Préfecture dans le cadre du contrat de ville. Cette action a permis le déploiement de notre projet Compostage sur la commune.

→ Avec la généralisation des clauses d'insertion dans ses marchés importants, Mésolia réaffirme son rôle de donneur d'ordre auprès de ses fournisseurs et prestataires. La mobilisation de services en charge des projets et des marchés appuyés par leurs partenaires territoriaux dans les PLIE a permis de favoriser l'emploi des personnes en insertion en 2022. Ainsi, ce sont déjà 10 558 heures d'insertion qui ont été réalisées sur les chantiers en cours, auxquelles sont venues s'ajouter 33 512 heures d'insertion sur les contrats d'entretien et 216 sur les actions sociales.



MÉSOLIA FAVORISE L'AUTONOMIE ET LE VIVRE ENSEMBLE

Poursuite en 2022 du partenariat instauré par Mésolia 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:

- avec l'association **LES COMPAGNONS BATISSEURS D'AQUITAINE** (depuis juillet 2016), sur les territoires de la Gironde (hors territoire libournais et de la Dordogne).
- avec l'association **LE LIEN** (depuis janvier 2017) qui intervient en Pays Foyen et en Libournais (Gironde).

En 2022

4
chantiers ont été réalisés par l'association
Les Compagnons Bâtisseurs d'Aquitaine

3
chantiers ont été réalisés
par l'association Le lien

LES ACTIONS SOCIALES DE PROXIMITÉ

en 2022

Mésolia développe aussi des actions sociales de proximité en partenariat avec les acteurs locaux en faveur de la cohésion sociale et du vivre ensemble. Pour pallier l'impossibilité de partir en vacances de nombreuses familles, nous avons déployé toutes nos forces pour l'organisation d'une programmation estivale sur nos territoires et plus particulièrement dans les QPV (animations pied d'immeubles, ateliers créatifs ou de sensibilisation, loisirs apprenants, concerts et animations musicales, jardins partagés, balades urbaines, chantiers éducatifs, etc...).

1. MÉSOLIA CRÉE DES LIEUX D'ÉCHANGES ET AGIT POUR L'ENVIRONNEMENT

→ AVEC LA RÉGIE DE QUARTIER DE BACALAN (33)

L'aire de compostage permettant aux habitants de réduire leur volume de déchets est aujourd'hui un lieu reconnu par l'ensemble du quartier. Mésolia a soutenu et a contribué à l'organisation de plusieurs animations à destination des habitants de Bacalan et a participé aux aménagements du site.

→ AVEC L'ASSOCIATION UTOPIK FACTORY À BORDEAUX (33)

L'association occupe un local mis à disposition par Mésolia ce qui a permis de réaliser un chantier participatif afin de construire une jardinière (à l'aide de matériel revalorisé) dans les espaces communs extérieurs de la résidence.

→ AVEC L'ASSOCIATION AU RAS DU SOL À SAINTE FOY LA GRANDE (33)

Mise en place d'un dispositif de compostage au sein de notre patrimoine ouvert sur le quartier. L'association a mené la concertation avec les habitants et les a accompagnés la première année de lancement.

→ ORGANISATION DE DEUX JOURNÉES «DÉVELOPPEMENT DURABLE» (33)

En partenariat avec ICF Habitat Atlantique, Mésolia a proposé aux locataires du QPV Jean Jaurès deux journées avec la thématique du développement durable avec différents partenaires (Vrac, Cap Sciences, Utopik Factory, Nouvelles Voies Sud-Ouest, Princ'Ess, Le Bocal Local, Les P'tits Gratteurs, centre social Unire).

→ JARDIN PARTAGÉ À SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31)

Mésolia a mis en place un partenariat avec l'entreprise Terreauciel afin d'animer le jardin partagé de la Résidence «Les Jardins de Tucard» à Saint-Orens-de-Gameville. Fin 2022, la plupart des jardinières étaient attribuées à des locataires.

→ MÉSOLIA DONNE UNE SECONDE VIE À SES ÉQUIPEMENTS

Dans un souci d'économie circulaire consistant à réduire le gaspillage des ressources et la production de déchets, Mésolia souhaite revaloriser ses équipements en faveur des associations du territoire. C'est ainsi que Mésolia a fait don de nombreux ordinateurs, tablettes et imprimantes à destination de plusieurs associations et en priorité à celles partenaires de Mésolia pour le déploiement de projets à destination de nos locataires (Cap d'Agir et Régie de Quartier Habiter Bacalan).

→ AVEC LA RÉGIE DE QUARTIER DE LORMONT (33)

Dans le cadre de la convention inter-bailleurs signée par Mésolia en juillet 2016, un avenant a été rajouté en novembre 2021 pour une reconduction de nos engagements jusqu'à fin 2022. La Régie de Quartier de Lormont poursuit ainsi son action dans le fonctionnement et l'animation de «La Composterie», une aire de compostage partagée créée sur la Résidence «Les Alpilles» à Lormont (33).

→ ACCOMPAGNEMENT D'UNE ÉQUIPE DE VOLONTAIRES EN SERVICE CIVIQUE AVEC UNISCITÉ À LORMONT (33)

Sensibilisation des locataires des résidences Alpilles et Rambouillet au tri des déchets et à la présentation des punaises de lit.

→ JARDIN PARTAGÉ À CENON (33)

Mésolia a maintenu son soutien à l'association Le Bocal Local qui a proposé des animations auprès des locataires de la résidence La Saraillère à Cenon (33). Cette action est en lien avec le projet de réhabilitation et de démolition au sein du quartier, dans le cadre de l'ANRU.

→ MISE EN PLACE DU DISPOSITIF CARABELLE AVEC ACTES À CENON (33)

Sensibilisation au tri des déchets des locataires des résidences La Saraillère et Ariane à l'aide d'un camion pédagogique.

→ JARDIN PARTAGÉ À MONDONVILLE (31)

Mésolia a sollicité l'entreprise Terreauciel afin d'aménager un jardin partagé au sein de la résidence «La Tour» à Mondonville. Depuis sa création plusieurs animations ont été proposées aux locataires.

2. MÉSOLIA FAVORISE LES PROJETS INNOVANTS AU SERVICE DE L'INCLUSION

PAR L'ÉDUCATION

→ PARTENARIAT CAP D'AGIR (33)

En cohérence avec sa mission d'utilité sociale et en particulier dans le cadre de sa démarche numérique, Mésolia a signé un partenariat avec l'association CAP D'AGIR afin de proposer des permanences de soutien scolaire deux fois par semaine au sein des quartiers prioritaires de la ville de Cenon (75 jeunes accompagnés en 2022) et de Bordeaux Bacalan (56 jeunes accompagnés en 2022). Les élèves ont aussi pu bénéficier du programme de «Vacances studieuses» pendant les vacances scolaires. Depuis le 1er confinement lié à la crise sanitaire du COVID19, l'association a également mis en place du tutorat numérique. Des travaux ont été engagés en 2022 dans le local mis à disposition par Mésolia en vue de l'ouverture d'un CAP LAB en 2023.

75
jeunes accompagnés
en 2022 à Cenon

56
jeunes accompagnés
en 2022 à Bordeaux-
Bacalan

PAR LE SPORT

→ PARTENARIAT AVEC DROP DE BÉTON (33)

Mésolia a signé un partenariat avec l'association Drop de Béton afin de proposer aux habitants diverses actions autour du rugby. Ces animations ont été proposées lors de la programmation estivale sur les territoires (Bordeaux, Lormont, Cenon et Floirac). L'objet de cette association étant l'insertion par le sport, leurs différentes animations ont été complétées par l'intervention de l'association Cap Sciences en lien avec la préparation sportive.

→ PARTENARIAT AVEC LÉO LAGRANGE (31)

Pour donner suite à une concertation menée avec le public sénior de la résidence La Tour à Mondonville, il a été décidé de renouveler le partenariat en 2022 qui consiste à mettre en place des sessions hebdomadaires de sport adaptées à destination du public sénior (gym adaptée, marche nordique, relaxation, nutrition). Ce projet a fait l'objet d'une présentation vidéo lors de la journée du Trophée d'Utilité Sociale organisée par l'ALFI (Groupe Arcade-Vyv).

→ PARTENARIAT AVEC CAP SCIENCES (33)

Mésolia a signé une convention de partenariat avec l'association Cap Sciences afin de déployer des actions en pied d'immeubles dans les QPV. Au-delà des animations de préparation sportive, l'association a proposé aussi des ateliers de découverte scientifique.



PAR L'ART ET LA CULTURE

→ MÔM'ARTE (33)

Le projet «Môm'Bordeaux - Saint Louis», largement soutenu par Mésolia, a reçu une subvention du FIS de 50 000€ sur 3 ans en janvier 2019 au titre de l'innovation. Il propose un **service original de garde adaptée d'enfants** (de 6 à 11 ans) permettant aux familles -majoritairement des ménages jeunes aux petits revenus et résidant notamment dans les résidences Mésolia- de concilier les temps professionnels et familiaux autour de **projets culturels**.

En 2022 le soutien accordé par Mésolia a permis la mise en place d'ateliers artistiques lors de notre programmation estivale en pied d'immeubles.

→ PARTENARIAT AVEC LE FESTIVAL DE GUITARE D'AUCAMVILLE ET DU NORD TOULOUSAIN (31)

Mésolia a soutenu financièrement en 2022 l'évènement artistique «Festival de guitare» qui s'est déroulé à Aucamville du 17 au 27 mars 2022.

→ SOUTIEN À LA MANIFESTATION LIRE EN POCHE À GRADIGNAN (33)

Mésolia a apporté son soutien financier à la manifestation Lire en Poche qui s'est tenue à Gradignan du 07 au 09 Octobre 2022.

→ ORGANISATION D'UN CINÉMA EN PLEIN AIR À FLOIRAC (33)

En partenariat avec ICF Habitat Atlantique, Mésolia a proposé l'installation d'un cinéma en plein air pour les habitants du quartier QPV Jean Jaurès. Le film «COCO» a pu être diffusé à cette occasion.

→ ANIMATIONS MUSICALES AVEC L'ASSOCIATION RICOCHET SONORE (33)

Mésolia a mobilisé l'association pour ses animations en pied d'immeubles tout au long de l'année (quizz musicaux, roue musicale, DJ set participatif).

→ PARTENARIAT AVEC LE GIP GPV (33)

Mésolia a signé une convention de partenariat avec le Groupement d'Intérêt Public Grand Projet des Villes en mars 2021 afin de soutenir les actions menées par le GPV Rive droite et en particulier le développement d'un programme culturel et artistique (PanOramas 2022).

→ ANIMATION DANSE AVEC L'ASSOCIATION FOKSABOUGE ET LE CENTRE SOCIO-CULTUREL LA SOURCE AU HAILLAN (33)

Soutien à l'évènement culturel, le festival «Serial Kickerz Block party» qui a impliqué de nombreux jeunes de notre résidence Edmond Rostand dans son organisation.

→ ORGANISATION DU VERNISSAGE «FRESQUES DANS LE QUARTIER « LA CATTE (24)

Mésolia a financé et participé, en présence d'élus de la ville de Bergerac, au vernissage des graffs réalisés fin 2021 par les jeunes du quartier et l'artiste Eggs58 en partenariat avec le Centre Social La Brunetière.

→ PARTENARIAT AVEC LE ROCHER DE PALMER (33)

Convention de partenariat signée le 22 avril 2022 afin de proposer des lieux d'expression pour les jeunes des résidences Alpilles (Lormont) et Saraillère (Cenon):

- Animations musicales en pied d'immeubles (Open Mic)
- Soutien à l'évènement «Palmer Block Party» du 8 au 10 juillet 2022.

→ PARTENARIAT AVEC L'ALTERNATIVE URBAINE (33)

Convention de partenariat signée le 8 janvier 2022 pour l'organisation et la mise en œuvre de balades urbaines pour proposer à nos locataires de découvrir le patrimoine en QPV de Bordeaux Saint-Michel. Lors de ces balades, détection des publics souhaitant intégrer le parcours de formation guide touristique proposé par l'association.

PAR LE BIEN-ÊTRE

Depuis plusieurs années Mésolia a mis à disposition de l'association Princ'Ess un local afin de permettre une activité de socio-esthétique.

Il s'agit d'un centre de beauté éthique qui, dans une logique solidaire, vend des prestations classiques dont une partie du chiffre d'affaire généré permet de cofinancer des prestations de socio-esthétique auprès de publics en souffrance.

L'association Princ'Ess a participé aux animations estivales organisées par Mésolia dans les QPV de Floirac, Bordeaux, Lormont et Cenon (33). Elle y a proposé des massages des mains et des massages shiatsu.

Des ateliers de socio-esthétique ont été menés tout au long de l'année dans le quartier Jean Jaurès de Floirac.



3. MÉSOLIA ENCOURAGE LE LIEN SOCIAL

D'une façon générale, la Direction Évolution et Innovation Sociale (DEIS) s'attache à répondre aux sollicitations ponctuelles émanant des territoires en faveur d'actions favorisant le lien social au sein du patrimoine. Mésolia a donc soutenu:

EN GIRONDE

→ BORDEAUX - QUARTIER BORDEAUX MARITIME:

- Le Journal du quartier avec la Régie de Quartier Habiter Bacalan
- Le centre d'animation de BACALAN: Signature d'une convention de partenariat pour soutenir les évènements suivants:
 - Bacala'Fiesta
 - Cinéma plein air
 - Repas solidaire du réveillon

- L'évènement «La Caravane de l'emploi» organisé par le Conseil citoyen en pied d'immeuble de la résidence Port de la lune
- Les animations de quartier avec différents partenaires du territoire (Kfé des familles, Amicale laïque de Bacalan, VRAC, Cap Sciences, Drop de béton, Le Bocal local, Môm'Artré, Ricochet sonore, Régie de quartier...)

→ BORDEAUX - QUARTIER CHARTRONS/SAINT-LOUIS

- Soutien à la fête de quartier «Été en or», évènement porté par le Collectif Bordonor et co-organisé avec 18 autres associations du quartier Chartrons-Saint Louis.

→ LORMONT

- Les animations estivales en pied d'immeubles avec différents partenaires du territoire (Cap Sciences, Drop de béton, Sport emploi, l'Ajhag, Ricochet sonore, La composterie)

- Des ateliers couture pour les locataires des résidences Alpilles et Rambouillet en partenariat avec l'espace textile

→ CENON

- La fête de la Saraillère dans le cadre du projet «Mémoires d'habitants»:
 - Un plateau télé réalisé par l'association Périphéries Productions diffusé sur YouTube
 - La diffusion des témoignages réalisés auprès des locataires relogés
 - Les différents stands (Bordeaux Métropole, Mairie de Cenon et Mésolia) et animations (animations sportives, musicales et artistiques)
- Evènement lié à la démolition de la Tour Watteau Mésolia était présent sur le site de La Saraillère afin

d'accueillir les habitants (relogés ou non) venus assister aux premiers coups de pelle de la grue:

- Un stand d'information a permis de rassurer les habitants sur les nuisances que pourraient générer ces travaux
- Un stand les a accueillis avec boissons chaudes et cookies proposés par l'association VRAC
- Confection par l'association Espace Textile d'écrans en tissu floqués avec le logo Mésolia. Ainsi, des débris de la tour ont pu être remis aux locataires qui ont souhaité conserver un souvenir du bâtiment dans lequel ils ont vécu.

EN DORDOGNE

- Soutien à l'Amicale des locataires du Sablou à Sarlat pour le financement d'entrées à la patinoire et l'organisation d'une sortie à «La Forêt des Singes». Ces actions ont été proposées à l'ensemble des locataires Mésolia de la commune en partenariat

avec la Ville de Sarlat.

- Soutien à la fête de quartier «La Brunetière» à Bergerac (24)
- Mésolia a financé une animation tir à l'arc avec l'association «Périgord Archery».

4.

MÉSOLIA FACILITE LES DÉPARTS EN VACANCES DES ENFANTS

- Tous territoires: Participation aux départs en colonie des enfants de locataires à faible revenu en partenariat avec l'association ColoSolidaire. Le partenariat a été renforcé en 2022 permettant 51 départs d'enfants.
- Territoires QPV 33: Participation financière à des séjours apprenants à Bordeaux (Auberge de jeunesse) en partenariat avec l'association Colombus Camp.

5.

LA COORDINATION DES PROJETS POUR L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

→ Un programme important de travaux de modernisation ou de remplacement d'ascenseur a été lancé en 2021. Une nouvelle démarche interservices permet d'organiser des campagnes d'appels auprès des locataires afin de les informer et de détecter d'éventuelles problématiques.

Plusieurs situations ont ainsi été identifiées, ce qui a permis à Mésolia de mettre en place des mesures d'accompagnement adaptées aux besoins spécifiques de nos locataires.

En 2022, le Pôle Mérignac-Gradignan a été en particulier concerné par l'intervention auprès des locataires de la résidence Vivaldi.

Dans le cadre de cette procédure d'accompagnement des publics fragilisés par les désagréments liés aux travaux, expérimentée depuis 2021, des solutions sont proposées aux locataires (relogement, mise à disposition temporaire de local, etc...).

→ Donnant suite à des signalements par des locataires de la résidence du Port de la Lune, Mésolia a mis en place un programme d'actions coordonnées

pour renforcer l'hygiène dans la résidence et lutter contre la prolifération des rats.

Tous les acteurs concernés par cette problématique ont été réunis (locataires, services internes à Mésolia, les prestataires, associations et acteurs locaux) pour coordonner les actions suivantes :

- Réunions d'information et de mobilisation
- Diagnostic en marchant avec l'ensemble des acteurs
- Interventions techniques sur les parties communes et dans les locaux d'ordures ménagères
- Campagne de piégeage
- Elaboration concertée et diffusion de supports de communication
- Pose de signalétiques
- Sensibilisation de l'ensemble des locataires en porte à porte
- Interventions de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole sur les réseaux

À l'issue de cette campagne de mobilisation, la situation s'est nettement améliorée selon les locataires et les agents d'entretien.

6.

LES SALARIÉS DE MÉSOLIA S'ENGAGENT DANS DES ACTIONS SOLIDAIRES

L'engagement des salariés dans les actions solidaires est inscrit dans la doctrine de Mésolia et plus largement du Groupe Soïkos auquel elle appartient. Il se décline à travers l'animation du HUB SOLIDAIRE par un groupe dédié.

→ EN 2022, LES COLLABORATEURS DE MÉSOLIA ONT MIS EN PLACE LES ACTIONS SUIVANTES:

- La Course Octobre Rose pour la lutte contre le cancer du sein. 15 salariés de Mésolia ont participé à cet événement.
- Une collecte de livres (238 kilos) au profit de l'ESS Le Livre Vert.
- Une collecte de produits d'hygiène et de beauté au profit de l'association Féminité Sans-Abris (8 cartons).
- Les boîtes de Noël (37 boîtes collectées)
- «Un ordi sous le sapin»: Collecte de fonds pour permettre aux plus démunis de se doter d'un ordinateur (9 participants). Ce type d'initiative est appelé à se développer en 2023.

05. LES COOPÉRATIONS

Mésolia s'est engagée activement depuis de nombreuses années dans le développement de différentes coopérations, voire de partenariats renforcés avec plusieurs opérateurs du logement social, présents sur l'ensemble de nos territoires d'intervention, en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

Ces coopérations ont à chaque fois été formalisées par la création de structure juridique qui les organisent, permettent leur fonctionnement, leur développement et s'inscrivent comme autant de réponses opérationnelles au service de nos missions d'intérêt général.

→ **CES COOPÉRATIONS RÉPONDENT À DES FINALITÉS DIFFÉRENCIÉES:**

- soit en portant des ambitions multiples sur des sujets généralistes comme le font les sociétés Coo.pairs, Coo.ligence ou encore Coo.efficience qui couvrent des champs professionnels très larges,
- soit en apportant des réponses communes sur des sujets plus spécialisés comme c'est le cas avec Coo.sol en matière d'OFS qui est un nouveau mode de production d'opérations en accession sociale à la propriété.

QUATRE COOPÉRATIONS MAJEURES SONT À L'ŒUVRE À CE JOUR:



Coo.pairs est une société HLM de coordination créée en 2016 avec l'OPH de Bordeaux Métropole. Elle porte plusieurs missions importantes:

- la **qualité de service** à travers son centre de relation clientèle qui est aujourd'hui une véritable agence numérique multicanal,
- la **prospection foncière** en Nouvelle-Aquitaine (opérations locatives et en accession sociale à la propriété),
- une **nouvelle activité de syndic solidaire** de copropriété depuis un peu plus d'un an.

Elle dispose de ressources importantes pour les réaliser avec une **équipe de 40 personnes** qui est présente sur le site et dont le pilotage permanent est assuré par Mésolia avec Aquitanis.

Coo.pairs est un maillon important de la chaîne globale de production avec nos services internes dont l'efficience a été confirmée à l'occasion d'un audit réalisé par le cabinet Wavestone, expert national reconnu sur les questions de mesure de la performance HLM.

FOCUS RÉALISATIONS

- Le CRC s'est profondément transformé depuis sa création pour devenir aujourd'hui une véritable agence numérique qui a traité plus de:

1754 717
appels reçus

Plus de
110 000
messages reçus depuis sa création dont 18621 en 2022

Plus de
20 000
demandes de logements

Plus de
115 000
attestations d'assurances locatives

Près de
1174 000
SMS

Il élargit en permanence son champ d'intervention (appels entrants, sortants, extranet client, activités back office comme la saisie de demandes de logement, d'attestation d'assurances, d'enquêtes règlementaires, callback...). L'offre continue à être enrichie avec bientôt des diagnostics techniques en ligne avec les locataires.

L'équipe experte de 31 personnes contribue fortement par sa mobilisation permanente au dispositif global de qualité de service déployé par les Sociétés.

- **La Cellule Foncière** qui a déjà capté plusieurs fonciers pour nos structures de production (son objectif est d'alimenter nos besoins de presque **900** logements par an en locatif et en accession sociale à la propriété sur la Nouvelle-Aquitaine).
- **Le Syndic Solidaire de Copropriété** gère à ce jour plus de **2800** lots localisés autant en Nouvelle-Aquitaine qu'en Occitanie. Son objectif de développement est de gérer **7 500** lots à l'horizon fin 2025.

La SAC HLM Coo.pairs, créée il y a 7 ans avec Aquitanis, est un véritable succès qui est reconnu par l'Etat et tout le secteur professionnel.



Coo.ligence est un Groupement d'Intérêt Économique constitué il y a 4 ans avec l'OPH départemental du Tarn et Garonne (TGH).

Il sert de support d'organisation aux nombreux échanges intervenant entre TGH et Mésolia.

Il est localisé à Montauban et peut intervenir sur tous les sujets de travail en commun ou la mutualisation des moyens permet d'être plus efficace.

De nombreuses réalisations concrètes sont déjà intervenues:

- Des achats groupés
- Une programmation commune de production au niveau départemental
- Une opération d'aménagement d'envergure sur Montauban: la friche POULT



Coo.sol est une société coopérative spécialisée créée localement par Mésolia et le Toit Girondin avec 2 organismes de logements sociaux et la Métropole Bordelaise qui en assure la présidence depuis mi 2021.

La société agréée par l'État comme Office Foncier Solidaire intervient sur un nouveau mode de production d'accession sociale à la propriété.

La convention de partenariat élaborée avec Bordeaux Métropole a été signée et plusieurs programmes immobiliers identifiés sont en cours d'étude.



- Une dernière structure qui est d'une ampleur inédite, a été imaginée et sa plateforme a été inaugurée en décembre 2020.

Constituée entre les sociétés du Groupe TG, devenu en 2022 Groupe Soïkos, et Aquitanis avec la participation de plusieurs autres acteurs locaux, la société coopérative Coo.efficience ouvre une voie innovante d'entreprises en réseau constituant entre elles un cluster du logement dans le Grand Sud-Ouest.

La notion de cluster désigne en ce qui nous concerne un ensemble d'entreprises partageant un même domaine de compétence proche sur le plan géographique, reliées entre elles et complémentaires ce qui correspond bien à notre configuration.

À travers son modèle Coo.efficience permet de couvrir un champ d'actions communes très large en termes d'ingénierie professionnelle, de partage et de mise à disposition de moyens, de développement de nouvelles activités, d'opérations combinées...

Plusieurs projets sont en cours d'étude à l'heure actuelle.

Le fonctionnement de la coopérative reposera sur 4 grands principes d'action: **l'exclusivité, la réciprocité, la subsidiarité et enfin la transparence.**

La création et le pilotage de partenariats renforcés constituent un des axes de développement stratégique du Groupe Soïkos et donc de Mésolia.

Les organismes HLM interviennent aujourd'hui à peu près tous sur les mêmes sujets opérationnels mais avec des moyens très contrastés dans un environnement de plus en plus contraint ou globalement il faut arriver à faire mieux avec moins.

La notion de communauté d'intérêts partagés et la recherche de création de valeur prennent alors ici tout leur sens.

Les coopérations que Mésolia développe servent à la fois à renforcer son positionnement particulier d'opérateur de territoire innovant, à améliorer encore ses performances opérationnelles au service de ses missions de service public du logement.

Mésolia démontre ainsi chaque jour à travers les échanges qui interviennent au sein de ses filiales qui sont aujourd'hui opérationnelles:

- sa capacité à **initier et porter des coopérations attractives** qui caractérisent la reconnaissance de son ingénierie professionnelle et sa crédibilité en tant qu'acteur mais également sur les modèles proposés,
- sa capacité à **proposer des modèles alternatifs d'actions professionnelles conjointes** qui dépassent la posture concurrentielle habituelle destructrice de valeur,
- sa capacité à **répondre aux attentes de l'État** en proposant des modèles inédits qui améliorent l'efficacité générale,
- sa capacité enfin à **organiser des relais de croissance** lui permettant de continuer à développer ses services et renforcer son positionnement d'opérateur du logement social incontournable sur ses territoires d'intervention.

LA SÉCURISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

01. LES ACHATS MARCHÉS

LES MISSIONS DU PÔLE ACHATS-MARCHÉS

- ➔ SÉCURISER LES ACHATS INTERVENANTS DANS LE CADRE DE LA COMMANDE PUBLIQUE
- ➔ OPTIMISER ÉCONOMIQUEMENT L'ACHAT PUBLIC
- ➔ INTERVENIR DANS LE CADRE DES COOPÉRATIONS DÉVELOPPÉES PAR LA SOCIÉTÉ À TRAVERS NOTAMMENT DES GROUPEMENTS DE COMMANDES



LES DIFFÉRENTS OUTILS UTILISÉS

- ➔ **UN P.C.A - PLAN DE CONSULTATIONS ANNUELLES**: établi à l'année N-1, outil de planification des besoins en achats de chaque service, avec estimatifs des montants HT.
- ➔ **LA F.D.A - FICHE DE DEMANDE D'ACHAT**: outil type d'expression du besoin (dès lors que le besoin estimé s'élève à plus de 25 000 € HT).
- ➔ **LE PORTAIL INTERNE MÉSOLIA - ONGLET « ACHATS »**: en libre téléchargement, des outils, des documents, des procédures dont notamment l'onglet « Modèles de pièces ».
- ➔ **LE LOGICIEL SPÉCIALISÉ MARCO**: Logiciel de gestion des achats et marchés publics
- ➔ **UNE PLATEFORME DE DÉMATÉRIALISATION DES MARCHÉS** (hébergeur web du logiciel en SaaS : ATLINE) <https://www.marches-securises.fr>: outil de communication sur les procédures, de publicité, téléchargement des marchés, d'échanges avec les entreprises.

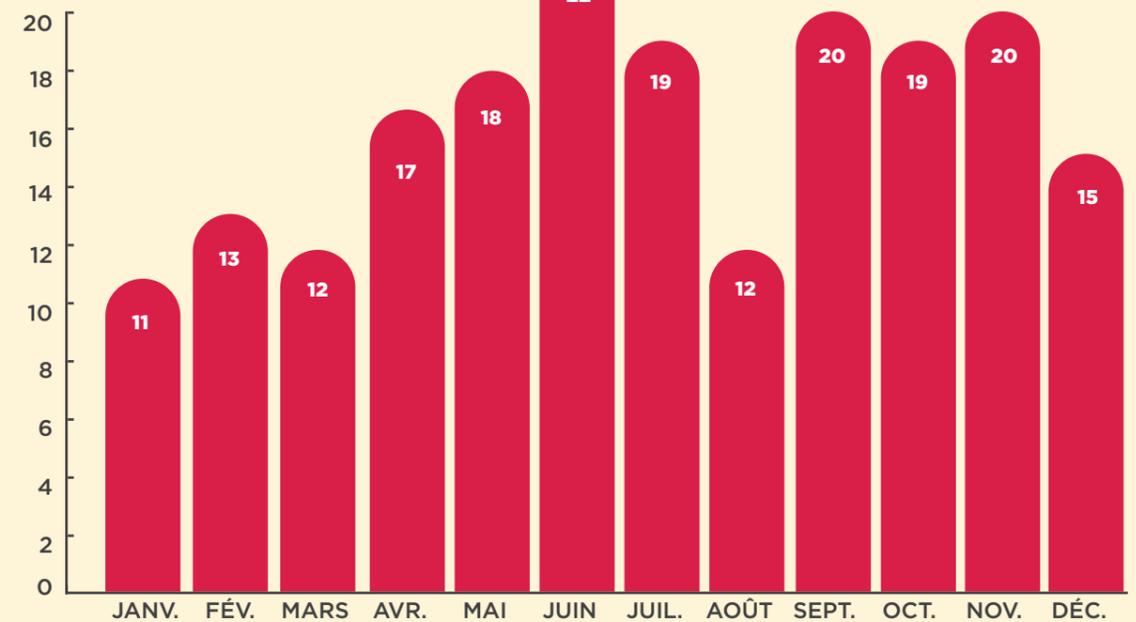
➔ STATISTIQUES DU NOMBRE DE VISITES SUR LA PLATEFORME ATLINE ANNÉE 2022

Nombre de procédures	Alertes	Clics avis	DCE en ligne	DCE téléchargés	Offres déposées électroniques
198	NC	NC	198	3106	957

➔ RÉSUMÉ

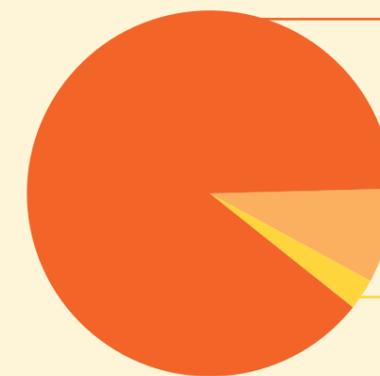
Nombre total de consultations	Procédures Formalisées	Procédures Adaptées	Procédures Autres (devis)	Nombre total de retraits / Nombre de comptes «entreprise différents ayant retiré	Nombre total de dépôts / Nombre de comptes «entreprise différents ayant déposé	Nombre de comptes «entreprises connus
198	17	79	102	3106/1422	957/547	1481

➔ NOMBRE DE PUBLICATIONS PAR MOIS SUR L'ANNÉE 2022



➔ RÉPARTITION EN FONCTION DES TYPES DE PROCÉDURE SUR L'ANNÉE 2022

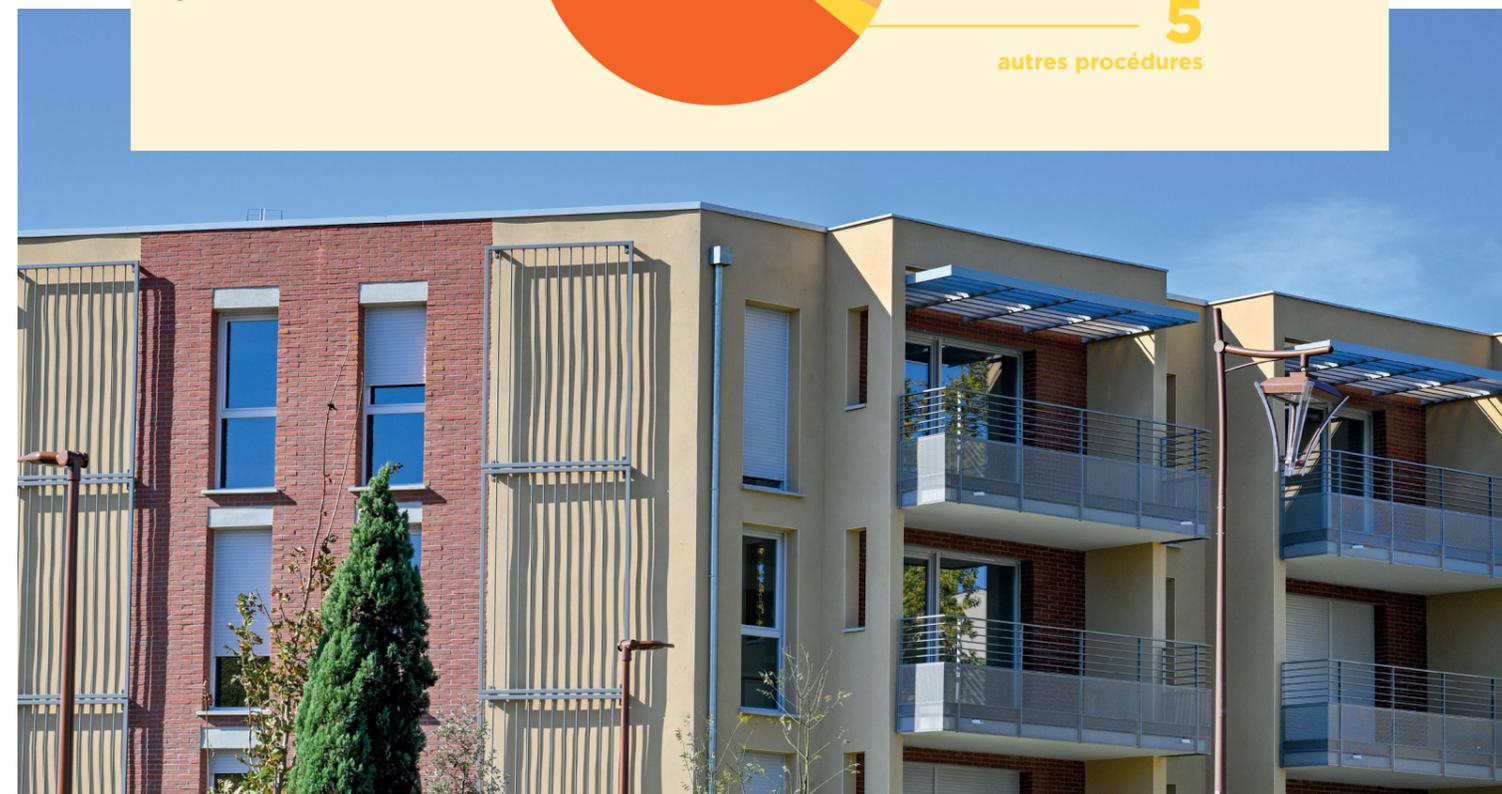
198
procédures



176
procédures
adaptées

17
procédures
formalisées

5
autres procédures



ACTIVITÉ 2022 EN MATIÈRE DE COMMANDE PUBLIQUE

1. TRAITEMENT DES DEMANDES D'ACHAT (FDA - FICHES DEMANDE ACHAT)

Le Pôle Achats-marchés a traité en 2022, 108 demandes d'achat pour le compte de l'ensemble des services de la société et de ses territoires d'implantation ainsi qu'au titre d'un mandat de gestion délégué par la SEM Urbalys (Bergerac).

2022 : LES CHIFFRES

	Chiffres 2022
Fiches de demande d'achat déposées par les acheteurs Métier	127
Montant des marchés prévisionnel inscrits au PCA	96 379 250 € HT

LE COMPARATIF 2021-2022

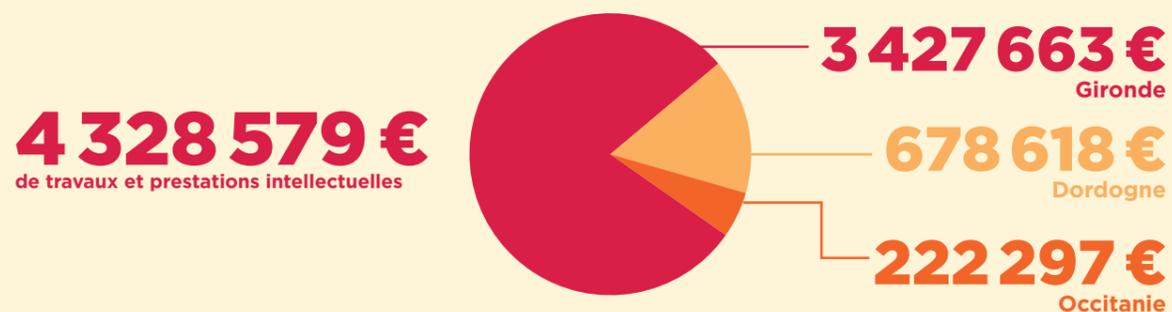
Services	2021	2022
	Nombre de FDA	Nombre de FDA
PATRIMOINE	35*	29*
PROMOTION	42*	51*
GESTION LOCATIVE	15*	20*
COMMUNICATION	2	2
INFORMATIQUE	1	2
JURIDIQUE ; MPIS ; FINANCIER ; SERVICES GÉNÉRAUX ; ACCESSION VENTE	8	4
Total « FDA » déposées	103	108
DCE publiés	101	96
DCE en préparation ; ou annulé	2	12

* Chiffre comprenant également les procédures relancées

Données complètes année 2022

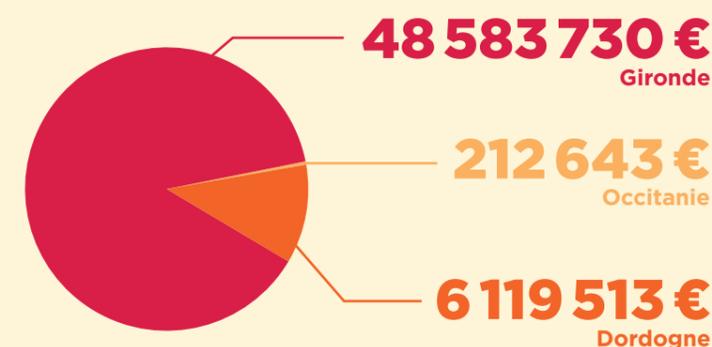
2. CHIFFRE D'AFFAIRES GÉNÉRÉ AU PROFIT DES ENTREPRISES, PAR MÉTIER

PATRIMOINE, AMÉLIORATION DU BATI (TRAVAUX ET PRESTATIONS INTELLECTUELLES)



CONSTRUCTION NEUVE (TRAVAUX ET PRESTATIONS INTELLECTUELLES)

54 915 888 €
de travaux et prestations intellectuelles



GESTION LOCATIVE & AUTRES (SERVICES D'ENTRETIEN, FRAIS DIVERS DE FONCTIONNEMENT)

20 097 295 €
Gironde

AC
Occitanie

dont GL
13 506 000 €

AC
Dordogne

NB: La mention AC signifie que les territoires sont impactés par des marchés passés sous forme Accords-Cadres sans montant maximum prévisionnel.

LES ACTIONS D'ACHATS RESPONSABLES

1. LE VOLET SOCIAL DANS LES MARCHÉS : LA CLAUSE D'INSERTION

Depuis 2014 :

- **Clause d'insertion obligatoire** dans tous les marchés de travaux de plus de 100 000€HT
- **Objectif affiché** : sur chaque marché public de travaux lancé, pouvoir réserver 5% de la main d'œuvre (cette dernière représentant 40% du montant global des travaux - source ministère CGDD - Commissariat général du développement durable) aux publics éloignés de l'emploi

Partenariat avec le PLIE de Gradignan «Portes du sud

- **Outils** :
 - C.C.A.P. travaux
 - Acte d'engagement travaux: annexe «clause d'insertion
 - Code de la commande publique (entré en vigueur au 1^{er} avril 2019): Articles L2113-12 à L2113-16

2. LE VOLET ENVIRONNEMENTAL DANS LES MARCHÉS : LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les critères de jugement des offres :

- Prise en compte, dans l'analyse des offres, des mesures prises par les entreprises, en faveur du développement durable
- Valorisation en points (ou pondération supérieure) pour les dossiers techniques présentant des mesures originales en faveur du développement durable

La charte chantier propre:

- Utilisation comme document «annexe au cahier des clauses techniques du dossier de consultation (DCE) pour les marchés de travaux Mésolia

02.

LE CONTRÔLE INTERNE ET MÉTHODES

LA DIRECTION DU CONTRÔLE INTERNE

Mésolia est dotée d'une Direction du Contrôle interne et des méthodes dont le périmètre d'actions s'adapte aux évolutions réglementaires.

LE SERVICE TRAVAILLE ESSENTIELLEMENT SUR 6 THÉMATIQUES :

→ LE CONTRÔLE INTERNE

- Sur la base de la cartographie des risques de Mésolia, le service procède à des contrôles et audits des pratiques de façon régulière. Ces contrôles se font sous forme de visites en agence mais également sur pièces au siège de Mésolia.
- Les résultats de ces contrôles ainsi que les actions d'amélioration menées dans l'année permettent de **mettre à jour la cotation des risques et d'orienter le plan de contrôle de l'année suivante.**
- **Les fiches risques ont fait l'objet d'une réécriture complète en 2022 par l'ensemble des managers risques** du Groupe Arcade-Vyv.
- **Une mission a été confiée au cabinet EY pour coconcevoir le plan de contrôle interne applicable aux sociétés du Groupe.**

→ LA QUALITÉ & LES PROCESSUS

- **Un projet de nouvelle cartographie des processus** a été réalisé suite aux entretiens de l'ensemble des directeurs et l'étude des activités.
- **Le service qualité a réalisé l'état des lieux initial et l'analyse des écarts dans le cadre du label Loge & Care.** Les procédures liées aux diagnostics seniors ont été rédigées et déployées selon un process qualité.
- **Le service contribue à l'écriture des processus transversaux de l'entreprise, via la mise en œuvre de réunions de travail inter-service et la recherche de solutions aux points bloquants.** Il assure également la formation des collaborateurs concernés par les processus travaillés.

→ LA CONFORMITÉ RGPD

- **La réglementation européenne définit un cadre précis dans lequel les pratiques de la société en termes de gestion des données personnelles** doivent s'inscrire. Le Directeur du service a été nommé DPO directement, permettant **d'autonomiser Mésolia dans sa mise en conformité et de donner plus de cohérence** sur l'ensemble des sociétés locales.
- L'année 2022 a donné lieu à de **multiples analyses de conformités des projets et des nouvelles applications informatiques. Une alternante a rejoint le service fin 2022.**

→ LE DISPOSITIF ANTICORRUPTION SAPIN II

- Il s'agit d'un dossier réglementaire à fort enjeu pour la société. Le Directeur du service a également été nommé référent anticorruption. **Mésolia s'est doté d'un code de conduite et d'un dispositif d'alerte**, communiqué à l'ensemble des collaborateurs et mis à disposition des parties externes sur le site internet.

→ LA RSE

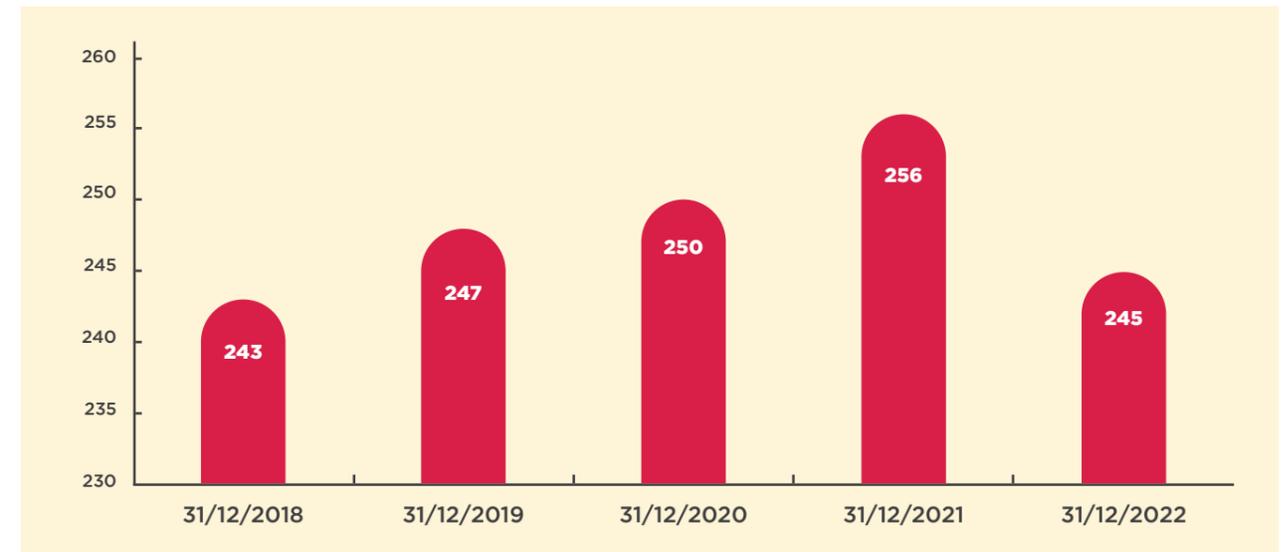
- La DCM a repris la mission RSE en interne et participe à la communauté du groupe sur le sujet. Un réseau d'ambassadeurs de la RSE a été constitué, s'appuyant sur des collaboratrices et des collaborateurs volontaires.
- 8 groupes de travail sont mis en place pour travailler sur la politique RSE, les premières opérations ayant concerné les plans de sobriétés et la Fresque du Climat.
- Le bilan Carbone a été initié en fin d'année.

→ LA QUALITÉ DE DONNÉES

- Il s'agit de s'assurer que les données présentes dans IKOS sont suffisamment fiables pour être exploitées opérationnellement ou dans le reporting.
- Les travaux concernent, entre autres, les années de construction des bâtiments, leurs adresses, leurs surfaces, le nombre de logement et les états de vacance des logements.

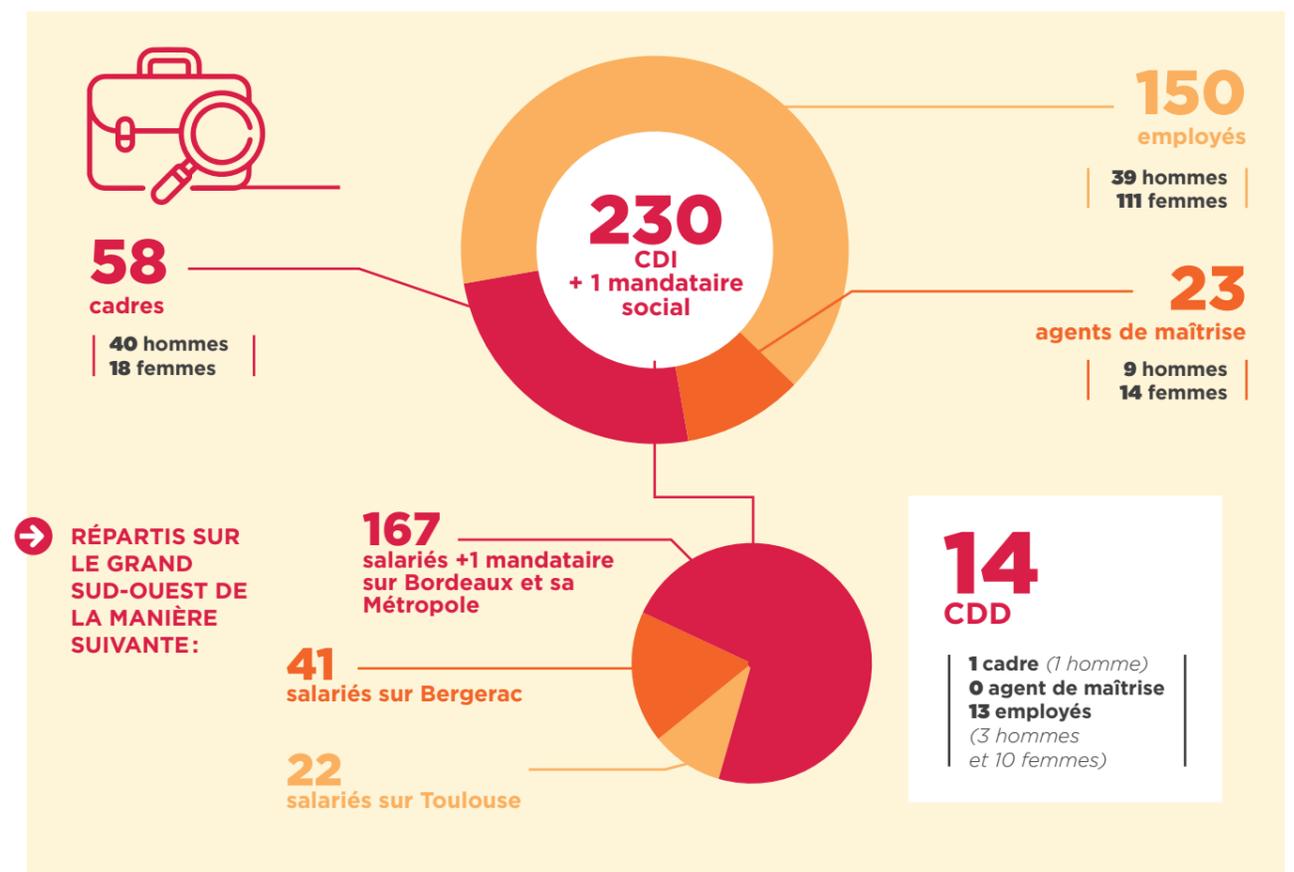
Les travaux du service donnent lieu chaque année à la rédaction d'un rapport transmis au Directeur général puis au Président de la société.

ÉVOLUTION DE L'FFECTIF SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES



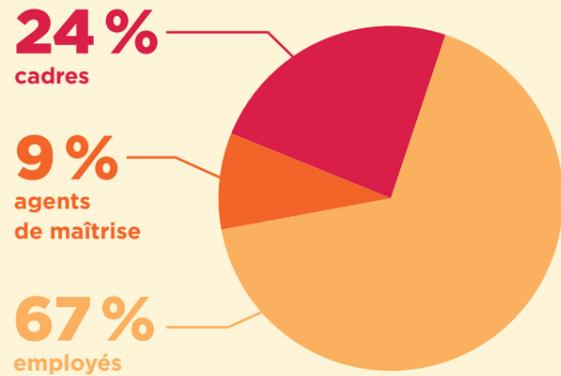
03. LES RESSOURCES HUMAINES

RÉPARTITION AU 31 DÉCEMBRE 2022

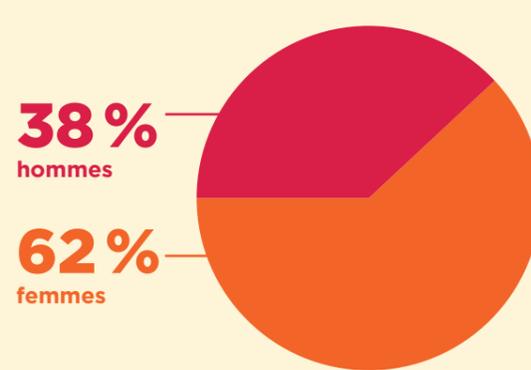


➔ RÉPARTITION DES CDI / CDD / MANDATAIRE SOCIAL

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR STATUT



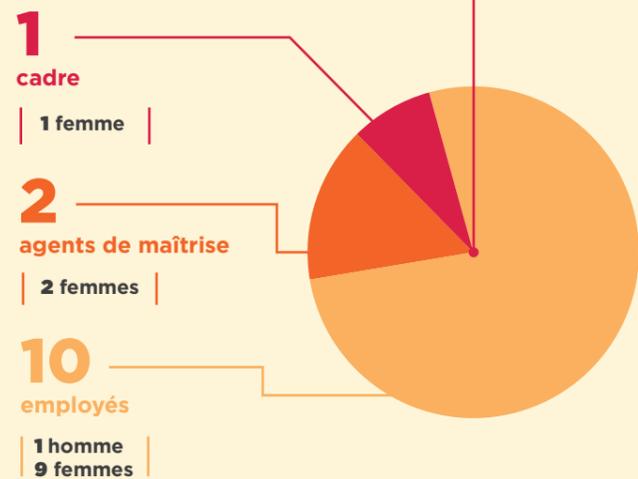
RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR SEXE



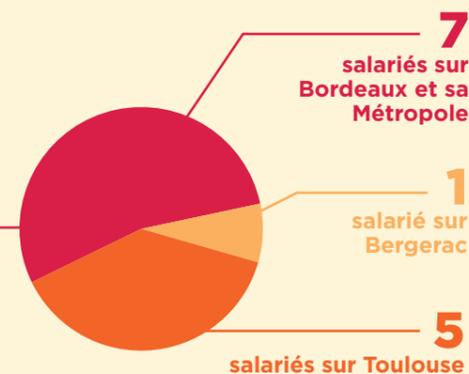
TEMPS PARTIELS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

13
CDI temps partiels



➔ RÉPARTIS SUR LE GRAND SUD-OUEST DE LA MANIÈRE SUIVANTE:

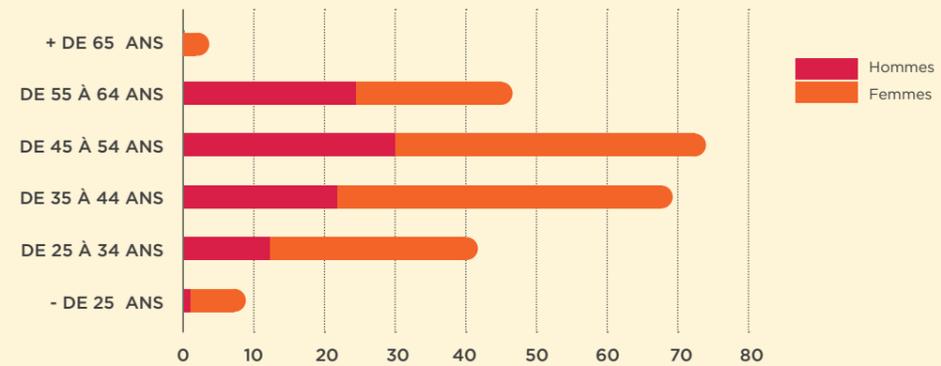


EFFECTIF PAR ÂGE

AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Cadres		Agents de maîtrise		Employés		Total	
	H	F	H	F	H	F	H	F
- 25 ans	0	0	0	0	1	8	1	8
de 25 à 34 ans	2	1	1	1	10	27	13	29
de 35 à 44 ans	8	5	2	4	13	38	23	47
de 45 à 54 ans	19	8	4	7	8	28	31	43
de 55 à 64 ans	12	4	2	2	10	18	24	24
+ de 65 ans	0	0	0	0	0	2	0	2

➔ RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR ÂGE ET PAR SEXE



RECRUTEMENTS EN CDI

EN 2022

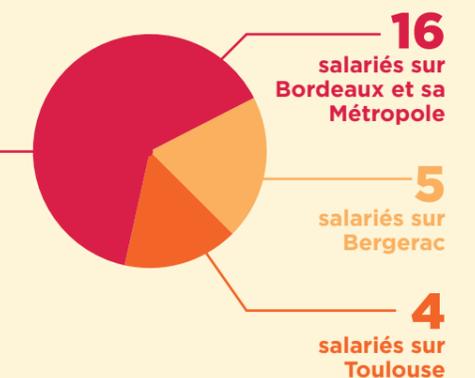


25
salariés

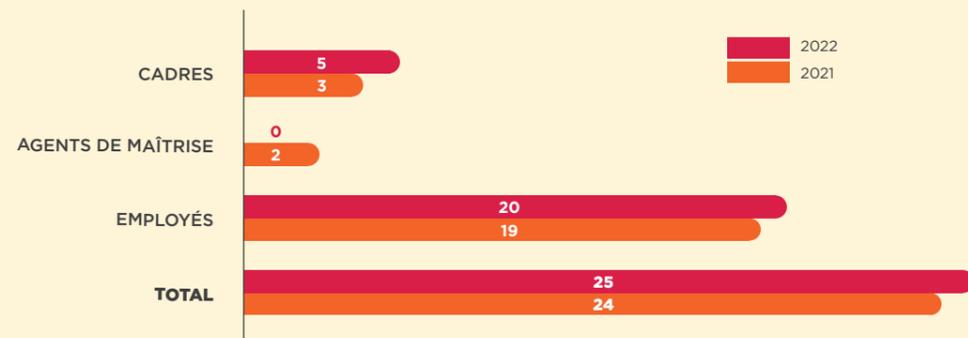
5
cadres
2 hommes
3 femmes

20
employés
8 hommes
12 femmes

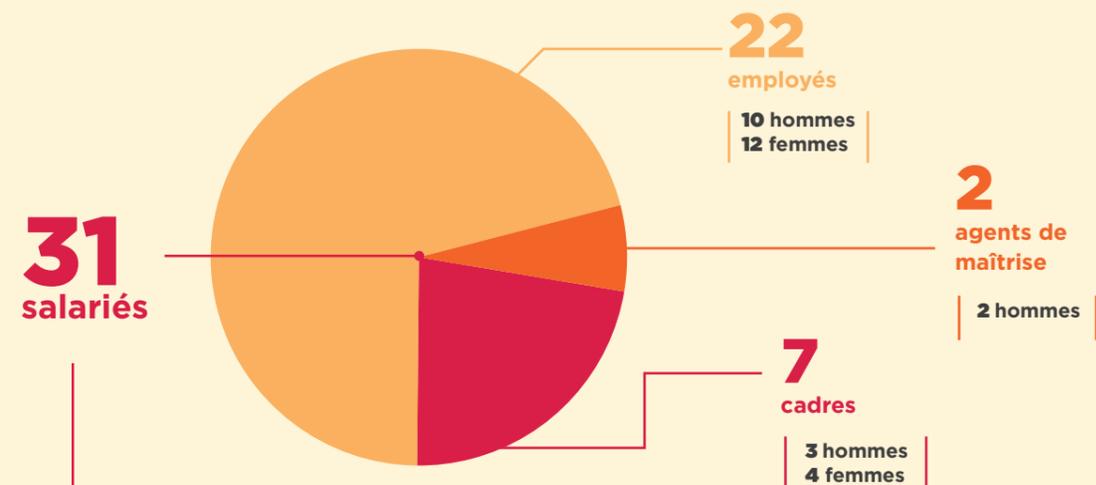
➔ RÉPARTIS SUR LE GRAND SUD-OUEST DE LA MANIÈRE SUIVANTE:



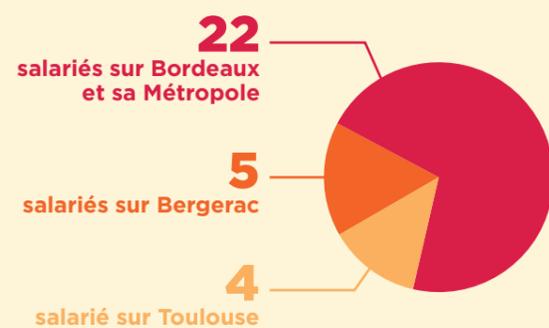
→ COMPARATIF DES RECRUTEMENTS EN CDI 2021/2022



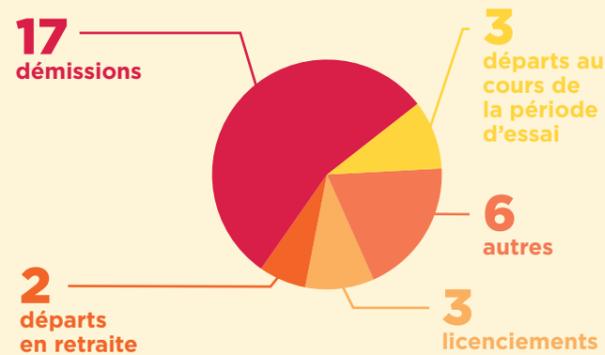
DÉPARTS
EN 2022



→ RÉPARTIS SUR LE GRAND SUD-OUEST DE LA MANIÈRE SUIVANTE:



→ NATURE DES DÉPARTS



FORMATION

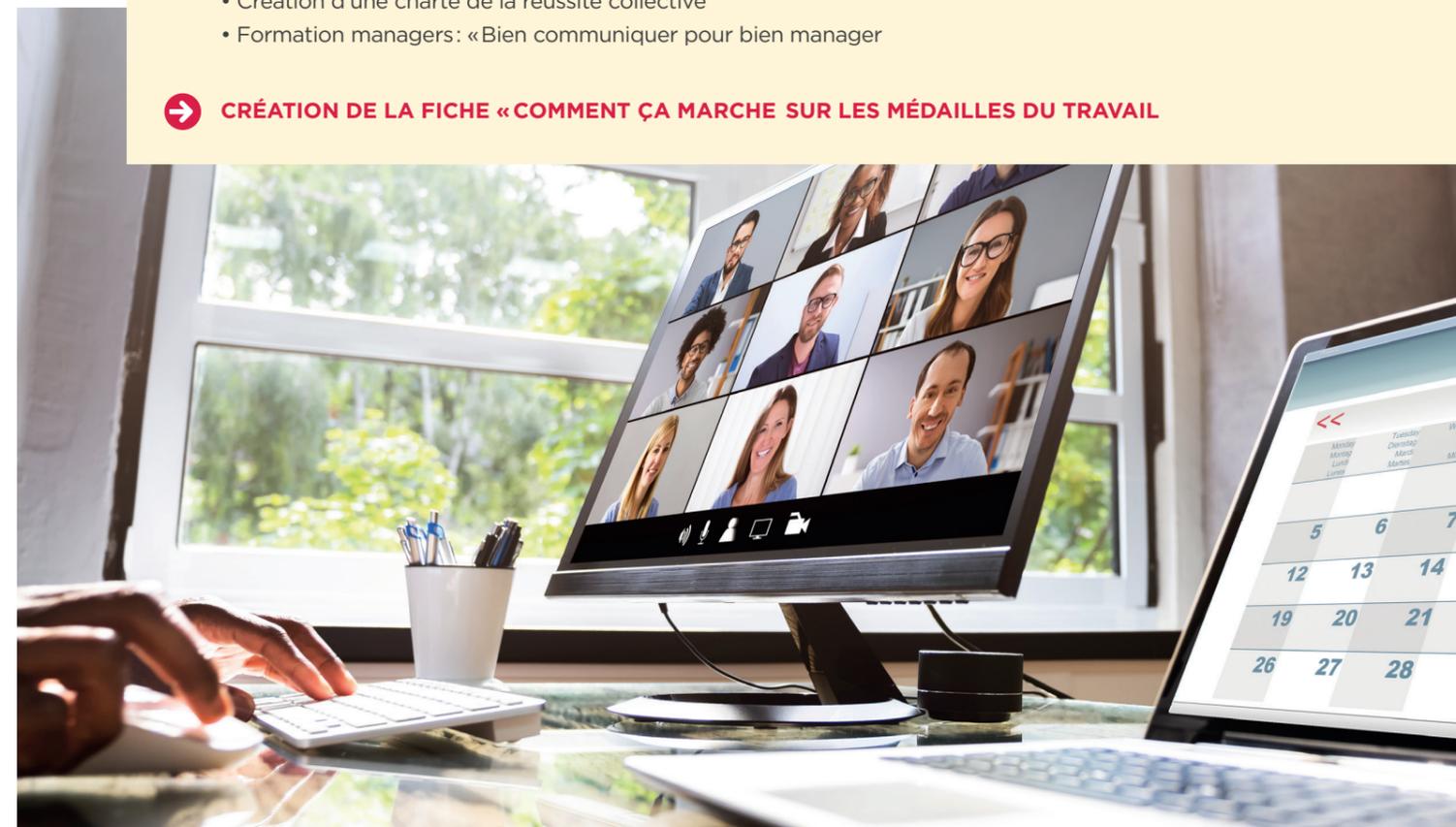
EN 2022

Mésolia a poursuivi une politique active de formation puisque le budget formation a représenté près de 3.95 % de la masse salariale (3,35 % en 2021).

ACTUALITÉ SOCIALE

EN 2022

- ACCORD SUR LA NÉGOCIATION ANNUELLE OBLIGATOIRE SIGNÉE LE 21 MARS 2022
- ACCORD COLLECTIF QVT VOLET 2 - TÉLÉTRAVAIL - SIGNÉ LE 14 MARS 2022
- ACCORD COLLECTIF QVT VOLET 1 - EGALITÉ PROFESSIONNELLE FEMMES/HOMMES - SIGNÉ LE 15 SEPTEMBRE 2022
- DÉCISION UNILATÉRALE DU 11 MARS 2022 - PRIME POUVOIR D'ACHAT
- MISE À JOUR DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR - SIGNÉ LE 25 NOVEMBRE 2022
- ENCLenchement DES ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES
- CRÉATION D'UN PROCESS RECRUTEMENT
- POLITIQUE MANAGÉRIALE: FINALISATION DES 2 PREMIERS VOLETS:
 - Création d'une charte de la réussite collective
 - Formation managers: «Bien communiquer pour bien manager»
- CRÉATION DE LA FICHE « COMMENT ÇA MARCHE SUR LES MÉDAILLES DU TRAVAIL



04. LES SYSTÈMES D'INFORMATION

BILAN DES ÉVOLUTIONS DU SYSTÈME D'INFORMATION SUR 2022

2022 marquait la dernière année du marché initial d'infogérance du système d'information de Mésolia auprès de notre partenaire CIS-Valley. Un soin tout particulier et un important travail ont été fournis afin de définir le nouveau marché et les modalités techniques d'accompagnement de notre nouveau partenaire pour les quatre à cinq prochaines années.

Parallèlement, le second grand sujet de 2022 fut la création de la société Soïkos services, avec l'étude et la mise en œuvre de l'infrastructure informatique, l'installation des postes et la dotation de matériel, ainsi que le traitement des aspects sécurité relatifs au caractère sensible des informations manipulées.

Ces enjeux majeurs n'ont pas empêché les travaux sur les autres sujets SI, et notamment l'audit des volets sécurités techniques et organisationnels nous permettant d'identifier les pistes de progrès encore nécessaires à une meilleure gestion des risques cybers.

PROJETS TECHNIQUES

1. AUDIT VRNI ET MICRO-SEGMENTATION DES RÉSEAUX

Pour rappel, l'objectif de ce projet technique et de sécurité est de donner un bilan de santé sur les composants de l'infrastructure réseau virtuelle, en fournissant un constat sur l'état de santé du socle et son niveau d'utilisation. VRNI permet également d'isoler les machines « obsolètes » à risque (qui doivent être pour le moment conservées, faute de solution de l'Editeur), ce qui permet à la fois de réduire la surface d'attaque mais également le risque de propagation si ces serveurs s'avèrent compromis.

Après une phase d'observation de plusieurs mois, une matrice des flux détectés a été établie, mettant en évidence plus de 1400 règles de flux actifs groupées en 1238 groupes. L'analyse de ces informations collectées est toujours en cours et un plan d'action de sécurisation du réseau est en préparation.

La mise en production de la nouvelle politique de flux réseaux hautement sécurisée sur un environnement réseau micro-segmenté, initialement planifiée pour le dernier trimestre 2022, a été reportée à 2023 en raison du projet Soïkos services.

➔ EN CHIFFRES

45
serveurs et 3
AS/400 bascules
sur environnements
virtuels NSX et
audités

1475
règles de flux
détectées

1238
groupes
d'échanges
observés

L'analyse en temps réel de milliers de transactions et de flux inter-applicatifs et inter-machines

2. AUDIT SÉCURITÉ

Mésolia s'est faite accompagnée d'un cabinet spécialisé certifié ANSSI -PASSI- dans la réalisation d'un audit 360° sur la sécurité de ses SI, c'est-à-dire sur l'organisation de la sécurité, ainsi que sur les composants techniques critiques (le réseau interne, le wifi, les composants exposés, les composants critiques).

Les objectifs de la mission ont été de réaliser en parallèle: un audit organisationnel -un état des lieux de la gouvernance SSI dans l'objectif d'obtenir une vision claire de son niveau de maturité en termes de SSI et d'identifier les risques majeurs pouvant être encourus sur ses SI-, un test d'intrusion réseau interne et wifi, un test d'intrusion de surfaces exposées, et enfin, un test d'intrusion pour le site extranet locataire, la plateforme d'échange ESB, et le site institutionnel et la plateforme mobilité.

L'enjeu pour Mésolia est de pouvoir disposer à la fois d'une vision globale de la sécurité du SI de Mésolia permettant d'identifier les risques majeurs encourus, de pouvoir

corriger les potentiels écarts entre ses besoins de sécurité et les constats relevés, de connaître les risques majeurs induits par les écarts relevés, et enfin d'identifier les chantiers principaux qui permettront à Mésolia d'élever son niveau de maturité en termes de SSI.

Concernant le volet technique, la restitution de l'audit a permis de mettre en lumière une quinzaine de vulnérabilités sur les périmètres internes et externes, dont trois critiques. Ces vulnérabilités ont été rapidement corrigées, et d'autres mesures complémentaires de sécurisations sont en cours de mises en œuvre afin de prévenir le SI de Mésolia de nouvelles sources de faiblesses.

Concernant le volet organisationnel, quatre risques majeurs ont été identifiés et ont donné lieu à l'identification d'actions correctrices à entreprendre, dont six actions prioritaires liées à la gouvernance et à la formation. Une organisation générale liée à la sécurité est en cours d'étude.

→ EN CHIFFRES

10
vulnérabilités sur le périmètre interne détectées, dont 2 critiques et 3 élevées – les 10 points sont corrigés

6
vulnérabilités sur le périmètre externe détectées, dont 1 critique et 1 élevée – les 6 points sont corrigés

131
actions identifiées à l'issue de l'audit organisationnel, détaillées dans un plan d'actions dédié

6
actions majeures à l'étude pour leur mise en œuvre

3. DÉPLOIEMENT DE LA TÉLÉPHONIE MOBILE SÉCURISÉE

Avec le renouvellement du marché de la téléphonie mobile, tous les collaborateurs de Mésolia ont été dotés de téléphones mobiles, avec forfait internet.

La totalité de ces téléphones mobiles a été intégrée dans la solution de management InTune, et ils bénéficient d'une couche de protection vis-à-vis de leurs utilisations pour l'accès aux informations contenues dans le SI de Mésolia. Chaque téléphone est personnalisé et a été fourni individuellement à chaque collaborateur.

Parallèlement, quelques accès ont été ouverts en mode BYOD (Bring Your Own Device) pour certains téléphones personnels qui doivent alors respecter des règles de sécurité équivalentes à celles de la flotte d'entreprise.

→ EN CHIFFRES

234
appareils Crosscall M5 installés en mode « full entreprise »

25
Galaxy A52 installés en mode « full entreprise »

10
téléphones configurés en mode BYOD, dont 7 iPhones

Un total de **269** téléphones mobiles remis individuellement à chaque collaborateur, et paramétrés personnellement

4. ARCHITECTURE DE SOIKOS SERVICES - ÉTUDE ET MISE EN ŒUVRE

La nouvelle société de Mésolia, pour ses deux activités -CRC et AGENCE, a demandé la création d'un Système d'Information dédié et différent de celui de Mésolia.

En effet, les contraintes imposées par le client NOVE et les spécificités sécuritaires relatives à l'accès aux ressources et données qualifiées «DR» (Diffusion Restreinte) de NOVE GESTION, obligent à segmenter ce nouvel SI Soikos, à simplifier et à maîtriser totalement les éléments constitutifs de son architecture.

D'autre part, le contexte du Centre de Relation Client a nécessité la mise en œuvre d'une solution métier de gestion d'appels téléphonique robuste à hauts engagements de services et totalement managée dans un laps de temps très court, ainsi que l'installation physique -matériels, réseaux, configurations de postes, locaux - totalement neufs.

Ainsi, la DSI a mené la conception et la réalisation d'un Système d'Information totalement nouveau, en relation avec Mésolia et NOVE, et a travaillé à l'écriture des documents de rapports et d'engagement liés à la sécurité, nécessaires à l'établissement des contrats de sous-traitance entre NOVE et Soikos services (PSSI -Politique de Sécurité des Systèmes d'Information, PAS-Plan d'Assurance Sécurité) avec un partenaire certifié PASSI par l'ANSSI, comme l'exige le contexte «DR» du contrat NOVE avec le Ministère des Armées.

La création de ce SI, la création des réseaux, des postes, et les installations, l'établissement des politiques, plans, et sécurisation des processus et architectures, ainsi que les flux d'interconnexions avec NOVE, ont opérationnellement eu lieu entre les mois de Mai et Décembre 2022. La seconde phase de mise au point vis-à-vis de NOVE débutera dès Janvier 2022, lorsque le SI de NOVE sera installé et aura commencé à gagner en maturité, avec comme contrainte majeure la société Soikos services ayant déjà démarré en production.

5. NOUVEAU MARCHÉ D'HÉBERGEMENT ET D'INFOGÉRANCE

Le marché d'infogérance initié en 2018 est arrivé à échéance durant l'année 2022, au bout de 5 ans après une année de renouvellement et conformément aux termes du marché.

Afin de permettre au SI Mésolia, et plus globalement du Groupe Soikos, de continuer à fournir ses services aux métiers du Groupe comme à ses acteurs externes, la DSI a activement travaillé à l'élaboration d'un nouveau cahier des charges permettant d'assurer à la fois la continuité de service, et en même temps de prévenir des probables évolutions stratégiques et techniques de Mésolia sur les 5 prochaines années.

Après un important travail d'analyse et d'étude qui a duré plusieurs mois, la DSI a publié un CCTP et lancé un dialogue compétitif entre Mars et Juin 2022. Quatre sociétés ont répondu à l'appel d'offre initial et suite à de longues semaines d'analyses et de travaux itératifs, le choix du partenaire pour les quatre à cinq prochaines années a été notifié à la fin du mois de juillet.

→ EN CHIFFRES

Paramétrages et installations de :

21
postes PC portables, 42 écrans, et 22 casques audio pour le CRC

21
téléphones portables

12
postes PC portables, 12 écrans, 12 tablettes, et 12 casques audio pour l'Agence

2
installations de visio-conférence

1
nouveau domaine « groupesoikos.fr »

1
solution de gestion d'appels « Flexible Contact Center d'Orange »

1
site complet - réseaux, Wifi, liaisons Internet - sur le site NEREE-GINKO

Le périmètre du nouveau marché d'infogérance comprend l'hébergement des serveurs, IBM-i et leurs infogérances jusqu'aux couches systèmes en Datacenters sécurisés, la fourniture et la gestion des liaisons réseaux et des accès Internet, la cogestion et l'assistance sur les environnements Cloud Microsoft O365 et Azure, le support Helpdesk aux utilisateurs, et un certain nombre de projets à mener sur les 3 premières années (comme le SIEM, l'évolution de la sécurisation des réseaux et des accès, le VDI Azure, etc ...).

→ EN CHIFFRES

Hébergement et infogérance de :

30
serveurs VM mutualisées en mode Single (disponibilité 99.9%)

15
serveurs VM mutualisées en mode Dual (disponibilité 99.95%)

3
environnements AS/400 (Production, Recette, et Secours pour PRA)

12 To
de sauvegardes sécurisées

Une gestion d'incident en horaires étendus (lundi au samedi de 6h à 22h) sur les environnements x86

Une gestion d'incident en 24/7 sur les environnements AS/400 de production et secours

Un Delivery Manager dédié et présent sur toutes les phases projets et exploitation

Au niveau des réseaux :

Haute disponibilité services coeur de réseau 99,99% en 24/7

GTI 1h « incident logique » avec mécanisme d'escalade

Disponibilité accès FTTO sur site 99,85% HOJO

GTR 4h sur les accès FTTO et remplacement FW avec expédition J+1 sur site



PROJETS ORGANISATIONNELS

1. AUDIT ET ÉTUDE DE PRÉFIGURATION DE LA STRATÉGIE DIGITALE

L'objectif de cette étude était de mener une réflexion globale concernant les apports des nouveaux outils digitaux sur les métiers de Mésolia, sur ses processus et son organisation, dans le cadre d'une démarche partagée et participative. Elle devait permettre d'allier vision prospective et capitalisation mais également pragmatisme, en intégrant notamment la notion de faisabilité et les dimensions d'accompagnement du changement.

Des séries d'entretiens ont été réalisées sur l'ensemble des périmètres métiers, complétés par l'analyse de nombreux documents collectés, et les principaux constats ont été identifiés et présentés au Comité de Direction ainsi que les évolutions à envisager et une méthodologie de mise en œuvre. Quatre orientations ont été retenues afin de développer les axes Produits, Locataires, Prestataires, et Interne. Les enjeux digitaux prioritaires de Mésolia se sont portés sur trois grands projets digitaux : la CRM, la GED globale d'entreprise, et la Gestion des Equipements.

Un plan prévisionnel sur 3 ans a été déterminé. Il pourrait débuter à partir du second semestre 2023.

EN CHIFFRES

29
collaborateurs rencontrés

42
mois de projets identifiés, pour une finalisation deuxième semestre 2026

Analyse d'une centaine de documents transmis

2. ÉTUDE DE REMPLACEMENT DE LA TÉLÉPHONIE FIXE

Mésolia ayant pris le parti de doter l'ensemble de ses collaborateurs de téléphones mobiles d'une part, et la nécessité de renouveler la téléphonie fixe de la société devenue obsolète d'autre part, la DSI et les Service Généraux ont été amenés à reconsidérer la nécessité d'équiper doublement les utilisateurs de numéros de téléphones et à prendre en compte les notions de convergences fixes-mobiles.

À ce titre, une étude a été menée et diverses solutions telles que la téléphonie via Teams ont été évaluées et chiffrées, en corrélation avec les contraintes métiers et les besoins de gestion de lignes via les ordinateurs pour certains corps de métiers. L'offre Bflex de Bouygues télécom relative à la flotte mobile actuelle a été retenue. Le déploiement de la solution prévue sur la fin 2022 ayant été décalée de quelques mois, celle-ci devrait être lancée sur le deuxième trimestre 2023.

EN CHIFFRES

1
ligne Softphone principale

10
lignes Fixe Standard (avec postes téléphoniques)

45
Options Mobile Bflex - pour présentation choisie du numéro

34
Options Collab sur ligne mobile - pour la convergence fixe-mobile et softphonie

3. FORMALISATION DE LA PSSI (PLAN DE SÉCURITÉ DU SI) ET DU PAS (PLAN D'ASSURANCE SÉCURITÉ)

Dans le cadre de la démarche d'externalisation de sa Gestion Locative et de son Centre de Relation Client, la société Nové a sollicité Mésolia et Soikos services pour la fourniture d'un Plan d'Assurance Sécurité (PAS) lui permettant de démontrer des règles et des garanties suffisantes en termes de sécurité de l'information notamment vis-à-vis du contexte de sécurité renforcée imposé par le projet.

Parallèlement et parce que le PAS s'y réfère, la DSI aidée de son partenaire spécialisé en cybersécurité ont procédé à la formalisation la Politique de Sécurité des Système d'Information (PSSI) de Mésolia ainsi que le corpus procédural SSI, régissant ainsi les règles et les engagements en termes de sécurité qui sont et doivent être appliqués par Mésolia à toutes les étapes de la gestion des données, ainsi que dans les processus relatifs aux manipulations et à la gouvernance de ces dernières.

EN CHIFFRES

1
PSSI applicable à Mésolia et Toit Girondin, et la formalisation des politiques de classification, contrôle d'accès, gestion des actifs, gestions d'incidents

1
PSSI dérivée sur Soikos services

1
PAS spécialement rédigé pour le la Centre de Relation Client Soikos services

1
réponse aux exigences du PAS Nové « ESH » pour Mésolia

4. IMHOWEB GIRONDE

Le département de la Gironde a changé la procédure d'enregistrement et de traitement des demandes de logement. Jusqu'à fin 2022, la Gestion Locative utilisait l'ERP IKOS pour héberger les demandes de logements, faire le rapprochement de l'offre et la demande, puis, l'attribution des logements. IKOS transmettait quotidiennement les différentes informations d'évolution des demandes au Serveur National d'Enregistrement.

Nous avons migré sur la plateforme IMHOWEB via le partenaire AFIPADE pour la gestion intégrale des demandes de logements à l'identique de la gestion que nous avons déjà installée pour le département de la Haute Garonne. Le projet a notamment amené la mise en place des traitements IKOS spécifiques à cette nouvelle gestion, la mise en œuvre des échanges des flux entre Mésolia et AFIPADE, la création des courriers, et la récupération des attributions.

5. PROJET LOGE&CARE: ÉTUDE DE GESTION DANS IKOS ET REPORTING STATISTIQUE

Forts de la conviction que l'on peut « Améliorer la vie par l'habitat » le Groupe Soikos et Mésolia se sont engagés dans une démarche de labélisation nommée Loge & Care.

Dans ce cadre, la DSI a accompagné la Direction DEIS dans la mise en œuvre opérationnelle de cette labélisation en lui apportant une expertise technique et fonctionnelle sur l'ERP métier IKOS.

Ceci s'est traduit par l'analyse du besoin lors d'ateliers, d'une étude de faisabilité accompagnée de la réalisation de plusieurs maquettages et prototypes dans IKOS. Le suivi de cette activité a lui aussi été pris en compte avec la conception de reporting permettant à la fois au gestionnaire de la labélisation de s'assurer d'une qualité des données optimum et de donner la possibilité aux équipes de suivre leur activité au plus près. Le tout ayant été finalisé et validé lors d'une expérimentation en situation réelle sur plusieurs semaines.

6. EXTRANET POUR LES LOCATAIRES SEM URBALYS

Mésolia propose actuellement un portail internet permettant aux locataires de consulter les informations qui les concernent mais aussi de réaliser des actes de gestions tels que la mise à jour de leurs coordonnées, les paiements en ligne, la consultation et la récupération de documents tels que les baux ou les avis d'échéances, ou encore d'envoyer des demandes à destination des collaborateurs Mésolia ou du Centre de Relation Client.

Ce portail a été étendu à l'entité et aux Locataires de la SEM Urbalys, dans sa version Web ainsi que dans sa version Internet Mobile sur IOS et Android, leurs offrant ainsi l'accès aux services en ligne.

EN CHIFFRES

1
unique mode de fonctionnement, commun à Mésolia et Toit Girondin

Environ
1500
logements concernés

370
conventions de réservation à corriger

15
courriers identifiés à ce jour

EN CHIFFRES

100
logements à labéliser en 2023 (1 000 sur 10 ans)

4
interfaces métiers adaptées

2
nouveaux champs de données créés

2
reportings créés

1
expérimentation en situation réelle

EN CHIFFRES

551
comptes clients accessibles via l'Extranet

Déjà plus de
1500
comptes actifs

7. PROJET INTENT

Le connecteur ECM (Connecteur de Gestion de Contenu Documentaire) permet une interaction entre IKOS et des outils de gestion documentaires (GED) de types indexations et archivages automatiques, ou encore de consulter et de diffuser facilement des documents archivés et de les joindre manuellement ou automatiquement à des courriers générés par l'ERP.

La DSI a mis en œuvre ce nouveau module et parallèlement procédé à la création de plusieurs modèles de documents associés à celui-ci. Nous avons également développé un interfaçage entre l'outil de gestion des diagnostics et l'ERP, offrant ainsi aux utilisateurs un accès direct vers les informations pertinentes depuis les écrans dédiés de gestion du patrimoine et de synthèses.

→ EN CHIFFRES

51
modèles de
courriers du
contentieux
indexés en
GEIDE (ou GED)
de manière
automatique pour
une volumétrie de
1702 documents
depuis avril 2022

3
liens créés au
niveau des
synthèses
patrimoines ou
Unités de Gestion
pour accéder
aux diagnostics
dans l'interface
DIAGINFO depuis
IKOS.

→ EN COMPLÉMENT ET POUR INFORMATION LE PARC INFORMATIQUE DE MÉSOLIA SE DÉCOMPOSE DE LA MANIÈRE SUIVANTE

Postes et serveurs :

697
postes clients
(Pc portables, Pc
tablettes, tablettes,
smartphones, Mac)

47
serveurs
hébergés

3
AS/400

21
copieurs

12
imprimantes
individuelles

Volumes de données :

12
Téraoctets de
données-serveurs
sauvegardés

3
Téraoctets
de fichiers
stockés et
sauvegardés
sur Office 365

Utilisateurs :

334
licences
Office 365 E3,
EM+S, Intune

339
utilisateurs actifs,
utilisant les
services et outils
bureautiques
Office 365

Sites réseaux :

8
«sites
physiques
connectés
via internet
VPN et par
liaison privée

3
sites
physiques
connectés
via internet
et VPN

334
liaisons
VPN

Applicatifs métiers :

50
applications
métiers
installées /
utilisées

Dont
26
applications
hébergées en Cloud

Contact

Emmanuel Picard

16 - 20, rue Henri-Expert
33082 Bordeaux Cedex

www.mesolia.fr

