



Rapport d'activité **res**  
**pon**  
**sable** 2023

# Rapport d'activité **res** **pon** **sable** 2023

## ÉDITO

**NOTRE ORGANISATION :**  
un modèle singulier, agile et évolutif

**L'ORGANIGRAMME DU GROUPE**

**DES MÉTIERS ET EXPERTISES RECONNUS**

**NOTRE VOCATION :**  
servir tout le Grand Sud-Ouest

**CHIFFRES CLÉS**

**LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE**

5

**AVANCER DANS LE DIALOGUE  
AVEC NOS PARTIES PRENANTES**

16

6

**LOGEMENT ET SANTÉ :**  
un positionnement qui s'affirme,  
des solutions qui s'affinent

18

8

9

Une démarche à la fois globale et sur-mesure :  
le label « Mon Logement Santé »

19

10

Notre ambition : développer des solutions  
innovantes ajustées aux enjeux de santé  
publique

20

11

12

Logement santé : appropriation et partage  
de notre stratégie

21



# Sommaire

**ÉVOLUTION 2026 : un cap stratégique vers demain, des avancées quotidiennes**

**22**

**LES ORIENTATIONS  
ET LES ENGAGEMENTS DU GROUPE**

**23**

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

**24**

1.2 Réduire l'impact écologique de notre activité

**28**

2.1 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

**30**

2.2 Créer les conditions pour fédérer et rendre les collaborateurs de notre groupe pleinement acteurs de sa réussite

**34**

3.1 Développer des relais de croissance par les coopérations et créer de nouveaux services

**36**

3.2 Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs

**38**

**LES INDICATEURS CLÉS Mésolia**

**40**

**LES INDICATEURS CLÉS Le Toit Girondin**

**44**

# 2023



**Contribuer à la  
construction  
de territoires  
protecteurs des  
milieux habités et  
des individus.**

# Édito

Dans nos métiers de l'Habitat, nous savons combien il est essentiel de s'appuyer sur de solides fondations. Le socle désormais robuste de notre organisation nous permet aujourd'hui de bâtir avec confiance. Nos collaborateurs y ont consacré énergie et talent, faisant de 2023 une année décisive dans **l'essor du Groupe Soïkos** et le déploiement de notre stratégie.

Avec plus de 2 300 logements dans le cycle de production nous maintenons notre contribution dynamique à l'offre nouvelle dans le Grand Sud-Ouest malgré un contexte toujours aussi délicat pour l'activité de production. Au-delà du nombre, nous sommes **engagés dans une évolution qualitative**. Elle est liée aux évolutions réglementaires mais surtout à la transition des manières d'habiter et à l'évolution des attentes des territoires vers plus de sociabilité, un rapport reconstruit avec la nature, une évolution des réflexions sur la mobilité, le travail...

Dans la même volonté d'adaptation aux besoins émergents, nous avons donné une nouvelle envergure à notre stratégie en matière de **logement santé**.

Le développement du Label Mon Logement Santé, qui vient progressivement certifier notre production en est l'un des indicateurs les plus parlants. Nous avons également poursuivi la mise à jour de notre parc dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine pour l'adapter au mieux aux transitions auxquelles nous faisons face ensemble et qui ne cessent de s'amplifier.

Ce ne sont là que quelques exemples d'une dynamique plus vaste, matérialisée par notre **projet d'entreprise Évolution 2026**. Dans un environnement en mouvement perpétuel, ce cap donne déjà sa pleine mesure et nous engage à nous réinventer pour être toujours plus en phase avec les enjeux de notre époque. Vous découvrirez dans ces pages, comment nous avons avancé à vos côtés vers l'atteinte de nos objectifs.

Produire, gérer et accompagner le logement social et ses habitants reste une mission noble et difficile. Nous ne pourrions l'accomplir sans la confiance de nos partenaires et de nos locataires. Nos réussites sont avant tout les vôtres !

## Bernard LAYAN

Président du  
Groupe Soïkos et  
du Toit Girondin

## Jean-Michel BEDECARRAX

Vice-Président du  
Groupe Soïkos et  
Président de Mésolia

## Emmanuel PICARD

Directeur général  
du Groupe Soïkos  
et de Mésolia

# Notre organisation : un modèle **singulier, agile** et **évolutif**

Notre organisation en architecture ouverte nous permet de proposer à nos partenaires un large éventail de solutions de logements et services adaptés à leurs besoins. Nos coopérations nationales (avec Arcade-VYV) ou locales augmentent nos capacités de réponses sur-mesure.



## Une gouvernance **partagée** et **collaborative**

Fondée sur des valeurs de responsabilité, de solidarité et de transparence, la gouvernance du Groupe Soïkos se veut dynamique et collégiale. Porté par l'esprit collaboratif et l'intérêt général, les ressources clés de notre Groupe élaborent et pilotent notre stratégie.

**Jean-Michel BEDECARRAX**

Vice-Président du Groupe Soïkos et Président de Mésolia



**Emmanuel PICARD**

Directeur général du Groupe Soïkos et de Mésolia



**Bernard LAYAN**

Président du Groupe Soïkos et du Toit Girondin





## Le Groupe Soikos s'appuie sur le socle de quatre entités aux missions et expertises complémentaires



**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 interne et pour compte de tiers ; développement de dispositifs expérimentaux.



**Soikos accession**  
Marque destinée à la commercialisation de logements en accession sociale à la propriété (ancien et neuf).



## Des coopérations locales tournées vers l'innovation et la mutualisation des ressources

### **Coo.pairs**

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

### **Coo.efficience**

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

### **Coo.sol**

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

### **Coo.ligence**

Groupement d'intérêt économique (GIE) créé avec Tarn-et-Garonne Habitat, pour mettre à disposition une offre de services aux territoires en termes de microprojets.



# L'organigramme du Groupe

## Transversalité et agilité au service de l'efficacité

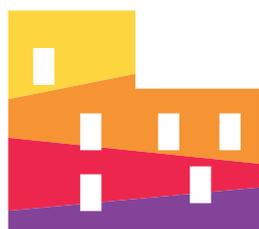
La cohésion et l'animation de nos équipes, la simplicité des rapports hiérarchiques, le potentiel combinatoire de nos ressources favorisent la **recherche continue de l'amélioration de nos offres et de nos processus.**





### Des métiers performants, des expertises complémentaires

La force de notre Groupe repose sur la **complémentarité de nos savoir-faire** et la **créativité de nos équipes**. Elles nous permettent d'offrir une large palette d'offres et de services aux collectivités, à leurs habitants et à tous les acteurs de l'Habitat.



#### Aménagement, construction et prospection foncière,

- Aménagement urbain des territoires.
- Construction de logements adaptés aux évolutions des besoins, aux modes de vie et au changement climatique.
- Élaboration d'alternatives à l'augmentation du coût du foncier pour continuer à répondre aux besoins de logements des collectivités.
  - Vente de logements anciens et commercialisation de logements neufs.
- Rénovation énergétique et réhabilitation lourde de notre patrimoine.



#### Logement social et gestion locative

- Gestion des logements des personnes à revenus modestes.
- Accompagnement des parcours, aide au maintien et à l'autonomie dans le logement, attention au bien-être des locataires.
- Recherche permanente d'amélioration de la qualité du service rendu à nos locataires.



#### Logement et accompagnement pour des publics aux besoins spécifiques

- Prise en compte du handicap, du vieillissement mais aussi des différentes précarités...
- Conception de solutions adaptées aux besoins spécifiques : logements inclusifs, résidences intergénérationnelles, logements des jeunes, établissements médico-sociaux...



#### Plateforme de services, syndic de copropriété

- Développement de nouveaux services placés sous le signe de l'intérêt général : syndic solidaire de copropriété, plateformes mutualisées pour les acteurs du logement.

# Notre vocation : servir tout le **Grand Sud-Ouest**

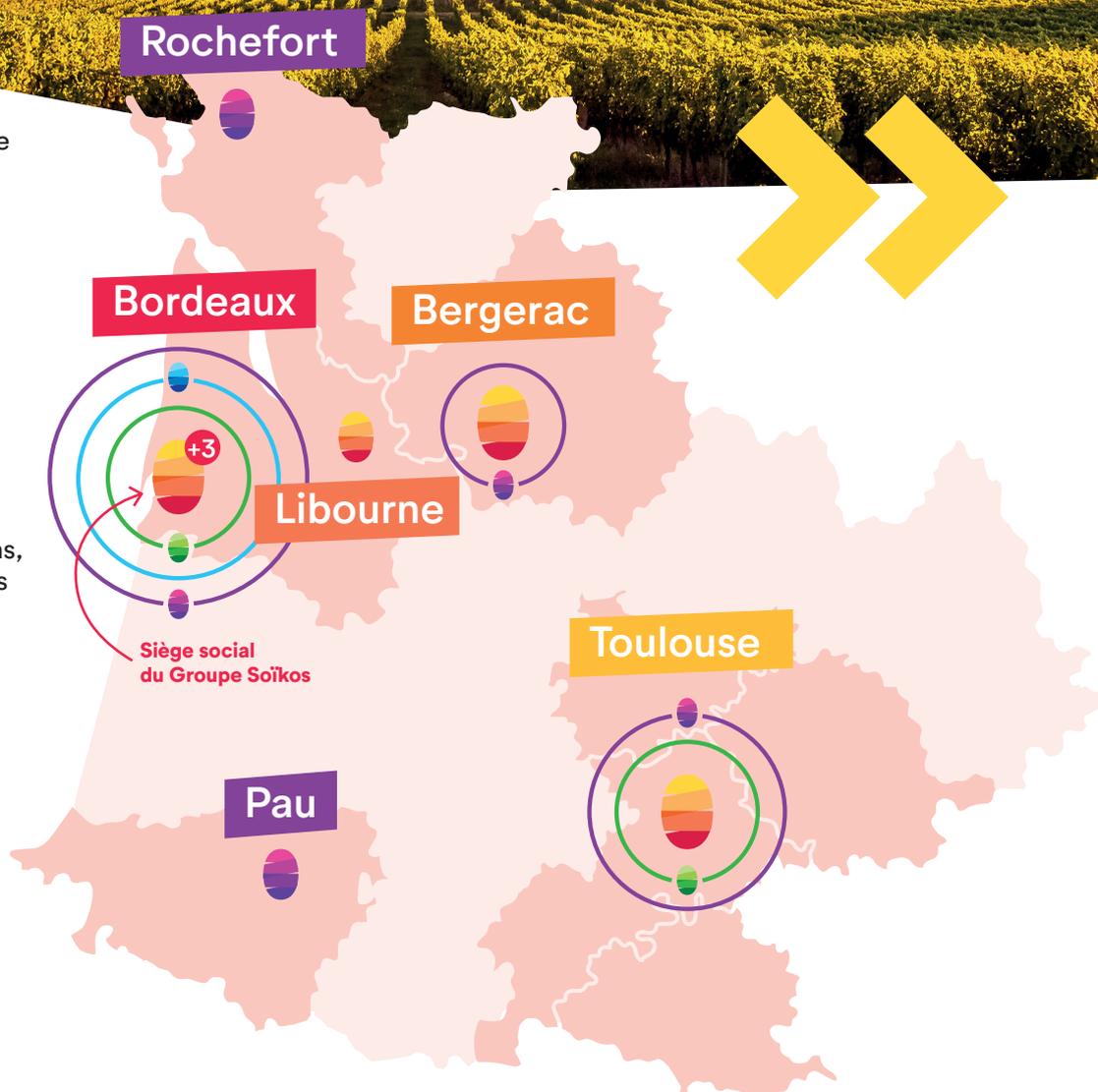
L'ADN et l'histoire de notre Groupe reposent en grande partie sur **notre ancrage local**. Depuis 50 ans, notre relation étroite avec les territoires de **la Nouvelle-Aquitaine et de l'Occitanie** a façonné notre expertise fine de leurs enjeux, et besoins. L'implantation de notre patrimoine répond à la diversité des territoires que nous servons : métropoles, agglomérations, villes et villages ; territoires urbains, périurbains ou ruraux.

**2**  
RÉGIONS

**15**  
DÉPARTEMENTS

en gestion par Le Toit Girondin, Mésolia et Soïkos services  
Intervention sur l'ensemble du territoire national par le CCS de Soïkos services

**255**  
COMMUNES  
D'IMPLANTATION



 **Mésolia**

**Nouvelle-Aquitaine :**  
Direction Territoriale Bergerac  
Pôle Bordeaux-Bruges situé à Bordeaux-Lac  
Pôle Lormont-Libourne situé à Floirac  
Pôle Mérignac-Gradignan situé à Mérignac

**Occitanie :**  
Direction Territoriale Toulouse

 **le Toit  
Girondin**

Gironde

 **Soïkos  
services**

Grand Sud-Ouest

 **Soïkos  
accession**

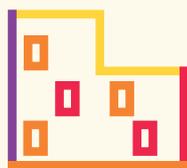
Grand Sud-Ouest



**47 028**

personnes logées

2022 : 44 200



**23 560**

logements en gestion

• **22 071** logements familiaux  
en gestion locative  
(dont 1 159 logements familiaux  
pour compte de tiers)

• **583** foyers

• **906** logements de l'armée

2022 : 22 405



**12**

implantations  
territorialisées

2022 : 9



**1 298**

logements dans le cycle  
de réhabilitation



**2 300**

logements  
- locatif et accession -  
dans le cycle de production



**312**

logements livrés cette année  
(**5 986** logements livrés sur  
les 10 dernières années)

2022 : 645



**400**

actions menées en pied  
d'immeuble



**298**

collaborateurs

2022 : 266



**38**

projets menés par les  
collaborateurs dans le cadre  
du Projet d'entreprise



**3**

parcours de labellisation engagés



**145 M €**

de chiffre d'affaires

2022 : 156 M €



**92 M €**

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

2022 : 121 M €

# Les temps forts de l'année

## ➤ **MÉSOLIA** **Action sociale / scolaire** Cap Lab se déploie au sein de la résidence Ariane à Cenon

Cap d'Agir inaugure avec fierté ses nouveaux locaux, mis à disposition gratuitement par Mésolia et transformés grâce à des travaux importants. Les équipes de l'association disposent désormais d'un véritable laboratoire d'innovation « Cap Lab », dédié à l'accompagnement scolaire et à l'éducation au numérique des enfants des locataires des résidences Mésolia.



## ➤ **GROUPE SOÏKOS** **Gouvernance** Concertation locative : le cadre est posé

À la suite de l'élection des représentants des locataires, le plan de concertation locative est élaboré et signé. Il instaure des Conseils de concertation Locative de Patrimoine et thématiques, et plus largement, définit les thèmes et conditions pratiques de l'échange entre Mésolia et les associations de locataires. Ce cadre de concertation est ainsi fixé pour les 4 prochaines années. Mésolia accompagne financièrement les associations de locataires dans le cadre de leurs travaux.

## ➤ **MÉSOLIA** **Renouvellement urbain** Résidences Ariane et Sarailière à Cenon : les démolitions s'achèvent

La rénovation urbaine de la Sarailière se déploie : requalification des logements, aménagement des espaces extérieurs, création d'équipements publics et amélioration de l'articulation entre les quartiers environnants. En ce mois de février, une étape importante est franchie avec l'achèvement des démolitions d'une partie des résidences (136 logements). 95% des déchets, issus d'une déconstruction minutieuse, sont recyclés afin de favoriser une réduction maximale de l'empreinte environnementale de ces travaux d'ampleur.





## SOÏKOS ACCESSION

**Accession sociale**  
Action Logement soutient  
notre engagement en  
faveur du BRS

COO.SOL, Organisme de Foncier Solidaire (OFS) créé avec la collectivité par les acteurs de référence du logement social dont Mésolia et le Toit Girondin, signe une convention avec Action Logement pour le développement d'une offre de 24 programmes en Bail Réel Solidaire (BRS) au cœur de la métropole bordelaise. Le 29 septembre, Soïkos accession enregistre sa 1<sup>ère</sup> signature de vente en BRS pour le programme du Petit Bruges.



## MÉSOLIA

**Logement jeunes**  
Claudette Colvin : une  
nouvelle résidence  
universitaire à Gradignan

Mésolia et le Crous de Bordeaux-Aquitaine inaugurent la résidence universitaire Claudette Colvin conçue par l'architecte Philippe Séjourné et France Littoral Aménagement. Les 233 studios meublés à Gradignan, occupés dès le mois d'août, sont le fruit d'un partenariat avec l'État, la Région Nouvelle-Aquitaine, la ville de Gradignan, le Crous et le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations.



## GRUPE SOÏKOS

**Solidarité**  
Tous en baskets pour  
nos valeurs !

En ce mois de juin, nos collaborateurs chaussent les baskets pour démontrer leur solidarité : 36 d'entre eux participent, par équipes de 4, le 6 juin à la 13<sup>ème</sup> édition de la Course Solidaire Interentreprises de Bordeaux en faveur des personnes atteintes de handicap mental. Le 18 juin, ce sont 14 collaborateurs au départ de la course Run for Planet, pour sensibiliser le grand public aux défis écologiques, sociaux et éthiques.



## MÉSOLIA

### Logement Sénior

#### Lucien Mengaud à Lavaur : une résidence adaptée aux séniors

Anticiper le vieillissement nécessite une mobilisation collective ! L'inauguration de la résidence Lucien Mengaud, 59 logements familiaux ou à destination des séniors, en offre une belle illustration : l'État, la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, le Conseil départemental du Tarn, la commune de Lavaur, le Groupe Caisse des dépôts et consignations et Action Logement en sont parties prenantes.



## MÉSOLIA

### Solidarité / sport

#### Drop de béton : le rugby agit pour le vivre-ensemble

Pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, l'association Drop de Béton organise Soli'Rugby, journée solidaire autour du sport, du vivre-ensemble et de la rencontre, avec le soutien financier de Mésolia. 50 locataires ont pu profiter en famille d'une sortie au Lac d'Hostens. Le point d'orgue d'une série d'animations estivales en pied d'immeubles à Lormont et Cenon ayant attiré plus de 250 familles.



## MÉSOLIA

### Santé et lien social

#### La Fête de la Sarailère sous le signe du « bien manger »

Chaque année à Cenon, le quartier de la Sarailère s'anime autour d'ateliers et d'animations pour les habitants et leurs enfants. Nouveauté 2023 : la finale du concours culinaire Popote Story. L'occasion pour les habitants de présenter leurs menus à un jury de chefs, après plusieurs mois de préparation. En amont, l'association VRAC Bordeaux et son dispositif Vélo Popote, s'est rendue régulièrement en pied d'immeubles pour animer des ateliers sur l'alimentation, son impact sur le climat, sur la santé et sur le budget.



## MÉSOLIA

### Logement santé

#### À Bordeaux, la résidence Les Augustins s'adapte aux troubles psychiques

Mésolia inaugure la première résidence (25 studios) dédiée à l'accueil de personnes atteintes de troubles psychiques en Gironde. Les locataires bénéficient d'un accompagnement personnalisé par l'association Cités Caritas, gestionnaire de l'établissement. La résidence est également un établissement à haute performance énergétique et bioclimatique, favorisant ainsi le confort des habitants. (Voir également Engagement 1.1 page 25).



**MÉSOLIA**  
**Concertation /  
 aménagement de proximité**  
**À Lormont, des espaces extérieurs  
 imaginés avec leurs usagers**

L'inauguration des espaces extérieurs des résidences Les Alpilles et Vincennes à Lormont marque l'aboutissement d'une démarche de concertation exemplaire. Mené en coopération avec Gironde Habitat, ce projet a fait l'objet d'un dialogue riche et soutenu avec les habitants, durant près de 8 mois. L'objectif de cette démarche, animée par le collectif MeZZanine : permettre aux habitants de se réappropriier les espaces extérieurs de leur lieu de vie et recréer un espace propice au lien social.



**SOÏKOS SERVICES**  
**Partenariat**  
**Tarn-et-Garonne Habitat  
 mobilise le Centre Contact  
 Service**

Notre plateforme mutualisée de services met ses ressources et son savoir-faire à disposition de l'organisme de logement social Tarn-et-Garonne Habitat. Depuis début octobre, les équipes du Centre Contact Service (CCS) de Soïkos services gèrent l'intégralité des appels émis par les locataires et gardiens de l'organisme.



**GROUPE SOÏKOS**  
**Logement santé**  
**Les partenaires planchent sur le  
 logement des séniors**

Collectivités (mairies, départements, agglomérations), entreprises, associations de locataires... À la Grande Poste de Bordeaux, un panel très large est réuni autour d'une problématique d'avenir : le logement des séniors. Au cours d'échanges très riches, des pistes de réflexions et d'actions concrètes sont partagées. Cette conférence des partenaires permet de réaffirmer l'importance d'une collaboration entre tous les acteurs pour bâtir l'écosystème qui saura prendre soin de nos aînés.



**GROUPE SOÏKOS**  
**Développement durable**  
**Le Groupe finalise  
 son 3<sup>ème</sup> audit énergétique**

Cet audit valorise les efforts mis en place pour améliorer notre performance énergétique et se base sur de multiples facteurs : performance de nos réhabilitations, choix faits sur notre parc automobile (véhicules électriques), performance de nos sites administratifs...  
 Le résultat de l'audit a été déposé sur la plateforme de l'ADEME en décembre 2023, conformément à l'obligation réglementaire.



# Avancer dans le dialogue avec nos parties prenantes

Le Groupe Soikos entretient un dialogue permanent avec ses parties prenantes. Si nos instances partagées donnent un cadre formel à ces échanges, nous restons attentifs à leur fluidité au quotidien, à chaque moment de nos interactions.

## Un levier pour consolider la confiance et contribuer à notre efficience

Formels ou informels, les échanges avec nos parties prenantes sont précieux pour **connaître les attentes des acteurs**, ressentir leur niveau de satisfaction par rapport à nos actions, mais également pour saisir les opportunités **d'élaborer ensemble** de nouvelles solutions. Sur le socle des valeurs qui nous rassemblent, le **dialogue** est un formidable levier pour consolider **la confiance** avec chacune de nos parties prenantes, **pérenniser notre relation** et finalement **contribuer à l'efficience** de notre action, à la performance de nos entités, à la qualité et la pertinence des réponses que nous apportons.



## Quelques-uns des enjeux autour desquels nous dialoguons

### Avec nos collaborateurs

- Conditions d'emploi
- Qualité de vie au travail
- Employabilité et développement professionnel

### « Rendre le quotidien des locataires plus confortable ! »

« C'est la satisfaction de dépanner, d'aider les gens et de rendre leur quotidien plus confortable qui m'anime. »

Jean-Christophe Camborde,  
Gestionnaire de sites chez Mésolia

### Avec les membres de notre conseil d'administration et nos partenaires

- Stratégie Logement santé
- Développement d'une offre de logements adaptés
- Gestion saine et durable
- Efficacité des instances de gouvernance

### « Un vecteur de bien-être individuel et collectif »

« Le logement doit être un lieu de bien-être, sain et résilient. Il est également vecteur de lien social et d'insertion. »

Jacques Wolfrom,  
Directeur général du Groupe Arcade-VYV

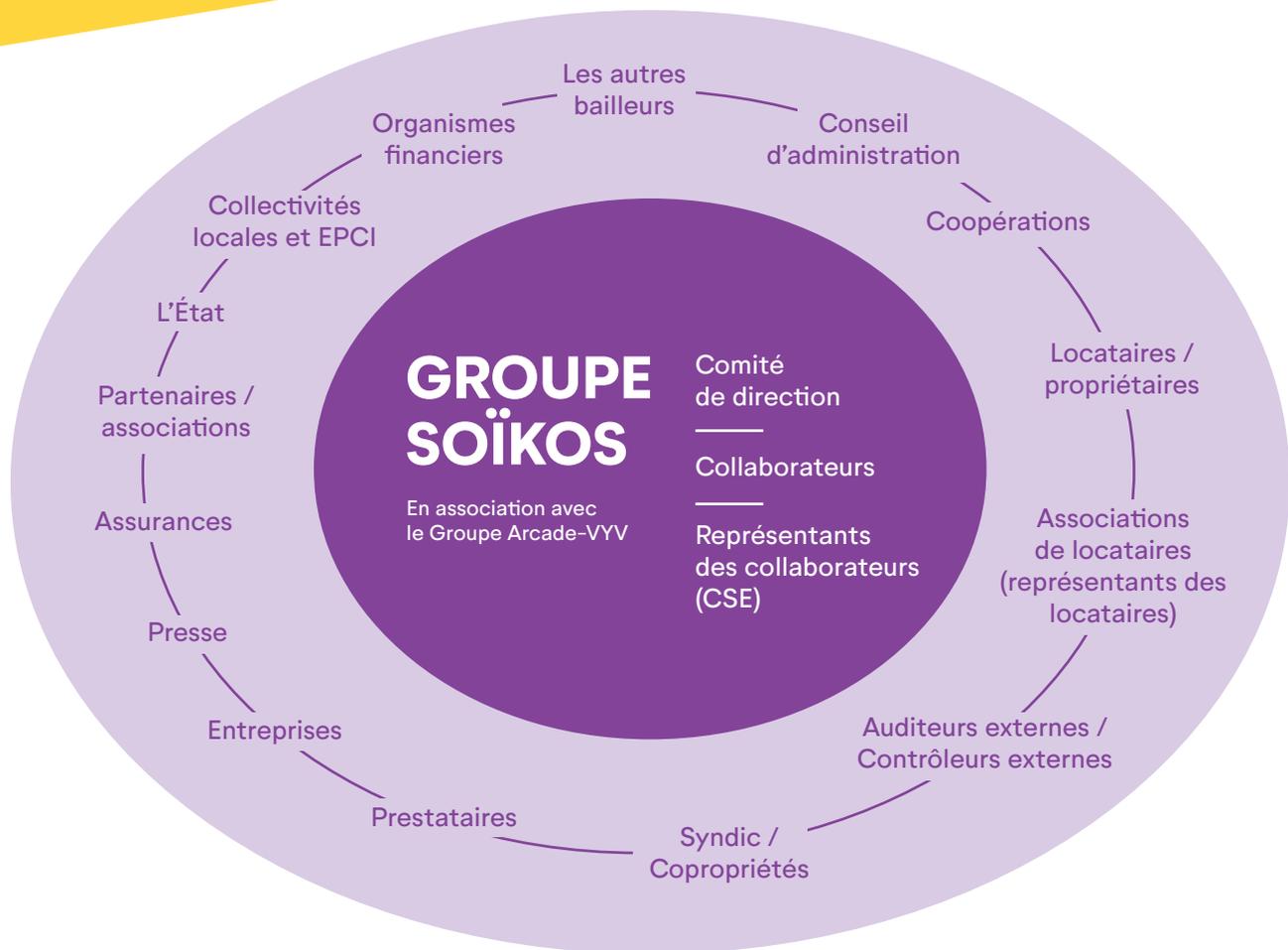
### Avec les acteurs sociaux et associatifs

- Accès au logement
- Cohésion et lien social
- Soutien à l'insertion économique et sociale
- Action sociale et culturelle

### « Porter la parole des locataires »

« Ma fonction va me permettre d'agir au plus près des décisions. Je vais m'appliquer à porter la parole de l'ensemble des locataires et faire en sorte que leurs attentes et leurs besoins continuent d'être pris en compte. »

Nicole Guilhemotonia,  
Membre de l'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV Nouvelle Aquitaine) et représentant des locataires de Mésolia



## Avec nos

### locataires et clients

- Offre de logements adaptée aux besoins
- Maîtrise du coût global du logement
- Qualité des services
- Accompagnement et parcours résidentiel
- Accession sociale à la propriété

### « Un accompagnement précieux pour concrétiser mon projet »

« La location-accession est une réelle opportunité ! Cela m'a permis d'accéder à la propriété d'un logement neuf, adapté à mes besoins et à ceux de mes enfants tout en respectant ma capacité de financement. L'acquisition en plusieurs phases et l'accompagnement dont j'ai bénéficié m'ont permis de concrétiser plus sereinement ce premier projet. »

Charlène, Propriétaire d'un logement  
Résidence NÉRÉE à Bordeaux (33)

## Avec les

### collectivités et l'État

- Offre de logements adaptée aux besoins du Grand Sud- Ouest et de ses habitants
- Cohésion sociale
- Mixité sociale
- Attractivité et développement durable des territoires

### « La coopération d'acteur est une richesse »

« Face au vieillissement, comment vivre et bien-vivre en gardant une certaine autonomie ? Par la coopération d'acteurs, qui est une richesse, nous mettons tout en œuvre pour que les seniors puissent continuer à agir et interagir avec la société. Et nous leur apportons des aménagements indispensables à leur quotidien. »

Isabel Madrid,  
Ajointe au Maire de Talence

## Avec les

### acteurs économiques

- Capacité de production et de réhabilitation
- Maîtrise des coûts
- Innovation et Haute Qualité Environnementale
- Qualité et respect des délais
- Respect des principes de la RSE
- Délais de paiement

### « Poursuivre l'amélioration de la satisfaction locataire »

« Une amélioration des relations, nourries par la confiance et le respect, entre les agents de nettoyage et les habitants ont permis l'évolution positive du taux de satisfaction pour la qualité des prestations de services. »

Stéphane Haurie,  
Directeur général de STENI

# Logement et santé : un positionnement qui **s'affirme**, des solutions qui **s'affinent**

Notre singularité et notre pertinence reposent sur une vision : le logement comme déterminant de santé. En quelques années, améliorer la vie par l'Habitat est devenu notre cap. Cet enjeu inspire notre raison d'être, nourrit l'ensemble de nos stratégies et nous conduit à développer une offre de logements qui répond aux besoins de liens, de protection et de bien-être, dans des espaces de vie apaisés.

## ➤ Logement et enjeux de la santé : un lien indissociable

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...

## ➤ Vers un habitat toujours plus favorable au bien-être

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 du Groupe 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 démarche à la fois globale et sur-mesure : le label « Mon Logement Santé »

Depuis 2022, nous confortons notre approche d'un habitat offrant un environnement favorable à la santé et un cadre de vie propice au développement du lien social.



## Pour le locataire : la promesse d'une expérience...

### 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...
- Espaces ou solutions incitant à la pratique d'activités physiques pour tous les âges

### 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
- Cadre propice au lien social et au mieux-vivre ; appui aux réseaux de voisinage et aux initiatives, aide à la végétalisation...

## Pour chaque logement :

**20**

engagements spécifiques

issus d'un référentiel de

**40**

engagements

### AVANCÉE À FIN 2023

**9** programmes sont engagés dans la démarche de labellisation

### OBJECTIF 2025

**50%** des programmes neufs labellisés



# Notre ambition : développer des solutions innovantes ajustées aux enjeux de **santé publique**

Prise en compte du handicap, des besoins spécifiques, des inégalités d'accès à la santé... Dans tous les registres, nous apportons des réponses concrètes et locales pour favoriser le bien-vivre ensemble sur nos territoires.



## Produire des logements spécifiques ou adaptés



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



## Écouter et orienter



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



## Prendre la mesure des troubles psychiques



- Développement d'un partenariat avec le programme EMILE de l'association ARI-ASAÏS pour accompagner les personnes en situation de troubles psychiques vers les acteurs spécialisés.
- Formation des équipes de proximité aux premiers secours en santé mentale.



## Favoriser la prévention



- Mise en place d'une procédure interservices pour prendre en compte les difficultés des locataires en cas de travaux programmés d'ascenseur : information précoce, sécurisation des escaliers, service de portage de courses...
- Conduite d'actions de prévention et d'appui sur la précarité énergétique ou alimentaire...



## Déployer une démarche dédiée aux séniors



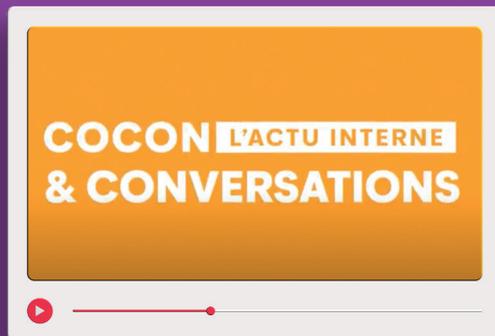
- Mise à disposition d'une offre complète en faveur du maintien à domicile des séniors.
- Élaboration de partenariats avec les territoires pour accompagner l'évolution démographique liée à l'âge.

# Logement santé : appropriation et partage de notre stratégie

L'année qui s'est écoulée a été fertile en occasions de partager notre vision du Logement santé avec l'ensemble de nos parties prenantes :

## Pour nos collaborateurs

- Diffusion d'un dépliant dédié à l'ensemble de nos collaborateurs - février 2023



- Présence régulière de la thématique dans nos outils de communication : intranet, journal vidéo "Cocon&conversations", livret d'accueil - à partir de février 2023

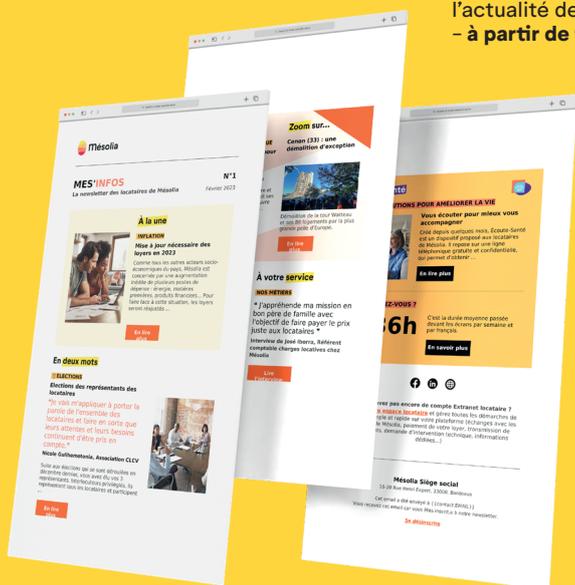
## Pour nos partenaires institutionnels

- Diffusion d'une plaquette dédiée - mars 2023
- Déploiement de la thématique dans nos outils de communication institutionnels - à partir de mars 2023
- Choix du Logement santé comme sujet central de la conférence des partenaires du Groupe - novembre 2023



## Pour nos locataires

- Présence régulière de la thématique dans notre newsletter Mes'Infos et dans l'actualité de notre site internet - à partir de février 2023

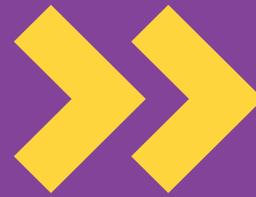


- Flyer et article dédiés au dispositif Écoute Santé sur l'extranet locataire, emailing...

# ÉVOLUTION 2026

## un cap stratégique vers demain, des

## avancées quotidiennes



Élaboré collectivement puis révélé au second semestre 2022, notre projet d'entreprise a pris toute son ampleur en 2023. Projets en cours de développement et actions nouvelles font grandir notre modèle, reposant sur l'aménagement durable, la primauté de l'humain, l'innovation. Avec une finalité : contribuer à l'évolution des territoires que nous servons.

### Un projet d'entreprise à la hauteur de nos ambitions

Placer la résilience des territoires et l'accompagnement de leurs populations au cœur de notre raison d'être témoigne de notre ambition.

Elle illustre notre confiance dans l'avenir mais aussi dans la qualité de nos ressources et savoir-faire.

Des atouts qui nous permettent d'affirmer une conviction : notre engagement vis-à-vis de la société doit dépasser le cadre historique de nos missions, la construction et la gestion immobilière. Elle doit nous conduire à faire évoluer le contrat qui nous lie avec la société et nous recentrer sur l'humain.

Pour être à la hauteur de cette promesse, il nous fallait nous doter d'un cap solide et ambitieux. Évolution 2026 est tout cela à la fois et plus encore.

Depuis sa mise en partage, ce programme stratégique et opérationnel nous permet de faire évoluer nos métiers et nos pratiques un peu plus chaque jour.

Il nous donne un cadre et des orientations concrètes pour gagner en efficacité et innover dans tous les domaines à commencer par ceux qui font l'identité du Groupe Soïkos :  
le Logement santé,  
les coopérations,  
la politique sociale...

### Des valeurs qui nous motivent au quotidien

Constitutives de notre identité, nos valeurs guident la mise en œuvre de notre projet commun et notre manière d'agir, chaque jour :



#### L'UTILITÉ SOCIALE

Nous voulons être utiles pour les territoires en recherche de solutions efficaces et durables pour loger leurs habitants les plus modestes. Utiles bien sûr pour les locataires et les acquéreurs, en proposant des logements de qualité, confortables, adaptés à leurs besoins. Utiles pour le Groupe Arcade-VYV par nos expériences et nos réflexions communes. Utiles enfin par notre contribution aux politiques publiques.



#### LA PROXIMITÉ

Depuis plus de 50 ans, c'est notre enracinement local qui nous permet de connaître et comprendre en profondeur les élus et les territoires où nous agissons, d'identifier leurs besoins, et de construire avec eux des réponses sur-mesure. Cette proximité, nous l'entretiens également au quotidien avec nos locataires afin de leur délivrer le meilleur service possible.



#### L'ANTICIPATION

Évolution de la société, crises répétées, réformes successives... Dans ce contexte, innover devient un impératif qui engage notre capacité d'anticipation et d'adaptation. Cette valeur irrigue chacun de nos métiers et figure la raison d'être de nos partenariats. Elle s'inscrit également au cœur de la stratégie que nous partageons avec Arcade-VYV : améliorer la vie par l'habitat.



#### LA COOPÉRATION

L'esprit de coopération marque profondément notre identité et fonde notre différence. Inspiré par notre humanisme, ce parti pris résulte également d'un choix pragmatique : coopérer est plus efficace, plus économique et porteur d'innovation que de se faire concurrence. Cette conviction se retrouve aussi bien dans la politique d'actionnariat salarié que dans les partenariats que nous développons.

# Les orientations et les engagements du Groupe

Trois orientations stratégiques, partagées avec le Groupe Arcade-VYV, forment la colonne vertébrale de notre organisation et fixent le travail commun de nos entités. Les six engagements qui en découlent constituent notre feuille de route quotidienne.

## 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 Soïkos un acteur du Logement santé et des coopérations sur les territoires

1.1

### #PERFORMANCE

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

1.2

### #RÉSILIENCE

Réduire l'impact écologique de notre activité.

2.1

### #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

2.2

### #PARTICIPATION

Créer les conditions pour fédérer et rendre les collaborateurs de notre Groupe pleinement acteurs de sa réussite

3.1

### #PROXIMITÉ

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

3.2

### #PRO-ACTIVITÉ

Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs.

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

Maintenir une production importante de logements – locatifs et en accession – sur des territoires en tension, tel est le défi que nos équipes ont su relever en dépit d'un contexte économique toujours défavorable. À cela s'ajoute la poursuite d'un ambitieux plan stratégique de patrimoine pour une amélioration de la qualité des logements anciens. Dans tous les domaines, notre approche se veut qualitative, à l'exemple de la création en 2023 d'un référentiel destiné à la maîtrise d'œuvre. Il nous permet de viser l'atteinte systématique du label Mon Logement Santé pour les nouveaux programmes...



**NOS OBJECTIFS**  
de développement durable



## Petit Bruges : toute la complémentarité de nos savoir-faire... et nos entités

Implanté au cœur de la Métropole bordelaise, le Petit Bruges est une opération exemplaire à plus d'un titre. D'abord par son lien avec l'environnement : ses qualités paysagères renforcées (2 ha de pleine terre préservés et plus de 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics), l'attention portée à la préservation des zones naturelles et l'aménagement d'espaces communs augurent d'un lieu de vie agréable, et propice au lien social.

Ce programme d'envergure illustre également toute la plus-value du travail collaboratif entre les entités qui composent notre Groupe. Mésolia, Le Toit Girondin et Soïkos accession mobilisent conjointement leurs expertises pour développer un programme mixte associant logements locatifs et en accession. Les travaux, engagés en 2022, seront finalisés fin 2024 !



### LES POINTS CLÉS du projet

**99**

logements collectifs locatifs répartis sur 6 bâtiments du T1bis au T4

Un habitat inclusif de

**9**

logements dédiés à des personnes porteuses d'autisme

Livraison en  
**2024**

**145**

logements collectifs et individuels produits par Mésolia et Le Toit Girondin

**260**

logements locatifs, en accession sociale à la propriété et en accession privée, accompagnés de commerces et bureaux

**46**

logements (39 collectifs et 7 individuels) avec un extérieur privatif, commercialisés en bail réel solidaire (BRS) par Soïkos accession



## Les Augustins : bien-être psychique et performance environnementale

La coopération représente un levier d'innovation puissant : la réalisation de la résidence des Augustins dédiée à l'accueil de personnes atteintes de troubles psychiques en témoigne. Développé en étroite collaboration avec l'association Cités Caritas qui accompagne les résidents, le projet est soutenu par un collectif de partenaires, au premier rang desquels figure l'État. Première réalisation en son genre du département de la Gironde, Les Augustins est également innovante dans sa conception : le cabinet 2PM A a imaginé un

bâtiment à haute performance énergétique, bioclimatique, favorisant ainsi le confort des habitants et permettant une consommation maîtrisée.

Les matériaux utilisés pour la conception du bâtiment sont labellisés et garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.

La quête de bien-être des résidents trouve ainsi des réponses dans la complémentarité entre l'accompagnement personnalisé qui leur est offert et la sérénité du cadre de vie dans lequel ils évoluent !



### LES POINTS CLÉS du projet

25

studios

**Des espaces collectifs extérieurs et intérieurs** pour favoriser les moments de convivialité et de partage entre les habitants

**Le financement :** l'État, le Conseil départemental de la Gironde, Bordeaux Métropole, la Mairie de Bordeaux et la Banque des Territoires

**Faire vivre le partenariat avec les associations spécialisées c'est la clé de projets d'habitats spécifiques qui répondent avec pertinence aux nouveaux enjeux de la société.**

**Emmanuel HÉMOUS**  
Directeur Évolution et Innovation Sociale de Mésolia

### HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



## Canopée : haute qualité environnementale pour tous !

Situé à Toulouse, au sein du quartier dynamique Ramassiers de la ZAC Saint-Martin-du-Touch, le programme Canopée propose un concentré d'expériences du développement durable et promet un mode de vie basé sur la quiétude et le bien-être.

Le quartier bénéficie d'une situation idéale, à proximité de nombreux commerces et d'un bon niveau de desserte des transports en commun.

La résidence est certifiée LABEL CERQUAL NF HQE. Ce label de Haute Qualité Environnementale garantit que les bâtiments respectent des normes élevées en matière de performance énergétique, confort et impact environnementale.



### LES POINTS CLÉS du projet

4

immeubles et 1 sous-sol commun (parking)

Un programme mixte de

86

logements collectifs du T2 au T4

1

local à vélo

51

logements locatifs

35

logements en accession

#### AVANTAGES ENVIRONNEMENTAUX

- Très grand cœur d'îlot en pleine terre qui permet un grand jardin commun à l'ensemble des habitants
- Logements comprenant tous un extérieur : balcon, terrasse, loggia ou jardin
- Logements traversants
- Panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments

277

logements locatifs livrés

35

logements en accession sociale à la propriété livrés

257

logements engagés dans le cycle de la labellisation « Mon Logement Santé »

279

logements adaptés

583

foyers (équivalent logements SRU)

73 096

heures d'insertion par l'emploi

**LABEL CERQUAL NF HQE**



## Ariane-Sarailère : une requalification bien accompagnée...

Développée sur le long terme, l'opération de rénovation urbaine du quartier de la Sarailère progresse chaque année un peu plus. Entamé l'année précédente, le cycle de démolition s'est poursuivi en 2023 avec la destruction de deux parties de deux résidences (comptant 48 logements). Rappelons que les logements démolis seront compensés par la construction de 120 logements sur site (accession libre, BRS...) et 136 logements sociaux hors site. Surtout, la réhabilitation de plus de 460 logements s'intensifie avec de nombreuses interventions en site occupé. Dans ce contexte toujours délicat pour

les résidents, Mésolia a donc souhaité mettre l'accent sur le dialogue : à sa demande, les entreprises en charge des travaux de réhabilitation ont mis en place un poste de « chargé de relation locataires ». Ses missions : faire le lien entre les intervenants des différents corps de métiers et les habitants. À cela s'ajoutera bientôt une démarche d'enquête pour recueillir l'expression des besoins des habitants de ces immeubles. L'objectif : la satisfaction des habitants et l'amélioration de leurs modes de vie grâce à une démarche de requalification concertée, allant bien au-delà d'une simple réhabilitation.



### LES POINTS CLÉS du projet

Démolition de  
**136**  
logements

Requalification  
de la résidence  
Ariane  
(118 logements)

**19**  
réunions pour  
informer les  
habitants de  
l'avancée des  
travaux

**51 M €**  
d'investissement  
pour l'ensemble  
de l'opération



### En bref



## Résidence universitaire Claudette Colvin : fonctionnelle et conviviale

Gérés par le Crous de Bordeaux-Aquitaine, les 233 studios meublés (15 à 20 m<sup>2</sup>) prennent place dans une résidence fonctionnelle mais aussi conviviale, située à Gradignan. Les étudiants bénéficient d'une laverie et d'un espace commun pour se retrouver. La résidence, positionnée en limite du Campus universitaire et proche de l'IUT, propose également 31 places de parking et un garage à vélos sécurisé.



## La Bordette à Libourne : une reconstruction sous le signe du confort

Livré en octobre 2023, ce projet de démolition / reconstruction de 25 logements collectifs locatifs répartis en deux bâtiments (16 PLUS et 9 PLAI) s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain des logements sociaux de la commune de Libourne. La résidence propose qualité de vie et confort pour tous : la nouvelle implantation des bâtiments favorise la création d'un cœur d'îlot accueillant les jardins des logements en rez-de-chaussée, ainsi qu'une place de parking par logement. Les logements en R+1 ont été réalisés sous la forme de duplex et possèdent chacun une terrasse accessible depuis les pièces de vie. Tous les logements sont traversants et bénéficient d'un large ensoleillement.



## Le projet Gredy à Cenon obtient la reconnaissance BDNA niveau Bronze

Opération exemplaire de renouvellement urbain durable, le projet Gredy a été distingué, le 16 novembre 2023, par la commission Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine (BDNA). Une reconnaissance des ambitions d'aménagement durable et un encouragement aux bonnes pratiques et à l'innovation. Ce projet repose sur la démolition de 48 logements et la reconstruction de 103 logements.



**Nous sommes restés mobilisés pour développer du logement social dans un contexte difficile conformément à nos engagements vis-à-vis des territoires... et pour les aider à honorer les leurs !**

**Philippe MAZIÈRES**  
*Directeur Promotion de Mésolia*



Résidence universitaire Claudette Colvin à Gradignan

# Réduire l'impact écologique de notre activité

Pour adapter notre offre et nos services aux conséquences du changement climatique, de nombreuses actions se sont déployées sur tous les registres : confort d'été, gestion de l'eau, qualité de l'air, biodiversité... Surtout, 2023 restera une année fondatrice à travers la formalisation d'une approche systémique pour la décarbonation progressive de notre activité. Notre feuille de route est tracée et nous permet de décliner l'orientation stratégique du Groupe Arcade-VYV et de nous placer au service de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) avec des objectifs ambitieux.



## BILAN CARBONE

### ➤ Décarbonation : la trajectoire est fixée !

Nos équipes ont engagé un travail précis de recensement documentaire, doublé d'un travail d'enquête couvrant l'ensemble des activités liées à la production, la réhabilitation, l'exploitation et le fonctionnement interne de l'entreprise sur l'année de référence 2021.

À l'issue de cette démarche accompagnée par le cabinet NEPSSEN, nous disposons d'une vision de nos émissions qui permet de définir une stratégie de décarbonation ambitieuse.

Nos actions prioritaires (dont certaines ont été engagées en 2023) doivent contribuer à une réduction de 40 à 80% de nos émissions selon le type d'activité d'ici 2050.

**Notre engagement : adopter une approche équitable en matière de performance énergétique en jouant sur les constructions neuves mais également par une action volontaire et massive sur le patrimoine ancien.**

**Emmanuel PICARD**

*Directeur général du Groupe Soïkos et de Mésolia*

**L'éradication des passoires thermiques est un enjeu prioritaire : nous savons combien les ménages modestes sont les premières victimes de la précarité énergétique.**

**Christine MONNIER**

*Directrice adjointe en charge de la gestion locative et de la stratégie patrimoniale de Mésolia*

## ENVIRONNEMENT

### ➤ Tri des déchets : Bergerac passe aux 5 flux !

Le département de la Dordogne met progressivement fin à la collecte individuelle des déchets au profit des points d'apports volontaires. L'équipe du Pôle de Bergerac a mis en place, au sein des locaux, le tri sélectif selon la méthode des 5 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois) après une formation de l'ensemble des salariés du site. L'installation du composteur pour les déchets de cuisine en complément permet de réduire la proportion des déchets ultimes du pôle. Après cette expérimentation réussie, la démarche va être étendue progressivement à l'ensemble de nos bureaux.





## Mérignac : la résidence Mermoz rejoint le réseau de chaleur

Concilier le confort, la maîtrise des charges et la lutte contre le réchauffement climatique... Autant de bonnes raisons pour Mésolia de raccorder la résidence Mermoz au réseau de chaleur biomasse de la commune de Mérignac. Initié par Bordeaux Métropole, ce réseau fournit chauffage et eau chaude sanitaire à des bâtiments publics – notamment le nouveau Stade Nautique – ainsi qu'à plusieurs résidences. Le système de chauffage est principalement alimenté par une chaudière à bois de plus de 4 mégawatts dont le plan d'approvisionnement

est totalement local : le prélèvement de bois s'effectue dans un rayon maximum de 100 km.

Pour Mésolia, ce type d'action traduit l'ambition d'une réduction importante de son empreinte carbone, au bénéfice de tous. Cette technologie s'avère économiquement avantageuse pour les locataires qui n'ont ni travaux dans leur logement, ni participation financière exceptionnelle à prévoir. Moins dépendante de l'évolution du prix du gaz ou de l'électricité, la facture n'en sera que plus maîtrisée.



### LES POINTS CLÉS du projet

**35**

logements concernés

**120 000**

tonnes de CO<sub>2</sub> économisées sur les 22 années de contrat

## ENVIRONNEMENT



## Composteurs partagés : améliorer le tri des biodéchets et créer du lien

En intégrant des solutions de compostage partagé dans les espaces communs de ses résidences, Mésolia entend simplifier le quotidien de ses locataires tout en contribuant activement à la réduction des déchets. Les équipements installés seront entretenus par Bordeaux Métropole et profiteront à l'ensemble des habitants. Mésolia, pour sa part, mobilise les équipes pour identifier les sites d'installation, communique auprès des habitants et assure un suivi des marges d'amélioration du dispositif. Des séances d'animation permettront également d'accompagner les habitants aux bonnes pratiques du compostage. Autant d'occasion d'échanger, de partager des astuces et de renforcer le lien social !



### LES POINTS CLÉS du projet

**1**

convention de partenariat entre Mésolia et Bordeaux Métropole pour la mise en place des actions de tri à la source des biodéchets

Les objectifs : réduire la production des déchets ménagers et assimilés du territoire de

**15%**

à l'horizon 2030 et valoriser tout déchet n'ayant pu être évité

# NOS INDICATEURS

**40 à 80%**

de réduction : c'est l'objectif de notre trajectoire de décarbonation d'ici 2050

**12 M €**

investis en réhabilitation

**1714**

logements raccordés au réseau de chaleur

**3,1**

tonnes de CO<sub>2</sub> émises par logement

## RSE : un réseau très actif !

Mobilisés pour faire infuser les valeurs de la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) en interne, nos 18 ambassadeurs représentent l'ensemble de nos métiers et de nos implantations. En 2023, ils ont poursuivi leurs actions de sensibilisation et de valorisation des bonnes pratiques. Parmi les temps forts, on notera leur contribution à la mise en œuvre des 7 thématiques de travail liées à la RSE dans le cadre du Projet d'Entreprise.

# 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**

La recherche de qualité s'inscrit au cœur de nos orientations et de nos préoccupations. Elle se traduit par des actions de proximité toujours plus nombreuses, par l'accompagnement des parcours de vie, en particulier ceux des publics spécifiques, ou encore dans la conception et la gestion de nos logements. La mise à jour de notre charte qualité en 2023, centrée sur l'amélioration continue de la qualité de service et de la qualité de la construction, donne un nouveau souffle à cette ambition.



**NOS OBJECTIFS**  
de développement durable



## LABELLISATION



### Quali'Hlm : concerter et s'engager concrètement pour la qualité de service

Dans une dynamique d'amélioration continue, Mésolia et le Toit Girondin se mobilisent pour l'obtention du label Quali'Hlm à l'horizon 2025, conformément à l'engagement pris au sein du Groupe Arcade-VYV.

L'année 2023 a été consacrée à la préfiguration du label avec un premier diagnostic Habitat Qualité Service (HQS) auquel ont contribué toutes les équipes, au siège et sur les sites audités.

Cette première photographie fait ressortir un ensemble de points de satisfaction et de progrès. En cours de travail, ils déboucheront sur la présentation de plans d'amélioration concertés avec les représentants des locataires ; puis leur validation par le comité de labellisation à la fin du premier semestre 2024.



Résidence Pop Up à Toulouse



## LES CRITÈRES de labellisation

**1**

**Le projet qualité et les dispositifs durables en matière de qualité de service** (organisation de la proximité, outils de gestion, plans d'actions thématiques ou territoriaux).

**2**

**Les résultats obtenus sur les champs d'activité fondamentaux** tels que la relation client, la tranquillité, la propreté, le traitement de la demande, etc.

**3**

**La structuration du management de la qualité au sein de l'entreprise**, en lien avec les parties prenantes.



## Perte d'autonomie : faciliter le quotidien en adaptant les logements

Sur le socle de la campagne « *J'adapte et je reste chez moi* » et de l'analyse des besoins qui en découlent, les travaux d'adaptation des logements s'accroissent avec plus de 900 000 € d'investissement en 2023.

Cette campagne se prolonge par la création d'un nouveau marché à bons de commandes. Dans le cas où le droit commun des seniors ne le permettrait pas, il donne la possibilité de faire intervenir des ergothérapeutes et des techniciens pour définir et analyser la faisabilité des adaptations dans le logement, retardant ainsi la perte d'autonomie liée à l'âge et/ou au handicap.



### LES POINTS CLÉS du projet

**333**

diagnostics réalisés en 2023

Une subvention de

**500 000 €**

de la CARSAT pour financer l'adaptation des logements et des parties communes à la perte d'autonomie



## Enquête qualité de service : une nette progression notamment sur la propreté

Réalisée tous les 3 ans, l'enquête Qualité de service fournit des indications précieuses aux équipes de Mésolia et du Toit Girondin dans leur dynamique d'amélioration continue. La satisfaction générale progresse nettement (voir ci-contre) : les locataires se montrent très attentifs au maintien qualitatif de leur environnement et à l'implication constante de Mésolia sur ses métiers fondamentaux. Les locataires saluent en particulier l'engagement de nos équipes et de nos prestataires sur un thème essentiel de la vie des résidences : la propreté des parties communes.

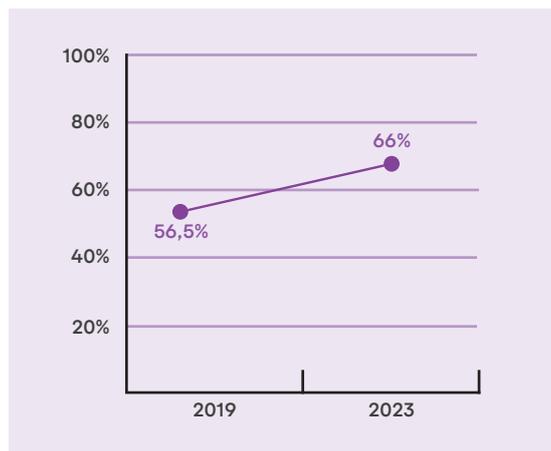
Près de 66% des locataires interrogés se disent satisfaits de l'entretien des halls, escaliers et autres couloirs de circulation. Ils n'étaient que 56,5% en 2019. Résultat d'une exigence plus importante réclamée auprès de nos prestataires, cet indicateur témoigne aussi d'une amélioration des relations, nourries par la confiance et le respect entre les agents de propreté et les habitants. Elle résulte également de la très bonne remontée d'information et d'une réactivité accrue, avec un suivi d'interventions de réparations rapides.

### En bref

**2 400**

personnes interrogées soit plus de 10% de nos locataires

Enquête réalisée par le prestataire AVISO en juin 2023



# NOS INDICATEURS

**80%**

de nos locataires sont satisfaits de l'accueil réservé par leur bailleur

**+ 5%**

de satisfaction générale pour l'action de Mésolia

**+ 4%**

de satisfaction sur le fonctionnement des équipements et des parties communes

**+ 10%**

de satisfaction sur le fonctionnement des équipements au sein des logements





**Au travers de notre mission d'utilité sociale, « l'humain » demeure au centre de toutes nos préoccupations actuelles et de celles à venir. Nous sommes là pour accompagner nos locataires et les orienter dans leurs démarches afin qu'ils demeurent les acteurs essentiels dans leurs accomplissements.**

**Nada BESSON**

*Adjointe au Responsable Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés de Mésolia*

#### ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



## **Gestion des impayés : prévenir et accompagner les difficultés**



Depuis la période COVID, les difficultés sociales et financières des locataires se sont accentuées. La récente flambée des prix des combustibles et l'inflation fragilisent encore un peu plus le budget des ménages, confirmant la nécessité d'accompagner au plus près les locataires. Ce constat a conduit à développer en 2023 des initiatives spécifiques avec plusieurs départements par le biais d'appels à projets. En Haute-Garonne (31) et Tarn-et-Garonne (82), Mésolia propose à ses locataires les conseils d'une association spécialisée dans l'accompagnement social liée

au logement, au plus tôt lors de l'apparition d'une dette de loyer. En Dordogne (24), la réponse repose sur la détection la plus précoce possible des fragilités financières via le repérage, l'information et l'orientation dispensée par les Points Conseil Budget. Ces "guichets" mutualisés font l'objet d'une convention signée entre l'Union Départementale des Associations Familiales de Dordogne (UDAF 24). Ils s'inscrivent dans le cadre d'une expérimentation nationale pilotée par la Direction Générale de la Cohésion Sociale.

# Un nouveau service qualité

Pour renforcer notre efficacité et notre capacité à satisfaire les besoins de nos locataires, notre Groupe s'est engagé fin 2023 dans une restructuration de notre Système de Management de la Qualité (SMQ). Avec l'appui du Fonds de Soutien à l'Innovation, le Groupe Soikos s'est doté d'un nouveau service qualité pour piloter ce chantier. Il a pour mission de faire émerger et mettre en œuvre le cadre de réalisation propre au Groupe Soikos : méthodes de travail, documents de références, suivi des labellisations et planification des audits qualité.

Appuyé sur la participation active de groupes de travail associant les collaborateurs, le chantier progresse rapidement.

## Pour aller plus loin...

### Charges : ménager les capacités financières de nos locataires

L'année 2023 s'est traduite par une baisse des prix des combustibles après la flambée enregistrée les deux années précédentes. Après avoir augmenté les acomptes de charges chauffage en 2021 et 2022, Mésolia a pu diminuer courant 2023 certains acomptes de chauffage, rendant un peu de capacité financière aux locataires.

### Une assurance habitation à tarif préférentiel

Dans la perspective d'offrir de nouveaux services, en lien avec Arcade-VYV, VYV a développé une assurance habitation solidaire à un tarif préférentiel et avec des démarches simplifiées. 176 locataires l'ont d'ores et déjà choisie.

### Plus de 400 actions menées en pied d'immeubles

En 2023, la dynamique de développement social s'est poursuivie. Plus de 400 actions, d'une grande diversité, ont été conduites en pied d'immeubles : diagnostics liés à la tranquillité résidentielle, concertation locataire pour l'aménagement des espaces extérieurs des résidences Trigan, Prieuré et Edmond Rostand. Le budget participatif a également été lancé à la mi-décembre.



# Créer les conditions pour fédérer et rendre les collaborateurs de notre Groupe pleinement acteurs de sa réussite

Intimement liées à l'histoire du Groupe Soïkos, les valeurs de participation et d'esprit coopératif prouvent leur modernité, année après année. En 2023, de nouvelles modalités pour associer nos collaborateurs et parties prenantes internes ont émergé : conduite du projet d'entreprise, contribution à l'innovation sociale, Fonds Commun de Placement, plan de formation... Les espaces sont nombreux pour agir en mode collaboratif, contribuer à un projet en phase avec son époque et développer encore plus la dimension d'intérêt général de notre action.



**NOS OBJECTIFS**  
de développement durable



## ACTIONNARIAT SALARIÉ



### Le Groupe Soïkos se dote d'un fonds commun de placement

Avec ce nouveau dispositif, le Groupe Soïkos propose une voie supplémentaire pour s'engager dans le développement de l'entreprise, après la création l'an dernier d'une société de participation des collaborateurs (CIVICIO). Alimenté par l'intéressement annuel des salariés qui le souhaitent, ce Fonds Commun de Placement permet de financer les opérations de la société.

Plus largement, trois accords collectifs permettent à nos collaborateurs de bénéficier d'une épargne salariale et de l'optimiser : les accords sur l'intéressement, la participation et le plan d'épargne groupe (PEG). En les associant à la gouvernance et à la performance de l'entreprise, le Groupe affirme ses valeurs humaines, sociales et économiques au service du bien-vivre.



## LES POINTS CLÉS du projet

**Une rémunération** reposant sur un taux qui est égal à celui du livret A.

**Une sécurisation** pour les salariés via un investissement en obligations émises par Mésolia avec une maturité de 5 ans pendant laquelle la société disposera de fonds quasiment bloqués et les salariés d'un taux minimum garanti

**194** collaborateurs ont déjà investi dans le Fonds Commun de Placement du Groupe Soïkos

## MANAGEMENT



### Une charte de la réussite collective traduite en actions concrètes

Première réalisation issue de notre nouvelle politique managériale, la Charte de la Réussite Collective a été bâtie conjointement avec les managers et les salariés. Elle présente 7 valeurs clés qui nous rassemblent. Chacune d'entre elle se décline en engagements réciproques de la part de chacun, managers et salariés, déployés au quotidien dans tous les services.

Depuis début 2023, avec l'appui du service communication, une valeur est mise en avant chaque mois : les salariés sont invités à réfléchir aux actions qu'ils peuvent enclencher pour la faire vivre, parfois de manière ludique. Ainsi la valeur « cohésion d'équipe » a donné lieu à des défis sportifs ou pâtisseries ayant remporté un franc succès.

**NOS 7 VALEURS CLÉS**

Humanisme / bienveillance

Cohésion d'équipe

Confiance

Équité

Innovation

Solidarité

Engagement

## RESSOURCES HUMAINES



# Un plan de formation ambitieux pour s'adapter aux évolutions

Bâti pour développer nos savoir-faire et savoir-être, notre plan de formation représente un levier précieux dans notre stratégie d'adaptation aux évolutions auxquelles nous devons faire face.

Ces évolutions sont réglementaires, avec les nouvelles normes en vigueur auxquelles il convient de s'adapter ; elles sont également sociétales ou liées aux besoins spécifiques de nos publics.

À titre d'exemple, nos équipes ont bénéficié de formations à la prise en compte des troubles psychiques, qui leur ont permis de mieux appréhender les situations complexes qui peuvent impacter l'exercice de leur mission. En cas de besoin, cette acculturation facilite également l'orientation des personnes en difficulté vers des partenaires compétents et le dialogue avec ces structures.

## COHÉSION



# Journées du Projet d'Entreprise : réflexion et partage

Les Journées du Projet d'Entreprise sont l'occasion d'échanger sur les chantiers en cours, les marges de progrès, sur les conditions de mise en œuvre. Un moment qui permet également de cimenter l'esprit d'équipe.

## COMMUNICATION INTERNE



# Cocon&conversations : plein feux sur nos actions et ceux qui les portent

Notre journal vidéo "Cocon&Conversations" est rapidement devenu un rendez-vous incontournable pour nos équipes.

Tous les 3 mois, ce mini "JT" de 12 minutes met en valeur les réalisations de nos services et favorise la découverte mutuelle de l'ensemble de nos métiers. Surtout, il met en lumière ceux qui sont et font le Groupe Soïkos !



# NOS INDICATEURS

84/100

index égalité hommes / femmes - pour Toit Girondin et Mésolia -

242

collaborateurs formés

52

formations organisées

3 456

heures consacrées à la formation

194

collaborateurs ont investi dans le fonds commun de placement du Groupe Soïkos

## Concours Innov' : contribuer à la performance du Groupe

Depuis le 2<sup>nd</sup> semestre, chaque collaborateur peut être force de proposition sur des innovations qui, de leur point de vue, renforceraient notre performance économique, sociale ou environnementale dans un contexte de fortes contraintes.

Les suggestions sont étudiées pour évaluer dans quelle mesure elles pourraient inspirer nos actions selon l'agenda de notre Groupe, l'ambition des propositions, les impacts à anticiper sur l'ensemble de notre chaîne de valeur...

Après un premier tamis, deux projets initiés en 2023 ont été proposés au jury.

# Développer des **relais de croissance** par les coopérations et créer de **nouveaux services**

Avec la création de Soïkos services, notre Groupe s'est doté d'un outil capable de renforcer notre offre de coopération sur les territoires. Très rapidement, notre plateforme de ressources a su démontrer sa pertinence en apportant à nos partenaires des solutions innovantes et mutualisées. Ce n'est que le début : extension de la gestion pour compte de tiers, ouverture d'une agence dédiée aux seniors... Concrétisés dans les prochains mois, ces projets développés en 2023 s'annoncent comme un relais d'activité important pour notre Groupe.

## PRESTATIONS POUR COMPTE DE TIERS

### ➤ **Soïkos services et Tarn-et-Garonne Habitat : un partenariat fructueux**

La création récente de Soïkos services nous permet de développer des réponses innovantes et ajustées aux profils et besoins de nos partenaires. Ainsi, depuis octobre, notre plateforme de services et de ressources met son savoir-faire à disposition de l'organisme de logement social Tarn-et-Garonne Habitat (82). Formées à l'utilisation du CRM du bailleur, les équipes du Centre Contact Service (CCS) de Soïkos services gèrent les appels émis par les locataires et gardiens de l'organisme. Téléphone, mail ou rapport d'astreinte... L'intégralité des sollicitations sont saisies dans l'outil du bailleur social. Une solution mutualisée et sur-mesure, synonyme de gain de temps et d'efficacité pour notre client au bénéfice de ses locataires.

## PRESTATIONS POUR COMPTE DE TIERS

### ➤ **Gestion des logements de l'armée : développements en vue !**

Le ministère des Armées a confié à Nové, filiale de notre partenaire, le Groupe Arcade-VYV, la gestion de son parc de logements domaniaux, de la conception jusqu'à la gestion locative. C'est là que Soïkos services intervient en gérant, en « marque blanche », plus de 10 000 logements sur l'ensemble du territoire national. Et ce n'est qu'un début : à terme, l'objectif est d'assurer la gestion de 15 à 16 000 logements. Dans la continuité de la création du Centre Contact Service pour Nové Gestion, Soïkos services travaille également au développement d'une offre qualitative ouverte potentiellement à tous les bailleurs et prenant appui sur l'ensemble des forces du Groupe.

## Nos défis 2023

**Avec Soïkos services, le pilier serviciel de notre Groupe, dont l'activité a été intense en 2023, nous avons créé un nouvel acteur spécialisé porteur d'expertises pointues et de capacité d'innovations puissantes.**

**Déjà reconnus par nos partenaires pour la qualité des services délivrés, nous travaillons au développement de nouvelles propositions à haute valeur ajoutée pour les acteurs de l'habitat et leurs clients.**

**Olivier SANCHEZ**

*Directeur adjoint en charge  
des affaires générales et stratégiques de Mésolia*



## LOGEMENT SANTÉ



### Conférence des partenaires : imaginer ensemble l'habitat inclusif... et son environnement

Au-delà de la création de nouvelles résidences, comment imaginer ensemble de nouveaux services, développer des actions sociales toujours plus pertinentes en faveur des locataires, mais également envers les autres populations des territoires ? En un mot, comment inventer de nouvelles solutions pour contribuer à une vie la plus sereine possible sur nos territoires communs ? C'est avec l'ensemble de ses parties prenantes que le Groupe Soikos a ouvert, le 21 novembre dernier à la Grande Poste de Bordeaux, le débat sur la thématique de la co-construction d'un habitat accueillant pour nos aînés.

Au cours de la matinée, élus des collectivités, chefs d'entreprises, acteurs associatifs, locataires et représentants du Groupe Soikos ont partagé réflexions, expériences et premières réussites pour favoriser le maintien à domicile des seniors. Pour Emmanuel Picard, Directeur général de notre Groupe, la réponse se trouve dans la coopération : « Il est de notre responsabilité collective de bâtir cet écosystème du prendre soin et du logement pour nos aînés. » C'est dans cet esprit qu'une convention de partenariat a été signée entre Mésolia et les CCAS de Talence, Lormont, Bruges et Bordeaux, en conclusion de la matinée.

## LOGEMENT SANTÉ



### Séniors : un service dédié en préfiguration

La préparation de la mise en place du label Loge&Care® pour 2024 fonctionne comme un accélérateur d'innovation pour notre Groupe et nous conduit notamment à réviser l'organisation de notre relation client. Le projet de création d'une agence senior au sein de Soikos services en découle directement. Engagée en 2023, sa préfiguration prévoit la mise à disposition de conseillers clientèle dédiés, qualifiés et dotés d'outils permettant une attention privilégiée : diagnostic rapide à distance, renforcement des délais d'intervention, suivi des prestations, enquêtes de satisfaction, communication adaptée...

En cours de finalisation pour un premier test auprès des locataires de plus de 75 ans, ce service bénéficiera à terme à l'ensemble de notre public senior, pas seulement à ceux des logements labellisés. Enfin, la création de l'agence senior permettra d'expérimenter sur le terrain les pistes d'évolution produites dans le cadre de Quali'Hlm en matière de pilotage et d'organisation globale du service à l'ensemble des locataires de Mésolia et du Toit Girondin.

# NOS INDICATEURS

## COO.PAIRS

24

collaborateurs mobilisés sur le CRC  
2022 : 25

7

collaborateurs mobilisés sur le Syndic  
2022 : 8

## SOÏKOS SERVICES

906

logements gérés pour Nové

11

collaborateurs dédiés à l'agence Nové

13

collaborateurs dédiés au CCS

61 367

appels reçus

69 554

affaires saisies dans l'outil de gestion

92%

le taux de décroché

3

collaborateurs mobilisés sur le foncier  
2022 : 3

261 521

appels enregistrés dont 125 884 appels pour Mésolia

78%

le taux de décroché

127

copropriétés gérées par le syndic solidaire  
2022 : 97

3 612

lots gérés par le syndic solidaire  
2022 : 2 670

# Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs

Depuis son émergence, le Groupe Soikos s'attache à développer sa notoriété auprès de ses publics et à rassembler ses parties prenantes autour de ses valeurs. Spécificité de notre positionnement, diversité de nos offres, innovations autour du Logement santé et attention vis-à-vis de nos locataires... L'ensemble de ces contenus alimente un dispositif de communication au format papier et digital en profonde évolution. Une dynamique qui va en s'accroissant, sous l'impulsion d'un service de communication proactif et attentif à outiller les équipes.



**NOS OBJECTIFS**  
de développement durable

16 PAIX, JUSTICE  
ET INSTITUTIONS  
EFFICACES



17 PARTENARIATS POUR  
LA RÉALISATION  
DES OBJECTIFS

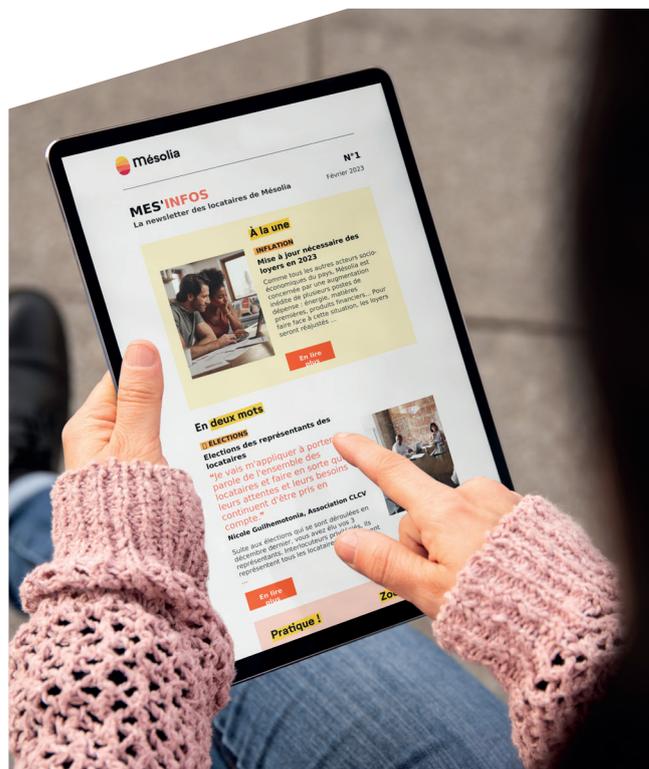


## COMMUNICATION EXTERNE



### Mes' infos : un trait d'union pour plus de 20 000 locataires

Depuis plus d'un an, Mésolia s'est dotée d'une newsletter adressée à l'ensemble de ses locataires. Nouvelles mesures et dispositifs, partenariats, inaugurations, découverte des métiers, sans oublier conseils pratiques et information Logement santé... Le rubricage de cette lettre trimestrielle offre un large aperçu des missions de notre ESH. Surtout, elle se veut très vivante et fait la part belle aux témoignages de nos partenaires, collaborateurs et bien sûr des locataires.



**LES  
POINTS  
CLÉS du  
projet**

**4**

éditions en  
mars, juin,  
septembre  
et décembre

**21 700**

destinataires

## LOGEMENT SANTÉ



### Des plans de communication ambitieux pour partager nos avancées

Label Loge&Care®, politique Logement santé... Comme toute innovation, ces programmes demandent de multiplier les démarches de pédagogie et d'attractivité pour les « faire connaître, faire aimer, faire choisir ». Les équipes du Groupe, sous l'impulsion du CODIR et en lien avec le service Communication, réalisent un important travail de réflexion stratégique et d'animation pour favoriser l'appropriation interne

(journées de sensibilisation, optimisation de l'intranet, réalisation d'un journal vidéo) et préparer le déploiement externe (plaquettes, courrier, e-mailing, réseaux sociaux...). Des plans de communication à 360° ont été ainsi élaborés en 2023 et se déploient de manière transversale à l'ensemble de nos territoires de communication : interne, externe, institutionnelle...



## Mésolia et Drop de Béton : un partage de valeurs !

Fédérer autour de nos valeurs implique de construire des temps forts événementiels pour les incarner ou de participer à ceux de nos partenaires, à l'exemple du colloque « Rugby, un jeu de société ». Mésolia a ainsi répondu à l'invitation de l'association Drop de Béton, dont elle est partenaire depuis 8 ans. Thierry Dusautoir, Lise Arricastre ou encore Philippe Sella (tous internationaux français de rugby), y ont rappelé

les enjeux et les impacts des différents dispositifs déployés par l'association. Des actions qui se déroulent fréquemment au sein de nos résidences et témoignent de valeurs très partagées. En effet, si la solidarité, le dépassement de soi, la coopération, sont essentielles au rugby, elles s'illustrent parfaitement dans les métiers du logement social.



**Nous menons un travail de fond pour fluidifier la circulation de l'information entre les services et donner les moyens à nos collaborateurs de porter auprès de nos parties prenantes externes les valeurs du Groupe, ses actions et initiatives aux bénéfiques de nos locataires.**

Tiphaine GUÊTRE  
Responsable communication

**Synthèse commerciale**
**1,42%**

 de logements vacants au 31 décembre (**299**)

2022 : 1,76% (374)

**0,68%**

 logements vacants de plus de 3 mois (**143**)

2022 : 0,75% (154)

**20 912**

logements au 31 décembre

2022 : 20 678

**Synthèse patrimoine**
**247**

 logements livrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier

2022 : 368

**Promotion**
**310**

 ordres de service lancés en cumulé depuis le 1<sup>er</sup> janvier

2022 : 576

**Entrées**
**6,98%**

de taux de rotation glissant sur 12 mois

2022 : 7,70%

**58**

jours moyens de relocation pour la durée totale de vacance

2022 : 75

**Pertes financières**
**1,31%**

de taux de vacance commerciale en euros fin de mois

2022 : 1,60%

**Effectifs**
**224,04**

effectifs en ETP (effectifs en Équivalent Temps Plein)

2022 : 229,95

**Recouvrement prélèvements**
**99,38%**

de taux recouvrement sur 12 mois glissants

2022 : 100,32%

**78,02%**

de taux prélèvement en montant

2022 : 77,25%

**80,30%**

de prélèvement sur locataires entrants M-3

72,40%

**Dette**
**6 330 K€**

de dette totale

2022 : 6 041 K€

**Synthèse du patrimoine géré**

		Nombre de lots au 31/12	Nombre de lots livrés depuis le 01/01	Dont lots vendus sur l'année
COMMERCES	DORDOGNE	11	0	0
	GIRONDE	43	0	0
	OCCITANIE	3	0	0
	<b>Total Commerces</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
LOCATION ACCESSION	GIRONDE	26	0	15
	OCCITANIE	37	35	2
	<b>Total Location Accession</b>	<b>63</b>	<b>35</b>	<b>17</b>
LOGEMENTS	DORDOGNE	3 507	62	3
	GIRONDE	14 498	57	25
	OCCITANIE	2 907	128	0
	<b>Total Logements</b>	<b>20 912</b>	<b>247</b>	<b>28</b>
STATIONNEMENTS	DORDOGNE	2 828	63	2
	GIRONDE	6 245	67	11
	OCCITANIE	2 435	149	3
	<b>Total Stationnements</b>	<b>11 508</b>	<b>279</b>	<b>16</b>
<b>TOTAL HORS FOYER</b>		<b>32 540</b>	<b>561</b>	<b>61</b>

## Nombre de logements familiaux en gestion locative

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>DORDOGNE</b>	3 354	3 402	3 444	3 467	3 464	3 448	3 507
<b>GIRONDE</b>	13 255	13 459	13 917	14 184	14 308	14 451	14 498
<b>OCCITANIE</b>	1 843	1 937	2 203	2 339	2 671	2 779	2 907
<b>TOTAL</b>	<b>18 452</b>	<b>18 798</b>	<b>19 564</b>	<b>19 990</b>	<b>20 443</b>	<b>20 678</b>	<b>20 912</b>

## Total



## Nombre de foyers

	Nombre de lots au 31/12	Nombre de lots livrés depuis le 01/01	Dont lots vendus sur l'année
<b>DORDOGNE</b>	272	0	0
<b>GIRONDE</b>	558	25	0
<b>OCCITANIE</b>	130	0	0
<b>TOTAL FOYERS</b>	<b>960</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FOYERS (équivalent logements SRU)</b>	<b>583</b>	<b>25</b>	

## Résultat de l'activité de gestion locative

### La vacance commerciale

Logements familiaux en vacance commerciale	Nombre de logements vacants au 31/12	Nombre de logements vacants de plus de 3 mois	Perte financière Exercice	Nombre de jours moyen de relocation sur la durée totale de vacance des logements
<b>DORDOGNE</b>	116	82	596 K€	94
<b>GIRONDE</b>	116	20	739 K€	41
Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	70	9	449 K€	39
<b>OCCITANIE</b>	67	41	438 K€	74
<b>TOTAL</b>	<b>299</b>	<b>143</b>	<b>1 773 K€</b>	<b>58</b>

Stationnements	Perte financière Exercice
<b>DORDOGNE</b>	106 K€
<b>GIRONDE</b>	465 K€
<b>OCCITANIE</b>	98 K€
<b>TOTAL</b>	<b>669 K€</b>

Total Logements + Stationnements	Perte financière totale Exercice
<b>DORDOGNE</b>	702 K€
<b>GIRONDE</b>	1 204 K€
<b>OCCITANIE</b>	536 K€
<b>TOTAL</b>	<b>2 443 K€</b>

## Les mouvements de l'année 2023

### Taux de rotation

<b>DORDOGNE</b>	8,64%
<b>GIRONDE</b>	6,35%
<b>OCCITANIE</b>	8,12%
<b>TOTAL</b>	<b>6,98%</b>

## Total



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>DORDOGNE</b>	12,75%	12,10%	12,62%	10,01%	10,74%	10,30%	8,64%
<b>GIRONDE</b>	8,37%	8,19%	8,43%	6,54%	7,69%	6,66%	6,35%
<b>OCCITANIE</b>	10,15%	10,07%	9,74%	9,58%	10,41%	9,90%	8,12%
<b>TOTAL</b>	<b>9,35%</b>	<b>9,09%</b>	<b>9,31%</b>	<b>7,49%</b>	<b>8,56%</b>	<b>7,70%</b>	<b>6,98%</b>

## Entrées annuelles

	Entrées	Dont Mutations*	Entrants avec revenu < 40% du plafond	Entrants avec revenu < 60% du plafond
DORDOGNE	350	22	58%	77%
GIRONDE	937	114	47%	74%
OCCITANIE	371	10	47%	73%
<b>TOTAL</b>	<b>1 658</b>	<b>146</b>	<b>49%</b>	<b>74%</b>

\* Mutations en sortie

## Les pertes financières

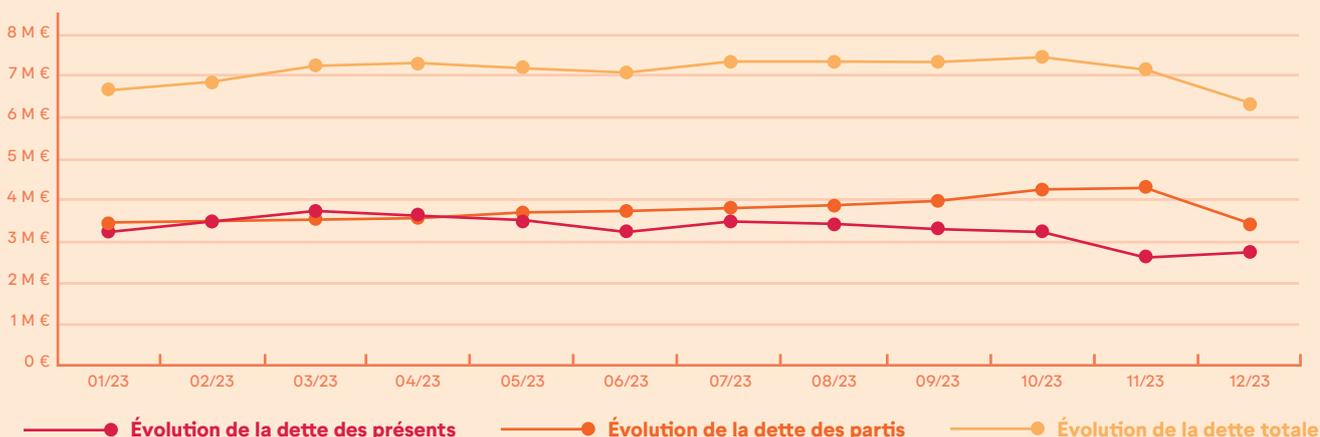
### Dettes

	Dettes	Dettes des présents	Dettes des partis	Dettes des présents ramenée au logement	Loyer brut du mois
DORDOGNE	1 162 K€	528 K€	633 K€	151 €	1 377 K€
GIRONDE	4 001 K€	1 900 K€	2 101 K€	131 €	6 226 K€
OCCITANIE	1 166 K€	392 K€	775 K€	135 €	1 251 K€
<b>TOTAL</b>	<b>6 330 K€</b>	<b>2 820 K€</b>	<b>3 509 K€</b>	<b>135 €</b>	<b>8 855 K€</b>

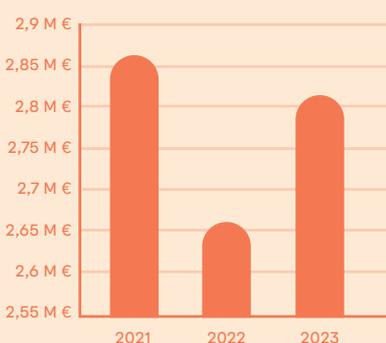
## Taux de vacance financière totale en 2023

DORDOGNE	5,45%
GIRONDE	3,14%
Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	3,15%
OCCITANIE	3,17%
<b>TOTAL</b>	<b>3,48%</b>

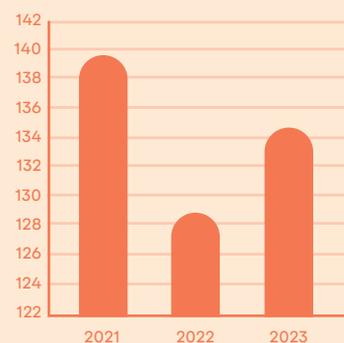
## Évolution de la dette



### Comparatif évolution de la dette des présents fin exercice



### Comparatif évolution de la dette des présents au logement fin exercice



## Aide Personnalisée au Logement (APL)

### APL

#### Taux de recouvrement sur l'exercice

DORDOGNE	99,60%
GIRONDE	99,30%
OCCITANIE	99,61%
<b>TOTAL</b>	<b>99,38%</b>

	Taux d'APL en nombre de locataires	Montant cumulé APL exercice	Montant cumulé RLS exercice
DORDOGNE	55,50%	- 4 771 K€	- 985 K€
GIRONDE	43,14%	- 15 859 K€	- 3 377 K€
OCCITANIE	54,99%	- 4 112 K€	- 859 K€
<b>TOTAL</b>	<b>46,82%</b>	<b>- 24 742 K€</b>	<b>- 5 221 K€</b>

## Prélèvements

	Taux prélèvement en montant	Taux prélèvement en nombre de locataires	% de prélèvement sur les locataires entrants M-3	Taux de rejet du mois en montant	Taux de rejet du mois en nombre de locataires
DORDOGNE	64,11%	53,02%	61,54%	4,16%	4,31%
GIRONDE	80,09%	68,76%	84,95%	4,19%	4,39%
OCCITANIE	80,87%	72,57%	84,62%	4,77%	4,98%
<b>TOTAL</b>	<b>78,02%</b>	<b>66,62%</b>	<b>80,30%</b>	<b>4,26%</b>	<b>4,46%</b>

## Promotion

## Suivi de production

		Nombre de demandes de financement	Nombre d'OS délivrés	Nombre de livraisons	Retard de livraison en mois logements	Nombre moyen de mois de retard des livraisons
LOGEMENTS LOCATIFS	DORDOGNE	0	0	62	372	6
	GIRONDE	283	177	57	1 018	11,2
	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	263	149	24	558	11,4
	OCCITANIE	191	133	128	1 181	10
	<b>Total Logements locatifs</b>	<b>474</b>	<b>310</b>	<b>247</b>	<b>2 571</b>	<b>10,4</b>
ACCESSION	DORDOGNE	0	0	0	0	0
	GIRONDE	23	0	0	0	0
	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	23	0	0	0	0
	OCCITANIE	5	0	35	490	14
	<b>Total Accession</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>490</b>	<b>14</b>

## Suivi de vente

	Nombre de logements en vente au 31/12	Nombre invendus livrés	Nombre de réservations	Nombre contrats PSLA signés	Nombre d'actes
VEFA	DORDOGNE	0	0	0	0
	GIRONDE	0	0	0	0
	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	0	0	0
	OCCITANIE	10	10	0	0
	<b>Total VEFA</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PSLA	DORDOGNE	0	0	0	0
	GIRONDE	0	0	2	1
	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	0	2	1
	OCCITANIE	5	5	6	32
	<b>Total PSLA</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>33</b>

	Nombre de lots en précommercialisation	Nombre de lots non vendus - de 6 mois avant la livraison prévisionnelle	Nombre d'OS (nombre logements)	Nombre de lots livrés	Nombre d'invendus + 6 mois
DORDOGNE	0	0	0	0	0
GIRONDE	0	0	0	0	0
Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	0	0	0	0
OCCITANIE	0	0	0	35	13
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>13</b>

**Synthèse commerciale**
**0**

 logement vacant au 31 décembre  
2022 : 5

**0**

 logement vacant de plus de 3 mois  
2022 : 0

**663**

 logements au 31 décembre  
2022 : 648

**Synthèse patrimoine**
**15**

 logements livrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier  
2022 : 3

**Promotion**
**25**

 ordres de service lancés en cumulé depuis le 1<sup>er</sup> janvier  
2022 : 86

**Entrées**
**4,52%**

 de taux de rotation glissant sur 12 mois  
2022 : 6,33%

**47**

 jours moyens de relocation pour la durée totale de vacance  
2022 : 32

**Pertes financières**
**0,10%**

 de taux de vacance commerciale en euros fin de mois  
2022 : 0,84%

**Effectifs**
**19,60**

 effectifs en ETP (effectifs en Équivalent Temps Plein)  
2022 : 20,90

**Recouvrement prélèvements**
**98,95%**

 de taux recouvrement sur 12 mois glissants  
2022 : 99,78%

**85,82%**

 de taux prélèvement en montant  
2022 : 86,84%

**100%**

 de prélèvement sur locataires entrants M-3  
66,67%

**Dettes**
**130 935 K€**

 de dette totale  
2022 : 107 171 K€

**Synthèse  
du patrimoine géré**

		Nombre de lots au 31/12	Nombre de lots livrés depuis le 01/01	Dont lots vendus sur l'année
LOCATION ACCESSION	GIRONDE	6	0	13
	Total Location Accession	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
LOGEMENTS	GIRONDE	663	15	0
	Total Logements	<b>663</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
STATIONNEMENTS	GIRONDE	467	21	0
	Total Stationnements	<b>467</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL HORS FOYER</b>		<b>1 136</b>	<b>36</b>	<b>13</b>

# Résultat de l'activité de gestion locative

## La vacance commerciale

Logements familiaux en vacance commerciale	Nombre de logements vacants au 31/12	Nombre de logements vacants de plus de 3 mois	Perte financière Exercice	Nombre de jours moyen de relocation sur la durée totale de vacance des logements
GIRONDE	0	0	17 583 €	47
Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	0	6 638 €	47
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 583 €</b>	<b>47</b>

Stationnements	Perte financière Exercice	Total Logements + Stationnements	Perte financière totale Exercice
GIRONDE	11 421 €	GIRONDE	29 004 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 421 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>29 004 €</b>

## Les mouvements de l'année 2023

### Taux de rotation

GIRONDE	4,52%
<b>TOTAL</b>	<b>4,52%</b>

## Entrées annuelles

	Entrées	Dont Mutations*	Entrants avec revenu < 40% du plafond	Entrants avec revenu < 60% du plafond
GIRONDE	51	2	31%	63%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>31%</b>	<b>63%</b>

\* Mutations en sortie

## Les pertes financières

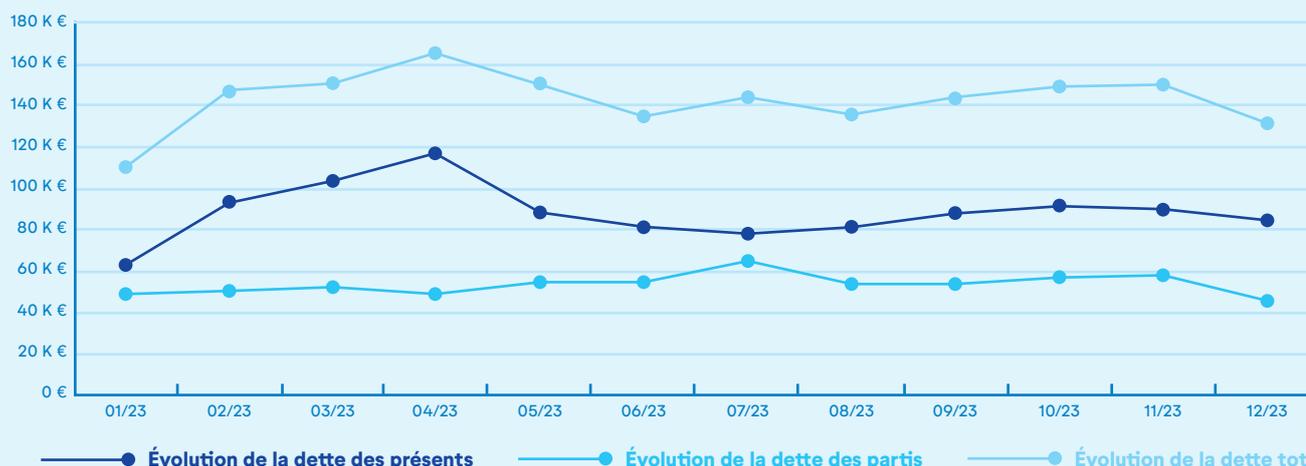
### Dette

	Dette	Dette des présents	Dette des partis	Dette des présents ramenée au logement	Loyer brut du mois
GIRONDE	130 935 €	84 599 €	46 336 €	128 €	332 396 €
<b>TOTAL</b>	<b>130 935 €</b>	<b>84 599 €</b>	<b>46 336 €</b>	<b>128 €</b>	<b>332 396 €</b>

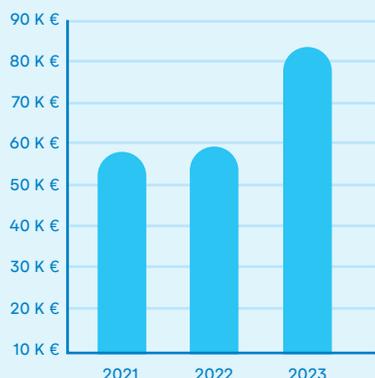
### Taux de vacance financière totale sur l'exercice

GIRONDE	0,43%
Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0,36%
<b>TOTAL</b>	<b>0,43%</b>

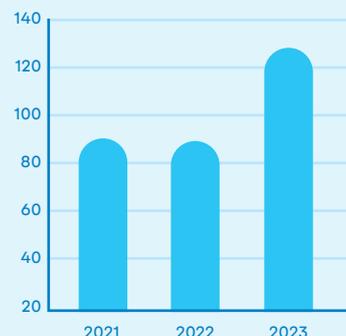
## Évolution de la dette



### Comparatif évolution de la dette des présents fin exercice



### Comparatif évolution de la dette des présents au logement fin exercice



## Aide Personnalisée au Logement (APL)

### Taux de recouvrement sur l'exercice

GIRONDE	98,95%
<b>TOTAL</b>	<b>98,95%</b>

### APL

	Taux d'APL en nombre de locataires	Montant mensuel RLS	Montant cumulé APL exercice	Montant cumulé RLS exercice
GIRONDE	35,65%	- 12 808 €	- 612 364 €	- 121 137 €
<b>TOTAL</b>	<b>35,65%</b>	<b>- 12 808 €</b>	<b>- 612 364 €</b>	<b>- 121 137 €</b>

### Prélèvements

	Taux prélèvement en montant	Taux prélèvement en nombre de locataires	% de prélèvement sur les locataires entrants M-3	Taux de rejet du mois en montant	Taux de rejet du mois en nombre de locataires
GIRONDE	85,82%	83,86%	100,00%	4,02%	4,84%
<b>TOTAL</b>	<b>85,82%</b>	<b>83,86%</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,02%</b>	<b>4,84%</b>

## Promotion

### Suivi de production

		Nombre de demandes de financement	Nombre d'OS délivrés	Nombre de livraisons	Retard de livraison en mois logements	Nombre moyen de mois de retard des livraisons
LOGEMENTS LOCATIFS	GIRONDE	8	25	15	30	2
	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	11	0	30	2
	<b>Total Logements locatifs</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>2</b>
ACCESSION	GIRONDE	135	0	0	0	0
	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	105	0	0	0	0
	<b>Total Accession</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Suivi de vente

		SUIVI EN CUMUL ANNUEL				
		Nombre de logements en vente au 31/12	Nombre invendus livrés	Nombre de réservations	Nombre contrats PSLA signés	Nombre d'actes
	<b>GIRONDE</b>	0	0	0		0
<b>VEFA</b>	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	0	0		0
	<b>Total VEFA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	<b>GIRONDE</b>	4	4	0	0	13
<b>PSLA</b>	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	4	4	0	0	13
	<b>Total PSLA</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
	<b>GIRONDE</b>	7	0	27		21
<b>BRS</b>	Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	7	0	27		21
	<b>Total BRS</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

	Nombre de lots en précommercialisation	Nombre de lots non vendus - de 6 mois avant la livraison prévisionnelle	Nombre d'OS (nombre logements)	Nombre de lots livrés	Nombre d'invendus + 6 mois
<b>GIRONDE</b>	0	0	0	0	4
Dont GIRONDE Bordeaux Métropole	0	0	0	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>



En association avec

