

DOSSIER DE PRESSE

# **Le Groupe Soikos évolue pour accompagner les mutations de l'Habitat dans le grand Sud-Ouest**



5 MAI 2022

# Sommaire

**03**

Mots de la direction

**04**

Une évolution pour anticiper et répondre aux enjeux de demain

**06**

Le groupe Soikos en bref

**07**

Nos implantations

**08**

Notre nouvelle identité

**09**

Le Toit Girardin

**10**

Mésolia : Solidité, utilité sociale, engagement

Partenariat avec Arcade-vyv

**12**

Soikos services

**13**

Soikos accession

**14**

Nos coopérations

**15**

Le Groupe Soikos en quelques dates

**16**

Contact presse

# Prendre la mesure des **changements** qui impactent les territoires

La métamorphose du Groupe TG, qui devient aujourd'hui le Groupe Soïkos, marque une nouvelle avancée pour notre aventure collective au service de l'Habitat du Grand Sud-Ouest. Cette évolution s'inscrit dans la continuité des valeurs que nous faisons vivre depuis plus de 50 ans et consolide nos fondamentaux. Surtout, elle nous permet de nous projeter avec confiance et ambition vers l'avenir. Nous sommes prêts à accompagner les territoires, à les aider à prendre la mesure des changements sociaux et environnementaux qui impactent le secteur du logement et surtout à imaginer des solutions concrètes pour y répondre !



**Bernard LAYAN**

Président du Groupe Soïkos et du Toit Girondin

## La force de l'esprit de **coopération**

Notre nouvelle organisation illustre parfaitement notre conviction : la coopération est plus efficace que la concurrence. En conciliant compétitivité, efficacité et solidarité, l'esprit coopératif représente un modèle d'avenir et un formidable levier pour remplir notre mission d'intérêt général ! Avec cette évolution, nous avons souhaité pousser plus loin encore notre singularité en la matière. Autour du socle que forment nos quatre piliers (Toit Girondin, Mésolia, Soïkos services et Soïkos accession) nous continuerons à développer des coopérations sur mesure avec nos partenaires locaux de l'Habitat. Elles nous permettront d'innover toujours mieux pour répondre aux besoins spécifiques des collectivités et de leurs habitants !



**Jean-Michel BEDECARRAX**

Vice-Président du Groupe Soïkos et Président de Mésolia

## Bâtir des solutions nouvelles pour **améliorer** la vie par l'Habitat

La santé sous toutes ses formes, le changement climatique, le pouvoir d'achat, le mieux vivre ensemble... Ces enjeux globaux impactent nos métiers et prennent de plus en plus de place dans la vie de nos locataires. Apporter des réponses rapides, agiles et créatives pour améliorer la vie par l'Habitat est essentiel aujourd'hui et le sera demain plus encore : c'est le sens de notre projet. L'essor du Groupe Soïkos renforce et optimise les atouts de ses filiales et de Mésolia en particulier. La complémentarité de nos savoir-faire nous permettra d'étoffer notre panel de solutions de logement et de services. Nous voulons ainsi toujours mieux répondre à la diversité des situations personnelles tout au long de la vie autour des sujets de la santé, du handicap, du vieillissement et plus globalement, des précarités.



**Emmanuel PICARD**

Directeur général du Groupe Soïkos et de Mésolia

# Une évolution pour anticiper et répondre aux enjeux de demain

Le 5 mai 2022 le groupe TG devient le Groupe Soïkos. Il dévoile son architecture de marque et une organisation qui évoluent au service d'une double ambition : accompagner les territoires face aux enjeux sociétaux et environnementaux qui impactent le secteur du logement ; contribuer à améliorer la vie par l'habitat de ses publics.

Ancré en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie depuis plus de 50 ans, grâce à ses piliers historiques le Toit Girondin et Mésolia, le Groupe Soïkos se consacre à la mise en oeuvre des politiques locales de l'Habitat, en proximité et au bénéfice de l'ensemble de ses publics : collectivités locales, partenaires, locataires et acquéreurs.

## Une évolution profonde, pensée pour accompagner les mutations.

Grâce à ces changements, le Groupe se met en capacité d'accompagner les mutations qui impactent les territoires et leurs habitants. Dès aujourd'hui et plus encore demain, le logement, en particulier le logement social, doit continuer à relever de manière toujours plus agile et pertinente tous les grands enjeux de notre société et de notre époque et anticiper leur évolution :

- Le mal-logement bien sûr mais aussi la transition écologique et son impact sur les individus et les territoires
- La santé et les enjeux du vieillissement
- Le pouvoir d'achat et le défi énergétique
- Le mieux vivre ensemble et l'accompagnement des plus fragiles

Se transformer permet au Groupe de prendre la mesure de ces enjeux, d'être acteur de ces changements et surtout d'imaginer des solutions concrètes et de proximité pour y répondre avec efficacité et créativité. Résolument tournés vers l'avenir, la nouvelle identité et le positionnement ressourcé du Groupe enrichissent ses fondamentaux tout en restant fidèles à ses valeurs historiques.

## 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 des métiers et figure la raison d'être de nos partenariats. Elle s'inscrit également au coeur de la stratégie que nous partageons avec Arcade-Vyv : améliorer la vie par l'habitat.

# La proximité

- 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 **au quotidien avec nos locataires** afin de leur délivrer le meilleur service possible.

## L'utilité sociale

Notre Groupe entend être utile pour :

- Les territoires en recherche de solutions efficaces et durables pour loger leurs habitants les plus fragiles.
- Les locataires et les acquéreurs, en proposant des logements de qualité, confortables, adaptés à leurs besoins.
- Le Groupe Arcade-Vyv avec qui nous sommes partenaires par nos expériences et nos réflexions communes.
- Le pays par notre contribution aux politiques publiques.

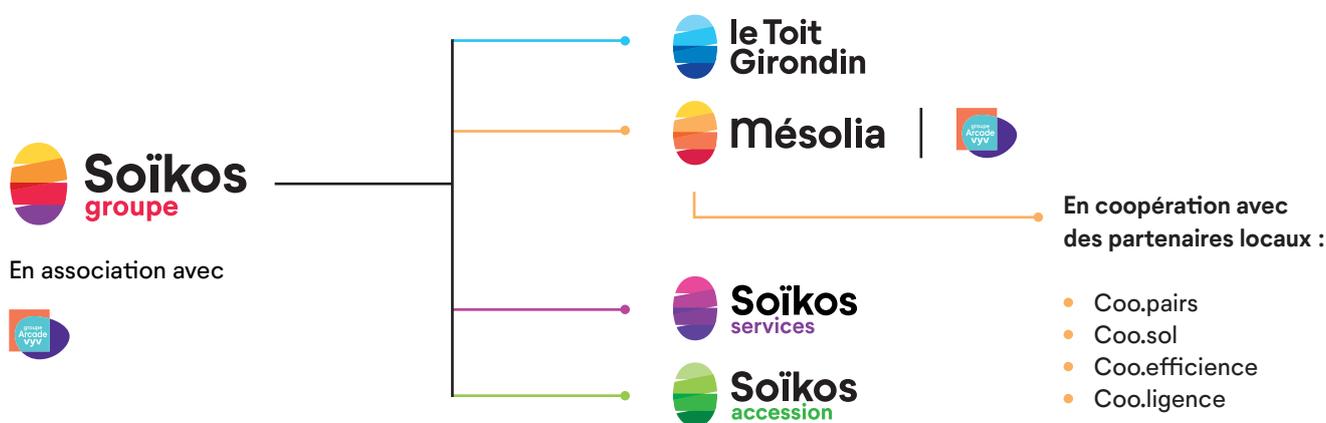
## La coopération

- 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.

# Le Groupe **Soïkos** en bref

## Un modèle original et puissant, en architecture ouverte

Notre nouvelle organisation nous permet d'apporter un éventail complet de solutions logement au bénéfice de nos territoires d'implantation et de leurs habitants.



## Un socle constitué de quatre entités



### Le Toit Girondin

Société coopérative de production (SCP)  
HLM, spécialisée en aménagement et en construction pour l'accèsion sociale à la propriété.



### Mésolia

Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH).



### Soïkos services

Plateforme de services et de ressources externes et internes ; développement de dispositifs expérimentaux.



### Soïkos accession

Filiale destinée à l'accèsion 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

Coo.sol avec Aquitanis, Office public de l'habitat, Bordeaux Métropole et Axanis

Coo.efficience avec Aquitanis, Office public de l'habitat, Le Toit Girondin et Axanis

## Nos métiers

Logement social, Construction, Gestion locative, Accompagnement et services,

Prospection foncière, Services mutualisés (centre de relation client, syndic solidaire)

# Une implantation dans tout le grand Sud-Ouest

Depuis plus de 50 ans,  
notre ancrage territorial nous  
donne une connaissance  
approfondie des problématiques  
locales de la Nouvelle-Aquitaine  
et de l'Occitanie.



Agglomération  
Bordelaise



Siège à Bordeaux  
et 5 pôles :

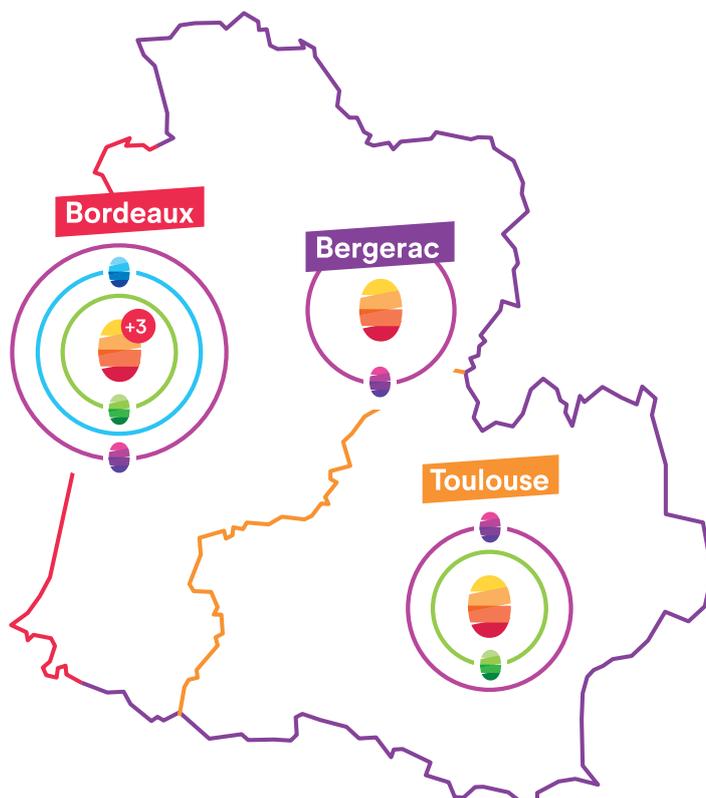
- Pôle Lormont - Libourne
- Pôle Bordeaux - Bruges
- Pôle Mérignac - Gradignan
- Pôle Bergerac (en Dordogne)
- Pôle Toulouse (en Occitanie)



Agglomération  
Bordelaise,  
Bergeracoise  
et Toulousaine



Agglomération  
Bordelaise et  
Toulousaine



## En chiffres



**255**

COMMUNES  
D'IMPLANTATION



**44 200**

PERSONNES  
LOGÉES



PRÈS DE  
**22 000**

LOGEMENTS  
GÉRÉS



**266**

COLLABORATEURS



**138 M€**

DE CHIFFRE  
D'AFFAIRES EN 2021



**121 M€**

D'INVESTISSEMENT ANNUEL  
EN MOYENNE INJECTÉS  
DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

# Une nouvelle identité qui illustre les singularités du Groupe

L'ensemble des entités qui compose le Groupe arbore désormais un logo et une ligne graphique déclinée de celle du Groupe Soïkos. Contemporaine et dynamique, cette identité exprime à la fois l'ancrage territorial et la vocation du Groupe.

## Notre nom

**SOÏKOS** 

Prononciation : {soj. kos}

Le nom Soïkos, alliance de tradition et de modernité, exprime l'ancrage local du Groupe tout en faisant écho à notre vocation :

• La combinaison du SO de Sud-Ouest et de OIKOS, qui signifie « maison » en grec ancien, renvoie aux fondations de notre maison commune, le Groupe.

• Il propose une référence directe à notre mission : bien accueillir chaque personne, chaque famille, les loger... ou les aider à acquérir leur propre logement.

• En seconde lecture on y voit le superlatif SO Oïkos : « tellement bien chez soi » ce qui illustre la promesse que l'on peut faire à notre public.

## Notre emblème

### LE COCON

 Le cocon renvoie à la fois à nos métiers et à l'ambition de notre Groupe :

• Symbole universel de protection, de bien-être, il exprime avant tout l'idée d'un chez-soi rassurant, où l'on se sent bien.

• Promesse de métamorphose, il symbolise également le dynamisme, le merveilleux de la vie, le potentiel à venir.

• Un choix de couleurs vives qui apporte dynamisme et optimisme à l'identité visuelle.

• L'entrelacement des couleurs, tissé de manière chaque fois singulière, évoque la notion de transparence et celle d'échange, de coopération.

## Une charte graphique vivante et colorée

Chaque marque « socle » utilise le signe du cocon comme identifiant avec sa propre gamme de couleur afin de marquer une forte attribution au Groupe tout en conservant chacune sa personnalité.



# Le Toit Girondin: pilier historique du Groupe

Le Toit Girondin est une société coopérative de production (SCP) HLM dont la mission est de produire des logements en accession sociale à la propriété, commercialisés sous la marque Soïkos accession.

Le Toit Girondin poursuit également une activité locative et d'aménagement. Forte de plus de 60 ans d'existence, la SCP Le Toit Girondin est le pilier historique du Groupe Soïkos dont elle incarne toute la mémoire et l'ancrage territorial, gage de son esprit coopératif.

## Création



## Missions

• Production de logements sociaux en accession sociale à la propriété, commercialisés sous la marque Soïkos accession.

• Aménagement des quartiers dans lesquels s'insèrent les immeubles produits.

• Gestion locative : le Toit Girondin conserve le lien historique avec ses locataires pour une partie de son patrimoine.

## Chiffres clés

**645**

LOGEMENTS GÉRÉS  
SUR 33 RÉSIDENCES  
EN 2021

**20**

LOGEMENTS LIVRÉS  
EN ACCESSION  
SOCIALE EN 2021

**31**

LOGEMENTS EN COURS  
DE CONSTRUCTION AU  
31 DÉCEMBRE 2021

**18**

COLLABORATEURS



# Mésolia : solidité, utilité sociale, engagement

Construite sur des fondations solides et durables, l'entreprise sociale de l'Habitat (ESH) du Groupe met à disposition de ses partenaires un large panel de savoir-faire : construire des logements, les gérer, prendre soin des plus fragiles, inventer des solutions pour consolider le vivre-ensemble...

## Ses missions

Mésolia développe des solutions d'habitat qui améliorent la vie et offrent aux habitants un parcours résidentiel adapté à l'évolution de leurs besoins. Concrètement, les équipes de Mésolia veillent à :

### CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT ET AU DYNAMISME DES TERRITOIRES

- Aménagement et renouvellement urbain des communes ;
- Amélioration du cadre de vie et du vivre-ensemble par la résidentialisation ou le développement d'actions contribuant au lien social.

### PRODUIRE DES LOGEMENTS EN ANTICIPANT LES BESOINS DE DEMAIN

- Conception de logements de qualité, prenant en compte les changements environnementaux mais aussi l'évolution des modes de vie et d'habitat ;
- Livraison de 500 à 800 logements chaque année.

### VALORISER ET RÉNOVER NOTRE PATRIMOINE

- Requalification, résidentialisation, amélioration des performances thermiques de notre patrimoine ;
- Réhabilitation de près de 900 logements chaque année.

### LOGER ET ACCOMPAGNER LES HABITANTS

- Hébergement des personnes à revenus modestes ou précaires en difficulté pour se loger dans le parc privé ;
- Accompagnement et développement d'une offre de services adaptée à leurs besoins ;
- Recherche permanente d'amélioration de la qualité de notre action.

### APPORTER DES RÉPONSES AUX PUBLICS À BESOINS PARTICULIERS

- Logements inclusifs, établissements médico-sociaux...
- Résidences-services, résidences autonomes et intergénérationnelles ;
- Logements des jeunes.

## Chiffres clés

PRÈS DE  
**22 000**  
LOGEMENTS GÉRÉS

**2 500**  
LOGEMENTS  
EN PRODUCTION

**7 400**  
LOGEMENTS  
PRODUITS ENTRE  
2014 ET 2024

**255**  
COMMUNES  
SERVIES

# Un partenariat avec Arcade-Vyv pour améliorer la vie par l'habitat

Mésolia partage avec le Groupe Arcade-Vyv une ambition porteuse d'avenir : améliorer la vie par l'habitat. Grâce à l'expertise et la capacité d'innovation du Groupe Arcade-Vyv, Mésolia apporte des réponses concrètes et locales aux enjeux de santé publique qui impactent les communes du Grand Sud-Ouest : la prise en compte du handicap, du vieillissement, des inégalités d'accès à la santé...

## Quelques réalisations sur le registre Logement et santé

### Diagnostic 360° : bien vieillir chez soi

Depuis 2021, plus de 300 de nos locataires seniors bénéficient d'un accompagnement personnalisé par des ergothérapeutes pour améliorer leur logement. L'objectif de cette démarche réalisée en partenariat avec Alogia Groupe : favoriser leur maintien à domicile en adaptant leur environnement à leurs capacités.

### Label Loge&Care : des solutions pour les publics seniors adaptées aux territoires

Le label Loge&Care créé par le Groupe Arcade-Vyv garantit une offre globale de produits et de services en faveur du maintien à domicile des seniors. Pour le décliner, Mésolia engage auprès des territoires du Sud-Ouest une vaste opération de labellisation. Elle se traduit par 10 engagements opérationnels permettant de répondre de manière adaptée aux attentes locales.

### Habitats spécifiques : développer des logements adaptés au sein d'une résidence exemplaire

À Mérignac (33) la résidence Ardillos, véritable éco-quartier, illustre notre savoir-faire d'aménageur-promoteur mais aussi notre préoccupation de développer des quartiers inclusifs. Elle accueille notamment 12 logements dédiés et conçus spécifiquement pour les personnes à mobilité réduite.

## Les chiffres du Groupe Arcade-Vyv

4<sup>ÈME</sup>

ACTEUR SUR LE MARCHÉ  
DU LOGEMENT SOCIAL  
EN FRANCE

32

ENTITÉS

172 000

LOGEMENTS  
EN PRODUCTION

1<sup>ER</sup>

ASSUREUR SANTÉ  
EN FRANCE

1<sup>ER</sup>

GRUPE DE PROTECTION  
SOCIALE ET SOLIDAIRE  
EN FRANCE



# Soikos services: une plateforme mutualisée pour l'interne et l'externe

Soikos services occupe une place à part dans l'organisation. Véritable plateforme mutualisée, elle met ses ressources et savoir-faire à disposition de l'ensemble des sociétés du Groupe. Elle fonctionne comme un véritable service support. Pour l'externe, elle assure la gestion de logements pour le compte de tiers, par exemple pour Urbalys, la SEM de la ville de Bergerac. Pour cela, elle coordonne les activités de nos différentes entités.

## Le développement de dispositifs expérimentaux

Les compétences de Soikos services sont appelées à s'étoffer rapidement. Dans le futur, Soikos services est appelée à jouer le rôle « d'incubateur » pour le Groupe : la société aura vocation à porter ses expérimentations futures. Les contours de cette mission seront affinés dans le cadre de l'élaboration du projet d'entreprise, en cours actuellement.

Création

2022

Missions

Plateforme de services et de ressources externes et internes  
Développement de dispositifs expérimentaux



# Soikos accession : Une filiale dédiée à l'accession sociale

Créée en 2022, Soikos accession est l'entité du Groupe dédiée à la commercialisation de l'offre d'accession sociale à la propriété. Fidèle aux valeurs de solidarité et d'utilité sociale du Groupe, Soikos accession facilite l'acquisition de leur résidence principale par les personnes modestes. Soikos accession apporte ainsi aux futurs propriétaires un parcours habitat qualitatif et sécurisé.

## L'accession sociale : une dynamique partenariale

L'accession sociale à la propriété est une démarche volontariste, impulsée par l'État et partagée par les collectivités. Elle se donne pour objectif de permettre aux foyers à faible revenu de devenir propriétaire de leur logement. Elle se traduit par des offres de logements à des prix inférieurs à ceux du marché, grâce à des dispositifs avantageux soutenus par des aides de l'État et des collectivités ou une action sur le coût du foncier.

## Une filiale spécialisée pour un des projets sur-mesure

La création de Soikos accession permet de développer une offre pensée spécifiquement pour les publics les plus modestes du territoire et de les accompagner tout au long de leur parcours vers la propriété. L'action de nos équipes vise à garantir :

### Un achat sécurisé

Afin de prémunir les publics fragiles contre des risques liés aux accidents de la vie, leur achat est sécurisé à l'aide d'une garantie de rachat et de relogement.

### Un accompagnement et des conseils personnalisés

Un interlocuteur dédié accompagne l'acquéreur tout au long de sa démarche d'acquisition et le guide dans la découverte des mécanismes de financement.

## Les dispositifs d'accession

Pour accompagner les ménages vers la propriété, Soikos accession peut activer plusieurs types de contrats :

### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Créé en 2016, le BRS repose sur le principe de dissociation de la valeur du bâti et de celle du foncier. Les nouveaux propriétaires achètent en BRS les murs de leur logement (cession de droits réels du bâti) et acquittent une redevance pour le foncier. Le propriétaire du logement (bâti) peut le revendre ou le léguer sous conditions particulières. Ainsi, en baissant le coût d'acquisition le BRS permet à un plus grand nombre de ménages d'accéder à la propriété.

### LA LOCATION ACCESSION (PSLA)

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) permet à l'acquéreur de tester pendant un temps donné la capacité d'achat avant de s'engager définitivement. Le PSLA génère de nombreux avantages : TVA à taux réduit (5,5 %), exonération de taxe foncière pendant 15 ans, frais de notaire réduits, prix de vente, maximum fixé et Garantie de Rachat et de Relogement pour faire face aux aléas de la vie.

### LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

Le « VEFA » ou « vente sur plan » désigne un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le bien dès que les travaux de construction sont achevés. La VEFA a de nombreux avantages tels que des frais de notaire réduits.

### LA VENTE HLM DANS LE PATRIMOINE ANCIEN

Des logements sociaux du patrimoine ancien sont régulièrement mis à la vente soit par proposition de l'organisme HLM, soit à la demande du locataire de logement social. Lorsque le bien est mis en vente, le locataire (ou son conjoint s'il est aussi titulaire du bail depuis 24 mois) est prioritaire pour se porter acquéreur. Il peut également le faire acquérir par un ayant-droit (parent ou enfant sous conditions de ressources). Le logement est vendu à un tarif préférentiel et les frais notariés sont réduits.

# Nos coopérations

## Des coopérations avec nos partenaires locaux pour innover et mutualiser les ressources

Le Groupe Soikos est animé par une conviction : la coopération est plus efficace que la concurrence, la solidarité est plus que jamais une condition d'avenir.

Pour répondre aux besoins du territoire et de leurs habitants, nos filiales développent donc des coopérations sur-mesure avec des partenaires locaux.

---

Cette organisation permet au Groupe Soikos de se positionner de manière autonome et solide face aux grands groupes nationaux intégrés, tout en demeurant au plus proche des attentes des collectivités.

### 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, Bordeaux Métropole et Axanis

Organisme foncier solidaire (OFS), pour faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

### Coo.efficience

avec Aquitanis, Office public de l'habitat, le Toit Girondin et Axanis

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

# Le Groupe **Soïkos**

70 ans d'une Histoire qui s'écrit dans le grand Sud-Ouest

**1949**

Création du Toit Girondin, société coopérative de production HLM.

**1969**

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

**1984**

Association avec le Groupe Arcade.

**2005**

Création du GIE Guyenne Habitat avec les sociétés Périgordia (Bergerac) et Soliance (Libourne).

**2008**

La Maison Girondine devient Mésolia Habitat.

**2014**

Mésolia fusionne avec ses filiales Périgordia Habitat et Soliance Habitat et devient, avec 15 000 logements locatifs, un acteur de référence dans le Sud-Ouest.

**2015**

Implantation de Mésolia en Occitanie.

**2016**

Acquisition des logements de la SFHE puis de la SEM de Bruges soit 3 200 logements supplémentaires.

Cette même année, création de Coo.pairs.

**2018**

Alliance du Groupe Arcade et du Groupe mutualiste Vyv qui renforce notre positionnement d'utilité sociale et notre orientation Logement santé.

Création de Coo.ligence.

**2019**

Création de Coo.sol.

**2020**

Création de Coo.efficience.

**2021**

Création de l'activité syndic au sein de Coo.pairs.

**2022**

Le Groupe TG devient le Groupe Soïkos.

Création de Soïkos services et de Soïkos accession.

Création de Civicio (actionariat salarié).

## CONTACT PRESSE

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

Tiphaine Guêtre  
05 33 89 40 86  
tguetre@mesolia.fr



16 -20 rue Henri Expert  
33082 Bordeaux Cedex

[WWW.GROUPESOIKOS.FR](http://WWW.GROUPESOIKOS.FR)