



# Rapport d'activité

EXERCICE 2022



**Soikos**  
groupe

# Sommaire

**04** | **Une nouvelle étape et de nouvelles ambitions pour un acteur majeur de l'Habitat**

**05** | **Un positionnement partagé avec nos parties prenantes**

**06** | **Notre organisation : un modèle puissant, en architecture ouverte**

**07** | **Une action au service de tout le Grand Sud-Ouest**

**08** | **2022, nos réalisations majeures**

**10** | **Évolution 2026, un nouveau cap stratégique pour préparer demain**

**12** | **Nos orientations  
et engagements communs**

**13** | **Les premières  
actions réalisées**

**14** | **Logement santé, une dynamique  
qui s'accélère avec le Groupe Vyv**

**15** | **Nos avancées pour améliorer la vie  
par l'habitat**

**16** | **RSE : nos collaborateurs,  
premiers acteurs de notre engagement**

**18** | **Un réseau de coopérations  
qui prend de l'envergure**

# Une nouvelle étape et de nouvelles **ambitions** pour un acteur **majeur** de l'Habitat

Le 5 mai 2022, la métamorphose du Groupe TG en Groupe Soïkos a été révélée, marquant un tournant dans l'histoire de notre Groupe. Une évolution qui s'accompagne d'une nouvelle architecture de marque et qui nous permet de proposer un large éventail de solutions de logements et de services.

## Une nouvelle architecture de marque, un nouveau nom

C'est au siège du Groupe et à l'issue de son assemblée générale qu'**Emmanuel Picard** (Directeur général du Groupe Soïkos), **Bernard Layan** (Président du Groupe Soïkos) et **Jean-Michel Bedecarrax** (Vice-Président du Groupe Soïkos) ont dévoilé la nouvelle identité et l'architecture de marque du Groupe baptisé Soïkos. Un nom à la hauteur du projet collectif : « Soïkos » se veut la contraction de « so » pour Sud-Ouest et de « oïkos », qui signifie « **maison** » en grec ancien. **Cette maison commune repose désormais sur 4 piliers** : aux structures historiques Mésolia et Toit Girondin, se joignent désormais Soïkos services et Soïkos accession. **Unis par l'emblème du cocon**, nos structures le sont également par **l'esprit coopératif**. Cette valeur fondatrice prend désormais une nouvelle dimension au sein du Groupe. Avec cette évolution, il étend encore ses capacités à **mutualiser les moyens** et à **innover pour mieux servir** les territoires et **répondre aux besoins des populations**.

04



Notre évolution permet au groupe de consolider ses positions dans les fondamentaux que sont **l'utilité sociale, la proximité et l'anticipation, et d'accompagner les mutations qui impactent les territoires et les habitants**. Et ce, en tenant compte des enjeux de la société que ce soit le mal-logement, la transition écologique, les problématiques du vieillissement, de la santé et du pouvoir d'achat, le défi énergétique ou encore le bien vivre ensemble.

**Bernard Layan** – Président du Groupe Soïkos  
(conférence de presse du 5 mai 2022)

## 60 ans d'histoire au service de l'habitat

**1949**

Création de Toit Girondin, société coopérative de production HLM

**1969**

Naissance de La Maison Girondine, future Mésolia, (SA d'HLM dédiée à la gestion locative) et du Groupe TG

**1984**

Association avec le Groupe Arcade

**2022**

Le Groupe TG devient le Groupe Soïkos

# Un **positionnement partagé** avec nos parties prenantes

Favoriser l'appropriation de cette nouvelle identité en interne, la valoriser à l'extérieur en révélant toute la palette de nos offres... Ces orientations ont mobilisé l'énergie et le talent de nos équipes depuis le dévoilement de notre nouveau visage.

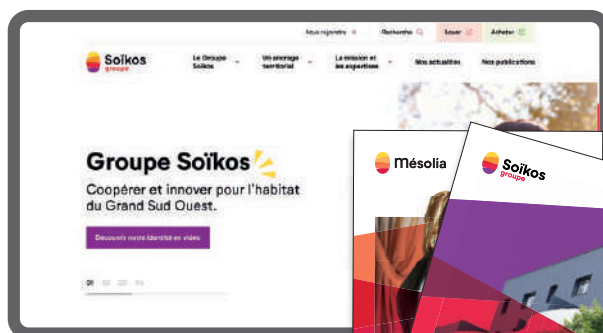
## Avec nos collaborateurs



Livret d'accueil édition 2022

Vademecum remis à chaque collaborateur

## Avec nos parties prenantes

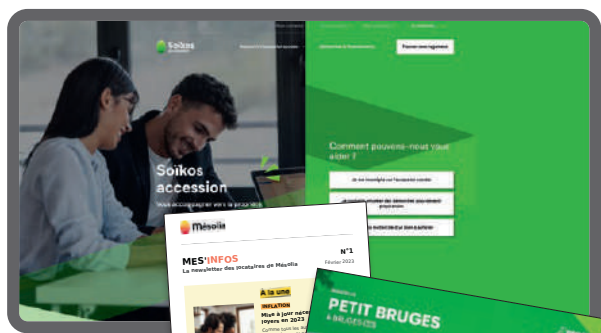


Site Internet du Groupe

Brochures de présentation Groupe Soikos et Mésolia



## Avec nos locataires et nos accédants



Site Internet Soikos accession



Newsletter Mésolia à destination des locataires

Programme accession "Résidence Petit Bruges"

## Une présence réaffirmée dans les instances de l'Habitat

Fort de son positionnement renouvelé, le Groupe Soikos a poursuivi son engagement dans les instances partenariales de conception et d'orientation des politiques publiques de l'Habitat en Région. Nos représentants sont particulièrement intervenus sur le registre du Logement santé dans de multiples cadres :

- Réseau des référents Logement santé,
- Rencontres interrégionales du Groupe VyV de Toulouse du 25/11/22,
- Communauté Maintien à Domicile des Séniors,
- Communautés Gestion Locative et RSE, débat organisé par le quotidien Sud-Ouest sur le logement social du 12/10/22,
- Conférence des partenaires du 03/11/22.

Leurs interventions ont mis en exergue combien cet axe stratégique enrichissait notre vision, notre offre et plus largement notre vision globale de son contrat avec les territoires.

# Notre organisation : un modèle **puissant,** en architecture **ouverte**

Une ambition a guidé l'évolution de notre architecture de marque : élargir l'éventail de solutions logement et services que nous proposons à nos partenaires. Pour cela nous avons renforcé nos coopérations locales ou avec Arcade-Vyv, acteur national de l'Habitat.



06

## Quatre entités constituent le socle de notre Groupe :



### Le Toit Girondin

Société coopérative de production (SCP) HLM, spécialisée en aménagement et en production de logements pour l'accession sociale.



### Mésolia

Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH).



### Soikos services

Plateforme de services et de ressources mutualisée ; développement de dispositifs expérimentaux.



### Soikos accession

Marque destinée à l'accession sociale à la propriété (ancien et neuf), au montage d'opérations en BRS et à la vente HLM.

## Des coopérations qui favorisent l'innovation et la mutualisation des ressources

### Coo.pairs

Avec Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Plateforme digitale de services, prospection foncière et service de syndic solidaire de copropriété.

### Coo.sol

Avec Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole et Axanis

Organisme de foncier solidaire (OFS) de Bordeaux Métropole créé avec Aquitanis et Axanis, pour faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes.

### Coo.efficience

Avec Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, Le Toit Girondin et Axanis

Plateforme de ressources et d'expertises mutualisées pour les acteurs de logement.

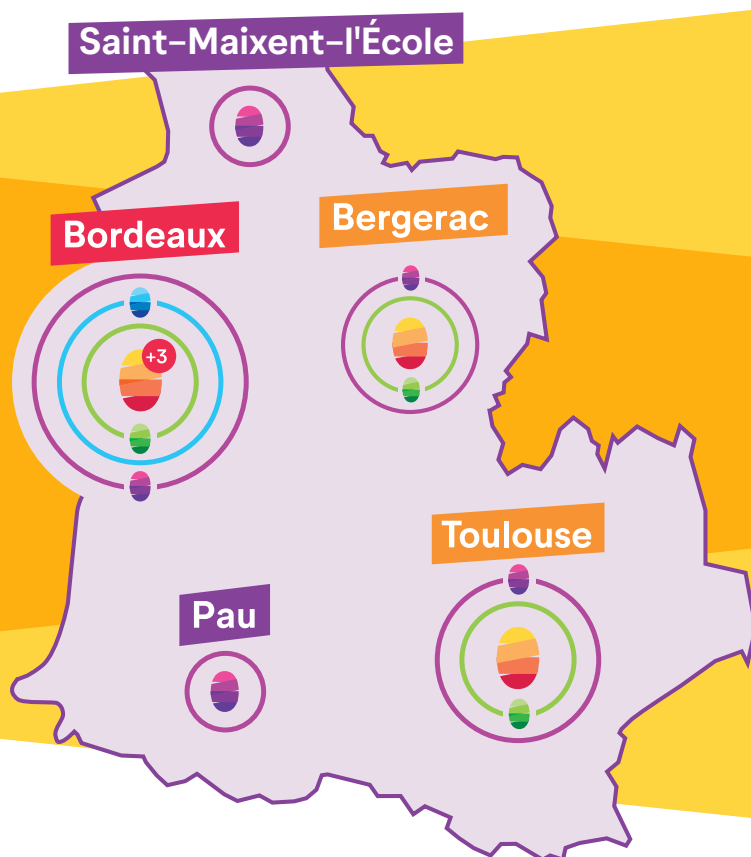
### Coo.ligence

Avec Tarn-et-Garonne Habitat, Office public de l'habitat départemental

Groupement d'intérêt économique (GIE) pour mettre à disposition une offre de services aux territoires en termes de microprojets.

# Une action au service de tout le **Grand Sud-Ouest**

La métamorphose de notre Groupe confirme une composante essentielle de notre ADN : l'ancrage local. C'est lui qui nous permet, depuis plus de 50 ans, une connaissance toujours plus fine des enjeux et des problématiques de la Nouvelle-Aquitaine et de l'Occitanie.



## En chiffres



**255**

communes d'implantation



**24 000**

logements gérés



**44 200**

personnes logées



**156 M €**

de chiffre d'affaires  
en 2022



**121 M €**

d'investissement annuel  
en moyenne injectés  
dans l'économie locale

# 2022, nos réalisations majeures



## Bordeaux (33) : Quai Deschamps, une tranche de ville

Située au cœur de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, dans le quartier La Bastide, cette réalisation démontre la complémentarité de nos savoir-faire. À la création de 140 logements répondant à une diversité de besoins (du logement social à l'accession libre), s'ajoute la création d'un groupe scolaire d'une capacité de 500 élèves. L'opération est certifiée HQE 9 étoiles, ce qui valide ses caractéristiques en matière de qualité de vie, de respect de l'environnement et de performance économique.

08



## France entière : Un CCS pour gérer les logements de l'Armée

Création phare de Soikos services : le Centre Contact Services (CCS) bâti pour la gestion des logements de l'Armée fonctionne comme une véritable agence numérique. À dimension nationale et travaillant dans un écosystème complexe (ministère des Armées, multiplicité des équipes de gestion sur le territoire national, contraintes de sécurité opérationnelle fortes), elle met à disposition un large éventail de services à ses clients.







## Bordeaux (33) : Ardillos, une résidence qui prend soin de ses occupants

Les 12 logements de la résidence Ardillos illustrent la capacité de nos équipes à développer un Habitat protecteur pour ses occupants. Dans le cadre plus global, Mésolia a conçu une unité de logements et services intégrés dédiés à des personnes en situation de handicap moteur. Cette réalisation est également exemplaire des liens tissés avec les acteurs locaux : elle s'inscrit dans le cadre d'un partenariat avec l'association GIHP (Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques) Aquitaine.

09

Opéré par :  
 le Toit  
Girondin

 Soikos  
accession

## Bruges (33) : BRS première !

Le programme Petit Bruges symbolise parfaitement la plus-value de l'évolution de notre Groupe. Engagée en septembre 2022, la commercialisation des 46 logements est la première menée sous la bannière de Soikos accession, notre marque dédiée à l'accèsion sociale à la propriété. Elle est également la première à mobiliser le Bail Réel Solidaire (BRS), un dispositif permettant d'optimiser le coût du foncier et donc de proposer un prix d'achat inférieur à 25 % à ceux du marché. La livraison de l'ensemble des logements est attendue en septembre 2024.



# ÉVOLUTION 2026

## un nouveau cap stratégique pour préparer demain

Dans le sillage de la refonte de notre architecture de marque, un chantier structurant a été conduit en 2022 : la refonte de notre projet d'entreprise. Engagée à l'échelle du Groupe, cette réflexion collective et fructueuse nous permet d'appréhender l'avenir avec confiance.

## Un projet agile face aux mutations sociétales et environnementales

Évolution 2026 répond bien entendu à l'enjeu de doter notre Groupe d'un cap pour l'avenir **à la hauteur de sa nouvelle envergure et des ses ambitions**. Mais il est surtout le reflet de notre volonté de ne pas subir les mutations qui nous – et vous – impactent : transitions numérique, géopolitique, écologique et démographique... **Ces évolutions majeures** et continues nous obligent à mettre à jour notre contrat avec la société, **en prenant appui sur nos savoir-faire, sur la solidité de nos acquis** et en faisant évoluer nos métiers et nos pratiques. Nous entendons faire des contraintes réglementaires qui pèsent sur notre secteur et des évolutions sociétales, des opportunités

pour progresser et élaborer de nouveaux modèles, créateurs de valeurs pour nos territoires : logement santé, coopération, politique sociale...

**Cette stratégie rejoint et amplifie l'ambition d'améliorer la vie par l'habitat**, élaborée avec le Groupe Arcade-Vyv, et nous conduit à envisager le logement en tant que déterminant de santé. La conjonction de ces orientations nous engage à dépasser la gestion immobilière comme finalité pour nous recentrer sur l'humain et le service d'habitat que nous voulons produire. **Une vision que nous revendiquons à travers notre raison d'être, aujourd'hui précisée :**

Avec vous, contribuer à la construction  
de **territoires protecteurs** des milieux habités  
et des individus.

Nous devons prendre en compte la question du développement durable, qui est celle de notre génération et des générations futures mais aussi la conception du logement de demain, pour être au plus proche des réalités de notre public.

Naouel Rhia, Chargée de relations commerciales

# Un projet ouvert et mobilisateur

C'est avec l'ensemble de nos parties prenantes, en particulier nos collaborateurs, que nous relèverons les nombreux défis qui se présentent à nous. C'est pourquoi la démarche d'élaboration du projet d'entreprise, menée durant le premier semestre 2022, s'est largement appuyée sur eux.

De janvier à juin 2022, les équipes du Groupe Soikos se sont mobilisées pour échanger, rencontrer nos parties prenantes, partager un diagnostic,

faire un point d'étape pour mesurer l'écart entre ce que nous voulons être collectivement et le chemin qu'il nous reste à parcourir. Nous avons apprécié nos forces, estimé nos marges de progrès, observé tout ce qui bouge autour de nous pour forger une vision commune.



## Un dialogue avec

### Nos locataires

- Plus de 40 locataires rencontrés par les collaborateurs dans le cadre de la tournée des parties prenantes
- Les amicales de locataires rencontrées dans le cadre d'un groupe de travail dédié

### Nos partenaires

- Plus de 45 partenaires rencontrés

### Nos collaborateurs

- 3 séminaires avec les directeurs et les managers
- Près de 200 collaborateurs associés sous des formes multiples : questionnaires, tables rondes à Bordeaux, Toulouse et Bergerac, tournée des parties prenantes et ateliers thématiques

## La collaboration, 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.

# Nos orientations et engagements communs

Trois axes stratégiques irriguent désormais l'ensemble de notre organisation et fixent le cadre de travail commun de nos entités. Elles se traduisent en 6 engagements concrets, déjà opérationnels...

## Orientation 1

Être un acteur responsable et engagé dans notre contribution à l'aménagement durable du territoire

## Orientation 2

Développer un modèle stratégique d'attention vis-à-vis de nos clients et de nos collaborateurs

## Orientation 3

Faire du Groupe Soikos un acteur du logement santé et des coopérations sur les territoires

### PERFORMANCE

Améliorer la performance de notre parc et développer des produits adaptés à la diversité et à l'évolution des besoins.

### RÉSILIENCE

Réduire l'impact écologique de notre activité.

### AGILITÉ

Adapter notre stratégie et notre organisation pour répondre à l'évolution des besoins des locataires et clients afin de renforcer la proximité et l'accompagnement.

### PARTICIPATION

Créer les conditions pour fédérer et vous rendre, en tant que collaborateurs de notre Groupe, pleinement acteurs de sa réussite.

### PROXIMITÉ

Développer des relais de croissance par les coopérations et la création de nouveaux services pour répondre à nos ambitions.

### PRO-ACTIVITÉ

Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs.

# Les premières actions réalisées

## PERFORMANCE

- Maintien du volume de livraisons annuelles
- Installation du nouveau référentiel "Mon Logement Santé" pour l'ensemble de nos opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe
- Lancement des premières opérations labellisées « Mon Logement santé »

## RÉSILIENCE

- Développement d'un programme démonstrateur dans le cadre de la démarche Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine
- Lancement du bilan carbone "Groupe"
- Analyse du cadastre des délaissés de foncier en vue de leur « renaturation »

## AGILITÉ

- Démarche d'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Expérimentation de nouveaux services : Écoute Santé, prévention des difficultés liées aux travaux d'ascenseurs...
- Label LOGE & CARE : expérimentation Interlocuteur privilégié Mérignac et installation du référentiel technique sur le logement des séniors
- Mise en place d'un service dédié à l'accompagnement social
- Exploration des pistes d'amélioration et évolution des process : test de la solution Apizee, base patrimoine
- Prévention et accompagnement des locataires dans la crise énergétique

## PROXIMITÉ

- Création de la société Soïkos services
- Centre de relation client des logements de l'armée

## PRO-ACTIVITÉ

- Le lancement de la plateforme de marque Soïkos
- Première conférence des partenaires

## PARTICIPATION

- Mise en place de l'actionnariat salarié
- Élaboration de la Charte de la réussite collective
- Mise en place du hub solidaire des collaborateurs
- Structuration du fonctionnement en mode projet
- Développement de la communication interne (Cocon et conversation, Points Teams du DG, ...)

# Logement santé, une dynamique qui s'accélère

Le Groupe Soikos a souhaité amplifier résolument la stratégie développée par Mésolia en lien avec le Groupe Vyv, son partenaire historique. La dynamique logement santé a franchi un palier en 2022.

## Le logement au cœur des enjeux de la santé

Épisodes caniculaires, pollution, pandémie ou encore crise énergétique : récurrents, ces phénomènes impactent le quotidien des habitants du Grand Sud-Ouest, en particulier celui des ménages les plus modestes. **Des phénomènes sociétaux**, tels que l'allongement de la durée de vie ou encore l'augmentation des maladies chroniques s'ajoutent à ces problématiques. Elles questionnent les politiques publiques et en particulier celle de l'Habitat. En effet, **nous passons plus de 60 % de notre temps dans nos logements : ils influent sur notre santé à plus d'un titre...**



14

## Vers un habitat toujours plus favorable au bien-vivre

Sur ces constats, nous nous sommes forgés une conviction : **avant tout le logement doit être un lieu de bien-être, sain et résilient**, il peut également être vecteur de lien social et, dans certains cas, d'inclusion. En cela, il est un déterminant de santé. Nous mobilisons donc l'ensemble de nos savoir-faire pour façonner un habitat toujours plus favorable à la santé de nos locataires. **Avec l'appui d'Arcade-Vyv**, nous avons développé une offre de logements et de services adaptée aux changements de notre époque avec une priorité : **accompagner les séniors**.

## Une approche globale : Le label Mon Logement Santé

Nous avons imaginé ce label pour distinguer un nouveau type d'habitation, offrant un environnement favorable à la santé et un cadre de vie propice au développement du lien social. Il s'appuie sur un référentiel de 40 engagements, dont 20 sont retenus spécifiquement pour chaque logement.

# Nos avancées pour améliorer la vie par l'habitat

Dans tous les registres, aux côtés de nos partenaires, nous avons développé des réponses concrètes et locales pour favoriser le bien-vivre ensemble sur nos territoires.



## Production de logements spécifiques ou adaptés

Construction de résidences-services ou intergénérationnelles, établissements médico-sociaux, logements des jeunes...  
Adaptation des logements aux contraintes du vieillissement

## Écoute, information et orientation

Écoute Santé, une ligne dédiée 24h/7j pour informer et mettre en relation les locataires avec des structures adaptées (accompagnement psychologique, aide à domicile...) avec une équipe de travailleurs sociaux pour débloquer les situations complexes et orienter vers des acteurs locaux.

## Prendre la mesure des troubles psychiques

Un partenariat avec le programme EMILE de l'association ARI-ASAÏS pour accompagner les personnes en situation de troubles psychiques vers les structures adaptées.

## Favoriser la prévention

Une procédure interservices pour garantir la mobilité des locataires fragiles en cas de travaux programmés d'ascenseur : information précoce, sécurisation des escaliers, service de portage de courses...  
La conduite d'actions de prévention et d'appui sur la précarité énergétique ou alimentaire.

## Des diagnostics à 360°

Dans le cadre d'un marché porté par le groupe Arcade-Vyv, 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, ces diagnostics sont aujourd'hui suivis de travaux d'adaptation des logements.

# RSE : **nos collaborateurs,** premiers acteurs de notre engagement

La responsabilité sociale et environnementale est indissociable de notre mission d'intérêt général, au service de l'Habitat des plus fragiles. Exercer cette responsabilité implique pour nous de donner les moyens à nos collaborateurs d'être acteurs de nos engagements.

16

**63**

salariés actionnaires  
du Groupe Soïkos

## **Civicio :** l'actionnariat salarié pour une gouvernance participative

Lancé en 2022, le programme CIVICIO traduit notre vision ouverte et participative des instances de notre Groupe. Ce dispositif d'actionnariat salarié, permet à nos collaborateurs de devenir actionnaires de leur entreprise et de participer à sa gouvernance. Il s'adresse à tout salarié justifiant d'une ancienneté d'au moins un an et partageant les valeurs de notre projet.

## Un réseau exemplaire et très actif !



À l'heure où la transversalité doit primer sur la verticalité dans les organisations, quel meilleur sujet transversal que la responsabilité environnementale ? C'est sur ce principe que le Groupe Soïkos a choisi de construire son réseau interne d'ambassadeurs RSE. Leur rôle ? Initier ou relayer des actions en lien avec la responsabilité sociale et environnementale, valoriser les bonnes pratiques de leurs collègues ou de leur service... Représentatifs de tous les pôles, nos ambassadeurs participent activement à l'enracinement de la culture du développement durable au sein de notre organisation.

**16**

ambassadeurs RSE\*





8

actions valorisées sur le Hub\*

## Le Hub solidaire : accélérateur de mobilisation en interne

Conçu dans le même esprit d'exemplarité et de transversalité que les Ambassadeurs RSE, le Hub solidaire est également monté en puissance en 2022. Dispositif accessible via notre intranet, il fonctionne comme une plateforme participative. Il permet à chaque salarié de proposer une action solidaire, de faire découvrir une association à ses collègues ou simplement de transmettre une idée ou une cause qui lui tient à cœur.

## L'arrondi sur salaire : les petits ruisseaux font les grandes rivières

Initié depuis plusieurs années au sein de Mésolia, l'engagement des collaborateurs du Groupe via le dispositif du Microdon se poursuit. Cet arrondi sur salaire prend la forme d'un prélèvement mensuel volontaire sur la feuille de paie pour un montant de quelques centimes ou plusieurs euros, à la discrétion de chacun. Les sommes collectées sont ensuite reversées aux associations choisies par les collaborateurs parmi les 4 sélectionnées par le Groupe, en fonction des valeurs qu'elles défendent. En complément, l'entreprise s'engage et réalise un don d'un montant équivalent.



87

donateurs chaque mois\*

3951 €

versés aux associations\*

# Un réseau de coopérations qui prend de l'envergure

En matière de coopérations, 2022 aura été une année fructueuse, entre consolidation et nouveaux développements. Des avancées qui augmentent notre capacité à répondre localement et sur-mesure aux besoins des territoires et de leurs habitants... et illustrent la pertinence de l'esprit coopératif qui nous anime et nous distingue.

## La consolidation de l'ancrage local de nos coopérations historiques

D'une manière générale, pour les coopérations que nous développons avec les acteurs locaux de l'Habitat, l'année écoulée a permis de **solidifier plus encore les fondations** de chacun des projets. De créations relativement récentes, **Coo•ligence**, **Coo•sol**, **Coo•efficacité** ont poursuivi leur travail de structuration, développé leur ancrage en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie. **Elles ont également posé le socle de projets**, en développement ou en cours de réalisation, à l'image de la friche Poulit à Montauban (82).

**Coo•pairs**, active depuis 2016, continue pour sa part la diversification de ses activités avec succès, comme l'illustre son nouveau service de Syndic Solidaire. Le CRC mutualisé avec les autres acteurs de l'Habitat demeure sa prestation phare. En 2022, un audit réalisé par le cabinet Wavestone, expert national, a d'ailleurs confirmé **l'efficacité de ce dispositif**.





## Soikos services, un nouvel outil déjà efficient

C'est une **coopération d'un nouveau genre** au sein de notre Groupe qui représente notre avancée majeure sur ce registre. Créée en 2022, la société de coopération HLM Soikos services fonctionne comme un véritable service-support transversal interne et externe. **Elle met ses ressources et savoir-faire à disposition de nos sociétés** mais aussi des autres opérateurs intervenant dans le secteur professionnel du logement social.

19

### Ses premiers succès :

#### Gestion pour compte de tiers

- **Urbalys** - La société d'économie mixte (SEM) de la ville de Bergerac a concédé la gestion de 482 logements à Soikos services.
- **Armée française** - À l'initiative du Groupe Arcade-Vyv, Soikos services assure la gestion de près de 900 logements dans le Grand Sud-Ouest appartenant à l'armée française.

#### Prestation pour compte de tiers

- **Centre Contact Services** - En lien avec la mission citée ci-dessus, le CCS, piloté par Soikos services, assure aujourd'hui la relation client des logements de l'armée française sur l'ensemble du territoire national.



### Contact

Emmanuel Picard  
16 - 20, rue Henri-Expert  
33082 Bordeaux Cedex  
[contact@groupe-soikos.fr](mailto:contact@groupe-soikos.fr)  
[www.groupe-soikos.fr](http://www.groupe-soikos.fr)