



EXERCICE

20
20

RAPPORT
D'ACTIVITÉ

MÉSOLIA

LA RAISON D'ÊTRE DU GROUPE ARCADE-VYV

Améliorer la vie par l'habitat, en étant un partenaire de référence des territoires contributeur du développement durable des territoires et du bien vivre des habitants et des bénéficiaires, par une offre adaptée et accessible de produits et de services concourant au «logement santé».

**C'EST DANS CE CADRE QUE
MÉSOLIA INSCRIT TOUTES SES
ACTIONS.**



ÉDITO

Le contexte exceptionnel de cette année 2020 nous aura toutes et tous transformés, nous demandant une grande capacité d'adaptation aussi bien sur le plan personnel que professionnel.

Face à la pandémie, nous ne pouvons que souligner l'incroyable mobilisation générale des équipes de Mésolia, qui ont réussi à maintenir nos fonctions essentielles en termes de production mais surtout de qualité de service auprès de nos locataires les plus fragiles. Les initiatives solidaires, telles que les cellules d'appels déployées auprès de nos locataires seniors lors du 1^{er} confinement, montrent notre attachement à cette valeur fondatrice qu'est l'accompagnement social.

Ces efforts sont d'autant plus remarquables qu'ils ont en partie été réalisés sous le prisme d'un nouveau fonctionnement d'entreprise du fait du recours très large au télétravail.

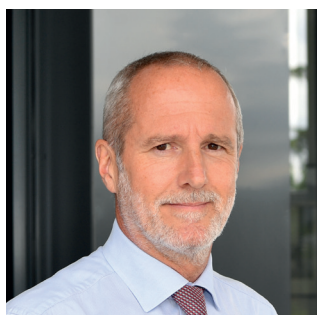
Les collaborateurs ont parfaitement su intégrer ces nouveaux process puisqu'en 2020 près de 9 000 jours ont été télétravaillés, preuve de l'intégration de ce dispositif dans les savoir-faire de notre entreprise.

La dynamique des équipes de Mésolia pour accompagner notre croissance a permis d'atteindre des résultats satisfaisants : ce sont 473 logements livrés, 2 800 logements dans le cycle de production ainsi qu'une cinquantaine de chantiers en cours pour répondre aux besoins des ménages.

Malgré tout, 2020 aura eu le mérite de consolider nos orientations stratégiques et poursuivre notre engagement en matière d'utilité sociale, fil rouge de notre projet d'entreprise.

Aussi, Mésolia renouvelle son engagement aux côtés des collectivités dans plusieurs projets d'habitat spécifique pour répondre aux différents enjeux de société, notamment celui de la santé, si prédominant dans ce contexte sanitaire. Cette direction partagée par toutes les filiales du Groupe Arcade-Vyv structurera durablement notre stratégie dans les années à venir.

L'année 2021 se profile donc de façon encourageante pour Mésolia et nous savons que nous pourrons à nouveau compter sur l'ensemble de nos collaborateurs pour œuvrer en faveur de l'utilité sociale, ensemble.



Emmanuel Picard
Directeur Général



Jean-Michel Bedecarrax
Président

SOMMAIRE

LES DONNÉES ESSENTIELLES 04

LES DONNÉES DÉTAILLÉES 08

LE PATRIMOINE 09

LA GESTION IMMOBILIÈRE 16

LE DÉVELOPPEMENT 52

#1 LA PROMOTION 53

#2 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE 58

#3 LES ACTIONS SOCIALES ET SOLIDAIRES 61

#4 LES COOPÉRATIONS 67

LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 70

#1 LES ACHATS MARCHÉS 71

#2 LE CONTRÔLE INTERNE ET MÉTHODES 76

#3 LES RESSOURCES HUMAINES 77

#4 LES SYSTÈMES D'INFORMATION 82



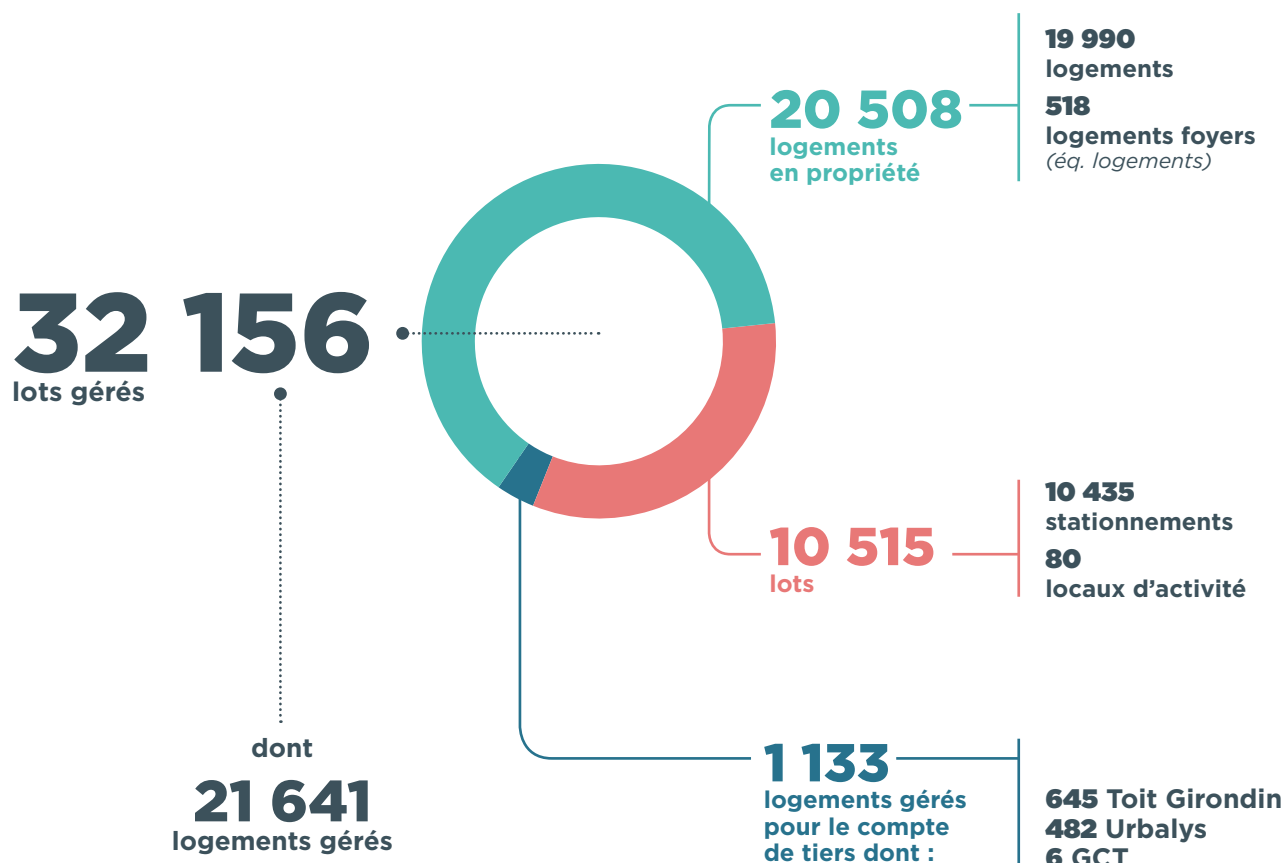
LES DONNÉES ESSENTIELLES



MÉSOLIA

LE PATRIMOINE GÉRÉ

SUR L'EXERCICE 2020



LES VENTES

SUR L'EXERCICE 2020

486

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

27

logements vendus
(Vente HLM)

1

foyer vendu (RPA)

0

local d'activité vendu

LA PROMOTION SUR L'EXERCICE 2020

444

LOGEMENTS
LOCATIFS LIVRÉS

10

LOGEMENTS
EN ACQUISITION
AMÉLIORATION
LIVRÉS

19

LOGEMENTS
EN ACCESSION
SOCIALE À LA
PROPRIÉTÉ LIVRÉS

1 308

LOGEMENTS EN COURS
DE CONSTRUCTION

1 174 **134**
logement locatifs logements
en accession
à la propriété

393

DEMANDES DE
FINANCEMENT
OBTENUES

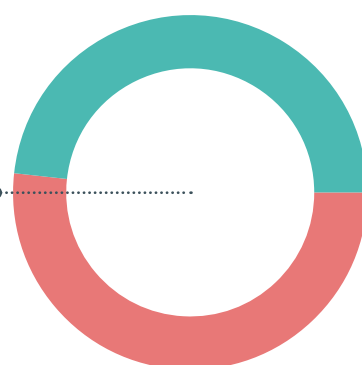
591

ORDRES
DE SERVICE

529 **62**
logement locatifs logements
en accession
à la propriété

LES TRAVAUX SUR L'EXERCICE 2020

20 291 k€
de travaux ont été réalisés



9 639 k€
au titre de
l'exploitation

10 652 k€
au titre de
l'investissement

LA GESTION LOCATIVE

SUR L'EXERCICE 2020

LES MOUVEMENTS

1 497
DÉPARTS

Taux de rotation

7,4%

Taux de vacance

2,26%

LES ATTRIBUTIONS

1 891
ATTRIBUTIONS

147
MUTATIONS

LES IMPAYÉS

SUR L'EXERCICE 2020

Taux d'impayés brut des
locataires présents

2,79%

Taux d'impayés brut des
locataires partis

2,79%

LES RESSOURCES HUMAINES

SUR L'EXERCICE 2020

250
SALARIÉS

Dont

1 mandataire social



LES DONNÉES DÉTAILLÉES



MÉSOLIA



LE PATRIMOINE



MÉSOLIA

LES VENTES 2020

Mésolia a engagé une politique de vente de patrimoine HLM locatif depuis plusieurs années qui s'est traduite sur l'exercice 2020 par :



CAPELLA / LE HAILLAN	3	TOUNET / BERGERAC	2
GAROSSES / LORMONT	1	CHAMPCEVINEL / CHAMPCEVINEL	1
CAMPAGNE DE BEUTRE / MÉRIGNAC	14	ATUR / ATUR	1
ROSE DES SABLES / SAINT LAURENT MÉDOC	2		
HAMEAU DES PINS / SAINT LAURENT MÉDOC	2		
PINEDE / SAINT LAURENT MÉDOC	1		

À noter que sur les 27 cessions réalisées sur l'exercice 2020, 19 sont intervenues au profit de locataires occupants, 8 au profit de locataires du parc social ou personnes physiques sous plafond PLI.



486 LOGEMENTS

ACTUELLEMENT À LA VENTE

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire avec plusieurs confinements. Ce phénomène a notamment impacté l'activité de commercialisation des logements vacants proposés à la vente HLM :

- visites stoppées puis reprises sous protocole sanitaire strict,
- retards pour l'obtention de prêts immobiliers de la part des acquéreurs, voire même quelques défaillances de financements des candidats
- retards sur l'organisation des signatures d'acte chez les notaires.

Bien que la demande reste forte, la crise économique qui se profile sur l'année 2021 peut laisser craindre **une plus grande fragilisation du public cible** (personnes physiques sous plafond de ressources), majoritairement primo-accédant.

440

sur le pôle
bordelais

ANTARES / Le Haillan	17
CAPELLA / Le Haillan	23
CARRIET / Lormont	41
HAMEAU DE CHEZE / Floirac	9
EMILE JOYAUX / Mérignac	3
GAROSSES / Lormont	54
HIPPARION / Bordeaux	2
PINEDE / Saint Laurent Médoc	6
PLEIN SOLEIL / Pessac	29
PRAIRIE / Saint Laurent Médoc	4
ROBERT BALLION / Mérignac	4
ROSE DES SABLES / St Médard en Jalles	20
SABLES / Saint Laurent Médoc	5
PORTEPEINTE / Gensac	1
PLACE-ALBERT MIE / St Seurin sur l'Isle	12
BOUFFARD NORD / St Seurin sur l'Isle	3
CAILLAUDINE / St Seurin sur l'Isle	4
JOLIBERGE / St Seurin sur l'Isle	3
HAMEAU DES PINS / Saint Laurent Médoc	21
ROSE DES SABLES / Saint Laurent Médoc	26
CAMPAGNE DE BEUTRE / Mérignac	153

46

sur le pôle
bergeracois

CHAMPCEVINEL / Champcevinel	8
BORIES / Carsac-Aillac	3
VAL DE MARSICOU / Boulazac	2
ATUR / Atur	3
TOUNET / Bergerac	19
PEYRAT / Creysse	11



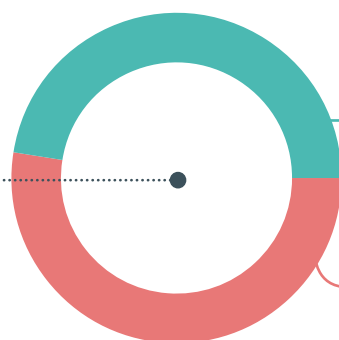
LES TRAVAUX RÉALISÉS SUR LE PATRIMOINE EN 2020

L'année 2020, à cause de la crise sanitaire, a été marquée par l'arrêt durant plusieurs mois, des chantiers d'amélioration et de réhabilitation, qui avaient été lancés auparavant.

Durant cette période, le Pôle Patrimoine s'est attaché à poursuivre les études et à élaborer une stratégie de reprise des chantiers avec les différents partenaires (maîtres d'œuvre, entreprises volontaires, coordonnateurs sécurité) et la Communauté Patrimoine du Groupe Arcade-VYV. Le principal objectif poursuivi était de reprendre les travaux le plus rapidement possible dans le respect des meilleures conditions de sécurité sanitaire possibles.

Au cours de l'exercice 2020, le montant des travaux réalisés s'élève à :

20 291 K€



9 639 K€

au titre de l'exploitation

10 652 K€

au titre de l'investissement

1394 LOGEMENTS DONT

TRAVAUX SIGNIFICATIFS TERMINÉS :

- **Ravalement façade - couverture**
Foyer Dupaty / Bordeaux (23 chambres)
- **Ravalement façade**
Didier Daurat 1 et 2 / Le Bouscat (100 logements)
- **Ravalement façade**
Île-de-France / Le Bouscat (76 logements)
- **Reprise structure bois**
Pujau / Cestas (26 logements)
- **Aire de jeux/éclairage extérieur**
Edmond Rostand 1 / Le Haillan (236 logements)
- **Ravalement façade**
Vivaldi / Mérignac (72 logements)
- **Chauffage - parties communes - façades-ascenseur**
Robinson / Mérignac (77 logements)

PHASE ÉTUDE :

- **Amélioration thermique - façade**
Junien Rabier / Bergerac (38 logements)
- **Ravalement façade - parties communes**
Aliénor / Bordeaux (96 logements)
- **Ravalement façade - Amélioration thermique**
Coteaux de Majolan / Blanquefort (86 logements)
- **Ravalement façade**
Edmond Rostand / Le Haillan (236 logements)
- **Reprise charpente et structure bois**
Château Branon / Léognan (51 logements)
- **Amélioration énergétique / reprise des boiseries et des vérandas / travaux de peinture**
Villaboïs / Bruges (52 logements)
- **Remplacement des garde-corps**
Multisites / Gironde (368 logements)

PHASE TRAVAUX :

- **Rénovation des sanitaires**
Pierre Loti / Bergerac (29 logements)
- **Toiture terrasses**
Edmond Rostand 1 / Le Haillan (236 logements)
- **Ravalement des façades**
Château d'Eau / Lormont (188 logements)
- **Rénovation des sanitaires - Ravalement de façades**
Alpilles / Lormont (221 logements)
- **Parties communes/caves**
Île-de-France/ Le Bouscat (76 logements)
- **Menuiseries acoustiques - peinture boiseries**
Campagne de Beutre / Mérignac (182 logements)
- **Modernisation électrique - chaudières**
Salamandre / Mérignac (120 logements)
- **Amélioration des ascenseurs**
Multisites / Gironde-Dordogne (342 logements)

RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS :

1 320 chaudières au gaz ont été remplacées en 2019/2020

267 chaudières gaz commandées pour être installées en 2021

Remplacement de menuiseries sur **26** résidences (Gironde et Dordogne)

PHASE ÉTUDE :

- **Démolition / Réhabilitation - ANRU**
Saraillère 1 et 2 - Ariane 1 et 2 / Cenon (460 logements)
- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
Stendhal / Mérignac (61 logements)
- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
Clos Monfort / St Médard en Jalles (90 logements)
- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
Le Prieuré / Talence (87 logements)
- **Réhabilitation énergétique - création logements - subvention FEDER**
Trigan / Villenave d'Ornon (88 logements)
- **Réhabilitation énergétique**
6 rue Jouan / Bergerac (6 logements)
- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
25 rue Saint Esprit / Bergerac (3 logements)

PHASE TRAVAUX :

- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
Georges Brassens / Bègles (105 logements)
- **Réhabilitation énergétique**
Vergers de la Devèze / Bordeaux (35 logements)
- **Équipements techniques - isolation - parties communes - espaces extérieurs**
Pascal Triat / Bruges (84 logements)
- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
Bellini / Le Bouscat (100 logements)
- **Façades - parties communes- espaces extérieurs**
Fauvettes 1 et 2 / Mérignac (317 logements)
- **Réhabilitation énergétique - subvention FEDER**
Les Allains / La Force (28 logements)
- **Restructuration lourde**
Compans 1 et 2 / Toulouse (12 logements)

RÉSEAU FIBRE OPTIQUE

Poursuite de l'installation de réseau en fibre optique sur le patrimoine de Mésolia (en partenariat avec Orange, Gironde Très Haut Débit, Périgord Numérique...).

DOSSIERS SPÉCIFIQUES

- **Travaux d'accessibilité - ADH'ap - 2^{ème} période**
23 sites - En cours d'études
- **Audit sécurité patrimoine MES - SOL**
79 résidences - En cours de travaux
- **Audit sécurité patrimoine PER - TLS**
106 résidences - En cours d'études
- **Marché diagnostics réglementaires**
Société - Accord cadre renouvelé pour 4 ans
- **Création aire de jeux et aménagements extérieurs**
Lormont - en partenariat avec Gironde Habitat
En cours d'études
- **Extension de l'agence Mésolia**
Pôle Territorial Mérignac - Gradignan
Consultation entreprises - Travaux en cours

ACCORDS CADRES (SUR 4 ANS)

Pour travaux de gros entretien ou d'investissement

- **Nettoyage des toitures**
En cours de consultation
(nouveau marché sur 2021)
- **Isolation des combles**
En cours de consultation
(nouveau marché sur 2021)
- **Travaux VRD**
En cours de consultation
(nouveau marché sur 2021)
- **Remplacement de boîtes aux lettres**
En cours (fin validité 07/2022)
- **Peinture et nettoyage**
En cours (fin validité 04/2022)
- **Bureau de contrôle**
En cours (fin validité 06/2021)
- **Coordonnateur Sécurité**
En cours (fin validité 06/2021)

34

conventions ont été signées en 2020 portant à

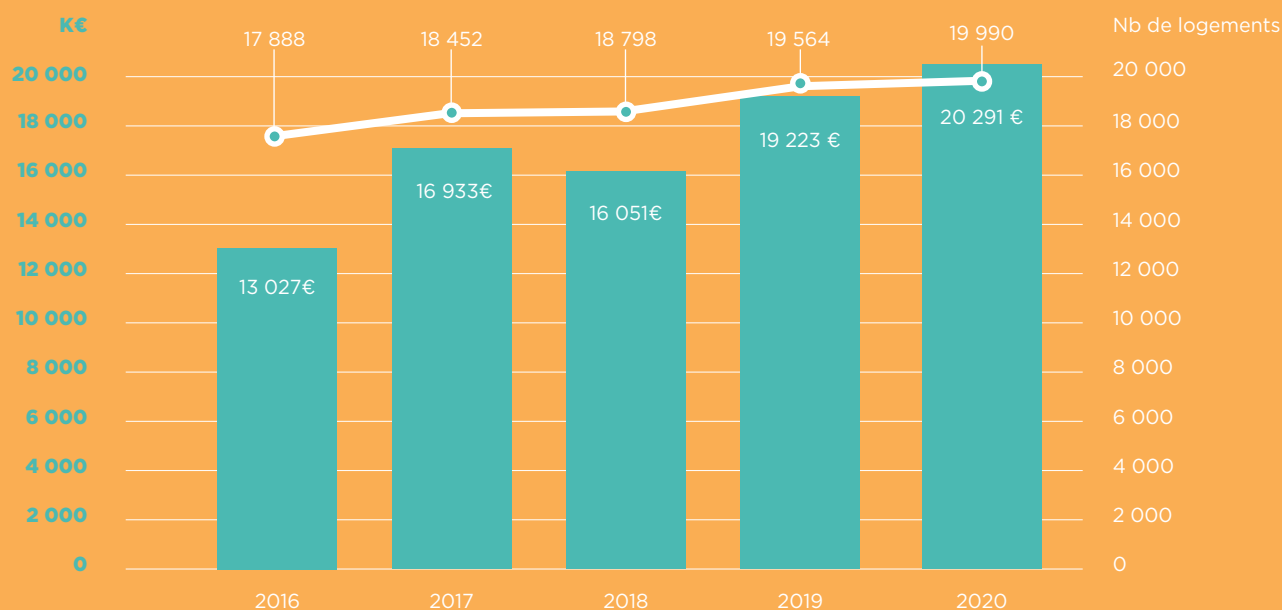
179

le nombre global de conventions signées sur le patrimoine.

DÉVELOPPEMENT D'OUTILS INFORMATIQUES MÉTIER : TRANSITION NUMÉRIQUE

- Poursuite de l'installation et paramétrage du logiciel de Gestion Technique du Patrimoine ABYLA (LABEO)
- Acquisition du logiciel DiagInfo (éditeur SIGMA) : centralisation des diagnostics obligatoires et plateforme d'échanges entre Mésolia et ses prestataires.

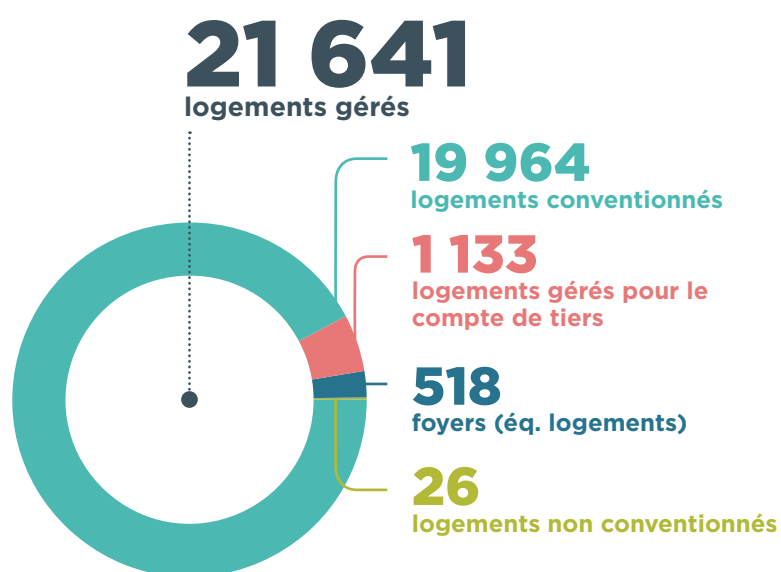
Évolution des travaux engagés sur le patrimoine (en K€)



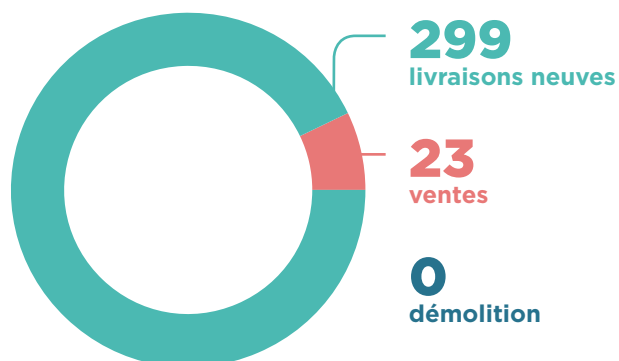
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE LOCATIF EN 2020

DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2020

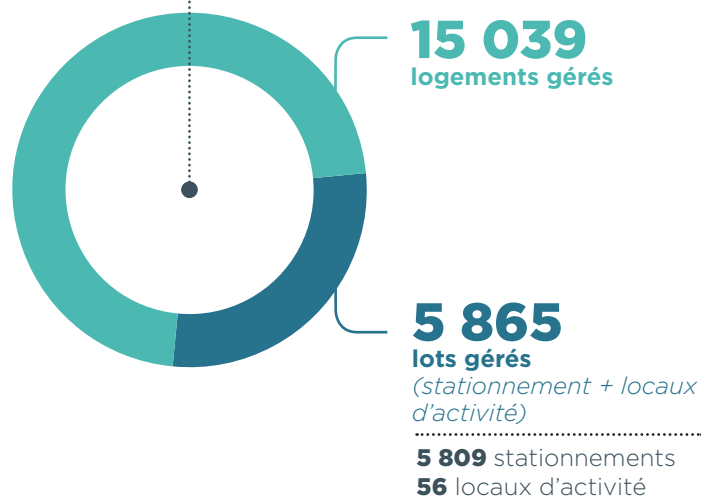
Total
SOCIÉTÉ



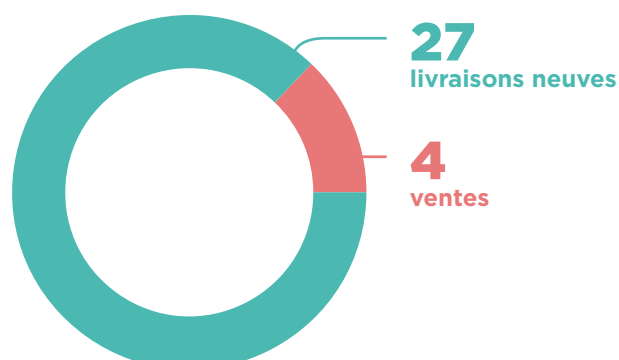
Territoire de la GIRONDE



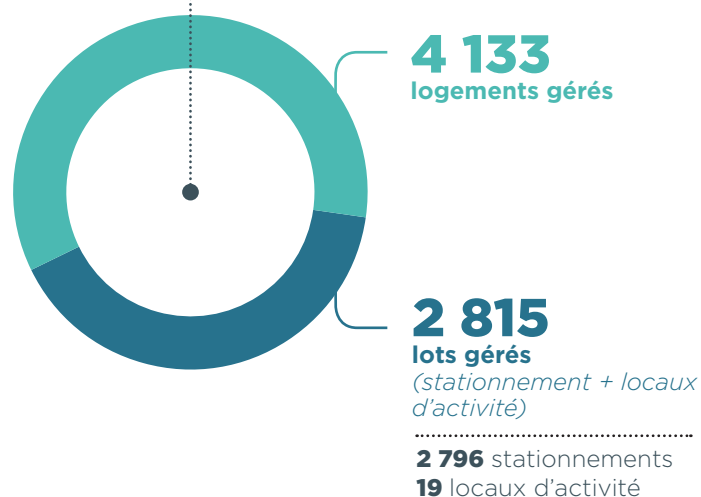
20 904
lots gérés



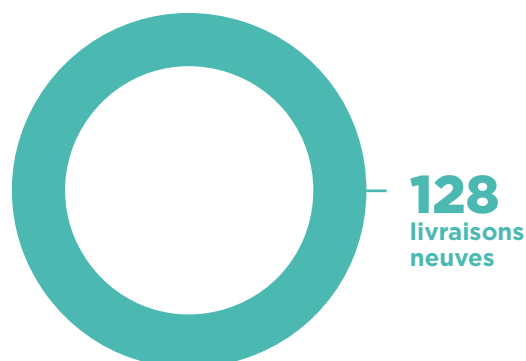
Territoire de la DORDOGNE



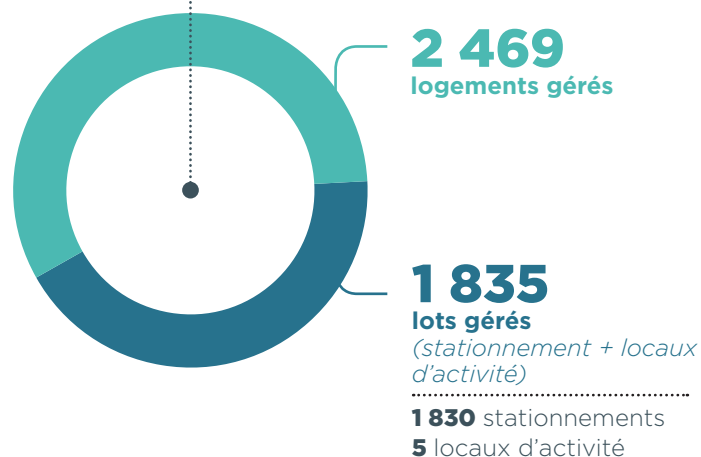
6 948
lots gérés



Territoire OCCITANIE



4 304
lots gérés

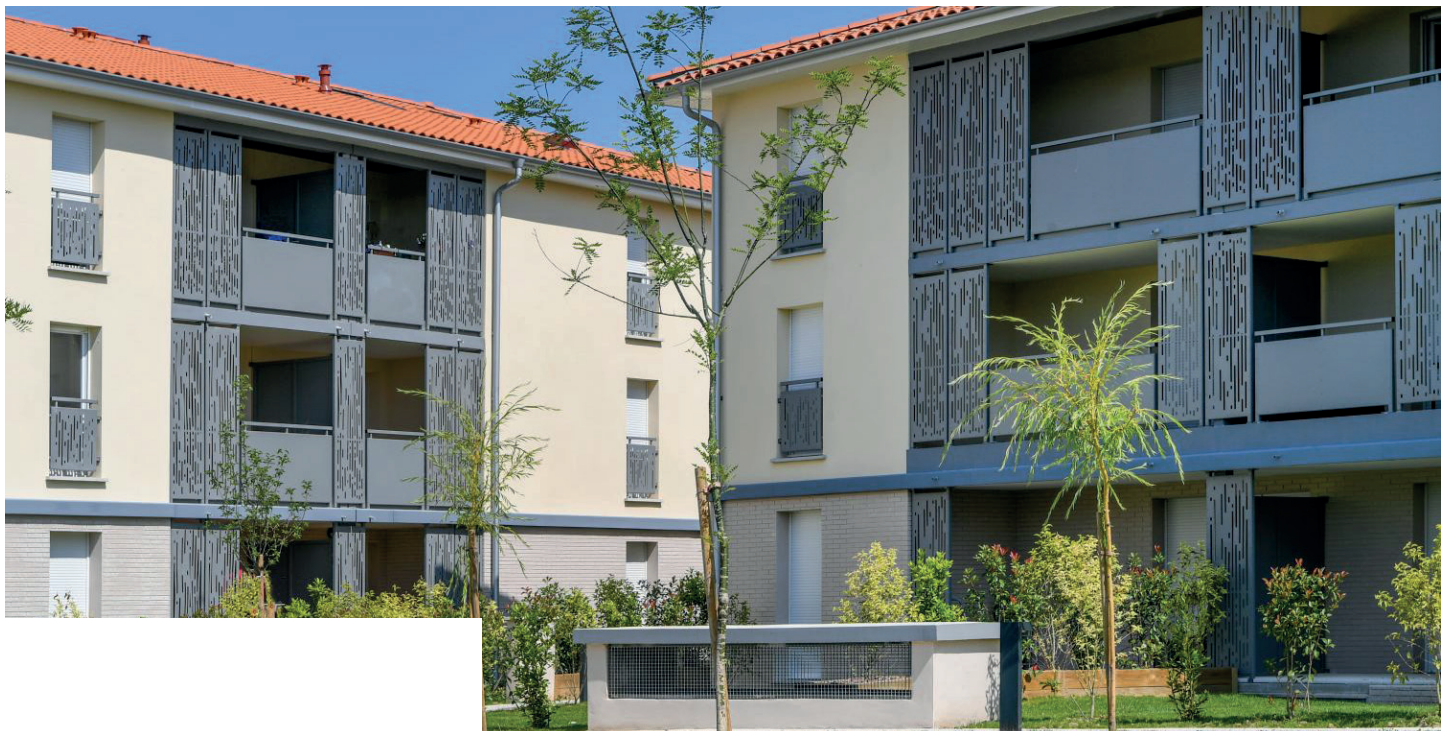




LA GESTION IMMOBILIÈRE



MÉSOLIA



L'ANNÉE 2020 AURA ÉTÉ MARQUÉE PAR LA CRISE SANITAIRE ET PAR DEUX PÉRIODES DE CONFINEMENT.

La 1^{ère} période de confinement a eu un impact fort sur l'activité de gestion locative :

- une baisse du stock de la demande de logement (hors Haute Garonne) du fait de la fermeture des lieux d'enregistrement, du report de projets de déménagements devenus impossibles.
- une baisse des départs et des attributions avec l'interdiction de déménager, le report de la livraison d'opérations nouvelles mais aussi l'arrêt d'activité pour beaucoup d'entreprises du bâtiment ne permettant plus la remise en état des logements.

La reprise d'activité a été progressive du fait de la mise en place de nouveaux protocoles d'intervention pour les entreprises du bâtiment et la nécessité de rattraper « le retard » de la période d'inactivité.

Beaucoup de prestataires avec lesquels Mésolia travaille ont redémarré leur activité en mode dégradé :

- de nouveaux modes de faire ont été mis en œuvre, exemple CALEOL dématérialisée, réunions en visioconférence...
- la tension locative s'est accentuée sur les secteurs tendus, avec une offre de logements disponibles fortement diminuée alors que la demande est toujours restée très forte.

LA DEMANDE DE LOGEMENT

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

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

Territoire de la GIRONDE

FIN 2020

il y a en stock sur la Gironde **55 165 demandes de logement** (56 566 demandes fin 2018 et 57 773 fin 2019) dont **16 616 demandes de locataires HLM** (30 %) et **29 % de locataires du parc privé**. Le stock est en **diminution de 4,7 %** sur l'année.

70% DES DEMANDEURS ONT DÉCLARÉ DES RESSOURCES INFÉRIEURES À 60% DES PLAFONDS HLM

PROFIL DES DEMANDEURS

71 % DES MÉNAGES COMPORTENT UNE OU DEUX PERSONNES

13 % DES MÉNAGES SONT COMPOSÉS DE 3 PERSONNES

52 % DES DEMANDEURS PRINCIPAUX ONT MOINS DE 39 ANS

6 % DES DEMANDEURS ONT PLUS DE 65 ANS

53 % DES MÉNAGES ONT UN EMPLOI (CDI, CDD, PROFESSION LIBÉRALE),

16 % SONT AU CHÔMAGE ET 9 % SONT RETRAITÉS

30 % SONT DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ, 14 % SONT DÉCOHABITANTS,

3 % DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET 9 % LOGÉS DANS DES FOYERS / CENTRES D'HÉBERGEMENT

LES PRINCIPAUX MOTIFS DES DEMANDES DÉPOSÉES EN 2020 sont proches de ceux enregistrés les années précédentes.

Ils concernent en premier lieu **l'absence de logement** (25 %), des **logements inadaptés** (28 %) puis des **changements familiaux** (14 %) ou encore des **raisons de santé** (8 %).

Les communes les plus demandées sont **Bordeaux** (27 %), **Mérignac** (7 %), **Pessac** (5 %), **Talence** (4 %). La demande de logement sur **Bordeaux Métropole** représente **72 % de l'ensemble des demandes**.

Territoire de la DORDOGNE

FIN 2020

Il y a en stock sur la Dordogne **5 042** demandes de logement (5 290 demandes fin 2019), stock en légère diminution (-5%) dont **29 % sont déjà locataires HLM** (1 462 demandeurs) et **35 % locataires du parc privé**.

76% DES DEMANDEURS ONT DÉCLARÉ DES RESSOURCES INFÉRIEURES À 60% DES PLAFONDS HLM

PROFIL DES DEMANDEURS

72 % DES MÉNAGES COMPORTENT UNE OU DEUX PERSONNES

14 % DES MÉNAGES SONT COMPOSÉS DE 3 PERSONNES

44 % DES DEMANDEURS PRINCIPAUX ONT MOINS DE 39 ANS

12 % DES DEMANDEURS ONT PLUS DE 65 ANS

35 % ONT UN EMPLOI (CDI, CDD, PROFESSION LIBÉRALE), 20 % SONT AU CHÔMAGE, 14 % SONT RETRAITÉS

53 % DES DEMANDES ACTIVES SE FOCALISENT SUR 4 COMMUNES (PÉRIGUEUX, BERGERAC, SARLAT ET BOULAZAC)

PÉRIGUEUX ET BERGERAC COMPTABILISENT 40 % (RESPECTIVEMENT 23 ET 17%) DES DEMANDES DE LOGEMENT DU DÉPARTEMENT ET LES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION 64 %.

LES PRINCIPAUX MOTIFS DES DEMANDES DÉPOSÉES EN 2020

20 % des demandeurs se déclarent **sans logement**, 15 % font une demande suite à des **changements familiaux**, 11 % suite à des **problèmes de santé** et 24 % à cause de **l'inadaptation de leur logement** (taille, loyer...).



Territoire de la

HAUTE-GARONNE

FIN 2020

Il y a en stock sur la Haute Garonne **45 759** demandes de logement dont **14 842** demandes de locataires HLM (**32 %**) et **30 %** de locataires du parc privé. Le stock est en hausse de **1,4 %** sur l'année.

PROFIL DES DEMANDEURS

61 % DES MÉNAGES COMPORTENT UNE OU DEUX PERSONNES
DONT **40 %** DE PERSONNES SEULES

LES LOGEMENTS DE PETITE TAILLE (T1 À T2) SONT LES PLUS DEMANDÉS (**58%**)

26 % DES DEMANDEURS PRINCIPAUX ONT MOINS DE 30 ANS

7 % DES DEMANDEURS ONT PLUS DE 65 ANS

70 % DES MÉNAGES DEMANDEURS SONT ACTIFS

76 % ONT DES RESSOURCES INFÉRIEURES AUX PLAFONDS PLAI

55 % DES DEMANDES ONT UNE ANCIENNETÉ INFÉRIEURE À 1 AN

77 % DE LA DEMANDE EST LOCALISÉE EN 1^{ER} CHOIX SUR TOULOUSE
MÉTROPOLE DONT **49 %** POUR LA SEULE VILLE DE TOULOUSE

LES PRINCIPAUX MOTIFS DES DEMANDES DÉPOSÉES EN 2020

Hors demandeurs locataires HLM

33 % des demandeurs se déclarent **sans logement**, 14 % font une demande à cause du **montant du loyer trop élevé de leur logement**, 12 % à cause de la **surface de leur logement qu'ils jugent trop petite** et 24 % suite à un **divorce ou une séparation**.

Demandeurs locataires HLM

25 % des demandeurs jugent la **surface de leur logement trop petite**, 13 % font une demande suite à des **problèmes de voisinage**, 10 % suite à des **raisons de santé**, 8% à cause d'une **situation de handicap** et 6 % à cause du **loyer trop élevé de leur logement**.

3 autres départements de
L'OCCITANIE

Chiffres au 31/12/2019

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

ARIÈGE

1 674
DEMANDES
ACTIVES EN
STOCK

TARN

5 078
DEMANDES
ACTIVES EN
STOCK

TARN ET GARONNE

4 112
DEMANDES
ACTIVES EN
STOCK

LES MOUVEMENTS DE L'ANNÉE 2020

Total SOCIÉTÉ

LES DÉPARTS 2020

Le nombre de départs - **1 491** - au cours de l'année 2020 (1 820 en 2019), est en diminution par rapport à 2019. Ce nombre est impacté par la crise sanitaire et notamment la 1^{ère} période de confinement de mi-mars à mi-mai où les déménagements étaient interdits (sauf exception).

LE TAUX DE ROTATION
S'ÉLÈVE À
7,4 %
EN BAISSÉ PAR RAPPORT À 2019

Territoire GIRONDE

LES DÉPARTS 2020

Le nombre de départs - **921** - au cours de l'année 2020 est en baisse par rapport à 2019 (1 172), soit un taux de rotation de **6,5 %**

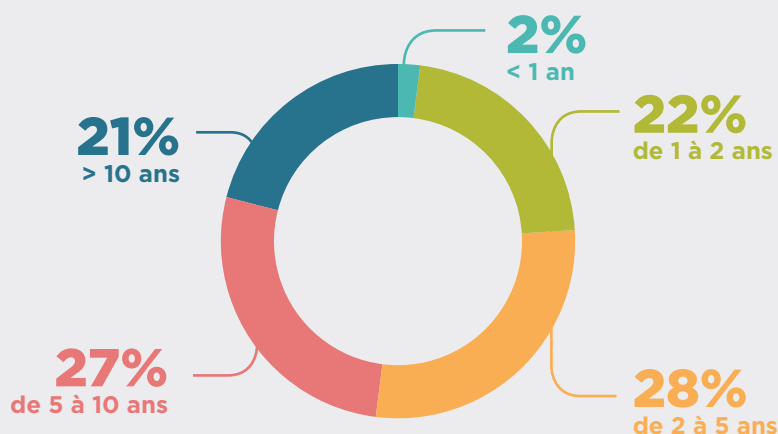
PARMI LES LOGEMENTS LIBÉRÉS,
170 LOGEMENTS SONT SITUÉS EN
QUARTIER PRIORITAIRE DE
LA POLITIQUE DE LA VILLE (**18,4 %**).

ZOOM SUR LA CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

712 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR BORDEAUX MÉTROPOLE (TAUX DE ROTATION 6,5 %)

82 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR LA CALI (LIBOURNE) (TAUX DE ROTATION 5,7 %)

Ancienneté dans le logement des locataires partis en 2020



24 % DES LOCATAIRES ONT
DONNÉ LEUR PRÉAVIS DE DÉPART
AU BOUT DE 2 ANS d'occupation du
logement

21 % DES LOCATAIRES ÉTAIENT
PRÉSENTS DEPUIS PLUS DE 10 ANS.

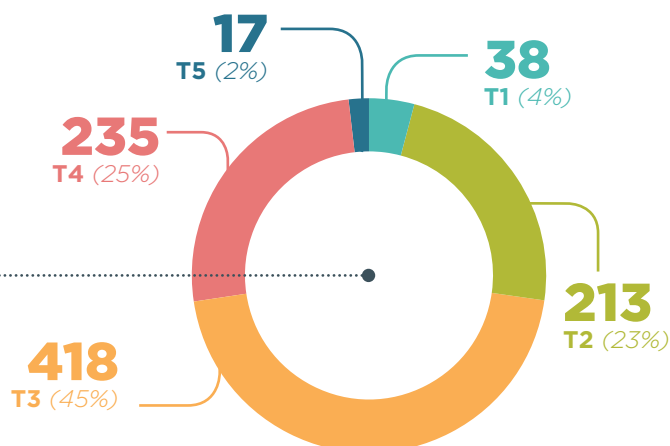
8,1 ANS
durée moyenne d'occupation des
locataires sortants en 2020

47 ANS
âge moyen du titulaire du bail des
locataires sortants



921 LOGEMENTS LIBÉRÉS

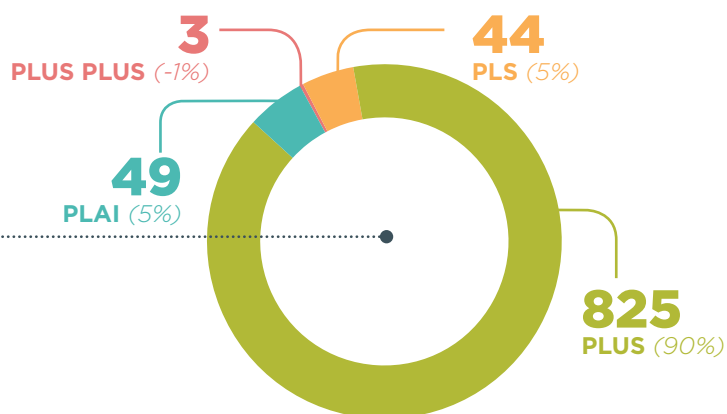
TYPLOGIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS



72 %
des logements libérés ont une typologie comprise entre le T1 et le T3.

45 %
sont des types 3 alors que la demande est surtout orientée vers de petites typologies T1 et T2.

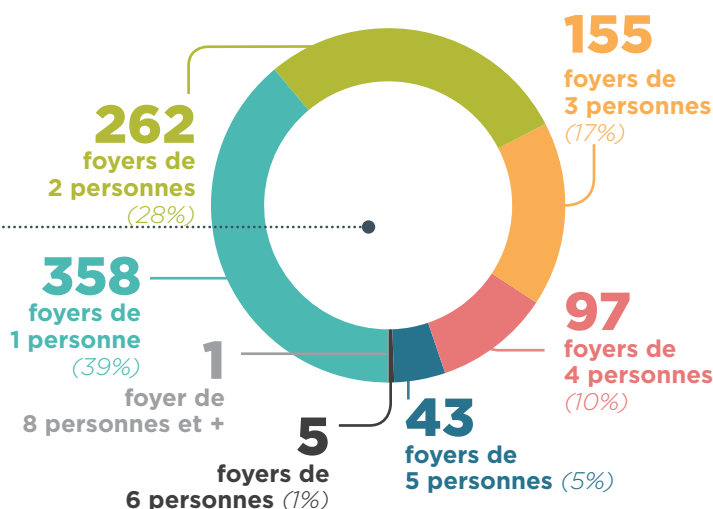
FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS



90 %
Les logements libérés en financement de type PLUS

Parmi ces logements PLUS,
20%
ont un financement de type HLMO.

COMPOSITION DES FOYERS DES LOGEMENTS LIBÉRÉS



occupation moyenne de
2,16
personnes

67%
foyer de 1 ou 2 personnes

84%
foyer de 1 ou 3 personnes

À noter, les 3 opérations de renouvellement de patrimoine sur le Territoire de la Gironde :

- **Résidence Gontet à Libourne (80 logements)** = Opération de relogement débutée en septembre 2017. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des locataires a été relogé ou est parti.
- **Résidence Pavell à Bordeaux (69 logements)** = Opération de relogement débutée en septembre 2018. Au 31 décembre 2020, 60 locataires ont été relogés ou sont partis.
- **Opération ANRU Sarailière à Cenon (136 logements)** = Opération de relogement débutée en mars 2019 (date du Comité Engagement de l'ANRU en novembre 2018). Au 31 décembre 2020, il reste 13 logements occupés.

Territoire de la DORDOGNE

LES DÉPARTS 2020

Le nombre de départs s'est établi sur l'exercice 2020 à **344** (427 en 2017, 411 en 2018 et **434** en 2019) soit un taux de rotation de **9,9 %** en baisse par rapport aux années précédentes et qui s'explique par la crise sanitaire et notamment le 1^{er} confinement.

ZOOM SUR LA CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

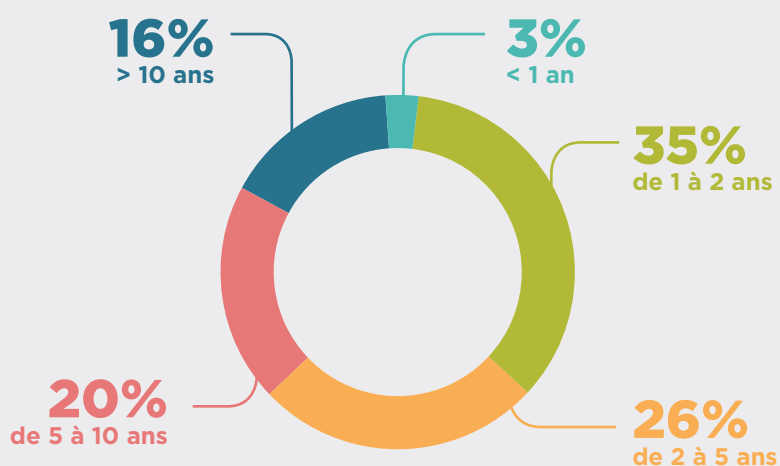
59 LOGEMENTS LIBÉRÉS EN QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE

137 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BERGERAC (40 %)

63 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR LE GRAND PÉRIGUEUX

DONT **41** AU SEIN DE L'ÉCOLE HÔTELIÈRE DE SAVIGNAC (18 %)

Ancienneté dans le logement des locataires partis en 2020



Le territoire de la Dordogne étant un territoire « détendu »,

38 % DES LOCATAIRES PARTIS EN 2020 AVAIENT MOINS DE 2 ANS D'ANCIENNETÉ.

16 % DES LOCATAIRES SORTANTS ÉTAIENT EN PLACE DEPUIS PLUS DE 10 ANS.

6,3 ANS

durée moyenne d'occupation des locataires sortants en 2020

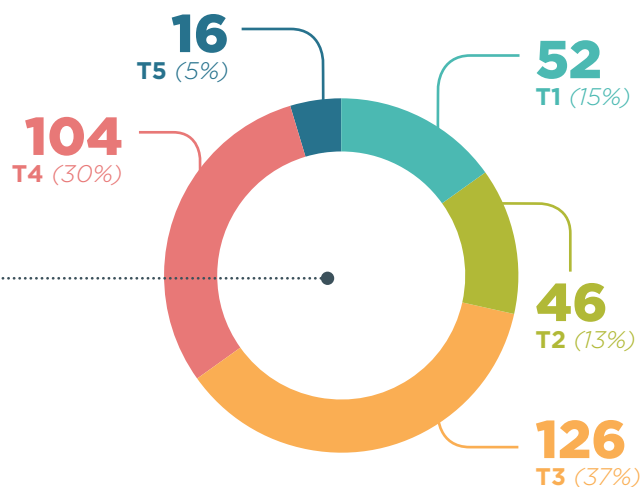
45,3 ANS

âge moyen du titulaire du bail des locataires sortants



344 LOGEMENTS LIBÉRÉS

TPOLOGIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

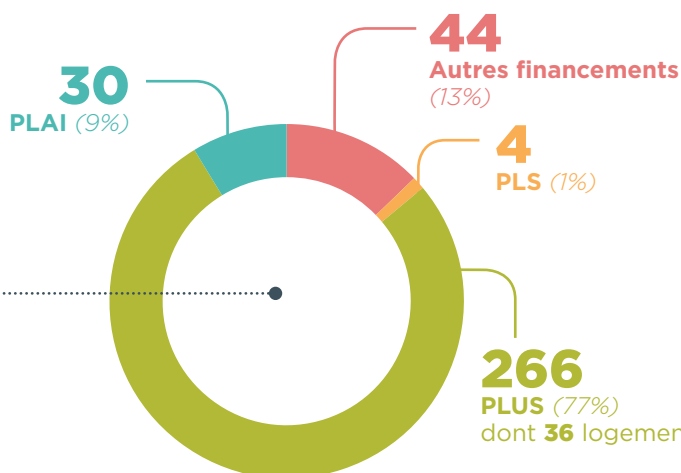


65 %
des logements libérés ont
une typologie inférieure ou
égale au T3.

- de **28 %**
de logements libérés de
types 1 et 2.

À noter : la demande des
familles comportant
1 ou 2 personnes en
Dordogne représente **72 %**
des ménages.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

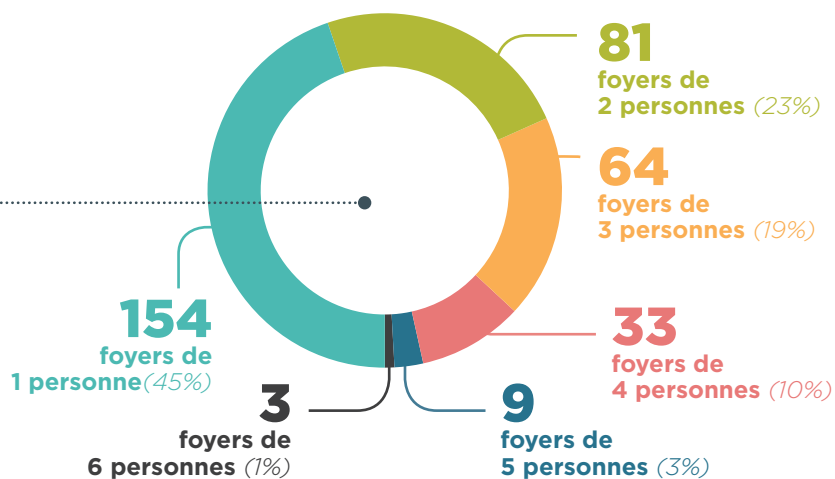


77 %
Les logements libérés
en financement de type
PLUS

Parmi ces logements
PLUS,
13%
ont un financement de
type HLMO.

dont **36** logements en HLMO (13%)

COMPOSITION DES FOYERS DES LOGEMENTS LIBÉRÉS



occupation
moyenne de
2,04
personnes

Territoire

TOULOUSAIN

LES DÉPARTS 2020

Le nombre de départs s'est établi sur l'exercice 2020 à **226** soit un taux de rotation de **9,7 %**, d'où une légère augmentation du nombre de départs (195 en 2018 et 214 en 2019), ce malgré la crise sanitaire et la période de confinement. On peut d'ailleurs noter une accélération des départs au dernier trimestre 2020 avec **87** départs.

ZOOM SUR LA CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

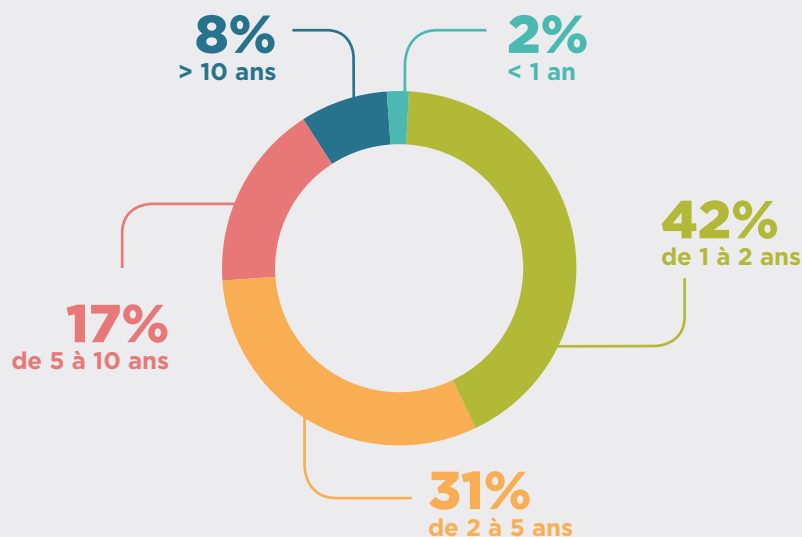
117 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR TOULOUSE MÉTROPOLE (52 %)

14 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE DE CONFLUENCE (6%)

13 LOGEMENTS LIBÉRÉS SUR LE GRAND MONTAUBAN (6 %)

IL N'Y A AUCUN LOGEMENT LIBÉRÉ DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE.

Ancienneté dans le logement des locataires partis en 2020



Le taux de locataires sortants avec une ancienneté inférieure à 2 ans est relativement important.

44 % DES LOCATAIRES PARTIS EN 2020 AVAIENT MOINS DE 2 ANS D'ANCIENNETÉ.

8 % DES LOCATAIRES SORTANTS ÉTAIENT EN PLACE DEPUIS PLUS DE 10 ANS.

4,5 ANS

durée moyenne d'occupation des locataires sortants en 2020

43 ANS

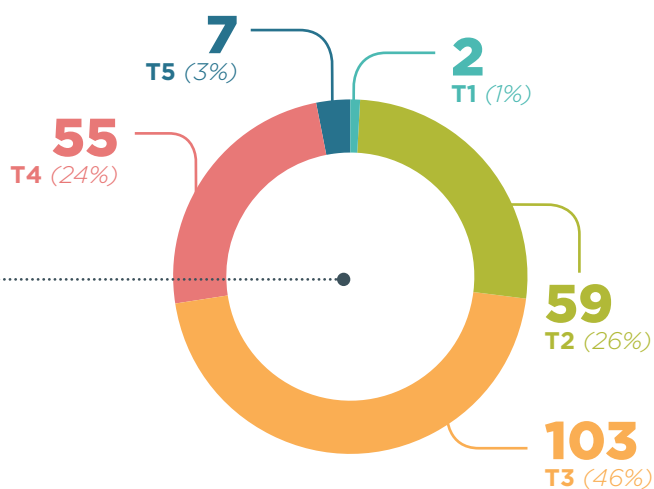
âge moyen du titulaire du bail des locataires sortants



226

LOGEMENTS LIBÉRÉS

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

**63 %**

des logements libérés ont une typologie inférieure ou égale au T3

alors que

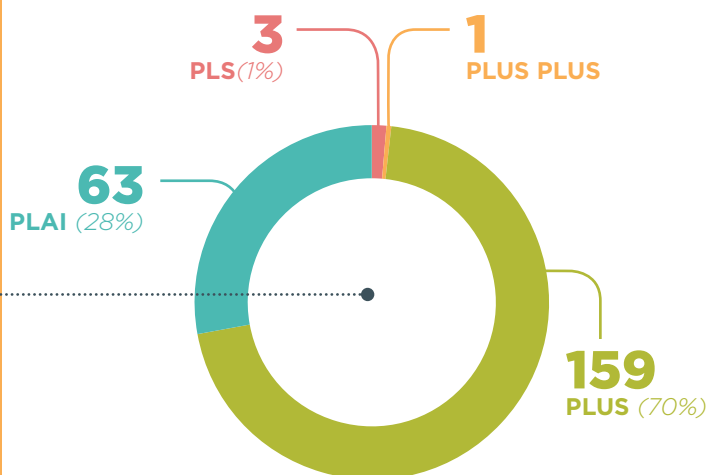
46 %

de la demande est surtout orientée vers de petites typologies (T1 et T2) avec

62 %

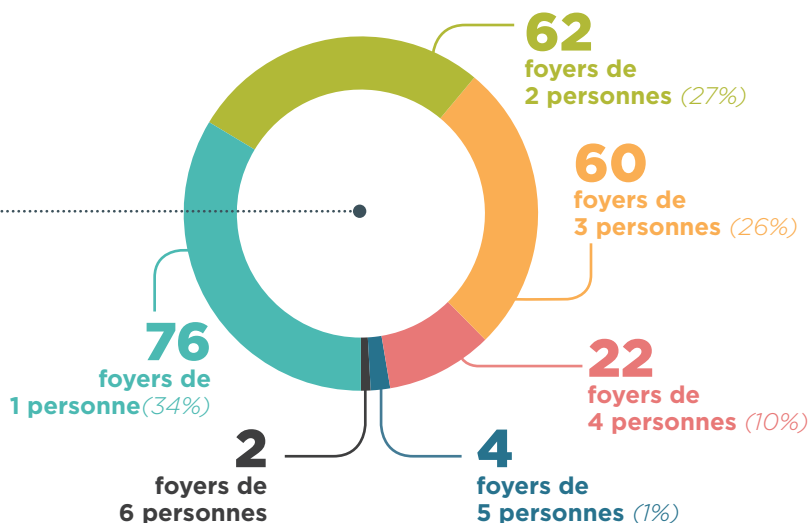
des ménages comportent 1 ou 2 personnes.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS



La majorité des logements qui se sont libérés sont de financement PLUS.

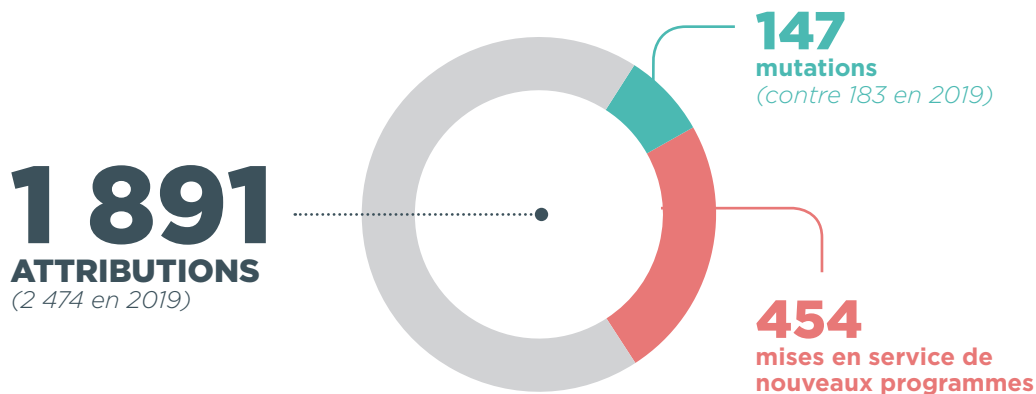
COMPOSITION DES FOYERS DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

occupation moyenne de **2,36** personnes

LES ATTRIBUTIONS

Total SOCIÉTÉ

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2020



La baisse du nombre d'attributions résulte de la crise sanitaire et notamment de la 1^{ère} période de confinement (mi-mars à mi-mai) où les déménagements étaient interdits, ce qui a également impacté le nombre de livraisons.

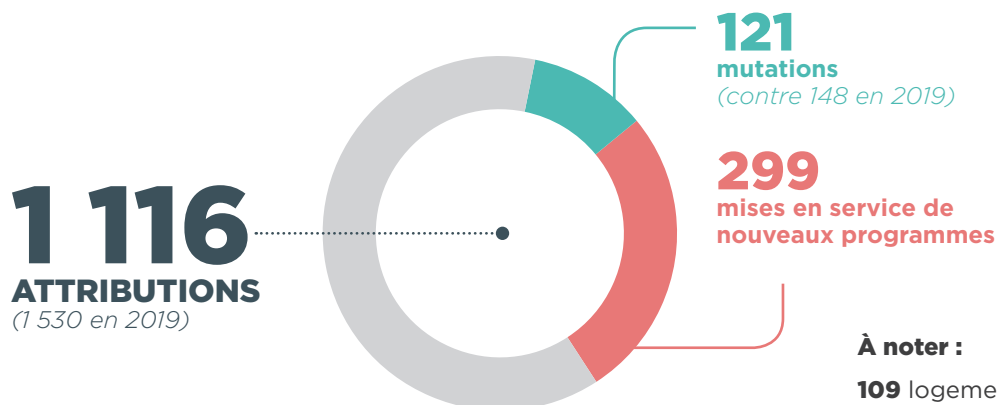
42 attributions en 2020 ont donné lieu à un départ la même année (2,2 %).

59% des nouveaux entrants bénéficient de l'APL.

La moyenne d'âge des nouveaux contractants est de 36,3 ans.

Territoire GIRONDE

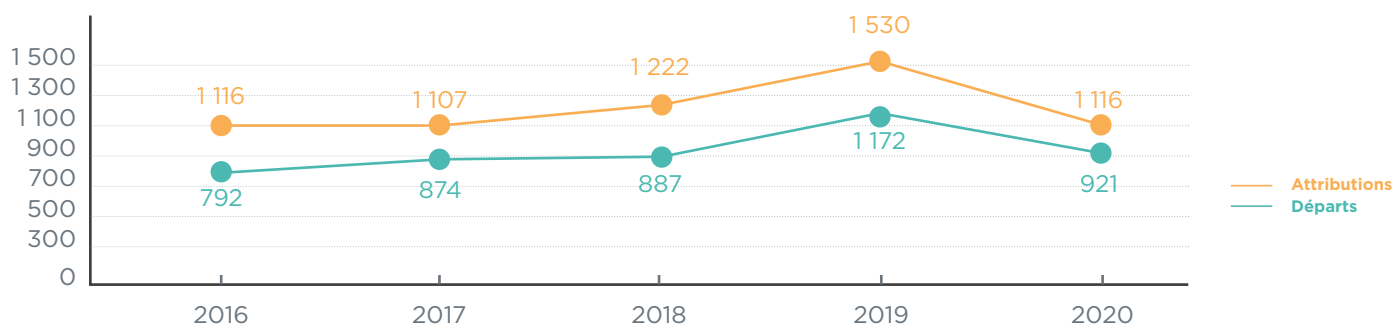
NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2020



À noter :

109 logements ont été attribués en Quartier Politique de la Ville.

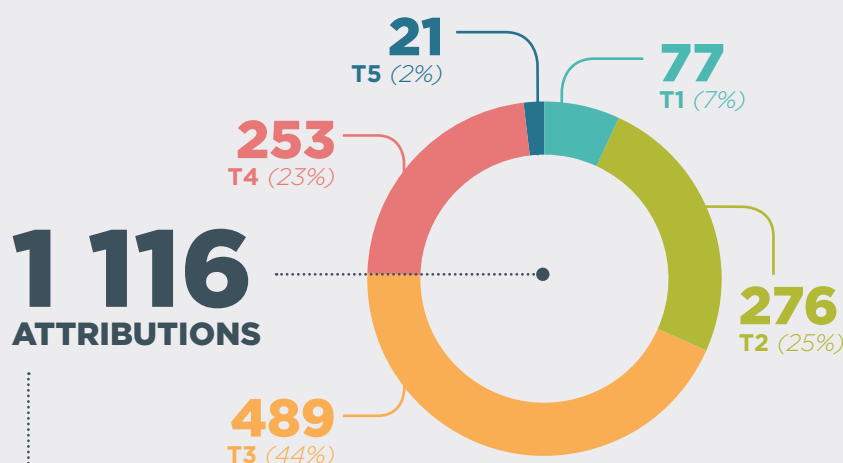
Évolution comparée du nombre d'attributions et du nombre de départs annuels



Sur les **1 116** attributions ayant donné lieu à une signature de bail en 2020, **23** attributions ont donné lieu à un départ la même année (2%).

39 attributions ont été réalisées au profit d'une association.

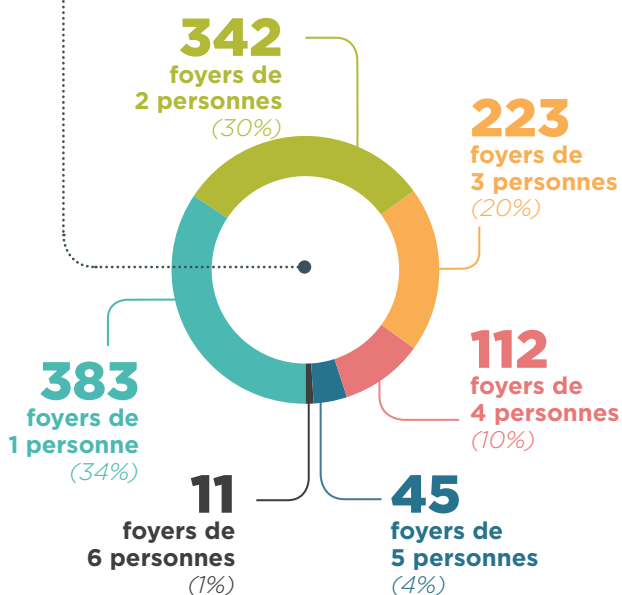
Typologie des logements loués en 2020



76 % des attributions concernent des petits logements (T1 à T3).

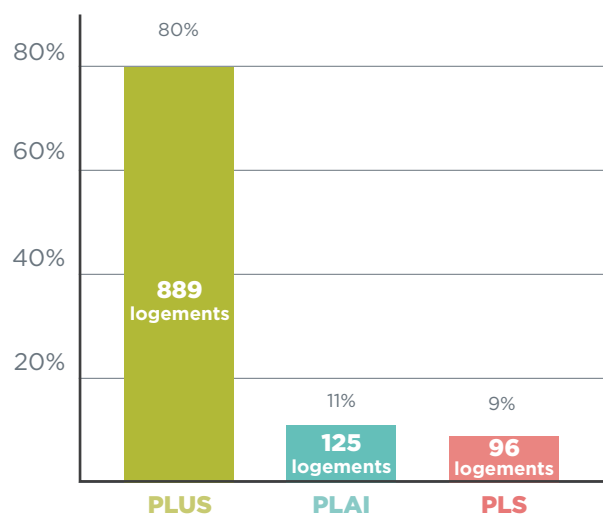
À noter une augmentation de livraisons pour les logements de type 1 et une baisse pour les logements de type 4.

Nombre de personnes par foyer



L'important décalage entre les 34 % des foyers de 1 personne et les 7 % de logements de type 1 loués en 2020 est à souligner.

Type de financement des logements loués en 2020

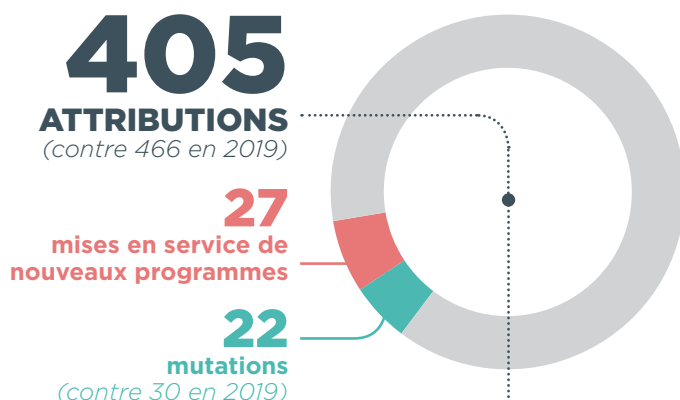


39 ANS âge moyen des contractants pour les locations 2020

occupation moyenne de **2,2** personnes par logement

Territoire de la DORDOGNE

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2020

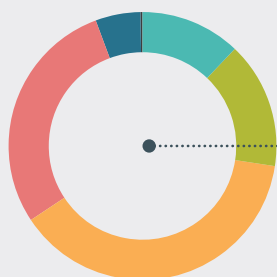


On peut noter une baisse du nombre d'attributions par rapport à 2019 résultant notamment de la crise sanitaire et des confinements.

58
attributions ont été réalisées en Quartier Politique de la Ville.

6
attributions ont été signées au profit d'associations.

Typologie des logements loués en 2020



49
T1 (12%)

62
T2 (15%)

155
T3 (38%)

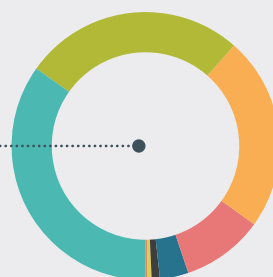
116
T4 (28%)

22
T5 (5%)

1
T6

Près des deux tiers des attributions (**65 %**) concernent des petits logements (T1 à T3).

Nombre de personnes par foyer



141
foyers de 1 personne
(34%)

108
foyers de 2 personnes
(31%)

95
foyers de 3 personnes
(22%)

40
foyers de 4 personnes
(22%)

14
foyers de 5 personnes
(4%)

4
foyers de 6 personnes
(2%)

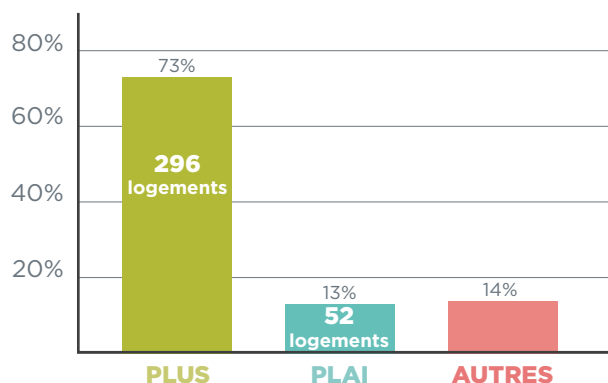
2
foyers de 7 personnes
(2%)

1
foyer de 8 personnes
et +

La forte différence entre le nombre d'attributions de logements de type 1 (**49** logements dont **40** logements de l'Ecole Hôtelière de Savignac) et le nombre de foyers de 1 **personne** (**141**) est à souligner.

Le manque de petits logements T1/T2 avec des loyers abordables est ici évident.

Type de financement des logements loués en 2020



43 ANS
âge moyen des contractants
pour les locations 2020

occupation moyenne de
2,3 personnes par logement

Territoire

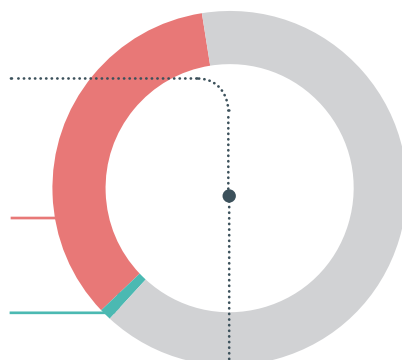
OCCITANIE

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2020

370
ATTRIBUTIONS
(contre 478 en 2019)

128
mises en service de
nouveaux programmes

4
mutations
(identique en 2019)



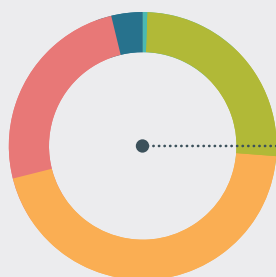
7

locations en 2020 ont donné lieu à un départ la même année (1,9 %).

4

logements ont été loués au profit d'associations.

Typologie des logements loués en 2020



2
T1 (1%)

95
T2 (26%)

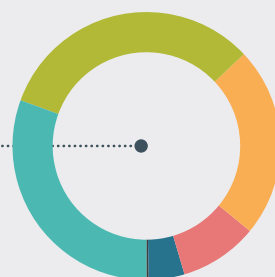
166
T3 (45%)

93
T4 (25%)

14
T5 (4%)

Près des trois quarts des attributions (**72 %**) concernent des petits logements (T1 à T3).

Nombre de personnes par foyer

**113**

foyers de 1 personne
(30%)

120

foyers de 2 personnes
(32%)

85

foyers de 3 personnes
(23%)

35

foyers de 4 personnes
(9%)

16

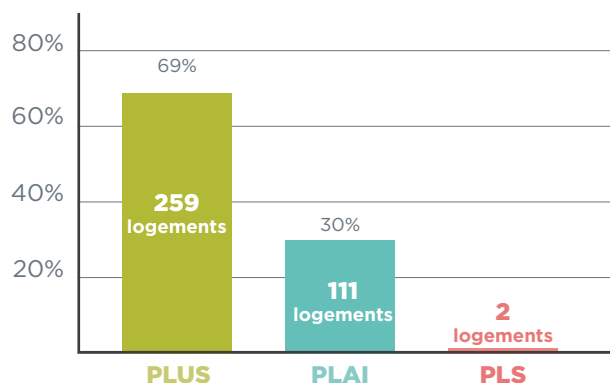
foyers de 5 personnes
(4%)

1

foyer de 6 personnes
(2%)

27% des attributions ont concerné des logements de type 1 et 2 alors que **40%** des demandeurs sont des ménages isolés. Le manque de petites typologies (T1/T2) est important ici.

Type de financement des logements loués en 2020

**43 ANS**

âge moyen des contractants pour les locations 2020

occupation moyenne de

2,25 personnes par logement

Total SOCIÉTÉ

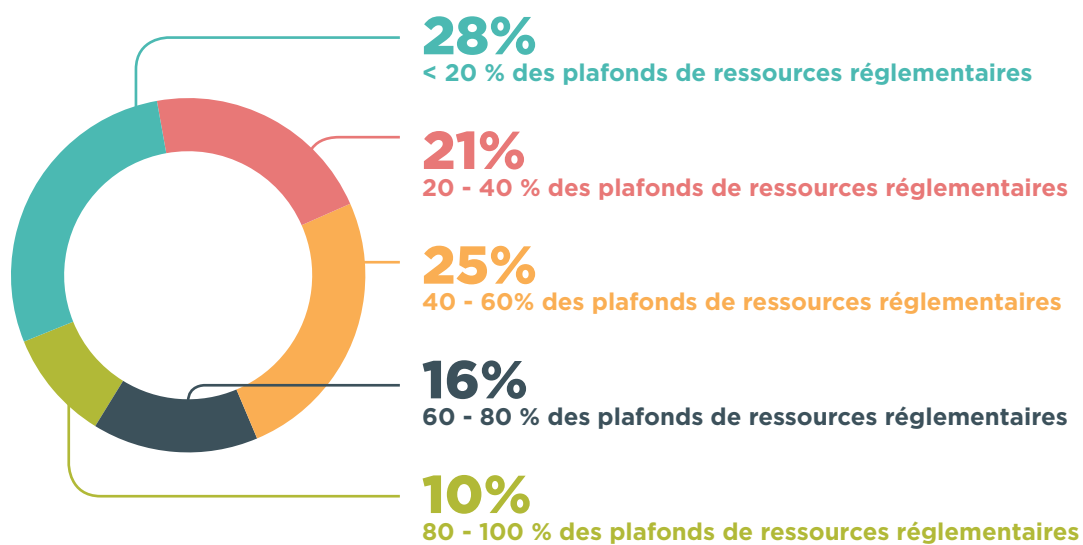
LES DEMANDES DE MUTATION

147 MUTATIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES SUR L'EXERCICE
représentant **10 %** du nombre total de départs.

Sociométrie des

NOUVEAUX ENTRANTS 2020

Ventilation des attributions en fonction du niveau de ressources des locataires entrants :
exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires

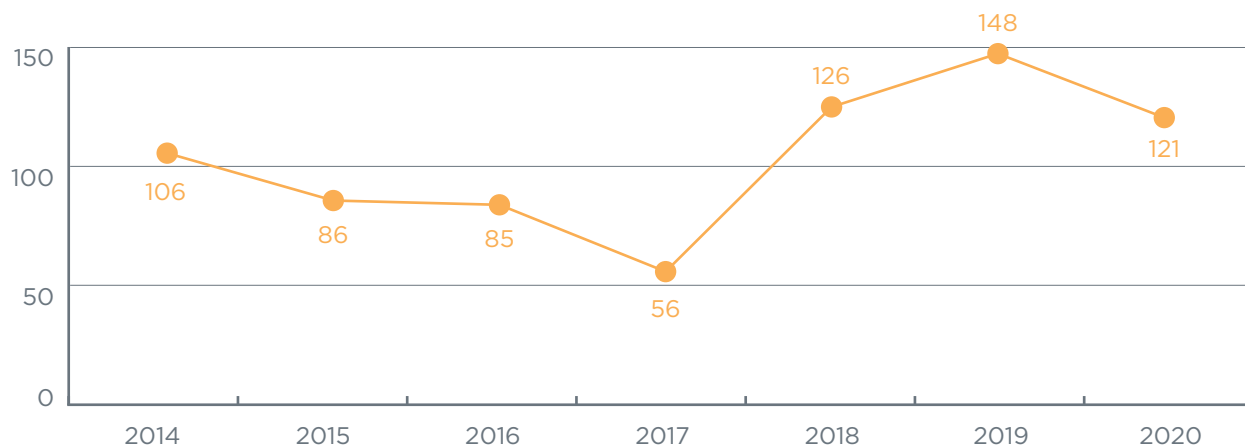


Territoire de la GIRONDE

LES DEMANDES DE MUTATION

121 MUTATIONS ONT ÉTÉ ACCEPTÉES PAR LES LOCATAIRES

et ont donné lieu à une mutation de logement représentant **13,1 %** du nombre de départs.



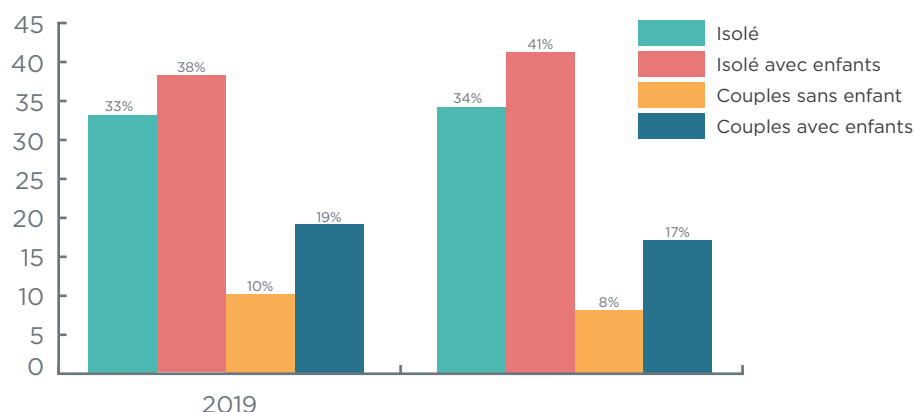
Sur le territoire de la Gironde, Mésolia compte 2 opérations de renouvellement de Patrimoine ; les résidences Gontet à Libourne et Paveil à Bordeaux ainsi qu'une opération de renouvellement urbain sur le quartier Saraillère à Cenon.

Sociométrie des

NOUVEAUX ENTRANTS 2020

1. STRUCTURE FAMILIALE

Structure familiale des nouveaux entrants



Les évolutions dans la structure familiale des nouveaux entrants sont caractérisées par : la stabilisation des personnes isolées, l'augmentation des familles isolées avec enfant(s) et la légère diminution des couples avec et sans enfants.

L'ÂGE MOYEN DU CONTRACTANT PRINCIPAL DES NOUVEAUX ENTRANTS EST DE 39 ANS.

LES NOUVEAUX ENTRANTS SE DÉCOMPOSENT EN 1 393 CONTRACTANTS ET 1 082 OCCUPANTS, SOIT UNE OCCUPATION MOYENNE DE 2,22 PERSONNES PAR LOGEMENT.

44 % DES NOUVEAUX ENTRANTS BÉNÉFICIENT DE L'APL.

2. ACCUEIL DES FAMILLES À FAIBLES RESSOURCES

Les attributions réalisées sur l'exercice 2020 ont concerné :

73%

des ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60 % des plafonds réglementaires.

65 % en 2016 / 68 % en 2017 / 70% en 2018 / 72% en 2020

47%

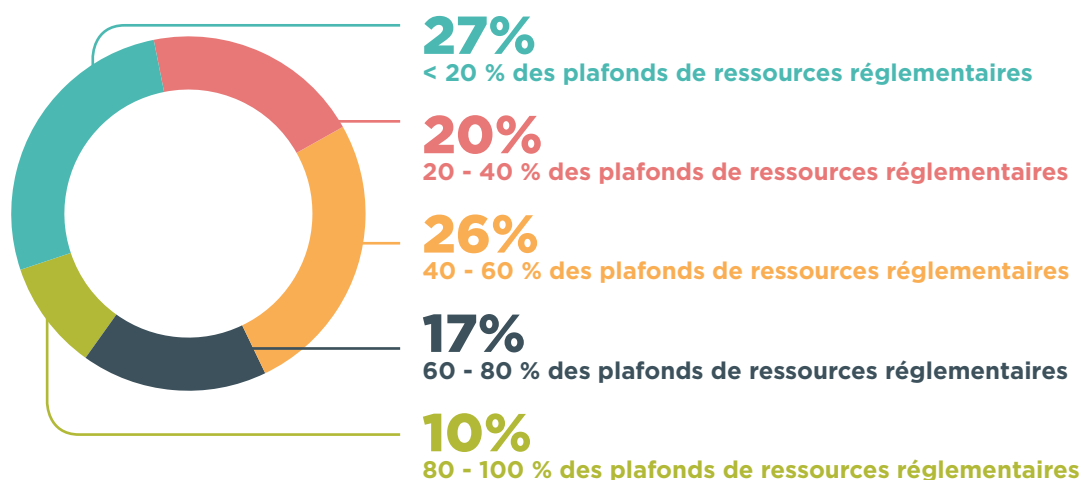
des familles dont les ressources sont inférieures ou égales à 40 % des plafonds de ressources.

À préciser qu'en 2020, Mésolia a mis en location la résidence RIVEO dont **50 logements** étaient destinés aux étudiants.

Ventilation des attributions en fonction du niveau de ressources des locataires entrants :

exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires

Chiffres hors location de logements aux associations et logements étudiants



Il est important de noter que plus d'une attribution sur quatre (28 %) a concerné en 2020 des familles disposant de très faibles ressources (< à 20 % des plafonds de ressources).

EN 2020

CONCERNANT LES DOSSIERS DALO

38 DEMANDES DE LOGEMENTS ONT ÉTÉ REÇUES EN 2020

au titre des dossiers DALO (contre 38 en 2019, 20 en 2018, 30 en 2017, 42 en 2016).

SOIT 420 DOSSIERS DALO REÇUS DEPUIS L'ORIGINE EN 2009 PAR MÉSOLIA

33 familles relevant de ce dispositif ont été logées au sein du parc.

3 familles ont refusé une proposition adaptée.

Les autres dossiers sont en cours de traitement.

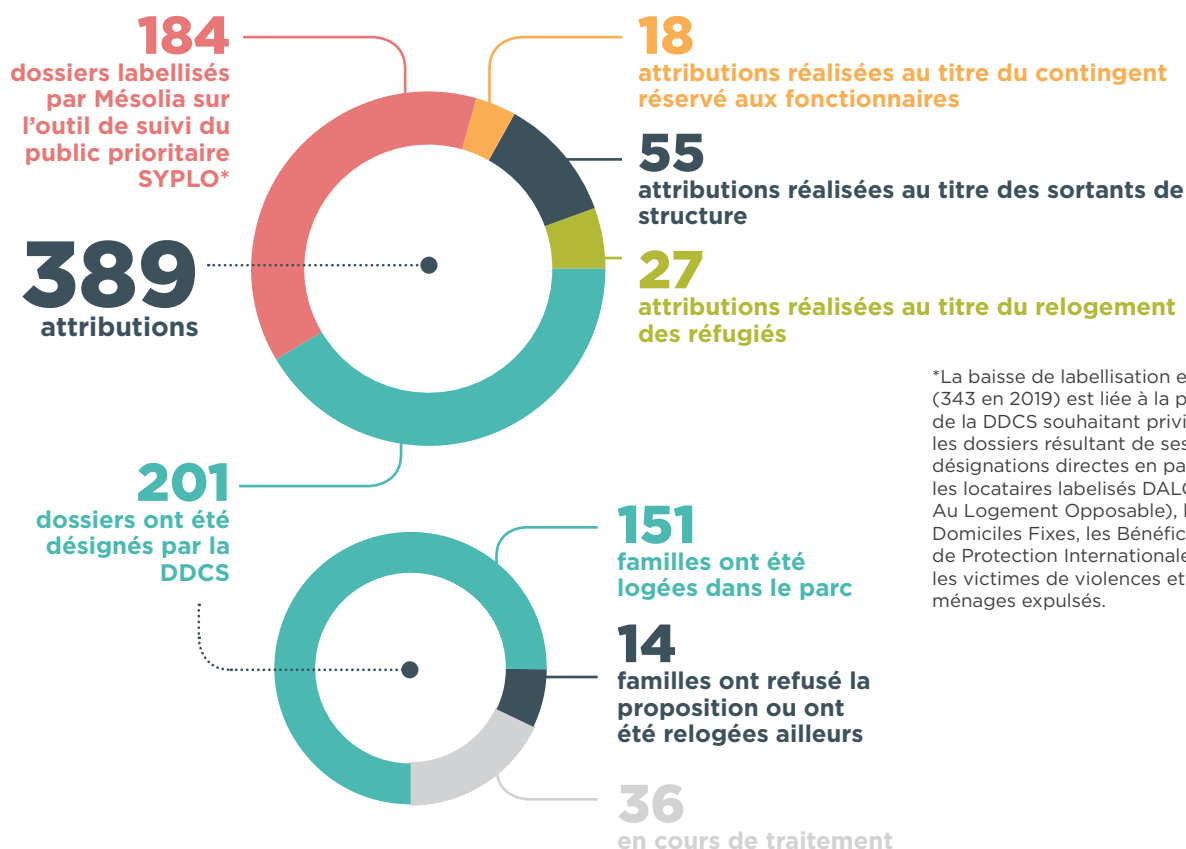
CONCERNANT LES DOSSIERS PRIORITAIRES

La renégociation de la convention cadre définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé de l'Etat en Gironde s'est déroulée sur 2019 et a été signée début décembre 2019 par l'Etat et les bailleurs. Une convention bilatérale type est signée avec chaque bailleur et des avenants sont établis chaque année (non signée pour l'instant pour 2020).

Les objectifs quantitatifs ont fortement augmenté ces dernières années, l'objectif pour Mésolia en 2020 était de **406** attributions dont **68** au maximum au titre du contingent réservé aux fonctionnaires.

Compte tenu de la crise sanitaire, de la baisse du taux de rotation et de la diminution des livraisons de logements neufs, Mésolia a demandé une renégociation à la baisse de ce contingent en fin d'année. L'objectif a été rabaissé à **327** attributions en décembre 2020.

MÉSOLIA A ATTEINT CET OBJECTIF AVEC 389 ATTRIBUTIONS DONT 18 AU TITRE DU CONTINGENT RÉSERVÉ AUX FONCTIONNAIRES.



1^{ER} QUARTILE

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

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

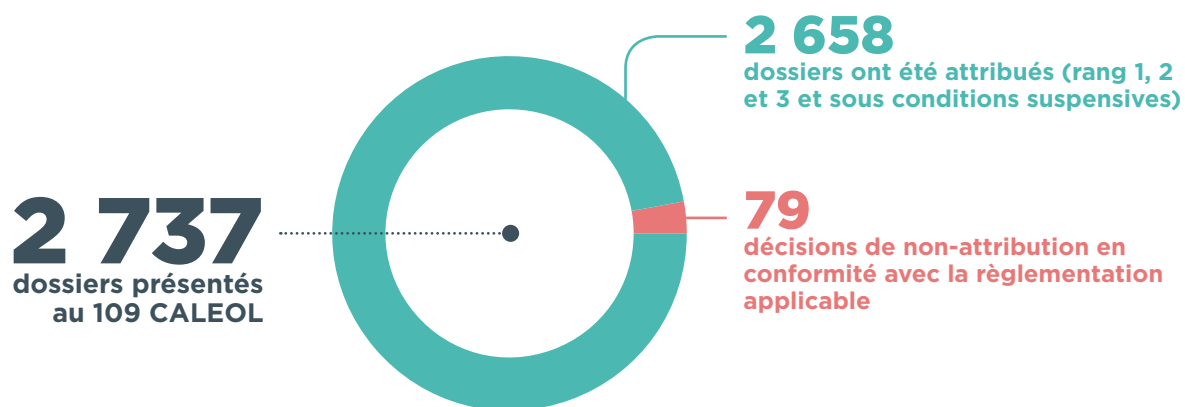
Résultats transmis par la DDSC

TERRITOIRES	% 1 ^{ER} QUARTILE HORS QPV	% 2 À 4 ^{ÈME} QUARTILE DANS QPV	MONTANT QUARTILE
Bordeaux Métropole	22 %	69 %	9 231 €
COBAS	8 %		10 178 €
COBAN	23%		10 320 €
CALI	30 %		7 913 €
CC Montesquieu	9 %		10 968 €
CC Pays Foyen	0 %	50%	6 704 €
CC Jalles Eau Bource	26 %		11 587 €

L'atteinte des objectifs hors QPV est notamment possible lors de la livraison de logements neufs dans la mesure où les logements en financement PLAI sont réservés aux demandeurs disposants de ressources inférieures au 1^{er} quartile.

3. L'ACTIVITÉ DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS ET EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS «C.A.L.E.O.L.» AU COURS DE L'EXERCICE 2020

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



Territoire de la DORDOGNE

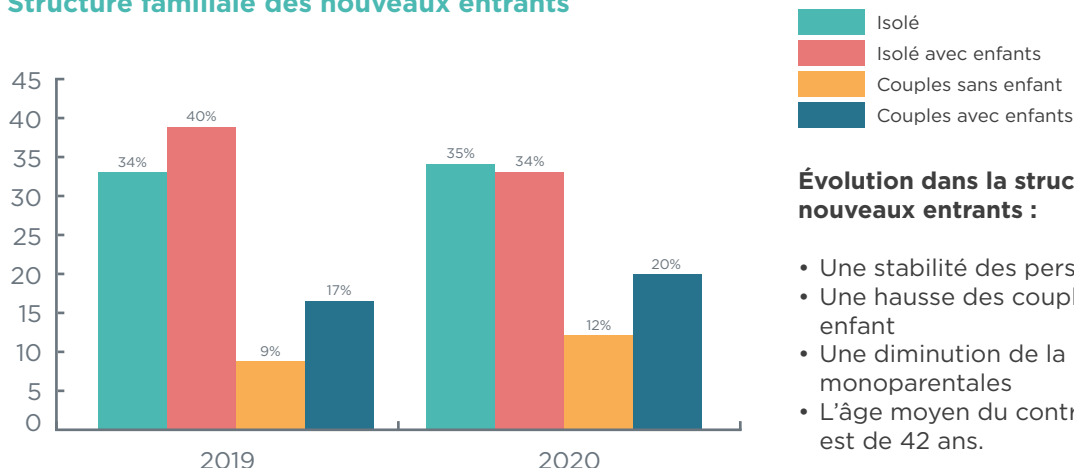
LES DEMANDES DE MUTATION

22 MUTATIONS INTERNES SONT INTERVENUES SUR LE TERRITOIRE DE LA DORDOGNE représentant **6,4 %** des départs de l'exercice sur ce secteur.

Sociométrie des

NOUVEAUX ENTRANTS 2020

Structure familiale des nouveaux entrants



Évolution dans la structure familiale des nouveaux entrants :

- Une stabilité des personnes isolées
- Une hausse des couples avec et sans enfant
- Une diminution de la part des familles monoparentales
- L'âge moyen du contractant principal est de 42 ans.

Les nouveaux entrants :

525 CONTRACTANTS

381 OCCUPANTS

soit une occupation moyenne de

2,26 PERSONNES PAR LOGEMENT

62% BÉNÉFICIENT DE L'APL

CE QUI TRADUIT LE CARACTÈRE SOCIAL AFFIRMÉ
DES NOUVEAUX MÉNAGES ACCUEILLIS AU SEIN
DU PARC.

1. ACCUEIL DES FAMILLES À FAIBLES RESSOURCES

Les attributions réalisées sur l'exercice 2020 ont concerné :

73%

des ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60 % des plafonds réglementaires.

53%

des familles dont les ressources sont inférieures ou égales à 40 % des plafonds de ressources.

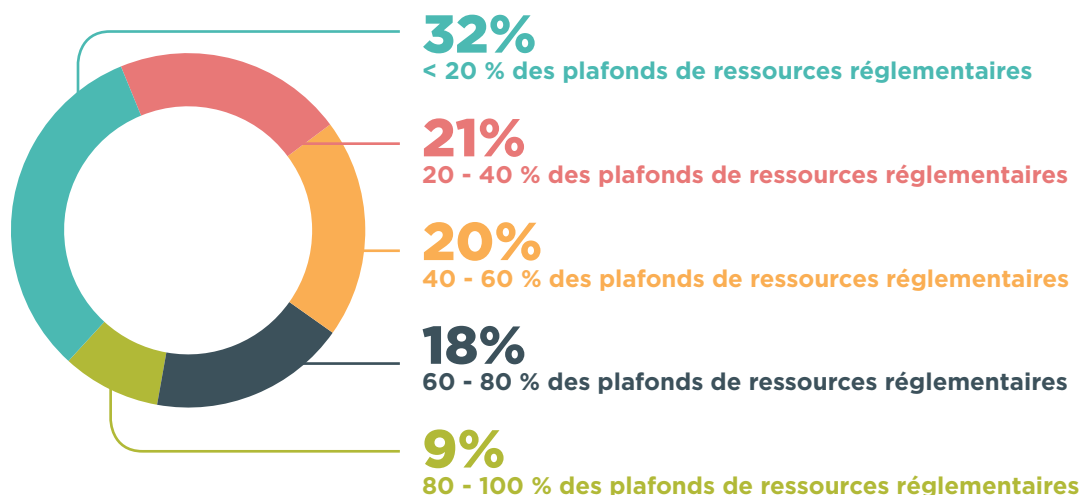
32%

des familles disposant de très faibles ressources (< à 20 % des plafonds de ressources)

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

Les ressources des locataires de la résidence le Clos Soulet (opération d'acquisition-amélioration de 27 logements intervenue le 11 décembre 2020) n'ont pas été prises en compte dans la mesure où l'enquête sur les ressources des occupants est toujours en cours.

Ventilation des attributions en fonction du niveau de ressources des locataires entrants :
exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires



EN 2020

CONCERNANT LES DOSSIERS DALO

2 familles relevant de ce dispositif ont été logées au sein du parc.

CONCERNANT LES DOSSIERS PRIORITAIRES

69 ATTRIBUTIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES AU PROFIT DES PUBLICS PRIORITAIRES.

Un nouvel accord collectif départemental a été signé pour les années 2018 à 2020.

UN OBJECTIF D'ACCUEIL GLOBAL DE 400 MÉNAGES PRIORITAIRES PAR AN A ÉTÉ DÉFINI DONT 96 ATTRIBUTIONS DÉVOLUES À MÉSOLIA.

1^{ER} QUARTILE**En 2019 :****13 ATTRIBUTIONS**

ont été réalisées à des demandeurs dont les ressources étaient inférieures **au 1^{er} quartile hors Quartier Politique de la Ville sur la Communauté d'Agglomération de Bergerac (CAB).**

En 2020 :**4 ATTRIBUTIONS**

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

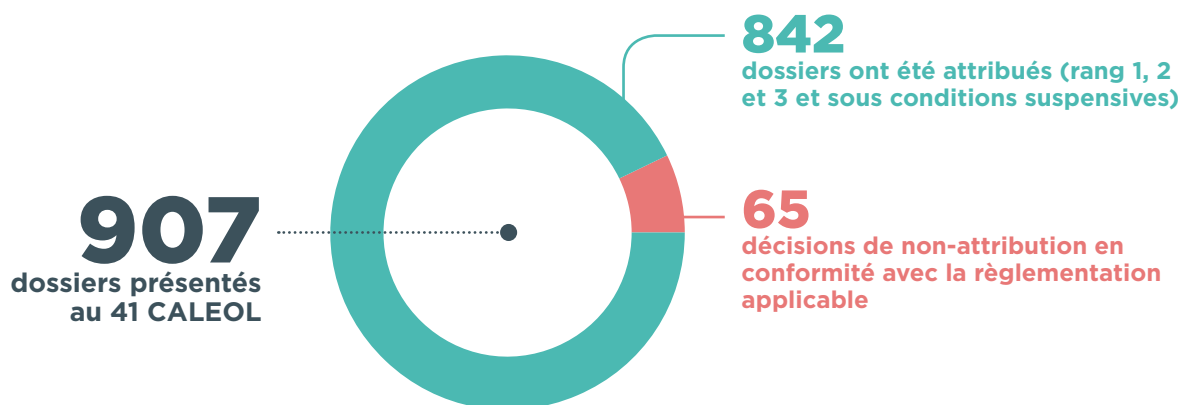
AUCUNE RÉSIDENCE de Mésolia n'est située en Quartier Politique de la Ville sur la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Pour information, les montants des ressources annuelles au titre du 1^{er} quartile étaient respectivement de **7 286 € POUR LA CAB ET DE 7 488 € POUR LE GRAND PÉRIGUEUX.**

Les conventions intercommunales d'attribution pour les 2 collectivités près citées ont été négociées courant 2020.

2. L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS «C.A.L.E.O.L.» AU COURS DE L'EXERCICE 2020

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



Territoire

OCCITANIE

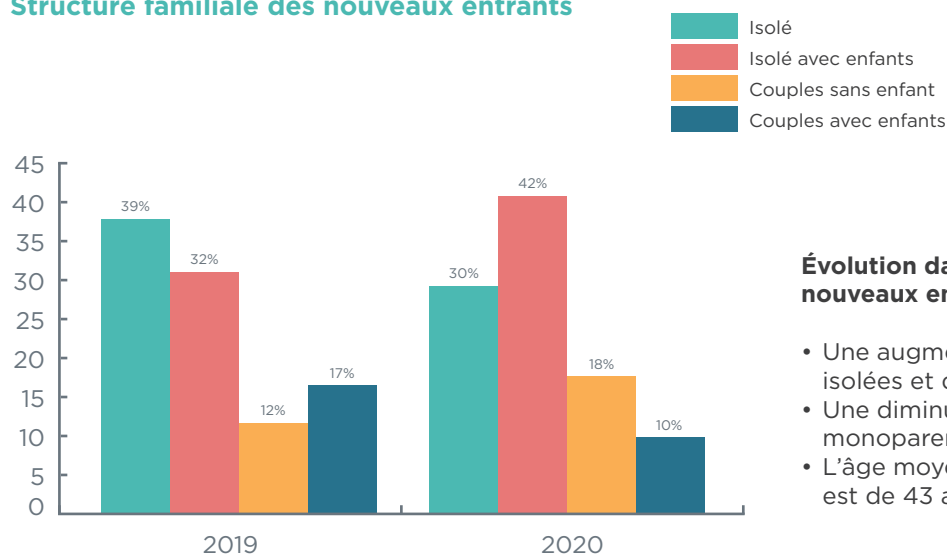
LES DEMANDES DE MUTATION

4 MUTATIONS INTERNES SONT INTERVENUES SUR LE TERRITOIRE OCCITANIE
représentant **2 %** des départs de l'exercice sur ce secteur.

Sociométrie des

NOUVEAUX ENTRANTS 2020

Structure familiale des nouveaux entrants



Évolution dans la structure familiale des nouveaux entrants :

- Une augmentation des personnes isolées et des couples avec enfants
- Une diminution de la part des familles monoparentales et couples sans enfant
- L'âge moyen du contractant principal est de 43 ans

Les nouveaux entrants :

470 CONTRACTANTS**364 OCCUPANTS**

soit une occupation moyenne de

2,25 PERSONNES PAR LOGEMENT**57% BÉNÉFICIAIRE DE L'APL**

CE QUI TRADUIT LE CARACTÈRE SOCIAL AFFIRMÉ
DES NOUVEAUX MÉNAGES ACCUEILLIS AU SEIN
DU PARC.

1. ACCUEIL DES FAMILLES À FAIBLES RESSOURCES

Les attributions réalisées sur l'exercice 2020 ont concerné :

75%

des ménages ayant des
ressources inférieures ou
égales à 60 % des plafonds
réglementaires.

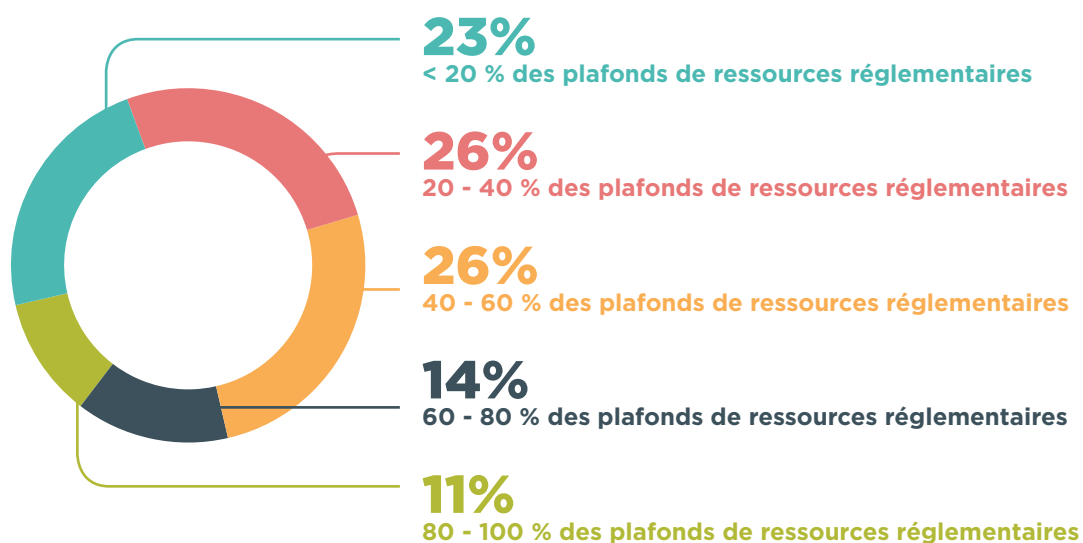
49%

des familles dont les ressources
sont inférieures ou égales
à 40 % des plafonds de
ressources.

23%

des familles disposant de très
faibles ressources (< à 20 %
des plafonds de ressources)

Ventilation des attributions en fonction du niveau de ressources des locataires entrants :
 exprimée en pourcentage des plafonds de ressources réglementaires



EN 2020

CONCERNANT LES DOSSIERS DALO LES RELOGEMENTS OPÉRÉS AU TITRE DE CE CONTINGENT SONT LES SUIVANTS :

Sur le département de la Haute-Garonne :

4 MÉNAGES DALO SANS REFUS QUALIFIÉ D'ABUSIF SUR UN OBJECTIF DE 95.

CONCERNANT LES DOSSIERS PRIORITAIRES

53 MÉNAGES SUR LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

2 MÉNAGES (CONTINGENT PRIORITAIRE)

2 MÉNAGES (CILS)

14 MÉNAGES (CCH)

SUR LE DÉPARTEMENT DU TARN ET GARONNE

3 MÉNAGES SUR LE DÉPARTEMENT DU TARN

1^{ER} QUARTILE

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

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

% 1^{ER} QUARTILE HORS QPV

CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES	20%
MURETAIN AGGLO	21%
SAVE AU TOUCH	0%
SICOVAL	15%
TOULOUSE MÉTROPOLÉ	11%

Sur Toulouse Métropole : **21** relogements 1^{er} quartile

Sur SICOVAL : **1** relogement 1^{er} quartile

Sur Coteaux du Comminges : **1** relogement 1^{er} quartile

Sur CA Muretain : **3** relogements 1^{er} quartile

Sur le département du Tarn et Garonne : **1** relogement 1^{er} quartile

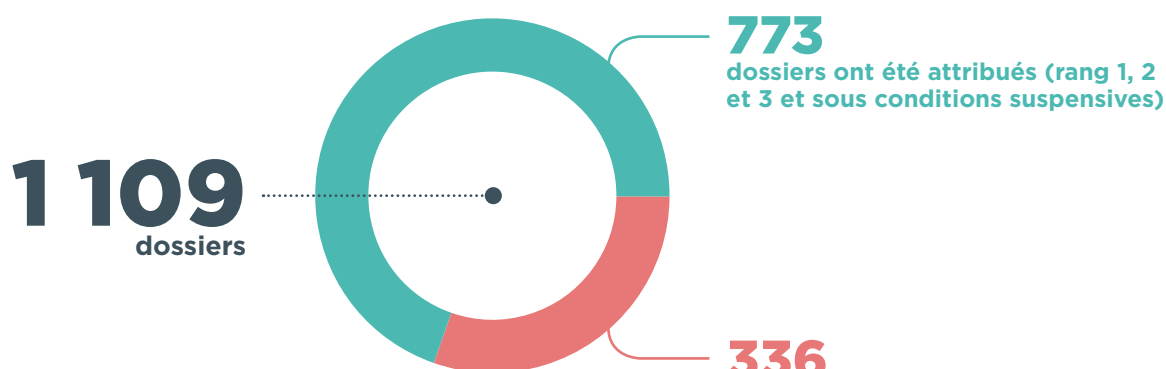
Sur le département Tarn : pas de relogement 1^{er} quartile

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

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

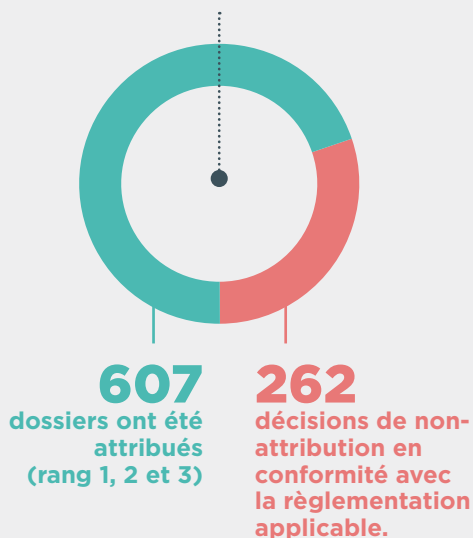
2. L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS «C.A.L.E.O.L.» AU COURS DE L'EXERCICE 2020

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



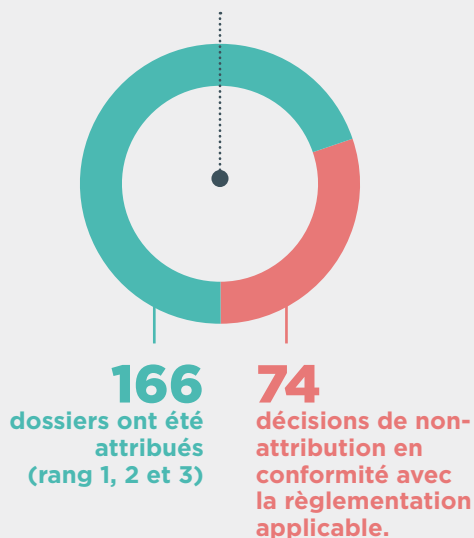
Département de la Haute-Garonne

869
dossiers présentés lors
des 47 Commissions
Attribution des
logements



Autres départements d'Occitanie

240
dossiers présentés lors
des 42 Commissions
Attribution des
logements



LES LOCATAIRES EN PLACE

Total SOCIÉTÉ

APL

19 273
locataires quittancés



9 981 locataires
bénéficiaires de l'Aide
Personnalisée au Logement,

soit 51,7 % des locataires en
place au 31 décembre 2020.

Au 31/12/2020	Nombre locataires quittancés	Nombre locataires percevant APL	Nombre nouveaux entrants 2020 allocataires	% locataires percevant APL
TERRITOIRE BORDELAIS	13 686	6 628	703	48,4%
TERRITOIRE DORDOGNE	3 287	1 998	218	60,8%
TERRITOIRE OCCITANIE	2 300	1 355	202	58,9%
TOTAL	19 273	9 981	1 123	51,7 %

Année 2020	Montant APL 2020	Montant LOYER 2020	Ratio montant APL/montant LOYER
TERRITOIRE BORDELAIS	15 M€	62 M€	24%
TERRITOIRE DORDOGNE	4 M€	14 M€	29%
TERRITOIRE OCCITANIE	3 M€	10 M€	30%
TOTAL	22 M€	86 M€	26%

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

NOMBRE D'ASSUJETTIS AU S.L.S.

au 31/12/2020

	SLS exigible	SLS forfaitaire
TERRITOIRE BORDELAIS	487	24
TERRITOIRE DORDOGNE	29	1
TERRITOIRE OCCITANIE	30	9
TOTAL	546	34

MONTANTS

Exercice 2020

	SLS exigible
TERRITOIRE BORDELAIS	715 K€
TERRITOIRE DORDOGNE	9 K€
TERRITOIRE OCCITANIE	17 K€
TOTAL	741 K€

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

La loi de Finance 2018 a créé la Réduction de Loyer de Solidarité applicable dans le parc social.

Le dispositif du RLS impose aux bailleurs sociaux d'appliquer une remise sur les loyers payés par les locataires bénéficiaires de l'APL.

Simultanément, l'APL des locataires concernés est diminuée.

	Somme RLS 2019	Somme RLS 2020	Nombre locataires RLS 31/12/2020
TERRITOIRE BORDELAIS	2 318 K€	3 280 K€	5 254
TERRITOIRE DORDOGNE	707 K€	994 K€	1 680
TERRITOIRE OCCITANIE	447 K€	689 K€	1 119
TOTAL	3 473 K€	4 963 K€	8 053

Territoire

GIRONDE

APL situation à fin décembre de chaque année

	2016	2017	2018	2019	2020
NOMBRE DE LOGEMENTS	11 047	13 248	13 452	13 917	14 184
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DE L'A.P.L.	5 226	6 076	6 301	6 593	6 628
SOIT EN %	47,3%	45,86%	46,84 %	47,37%	46.73%
MASSE DES LOYERS QUITTANCÉS EN DÉCEMBRE	4 353 k€	5 174 k€	5 286 K€	5 506 k €	5 625 K€
MASSE D'A.P.L. REÇUE EN DÉCEMBRE	1 343 k€	1 528 k€	1 400 K€	1 436 k €	1 511 K€
SOIT EN % DE COUVERTURE	30,85 %	29,53%	26,48 %	26,08%	26.73 %

Territoire

DORDOGNE

APL situation à fin décembre de chaque année

	2016	2017	2018	2019	2020
NOMBRE DE LOGEMENTS	3 161	3 349	3 396	3 444	3 467
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DE L'A.P.L.	1 985	1 903	1 979	1 990	1998
SOIT EN %	62,8%	56,82%	58,27%	61,53%	57.63 %
MASSE DES LOYERS QUITTANCÉS EN DÉCEMBRE	1 221 K€	1 217 k€	1 228 k€	1 266k€	1 298 k€
MASSE D'A.P.L. REÇUE EN DÉCEMBRE	518 K€	476 k€	453 k€	451 k€	482 K€
SOIT EN % DE COUVERTURE	42,38%	39,12%	36,89%	35,62 %	37.13 %

Territoire

OCCITANIE

APL situation à fin décembre de chaque année

	2016	2017	2018	2019	2020
NOMBRE DE LOGEMENTS	1 505	1 843	1 937	2 203	2 339
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DE L'A.P.L.	869	964	1 146	1 265	1 355
SOIT EN %	57,74%	51.31%	59,16 %	57,42 %	57.93 %
MASSE DES LOYERS QUITTANCÉS EN DÉCEMBRE	634 K€	715 k€	755 k€	904 k€	968 K€
MASSE D'A.P.L. REÇUE EN DÉCEMBRE	226 K€	247 k€	257 k€	291 k€	336 K€
SOIT EN % DE COUVERTURE	35,62%	34,56%	34,04 %	32,19%	34.17 %

LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE

Total SOCIÉTÉ

	Total société	Département de la GIRONDE	Département de la DORDOGNE	Pôle OCCITANIE
TAUX ANNUEL VACANCE*	2.26 %	1,61 %	5.17 %	2.43 %
PERTE FINANCIÈRE LOGEMENTS (LOYER HC) SUR VACANCE COMMERCIALISABLE	1 706 K€	718 K€**	743 K€	245 K€
PERTE FINANCIÈRE STATIONNEMENT (LOYER HC) SUR VACANCE COMMERCIALISABLE	569 K€	414 K€	105 K€	50 K€

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

**Le montant de la Perte financière (loyer HC) sur la vacance commercialisable des logements pour les mois de mars/avril/mai 2020 représente 68 % du montant annuel.

LE TRAITEMENT SOCIAL DES IMPAYÉS LOCATIFS

Total SOCIÉTÉ

LES RÉSULTATS

L'augmentation du taux d'impayés net global (+ 0,44 %) et la baisse du taux de recouvrement sur l'exercice (-1,31 %) qui s'établit à 98,58 % illustrent les difficultés financières et sociales auxquelles doivent faire face les locataires.

Les indicateurs suivants laissent apparaître que les effets redoutés découlant de la crise sanitaire ont pu, sur l'exercice 2020, être contenus.

Le premier confinement a provoqué la suspension totale de l'activité de certaines entreprises et essentiellement celles qui sont en contact avec le public : les services à la personne, la restauration, l'hébergement.

Les locataires salariés, saisonniers, intérimaires, indépendants et professionnels ont eu à connaître des pertes de ressources et d'autres une perte de chance d'accéder à un premier ou un nouvel emploi.

Les aides mises en place sous conditions par les pouvoirs publics notamment pour l'activité partielle, pour les indépendants, les salariés (Action Logement, AGIRC - ARCCO,) les bénéficiaires des minimas sociaux et les travailleurs précaires ont permis de limiter les pertes de revenus.

Ces mesures combinées avec le renforcement et le développement des dispositifs de prévention des impayés et des expulsions mises en œuvre par le Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés ont permis de limiter les difficultés financières auxquelles les locataires pouvaient être confrontées pour le paiement des loyers.

Il est souligné que les mesures internes ont été reprises et précisées dans le cadre de la signature en date du 14 octobre 2020 d'un protocole entre Mésolia et les 3 Associations Nationales des Locataires siégeant au sein du Conseil d'Administration.

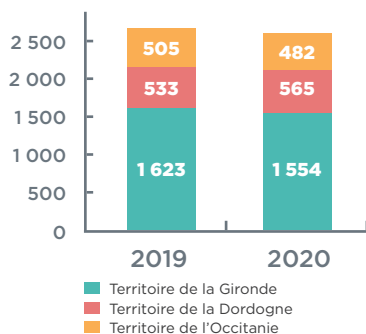
Le Pôle de Gestion Préventive et Sociale des Impayés reste très vigilant et adapte en permanence ses dispositifs de traitement préventif et social des impayés locatifs pour répondre également aux problématiques sociales et économiques dans un contexte de crise sanitaire qui peut s'amplifier.

LES INDICATEURS

Les débiteurs

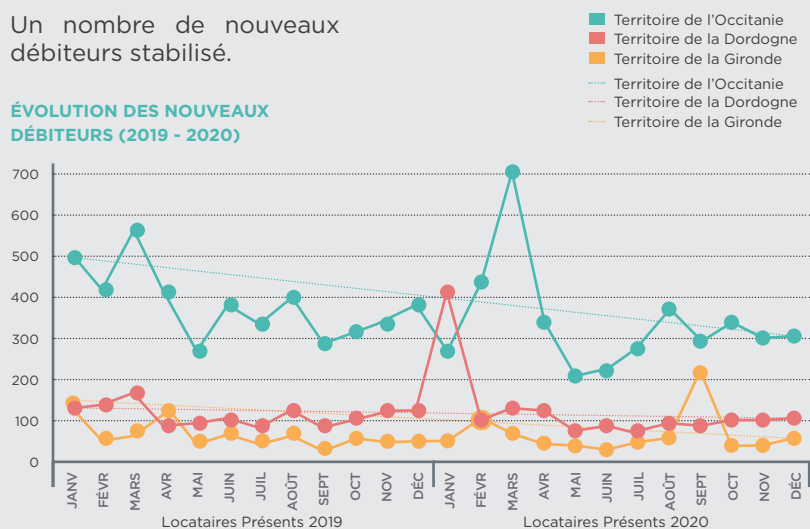
Un nombre de débiteurs qui est en diminution.

ÉVOLUTION NOMBRE DE DÉBITEURS LOCATAIRES PRÉSENTS (2019 - 2020)



Un nombre de nouveaux débiteurs stabilisé.

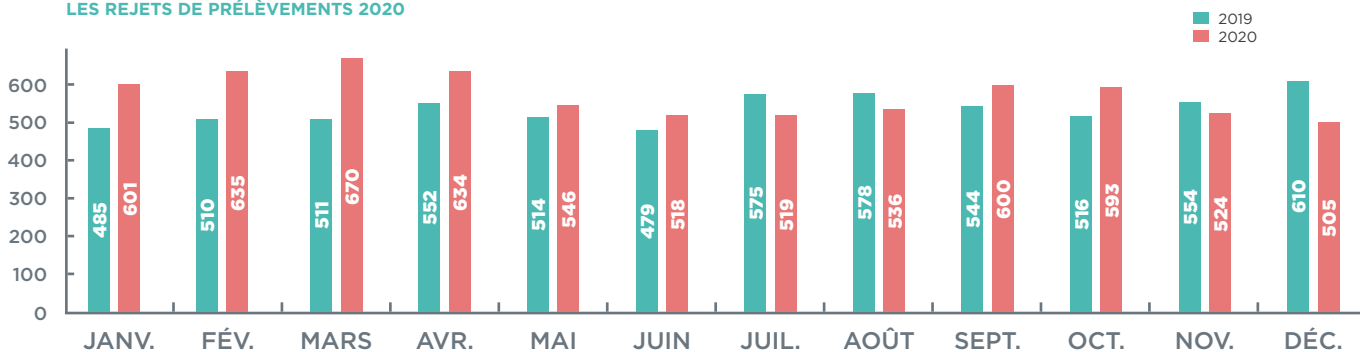
ÉVOLUTION DES NOUVEAUX DÉBITEURS (2019 - 2020)



Les rejets de prélèvements

Un nombre de rejets de prélèvement qui est globalement resté stable par rapport à l'exercice précédent, à l'exception de la période de confinement au terme de laquelle le ratio est revenu au niveau habituel connu.

LES REJETS DE PRÉLÈVEMENTS 2020



Les procédures contentieuses ayant été suspendues dès le début du mois de mars jusqu'au mois de juin 2020, les dispositifs tendant à inciter les locataires à se mobiliser se sont inscrits dans une démarche exclusivement amiable.

La phase judiciaire qui constitue un levier de mobilisation des locataires tant auprès de Mésolia que des partenaires sociaux n'a pas pu être menée de manière optimale notamment en raison de l'impact du contexte sanitaire sur le fonctionnement et l'organisation des instances judiciaires.

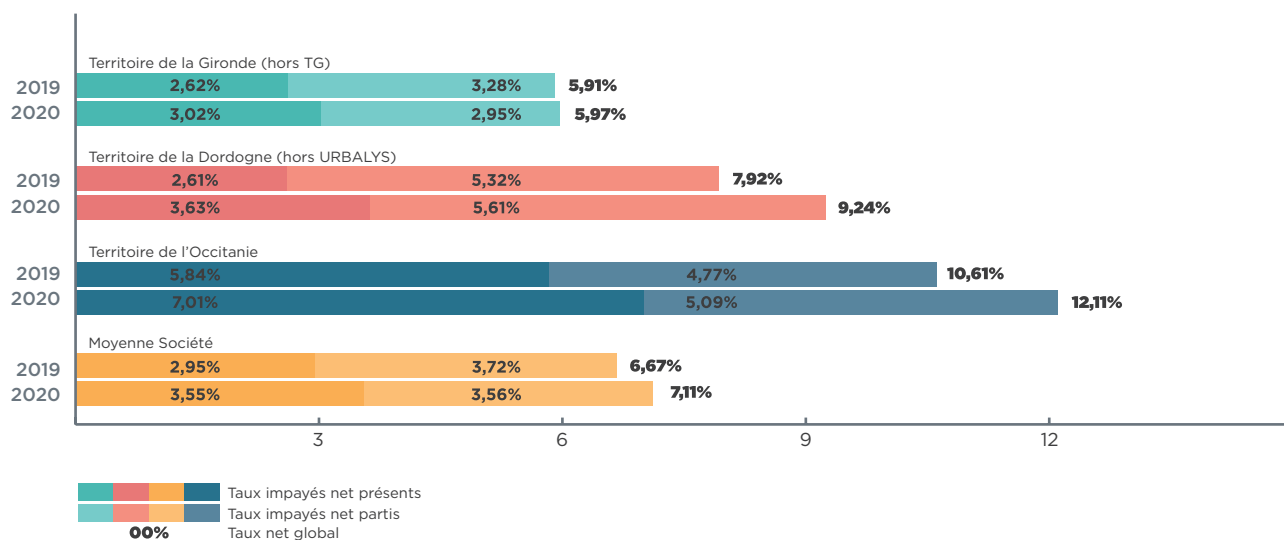
À titre d'exemple et pour certaines juridictions, les audiences des mois de mars et avril 2020 ont été reportées au mois de septembre 2020 et les délais

d'audience ont été sensiblement allongés (7 mois au lieu de 3 mois).

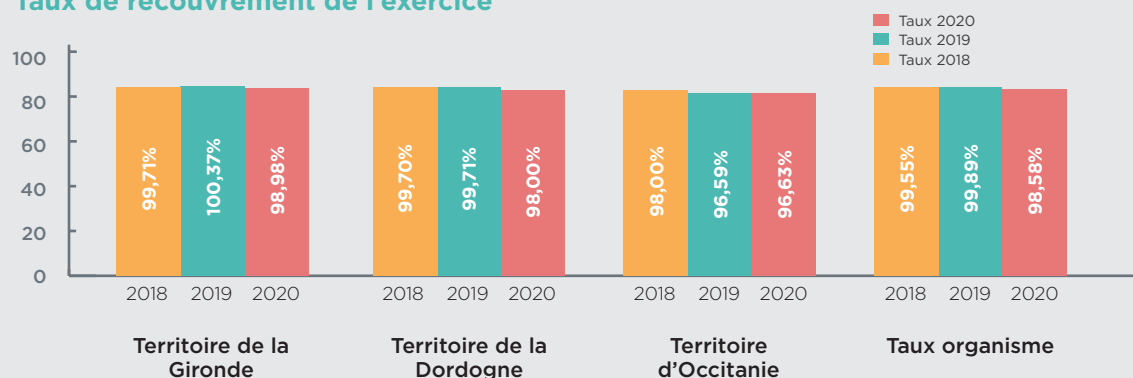
Il a également été observé que la prolongation de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet 2020 et l'octroi des concours de la Force Publique subordonné à une solution de relogement n'a pas été source de mobilisation des locataires concernés.

Il a pu également être observé que la créance locative (Hors SLS Forfaitaire) est constituée à hauteur de 53 % (41 % en 2019) par des dettes représentant plus de 6 mois de loyers (Dettes supérieures à 4 k€ environ) pour 13 % des locataires (10 % en 2019).

Taux d'impayés annuels nets 2019/2020



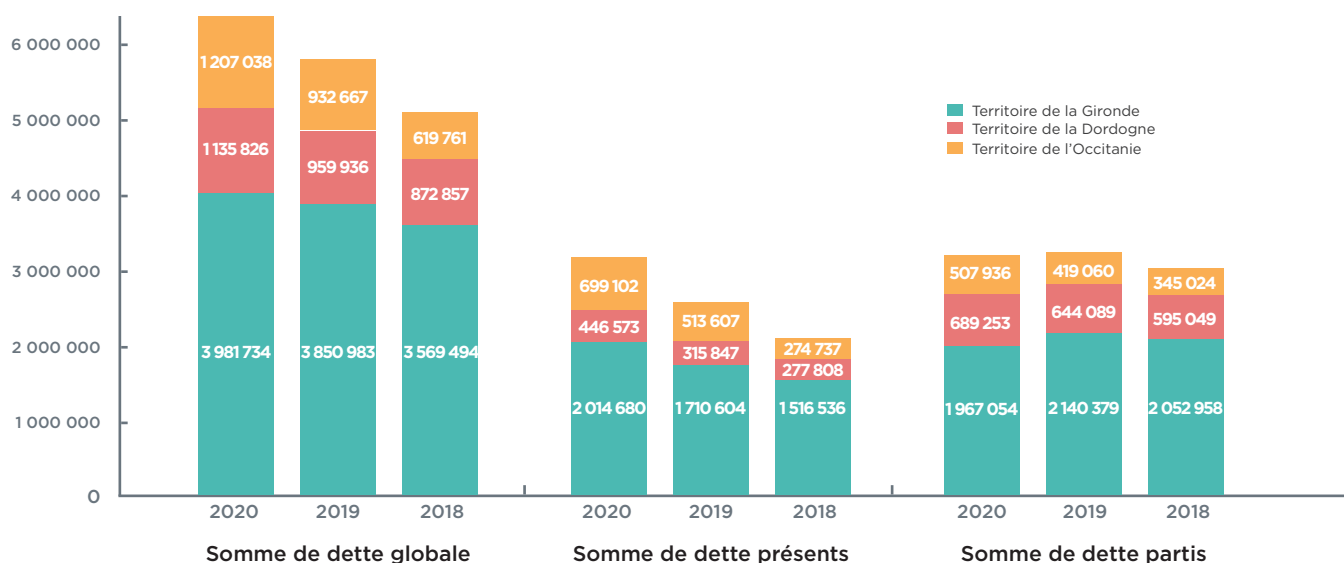
Taux de recouvrement de l'exercice



La créance locative s'établit à la somme de **6 324 598 €** au 31 décembre 2020 contre **5 743 586 €** au 31 décembre 2019 et représente **5,58 %** du quittement brut de l'exercice (5,18 % en 2019).

Une augmentation globale de **10,12 % (581 K€)** peut être observée comparativement à l'exercice 2019 et de **+ 24 % (620 k€)** pour la créance des locataires présents.

Évolution de la créance locative (en euros)

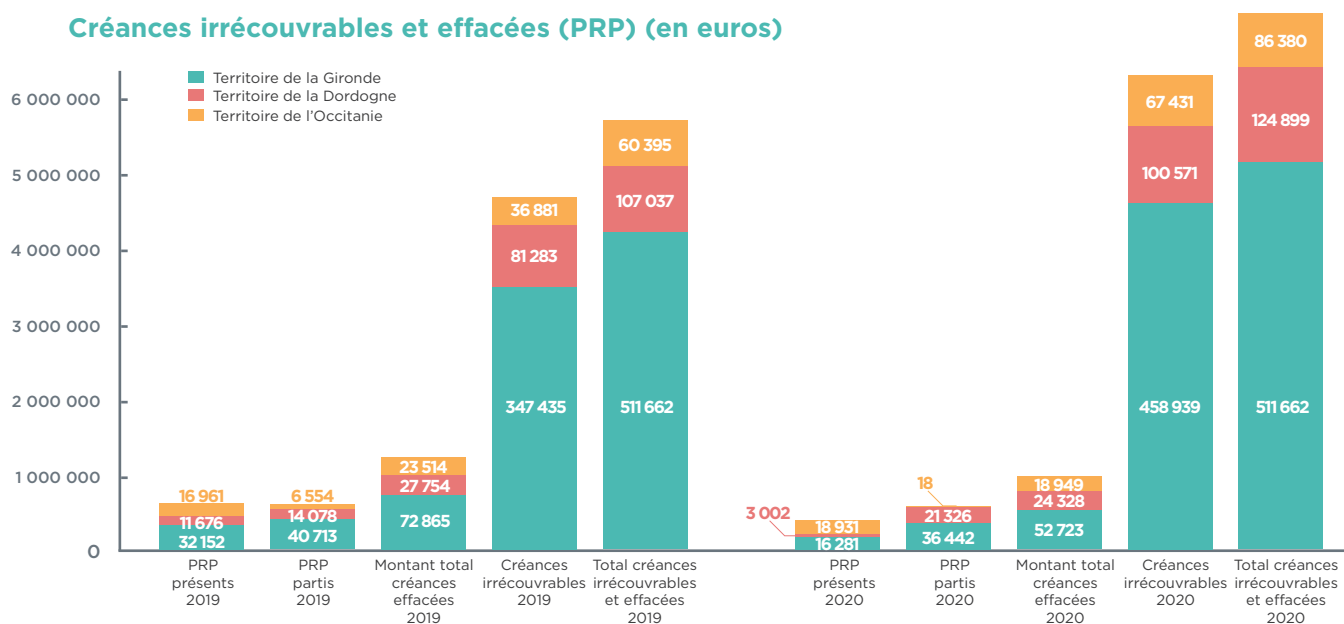


La créance des locataires partis

La créance des locataires partis est stabilisée (-1,23 %) et représente **2,79 %** du quittancement brut au 31 décembre 2020 contre **2,89 %** au 31 décembre 2019

et ce après traitement du passage en pertes de **587 731 €** (587 731 € en 2019) qui se décompose comme suit :

Créances irrécouvrables et effacées (PRP) (en euros)



Les créances irrécouvrables 2020 (626 941 € contre 465 598 € en 2019) comprennent les créances des locataires partis depuis plus de 4 ans qui représentent 514 714 € (380 309 € en 2019) dont le recouvrement reste confié pour l'essentiel à des prestataires extérieurs.

Les créances effacées dans le cadre des procédures de surendettement s'élèvent à la somme de 96 000 € (57 786 € pour les locataires partis / 38 214 € pour les locataires présents) contre 122 133 € en 2019.

Les débiteurs sont au nombre de 2 014 (dont 366 (18 %) ont une dette > à 2 500 €) ce qui représente 80 % de la dette totale (81 % en 2019). Les créances > 4 500 € représentent 70 % de la dette totale (idem en 2019).

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

Créance des locataires présents

La créance des locataires présents qui s'élève à la somme de 3 160 355 € (2 540 057 € en 2019) est en augmentation de 24,42 % (620 k€).

L'impact des créances commerciales et celles des locaux d'activités pour un montant total de 56 k€ et du supplément forfaitaire de loyer de solidarité 2020 appliqué pour un montant total de 351 k€ (194 k€ en 2019) est à souligner.

Il peut être noté que l'augmentation de la créance locative (Hors SLS Forfaitaire) sur le Territoire de la Dordogne représente 47 % de l'augmentation totale pour un nombre important de débiteurs (16 % Société : 12,97 %).

La difficulté d'opérer le remplacement - pendant la période de crise sanitaire et notamment le confinement - du chargé de recouvrement, responsable du secteur, qui a quitté la société en début d'année explique pour une large part l'augmentation de la créance locative sur la Dordogne.

Le poste resté vacant sur une durée de 6 mois a été pourvu depuis le mois d'août 2020, et une stabilisation des ratios a été constatée depuis.

Le taux de débiteurs est en légère baisse et s'établit à 12,97 % (2 601) contre 13,60 % (2 661) au 31 décembre 2019.

86 % (90 % en 2019) des débiteurs ont une dette inférieure ou égale à 6 mois de loyers représentant 40 % de la dette totale (54 % au 31 décembre 2019).

831 (32 %) débiteurs (691 (26 %) en 2019) bénéficient d'un plan de règlement amiable ou judiciaire pour un taux de couverture de la dette de 25 % (26 % en 2019).

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

LES INDICATEURS DE CONTENTIEUX

Défaut de paiement des loyers

EN AVAL DU JUGEMENT	2018	2019	2020
NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE PAYER DÉLIVRÉS	352	250	173
NOMBRE D'ASSIGNATIONS POUR IMPAYÉS DÉLIVRÉES	174	149	108
NOMBRE DE DÉCISIONS RENDUES	138	119	92

Le recours à la procédure judiciaire est en nette diminution comparativement à l'exercice précédent et ce notamment en raison des mesures prises en internes (Reports et suspensions des phases judiciaires) au regard du contexte sanitaire.

EN PHASE POST JUGEMENT	2018	2019	2020
NOMBRE DE PROTOCOLES "COHÉSION SOCIALE" SIGNÉS	38	16	16
NOMBRE DE PROTOCOLES "COHÉSION SOCIALE" EN COURS AU 31 DÉCEMBRE	24	26	22
NOMBRE DE PROCÉDURES ABANDONNÉES (MAINTIEN DANS LES LIEUX) PAR SUITE DU RÈGLEMENT DE LA DETTE	16	7	14

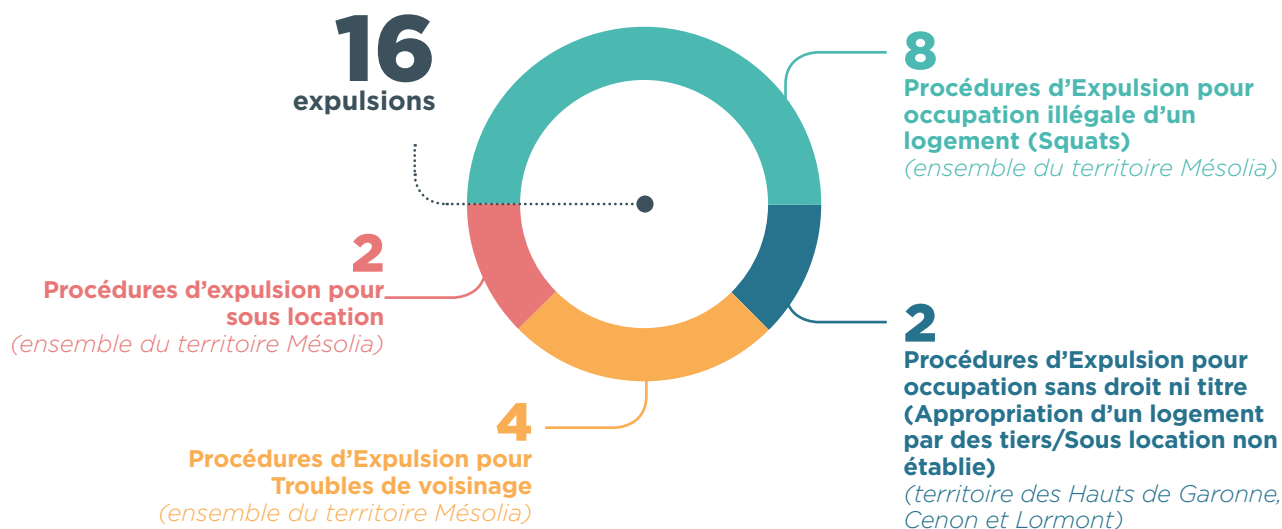
Le nombre de protocole de cohésion sociale se stabilise et le nombre d'abandon de procédure est en hausse.

LA MESURE D'EXPULSION	2018	2019	2020
BAUX RÉSILIÉS	72	91	52
NOMBRE DE LOCATAIRES PARTIS AVANT EXPULSION	38	38	19
NOMBRE DE DEMANDES DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	53	38	23
NOMBRE DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE ACCORDÉS	23	19	7
NOMBRE D'EXPULSIONS EFFECTIVES	8	11	2
NOMBRE DE RECOURS EN INDEMNISATION	19	20	13

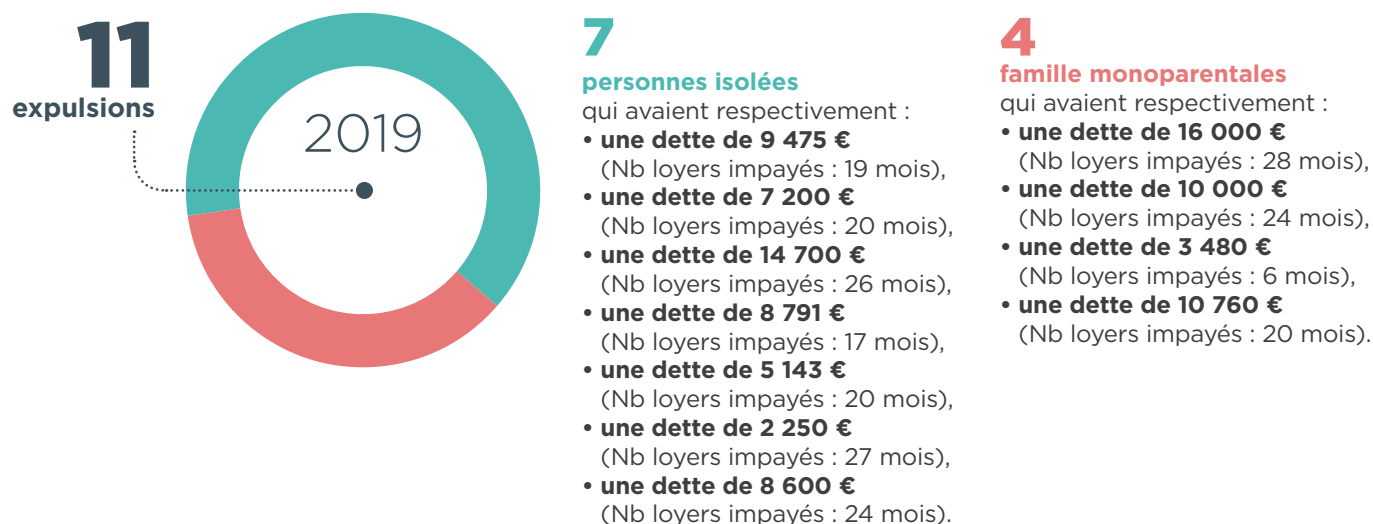
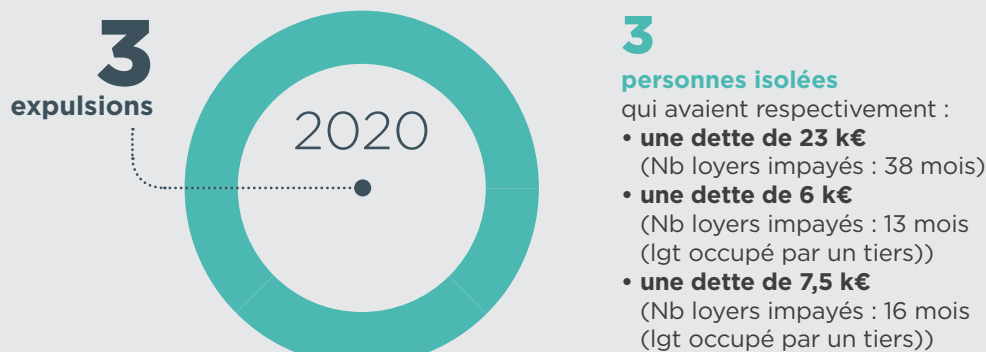
La baisse constatée à chaque phase de la mesure d'expulsion s'explique pour partie par l'impact de la crise sanitaire sur l'organisation des instances judiciaires, du report de la période de fin de la trêve hivernale et les consignes gouvernementales données aux préfets pour l'instruction des demandes de concours de la Force Publique.

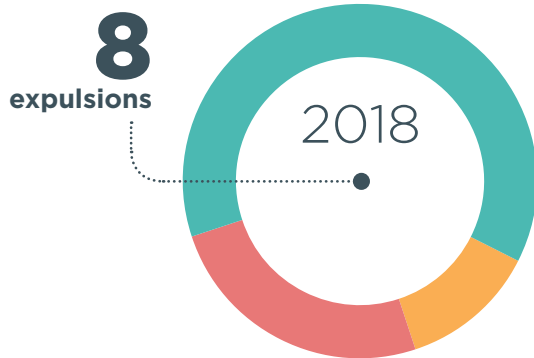
Les demandes d'indemnisation adressées aux services de l'État portent sur un montant total de **82 k€** contre **69 k€** en 2019. Toutes les demandes ont été satisfaites pour les montants demandés mais des versements doivent encore intervenir.

Troubles de voisinage - Sous-location et occupation illicite (squats)



Évolution des expulsions intervenues pour défaut de paiement des loyers



**5****personne isolées**

qui avaient respectivement :

- **une dette de 12 832 €**
(Nb loyers impayés : 23 mois),
- **une dette de 13 489 €**
(Nb loyers impayés : 25 mois)
- **une dette de 4 000 €**
(Nb loyers impayés : 7 mois),
- **une dette de 1 700 €**
(Nb loyers impayés : 6 mois),
- **une dette de 5 800 €**
(Nb loyers impayés : 13 mois).

2**couples sans enfant**

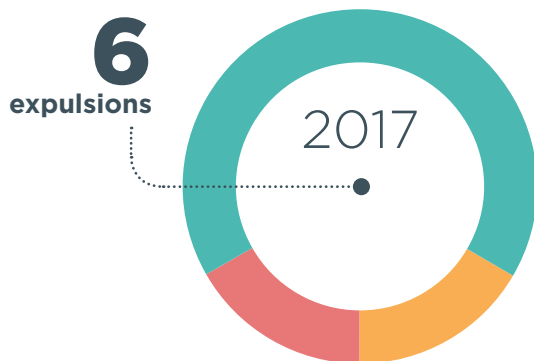
qui avaient respectivement :

- **une dette de 9 900 €**
(Nb loyers impayés : 29 mois),
- **une dette de 5 800 €**
(Nb loyers impayés : 13 mois).

1**famille monoparentale**

Dette de 28 720 €

(Nb loyers impayés : 33 mois).

**4****personnes isolées**

qui avaient respectivement :

- **une dette de 6 100 €**
(Nb loyers impayés : 11 mois),
- **une dette de 6 158 €**
(Nb loyers impayés : 16 mois)
- **une dette de 3 620 €**
(Nb loyers impayés : 8 mois),
- **une dette de 5 520 €**
(Nb loyers impayés : 28 mois).

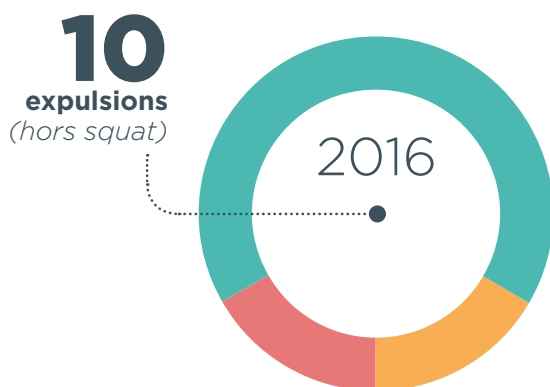
1**famille avec enfant**

Dette de 11 572 €

(Nb loyers impayés : 21 mois)
décision de justice en 2013.**1****famille monoparentale**

Dette de 3 729 €

(Nb loyers impayés : 7 mois).

**5****personnes isolées**

qui avaient respectivement :

- **une dette de 3 592 €**
(Nb loyers impayés : 8 mois),
- **une dette de 8 247 €**
(Nb loyers impayés : 17 mois)
- **une dette de 6 795 €**
(Nb loyers impayés : 19 mois),
- **une dette de 22 505 €**
(Nb loyers impayés : 27 mois),
- **une dette de 9 206 €**
(Nb loyers impayés : 18 mois).

1**couple sans enfant**

Dette de 3 306 €

(Nb loyers impayés : 10 mois).

4**familles monoparentales**

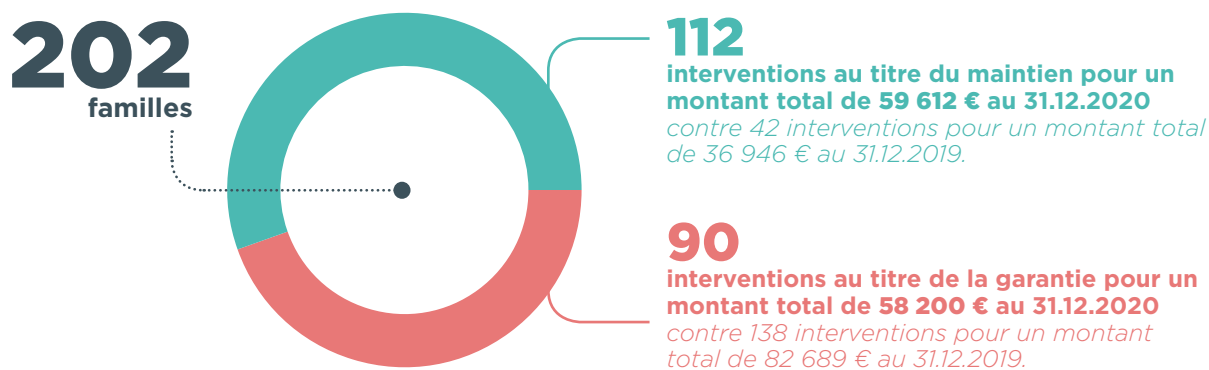
qui avaient respectivement :

- **une dette de 4 995 €**
(Nb loyers impayés : 10 mois),
- **une dette de 10 208 €**
(Nb loyers impayés : 19 mois),
- **une dette de 10 784 €**
(Nb loyers impayés : 17 mois),
- **une dette de 7 820 €**
(Nb loyers impayés : 17 mois).

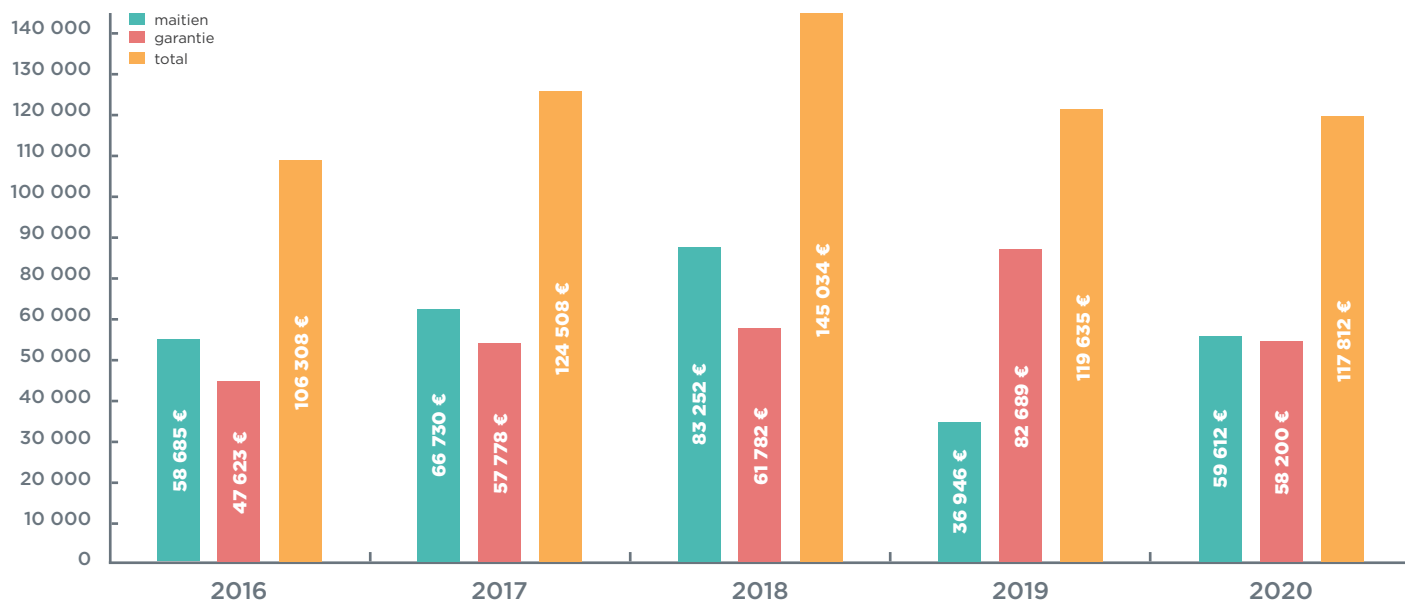
LES AIDES ET LES GARANTIES POUR LE PAIEMENT DES LOYERS

Les relations avec le F.S.L.

Sur l'exercice 2020, le FSL est intervenu au bénéfice de **202 familles** (**180 familles** en 2019) pour un montant total de **117 812 €** (**119 635 €** en 2019) se décomposant comme suit :



Interventions financières F.S.L.



La garantie LOCAPASS

Sur l'exercice 2020, 109 mises en jeu sont intervenues pour un montant total de 97 810 € contre 150 mises en jeu pour un montant total de 125 526 € en 2019.

LA QUALITÉ DE SERVICE

La politique de Qualité de service appliquée par Mésolia s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue visant à améliorer le cadre de vie des locataires et à répondre à leurs attentes.

Elle s'articule autour de différents éléments :

• **UNE POLITIQUE « AMBITIEUSE » DE MAINTENANCE** du patrimoine intégrant notamment différentes questions :

- > La **sécurité** des personnes et des installations
- > La **performance énergétique** (en vue de maîtriser et de diminuer la quittance locative et dans une stratégie sociétale)
- > L'**adaptation** des parties communes et des logements, et le confort / qualité de vie des locataires et la pérennité du patrimoine.

Une réflexion sur le logement déterminant de santé et sur la nouvelle offre personne âgée a été engagée. L'impact sur les travaux à venir sera important compte tenu de l'ambition attachée à cette thématique.

• **LA NÉGOCIATION DE CONTRATS D'ENTRETIEN** permettant aux locataires de bénéficier d'une maintenance préventive et curative sur des équipements (ascenseur, chaufferie, chaudière, robinetterie...) à des coûts négociés pour l'ensemble du patrimoine.

La mise en place début 2021 d'une plateforme de données de gestion d'exploitation permettra à Mésolia d'améliorer le suivi des interventions techniques réalisées par les entreprises (suivi en temps réel) et ainsi d'optimiser le pilotage des contrats et des prestataires dans l'optique de continuer à renforcer la qualité de service à destination des locataires.

• **UNE POLITIQUE DE PROXIMITÉ** avec les locataires qui s'articule autour d'axes complémentaires aux besoins des différents publics :

> **proximité géographique** avec les agences de gestion territoriales qui sont situées soit en centre-ville (exemple Pôle Gestion Locative Bergerac) ou à proximité des transports en commun pour un accès facilité (Pôle Bordeaux/Bruges, Mérignac/Gradignan, Lormont/Libourne et Toulouse).

> **proximité numérique**

- Mise à disposition des locataires d'un **extranet** ainsi que d'une application sur smartphone permettant aux habitants de contacter et de réaliser des opérations (dépôt de réclamation technique, téléchargement de documents, paiement du loyer en ligne...) 24h/24 et 7j/7.

- Mise à disposition des locataires d'un **centre de relation clientèle / agence numérique** multicanal. Le panel des services apportés par ce dispositif est très large : demande de logement, attestation d'assurance, enquête de satisfaction, réclamations technique... Ces services font l'objet d'un développement permanent au bénéfice des différentes parties prenantes (message d'information, callback, envoi sms...).

Ces outils permettent une grande réactivité ainsi qu'une mise à jour de l'ensemble des données en temps quasi réel.

Par ailleurs, une attention particulière est portée aux différents publics spécifiques avec des réponses adaptées à la situation de chacun d'entre eux (lien social, accueil des familles en difficulté, des personnes âgées, des publics illettrés ou ne maîtrisant pas la langue nationale...) en lien avec nos missions sociales d'intérêt général.

LA CONCERTATION LOCATIVE

Un plan de concertation locative est en vigueur au sein de la société.

En 2020, le conseil de concertation locative s'est réuni à 5 reprises. Du fait de la crise sanitaire, les ordres du jour ont été adaptés.

Chaque conseil de concertation a donné lieu notamment à un échange sur les difficultés financières

rencontrées par les locataires, ainsi qu'à la signature d'une charte commune d'engagements en faveur des locataires en fragilité économique.

Le Conseil de concertation de patrimoine annuel est également intervenu en fin d'année



LE DÉVELOPPEMENT

#1 La promotion

#2 Le développement durable

#3 Les actions sociales et solidaires

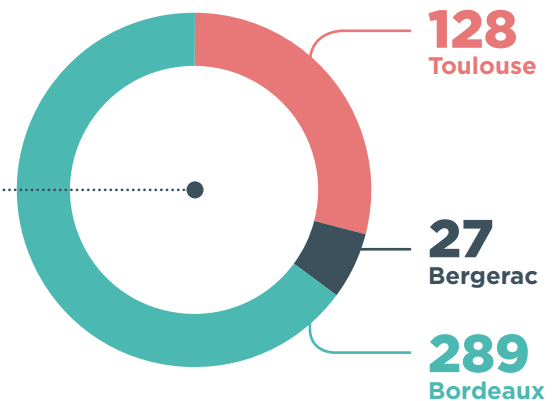
#4 Les coopérations



#1 LA PROMOTION

LIVRAISONS LOCATIVES NEUVES ET ACQUISITION PATRIMOINE 2020

444
logements locatifs
livrés et acquis



DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS LIVRÉES	VILLE	TYPOLOGIE	TYPE FINANCEMENT	NOMBRE LOGEMENTS	NEUF ACQ/AMÉL
Kosma	Bègles	Collectifs	PLUS / PLAI	19	N
Cybèle	Bordeaux	Collectifs	PLUS / PLAI	58	N
Riveo	Bordeaux	Collectifs	PLUS / PLAI / PLS	86	N
Ambroise Croizat	Mérignac	Individuels Collectifs	PLUS / PLAI	76	N
L'Archipel	Villenave d'Ornon	Collectifs	PLUS / PLAI	12	N
Clos d'Octavie	Cestas	Individuels	PLUS / PLAI	6	N
Le Hameau de Peyre	Cestas	Individuels	PLS / PLUS / PLAI	20	N
Les Moulins	Montagne	Individuels	PLUS / PLAI	10	N
12b-14 bd Beausoleil	Bergerac	Collectifs	PLUS / PLAI	27	Acquisition
Désirée	Albi	Collectifs	PLUS / PLAI	20	N
Green Resort	Castelginest	Collectifs	PLUS / PLAI	8	N
Croix du Sud	Cornebarrieu	Collectifs	PLUS / PLAI	15	N
Les Villas Flores	St Alban	Individuels Collectifs	PLUS / PLAI	10	N
Atelier Dany	St Jory	Individuels Collectifs	PLUS / PLAI	16	N
Promenade des Sens	St Jory	Individuels Collectifs	PLUS / PLAI	11	N
Parc de la Boère	St Paul sur Save	Individuels	PLUS / PLAI	25	N
Le Clos Marguerite Gaillac	Toulouse	Collectifs	PLUS / PLAI	12	N
Limonaïa	Toulouse	Collectifs	PLUS / PLAI	11	N
Robinson	Mérignac	Collectifs	PLUS	2	N

LIVRAISONS DES TRAVAUX DES ACQUISITIONS - AMÉLIORATIONS EN 2020

10
logements
acquis-améliorés livrés

DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS LIVRÉES	VILLE	TYPE FINANCEMENT	NOMBRE LOGEMENTS	NEUF ACQ/AMÉL
Bouquière	Bordeaux	PLUS / PLAI	9	AA
26 rue Augereau	Camps sur l'Isle	PLAI	1	AA

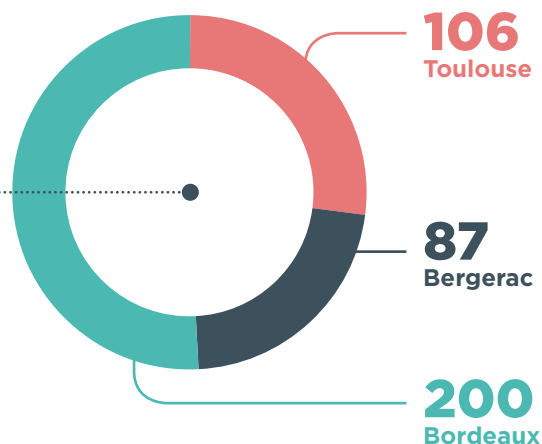
LIVRAISONS LOGEMENTS EN PSLA EN 2020

19
logements en
accession sociale
à la propriété et
PSLA livrés

DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS LIVRÉES	VILLE	TYPE FINANCEMENT	NOMBRE LOGEMENTS	NEUF ACQ/AMÉL
Résidence du Printemps	Mérignac	Individuels	4	N
Avant-garde	Cornebarrieu	Collectifs	15	N

DEMANDES DE
FINANCEMENT
OBTENUES EN 2020

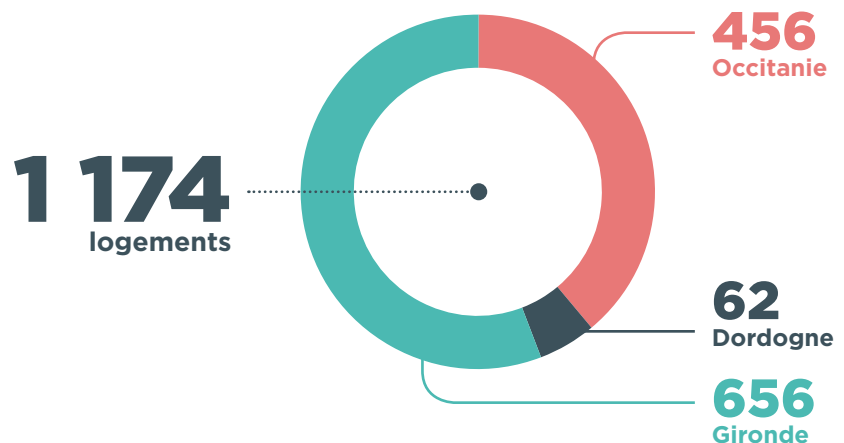
393
logements locatifs
financés



OPÉRATIONS	VILLE	TYPLOGIE	TYPE FINANCEMENT	NOMBRE LOGEMENTS
Paveil (logements d'urgence)	Bordeaux	Collectifs	4 PLAI	4
Kleber	Bordeaux	Collectifs	2 PLUS / 2 PLAI	4
Petit Bruges (lgts spécifiques)	Bruges	Collectifs	PLAI	3
Terrefort Étudiants	Bruges	Collectifs	49 PLS	49
Terrefort Foyer Jeunes Travailleurs	Bruges	Collectifs	45 PLAI	45
Av. de Bordeaux	Carbon blanc	Collectifs	3 PLUS / 1 PLAI / 2 PLAI adaptés	6
Iconic (RO Saraillère)	Talence	Collectifs	21 PLUS (ANRU) 10 PLUS / 14 PLAI / 25 PLS	70
Les Sémillanes	Arbanats	Individuels	1 PLUS / 2 PLAI	3
My Villa	Arcachon	Collectifs	4 PLUS / 4 PLAI / 8 PLS	16
Lakanal	Bergerac	Collectifs	PLAI	1
Beausoleil	Bergerac	Collectifs	4 PLUS / 10 PLAI	14
Les Allains 4	La Force	Individuels	1 PLUS / 4 PLAI	5
Rue Petithomme Tr 2	Sanilhac	Individuels	2 PLUS / 3 PLAI	5
N. Magne	Trélissac	Collectifs	36 PLUS / 26 PLAI	62
Route d'Aussone	Merville	Collectifs	6 PLUS / 4 PLAI	10
699 route de Toulouse	Le Vernet	Individuels	17 PLUS / 11 PLAI	28
Capelles	Plaisance du Touch	Collectifs	10 PLUS / 6 PLAI	16
Allées du Canal	Pompignan	Individuels	6 PLUS / 2 PLAI	8
Pharamon	Villemur sur Tarn	Individuels	22 PLUS / 11 PLAI	33
Chemin de Lambrie	Villeneuve les Bouloc	Individuels	7 PLUS / 4 PLAI	11

OPÉRATIONS LOCATIVES EN COURS DE CONSTRUCTION

AU 31 DÉCEMBRE 2020



OPÉRATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION	VILLE	TYPLOGIE	TYPE FINANCEMENT	NOMBRE LOGEMENTS
Quai Deschamps	Bordeaux	Collectifs	34 PLUS / 17 PLAÎ	51
Brazza soferti	Bordeaux	Collectifs	1 PLUS / 1 PLAÎ	2
Rés Accueil St Augustin	Bordeaux	Collectifs	PLAÎ	25
Marie Brizard	Bordeaux	Collectifs	PLUS	13
Rue des écoles	Bruges	Individuels	6 PLUS / 4 PLAÎ	10
Val de Gratian	Cénac	Individuels	17 PLUS / 8 PLAÎ	25
157 av St Médard	Eysines	Collectifs	19 PLUS / 9 PLAÎ	28
Naudet Étudiants	Gradignan	Collectifs	PLS	233
Garriga	Lacanau	Individuels	4 PLUS / 3 PLAÎ	7
Carré de Sinople	Le Bouscat	Collectifs	PLS	9
Carré Bel Air	Léognan	Collectifs	3 PLUS / 3 PLAÎ	6
Domaine du vigneau	Mérignac	Collectifs	30 PLUS / 16 PLAÎ	46
Opal&Sens	Mérignac	Collectifs	2 PLUS / 1 PLAÎ / 20 PLS	23
Aitone (bat B ardillos 2)	Mérignac	Collectifs	11 PLUS / 6 PLAÎ	17
Piana (bat a1 ardillos 2)	Mérignac	Collectifs	14 PLUS / 8 PLAÎ	22
Ardillos D + E	Mérignac	Collectifs	57 PLUS / 24 PLAÎ	81
Skouries (A2 ardillos 2)	Mérignac	Collectifs	20 PLUS / 10 PLAÎ	30
Zac Bois Milon 2	St André de Cubzac	Individuels	9 PLUS / 5 PLAÎ	14
Clos de Bellegrave	Vayres	Individuels	8 PLUS / 5 PLAÎ	13
Villa Goblet	Talence	Individuel	PLAÎ	1
N. Magne	Trélissac	Collectifs	36 PLUS / 26 PLAÎ	62
Négret	Auzeville	Collectifs	13 PLUS / 7 PLAÎ	20
Villa Lumière	Gratentour	Individuels	5 PLUS / 2 PLAÎ	7
Nova'lèze	Labarthe sur lèze	Collectifs	8 PLUS / 4 PLAÎ	12
Av du Bouquier	Lavernose lacase	Individuels	19 PLUS / 9 PLAÎ	28
Le clos Cazau	Le Fauga	Collectifs	17 PLUS / 7 PLAÎ	24
Le clos Courbet	Lèguevin	Individuels	13 PLUS / 5 PLAÎ	18
Domaine des Pins	Lèguevin	Individuels	4 PLUS / 2 PLAÎ	6
Labouscarre	Lèguevin	Collectifs	4 PLUS / 2 PLAÎ	6

Clos des Monges	Lospinasse	Individuels Collectifs	6 PLUS / 3 PLAI	9
Les Graves	Lospinasse	Collectifs	4 PLUS / 2 PLAI	6
Le jardin des 2 chênes	Mondonville	Collectifs	26 PLUS / 12 PLAI	38
Villas pastel	Montrabé	Individuels	4 PLUS / 2 PLAI	6
Domaine des Frênes	Plaisance du Touch	Individuels	8 PLUS / 3 PLAI	11
La Canopée	Roques sur Garonne	Individuels	7 PLUS / 3 PLAI	10
Les chemins d'Ella	St Alban	Collectifs	10 PLUS / 5 PLAI	15
Villas clos du Buis	St Alban	Individuels	2 PLUS / 1 PLAI	3
D Lilas & D Lys	St Lys	Individuels	8 PLUS / 4 PLAI	12
Les Tuileries	St Lys	Individuels	33 PLUS / 18 PLAI	51
Bel Ange	St Jory	Collectifs	8 PLUS / 4 PLAI	12
Origami	St Sauveur	Collectifs	29 PLUS / 16 PLAI	45
La Reynerie	Toulouse	Collectifs	19 PLUS / 14 PLAI	33
Po'up	Toulouse	Collectifs	17 PLU / 7 PLAI	24
La canopée St Martin du Touch	Toulouse	Collectifs	36 PLUS / 15 PLAI	51
Lysera	Villeneuve Tolosane	Individuels	6 PLUS / 3 PLAI	9

OPÉRATIONS EN ACCESSION EN COURS DE CONSTRUCTION

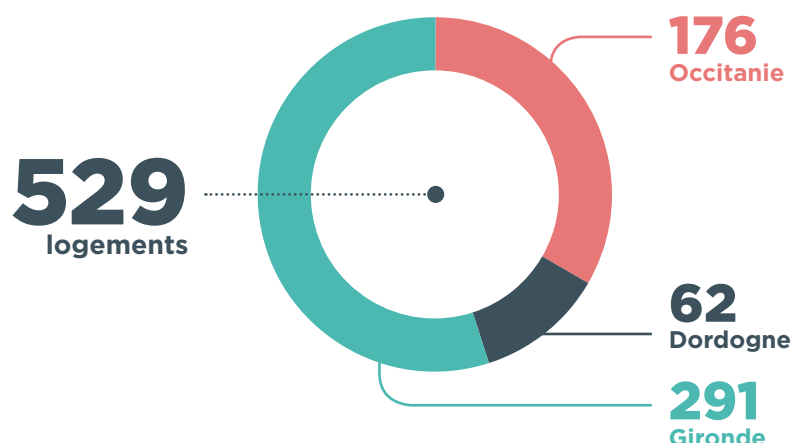
AU 31 DÉCEMBRE 2020

134
logements en
accession sont
en cours de
construction

DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS	VILLE	TYPLOGIE	NOMBRE LOGEMENTS
Kallistos 2	Bègles	Collectifs	20
Onna	Bordeaux	Collectifs	14
Rue des Écoles	Bruges	Individuels	7
Domaine du Vigneau	Mérignac	Collectifs	13
Canopée	Toulouse	Collectifs	35
Négret	Auzeville	5 individuels 4 collectifs	9
Cœur d'îlot	Balma	Collectifs	24
Domaine du Parc	Toulouse	Collectifs	12

ORDRES DE SERVICE LOCATIF LANCÉS EN 2020

AU 31 DÉCEMBRE 2020



DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS	VILLE	TYPLOGIE	TYPE FINANCEMENT	NOMBRE LOGEMENTS
Rés St Augustin	Bordeaux	Collectifs	PLAI	25
Rue des Écoles	Bruges	Individuels	PLUS / PLAI	10
Rue Augereau	Camps sur l'Isle	Individuel	PLAI	1
Naudet Étudiants	Gradignan	Collectifs	PLS	233
Domaine de Garriga	Lacanau	Individuels	PLUS / PLAI	7
Carré bel Air	Léognan	Collectifs	PLUS / PLAI	6
Carré de Sinople	Le Bouscat	Collectifs	PLS	9
N. Magne	Trélissac	Collectifs	PLUS / PLAI	62
Le clos Cazau	Le Fauga	Collectifs	17 PLUS / 7 PLAI	24
Le clos Courbet	Lèguevin	Individuels	13 PLUS / 5 PLAI	18
Domaine des Pins	Lèguevin	Individuels	4 PLUS / 2 PLAI	6
Clos des Monges	Lespinasse	Individuels Collectifs	6 PLUS / 3 PLAI	9
Tomberoussy	Montrabé	Individuels	4 PLUS / 2 PLAI	6
Domaine des frênes	Plaisance du touch	Individuels	8 PLUS / 3 PLAI	11
Chemin d'Ella	St Alban	Collectifs	10 PLUS / 5 PLAI	15
Villa clos du buis	St Alban	Individuels	2 PLUS / 1 PLAI	3
Canopée	Toulouse	Collectifs	36 PLUS / 15 PLAI	51
Pop'up	Toulouse	Collectifs	17 PLUS / 7 PLAI	24
Lysera	Villeneuve Tolosane	Individuels	6 PLUS / 3 PLAI	9

ORDRES DE SERVICE ACCESSION LANCÉS EN 2020

62
logements en
accession

DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS	VILLE	TYPLOGIE	NOMBRE LOGEMENTS
Kallistos	Bègles	Collectifs	20
Rue des Écoles	Bruges	Individuels Terrain à bâtir	7 5
Canopée	Toulouse	Collectifs	35

#2 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Au cours de cette année 2020, malgré les aléas liés à la crise sanitaire (arrêts de chantier, allongements des délais des procédures, changements des modes de faire de certains métiers afin de respecter les règles de sécurité sanitaire), les actions initiées en début d'année ont pu être mises en place.

Mésolia s'est impliquée depuis de nombreuses années dans le développement durable. Un cahier des prescriptions pour la construction neuve et la réhabilitation a été rédigé et prend en compte sept engagements :

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

LES 7 ENGAGEMENTS MÉSOLIA :

- La performance énergétique et la lutte contre le changement climatique
- La gestion durable de l'eau
- La gestion durable des déchets
- L'utilisation de matériaux écologiques et la qualité de l'air intérieur
- Le confort acoustique
- La qualité des espaces extérieurs et la mobilité douce
- La sensibilisation des locataires et le suivi des performances

Mésolia inscrit le développement durable comme ligne directrice interne et traduit ainsi sa volonté de réduire l'impact environnemental, notamment au travers d'initiatives quotidiennes : gestion des énergies, gestion des déchets, optimisation des déplacements, consommation de papier...

DES ACTIONS SE SONT POURSUIVIES EN 2020 :

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



CONSTRUCTIONS NEUVES ET PATRIMOINE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

Des réhabilitations thermiques lourdes, bénéficiant des fonds FEDER, ont commencé (Les Allains), ont été notifiées (Bellini, Trigan, Clos Montfort, Stendhal, Le Prieuré...). Les travaux permettent d'atteindre l'étiquette C, soit 150 kWh/m²/an.

ÉCONOMIES D'EAU

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

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

MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

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

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

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

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

CONFORT ACOUSTIQUE

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

Le pôle patrimoine poursuit son travail de partenariat avec l'aéroport de Bordeaux-Mérignac pour le remplacement des menuiseries sur les résidences situées dans les zones de cônes de bruit.

À ce jour, 478 logements ont été traités.

MOBILITÉ DOUCE

Tous les logements neufs financés en 2020 sur Bordeaux Métropole disposent de locaux vélos (1,5 m² par logement) accessibles et sécurisés.

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

GESTION DURABLE DES DÉCHETS

Tous les logements neufs sont équipés de **systèmes de tri en cohérence avec les préconisations des collectivités**. Toutes les opérations neuves sous maîtrise d'ouvrage Mésolia ainsi que les réhabilitations sont en chantier à faible impact environnemental (charte interne de respect de l'environnement durant le chantier).

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

GESTION LOCATIVE

MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Les produits de nettoyage des résidences sont éco-labellisés (100 % biodégradables).

ESPACES VERTS

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

Un entretien écologique des espaces verts est préconisé.

Celui-ci consiste en :

- une tonte sans ramassage des herbes coupées
- le paillage des arbustes avec parfois le broyat des tailles
- de l'engrais naturel

Suppression des compteurs d'arrosage non utilisés : réduction des charges en plus pour les locataires.

LA MAÎTRISE DES CHARGES

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

Différentes actions sont menées en complémentarité et on peut citer, sans que la liste ait un caractère exhaustif :

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

FONCTIONNEMENT INTERNE

TRANSPORTS

La plupart des véhicules équipant la flotte automobile de Mésolia répondent aux exigences CRITAIR 1.

La société dispose également d'un véhicule électrique. Des vélos ont été mis à disposition des collaborateurs sur chaque agence de gestion.

#3 LES ACTIONS SOCIALES ET SOLIDAIRES

LES POINTS FORTS DE L'ANNÉE 2020

L'année 2020 a été une année particulière, en raison de la crise de la COVID qui a naturellement ralenti certaines des activités, comme notamment la conduite des projets transversaux, ou l'activité de maîtrise d'ouvrage des logements inclusifs et spécifiques. Pour autant, le nombre de projets de construction suivis a augmenté, passant à 29 unités et représentant 375 logements à livrer d'ici 2023.

De même, le mode projet est devenu un mode de faire efficace, puisque trois projets ont été achevés, trois nouveaux ont été lancés, pour un total de 12 projets structurants en portefeuille au 31/12/20.

Ainsi, une cinquantaine de collaborateurs ont participé, lors du premier confinement, à la cellule solidarités, qui a permis de suivre la situation de près de 3 000 locataires seniors. De même, la société a pu mettre en place une programmation ambitieuse d'activités favorisant le vivre ensemble, pendant l'été, au profit des résidences situées dans les QPV afin de répondre aux demandes des pouvoirs publics.

Enfin, 2020 marque le lancement de l'élaboration d'une doctrine Mésolia du Logement Déterminant de Santé (LDS), intégrant les multiples actions initiées depuis plusieurs années.

Mésolia s'est particulièrement investie dans les groupes de travail initiés par le Groupe Arcade Vyy sur le logement déterminant de santé. Ce sont deux opérations de construction neuves qui ont été inscrites dans l'expérimentation lancée par le groupe.

Le projet de transition numérique de Mésolia (dématérialisation, numérisation...) s'est poursuivi par la recherche ponctuelle de nouvelles solutions logicielles (six lots différents, comme par exemple le parapheur numérique) avant d'entamer en 2021 une consolidation globale.



L'INNOVATION SOCIALE

Mésolia a inscrit l'affirmation de son utilité sociale comme un axe prioritaire de son projet d'entreprise.

LES OFFRES D'HABITAT EN FAVEUR DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Dans le cadre de l'affirmation de sa mission d'utilité sociale, Mésolia est à l'écoute des territoires pour leurs besoins d'habitat, d'accueil et d'accompagnement des ménages les plus fragiles, et s'attache à favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Ces opérations spécifiques et inclusives ont continué à se développer à un rythme soutenu en 2020.

Mésolia a suivi 29 projets d'opérations spécifiques ou d'habitat inclusif à différents stades de maturité, représentant un total de 375 logements à livrer d'ici 2023.

Ces opérations concernent les principaux publics spécifiques visés par les politiques publiques (notamment loi Adaptation de la Société au Vieillessement (séniors), Égalité et Citoyenneté (handicap), Logement d'abord (sans abris)), ainsi que les étudiants.

Elles se présentent sous la forme soit d'habitat diffus, dans une logique inclusive, soit de résidences (pensions de famille, maisons relais). Dans les deux cas, Mésolia privilégie la coopération avec quelques associations (par exemple Cités Caritas) en capacité de conduire plusieurs projets.

QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS EN COURS :

► Projets destinés aux publics fragiles

- SUR LA VILLE DE BORDEAUX, DANS LE CADRE DU PROJET DE DÉMOLITION RECONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE PAVEIL,**
le projet SPIC (Service Public d'Intérêt Collectif) se poursuit en partenariat avec la Fondation Apprentis d'Auteuil. Ce projet permettra notamment la réalisation d'un dispositif expérimental « relais familial » dont l'objet est de prendre en charge l'accompagnement des familles, en amont du placement des enfants afin d'éviter le traumatisme lié à ce placement et les coûts sociaux en découlant. Le permis de construire a été obtenu en juin 2020. Les logements d'urgence intégrés dans ce programme ont été financés en 2020.
- SUR LA VILLE DE BRUGES,**
projet de réalisation d'un habitat inclusif pour jeunes adultes autistes en partenariat avec l'association ABG 2017 et l'ARI, composé de 8 studios et d'un appartement de convivialité, au sein du projet du Petit Bruges. Le permis de construire a été déposé en 2020.
- SUR LA VILLE DE MÉRIGNAC,**
« Résidence Les Ardillos », construction d'une Unité de Logements et Services (U.L.S.) de 12 appartements spécifiquement adaptés et de locaux professionnels en partenariat avec le GIHP Aquitaine et l'APAJH, futurs co-gestionnaires, destinés à des personnes en situation d'handicap physique. La livraison est prévue en 2021.

► Logements étudiants :

- EN PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE BRUGES,**
Bordeaux Métropole, la DDCE et l'association Technowest qui en assurera la gestion, Mésolia développe un projet de résidence jeunes mixte étudiants/jeunes travailleurs sur le site de Bruges Terrefort.

Afin de développer son offre d'habitat au bénéfice des publics nécessitant un accompagnement ou une gestion locative spécifique, Mésolia a renforcé en 2020 son partenariat avec des associations gestionnaires telles que : **Les Cités Caritas, l'APAJH et l'UMT Terre d'Oc.**

➤ Adaptation du logement aux publics seniors :

DANS LE CADRE DE SON ORIENTATION STRATÉGIQUE DE « LOGEMENT DÉTERMINANT DE SANTÉ »,

Mésolia a joué un rôle moteur pour amener le groupe Arcade VyV à se lancer dans une opération massive de diagnostics 360° au profit des locataires de plus de 60 ans. Un appel d'offres groupe, co-rédigé par Mésolia et les équipes du groupe, a été lancé et devrait aboutir à la réalisation de 300 diagnostics par an pendant trois ans. Ces diagnostics pourront donner lieu à des préconisations de travaux, mais aussi à un conseil pour l'ouverture des droits. L'objectif stratégique est de faciliter l'accès et le maintien à domicile de toute personne en situation ou en risque de perte d'autonomie et de dépendance. Cet appel d'offres vise à informer la personne et à lui redonner son pouvoir d'agir, en la plaçant au cœur de la démarche.

LES RÉALISATIONS DE Mésolia EN 2020 EN MATIÈRE D' ACTIONS SOCIALES ET SOLIDAIRES

➤ **Mésolia s'est fortement impliquée pour le bien-être de ses locataires seniors depuis le démarrage de la crise sanitaire**

Dès les premiers jours du premier confinement, une cellule solidarités a été créée au sein de la société, avec une cinquantaine de collaborateurs volontaires pour contacter les locataires seniors (plus de 70 ans). L'objectif était de vérifier que ces personnes n'étaient pas isolées ou en difficulté dans le contexte de la pandémie.

SUR 2 681 CONTRACTANTS ÂGÉS DE 70 ANS ET PLUS, RÉSIDANTS SUR L'ENSEMBLE DE NOS PATRIMOINES :

> **100% ONT ÉTÉ CONTACTÉS PAR LES COLLABORATEURS DE MÉSOLIA.**

> **2 603 SITUATIONS ONT PU ÊTRE APPRÉHENDÉES, SOIT PLUS DE 97%.**

> **258 APPELS RÉGULIERS ONT ÉTÉ PASSÉS AFIN DE CONSERVER LE LIEN AVEC LES LOCATAIRES LES PLUS FRAGILES QUI AVAIENT EXPRIMÉ LE BESOIN D'ÊTRE RAPPELÉS.**

> **64 ACTIONS EN COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES DU TERRITOIRE (CCAS, MAIRIES, ASSOCIATIONS...) SONT INTERVENUES POUR DÉCLENCHER UNE ACTION (LIVRAISON DE PANIERS REPAS PAR EXEMPLE).**

APPELS DE BIENVEILLANCE POST-CONFINEMENT

Après le premier confinement, un contact avec certains de nos locataires, désireux de conserver un lien, a été maintenu. Au 31/12/2020, ces appels concernent 32 locataires.

> **98 ONT ÉTÉ PASSÉS DEPUIS FIN OCTOBRE**

861 CARTES DE VŒUX ONT ÉTÉ ENVOYÉES À NOS LOCATAIRES DE 80 ANS ET PLUS.

➤ **Mésolia accompagne « Bordeaux Mécènes Solidaires » et favorise l'inclusion des publics précaires**

- DEPUIS SEPTEMBRE 2015 MÉSOLIA SOUTIENT BORDEAUX MÉCÈNES SOLIDAIRES À HAUTEUR DE 10 000 € PAR AN.

Ce mécénat fait partie intégrante de la démarche RSE de Mésolia et relève de l'affirmation de sa mission d'utilité sociale. Ce partenariat se poursuit aujourd'hui.

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

Exemples d'actions soutenues :

- POURSUITE EN 2020 DE LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE CO-SOLIDARITÉ EMPLOYEUR/EMPLOYÉ «L'ARRONDI SUR SALAIRE MICRODON» effectif depuis février 2016. En décembre 2020, 79 collaborateurs ont participé à cette action et le montant reversé aux associations s'élève à 3 022.86€ dont 1 511.43€ d'abondement de la part de la société.
- PAR AILLEURS, MÉSOLIA EST MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ASSOCIATION BORDEAUX MÉCÈNES SOLIDAIRES créé fin 2020 pour mener le pilotage opérationnel de ces programmes.

➤ **Mésolia se démarque en tant qu'entreprise citoyenne innovante et socialement responsable**

Mésolia a poursuivi son engagement en 2020 aux côtés de l'Association des Territoires et de l'Innovation Sociale (A.T.I.S.) qui accompagne l'émergence et le développement d'entreprises innovantes relevant de l'économie sociale et solidaire dans l'appel à candidature « Coordination » à l'occasion des 10 ans d'A.T.I.S.

Ce partenariat a permis à Mésolia :

- DE CONTRIBUER à une dynamique territoriale forte, soutenir le développement de projet de coopération et les réponses locales innovantes,
- DE S'ENGAGER dans un écosystème de partenaires,
- DE S'INSPIRER et d'identifier de nouvelles initiatives et idées, de s'impliquer en amont de la création d'un projet de coopération économique,
- DE VALORISER la diversité de ressources locales.

➤ **Mésolia accompagne les personnes fragilisées**

- L'EXPÉRIMENTATION D'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES EN SOUFFRANCE PSYCHIQUE s'est poursuivie en 2020 dans le cadre d'un partenariat multi bailleurs instauré depuis septembre 2016 avec l'Association ARI sur le territoire de Bordeaux Métropole. En 2020, ce partenariat s'est élargi à l'accompagnement des locataires entrants.



➤ Mésolia lutte contre les précarités

Mésolia a renouvelé en 2020, conjointement avec 3 bailleurs de la Métropole, la convention d'objectifs et de moyens avec **l'Association VRAC** (Vers un Réseau d'Achat en Commun) Bordeaux, afin de **développer des groupements d'achats** de denrées alimentaires de qualité non périssables **en faveur de ses locataires habitant dans des quartiers prioritaires « politique de la ville »**.

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

Mésolia a mis en œuvre le partenariat avec le **Garage Solidaire Apréva** afin d'aider ses locataires dans l'entretien de leur véhicule. Ainsi, ces derniers bénéficient d'un soutien à l'accès au garage social, de la mise en place d'atelier de prévention des problèmes techniques de leur véhicule, d'une offre de service « aide à l'achat » de voiture et l'intégration de « mécanicien de rue » en contrat d'insertion.

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

Par ailleurs, la société, a accompagné et conseillé dans leur demande de logement social un couple de personnes sans abri attendant un enfant. Orientés par **La Maison d'Elisabeth**, association d'accueil de jour pour personnes de la rue, et par la **Fondation Abbé Pierre**, ces personnes, après une évaluation sociale, ont obtenu leur logement dans le parc de Mésolia. Elles y sont accompagnées par cette association. Des vêtements pour bébé ont été donnés par des collaborateurs de Mésolia. De même, à l'initiative d'une collaboratrice, une collecte de vêtements a été organisée à l'entrée de l'hiver au bénéfice des personnes vivant dans la rue. Ce sont ainsi près de 100 kg de vêtements chauds qui ont été collectés au sein de Mésolia et remis à **La Maison d'Elisabeth**.

➤ Mésolia favorise l'autonomie et le vivre ensemble

POURSUITE EN 2020 DU PARTENARIAT INSTAURÉ PAR MÉSOLIA AVEC DEUX ASSOCIATIONS proposant un dispositif d'**amélioration de l'habitat et d'accompagnement de publics fragilisés** dans leur logement, tant d'un point de vue technique que social :

- avec l'association **Les Compagnons Bâisseurs d'Aquitaine** (depuis juillet 2016), sur les territoires de la Gironde (hors territoire libournais et à l'exclusion des Quartiers Prioritaires de la Ville de Lormont) et de la Dordogne.

> EN 2020, 4 CHANTIERS ONT ÉTÉ RÉALISÉS PAR CETTE ASSOCIATION

- avec l'association **Le Lien** (depuis janvier 2017) qui intervient en Pays Foyen et en Libournais (Gironde).

> EN 2020, 2 CHANTIERS ONT ÉTÉ RÉALISÉS PAR CETTE ASSOCIATION

LES ACTIONS SOCIALES DE PROXIMITÉ EN 2020

Mésolia développe aussi des actions sociales de proximité en partenariat avec les acteurs locaux en faveur de la cohésion sociale et du vivre ensemble.

➤ Mésolia crée des lieux d'échange et agit pour l'environnement

Quelques exemples des multiples réalisations en 2020 :

- **AIRE DE COMPOSTAGE AVEC LA RÉGIE DE QUARTIER DE BACALAN**
- **PROJET MÉDIATERRE AVEC UNIS-CITÉ**
- **L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE EN PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION YOYO**
- **DES ATELIERS COLLECTIFS DE COUTURE EN PARTENARIAT AVEC LE GIP GPV**

➤ Mésolia favorise les projets innovants au service de l'inclusion

● **PAR L'ÉDUCATION**

Soutien scolaire organisé en partenariat avec l'association **CAP D'AGIR** (soutien de 80 élèves en décrochage scolaire)

● **PAR LE SPORT**

- Partenariat avec le **club de Handball de Bruges**
- Soutien au **Boxing Club de Bacalan**
- Partenariat avec **Drop de Béton** avec des actions autour du rugby

● **PAR L'ART ET LA CULTURE**

- **Projet « Môm'Bordeaux – Saint Louis »** labélisé par le fond d'innovation sociale des ESH (service de garde d'enfants et projet culturel (70 kits artistiques ont pu être remis aux enfants de nos locataires les plus fragiles)
- Participation au **Festival de guitare d'Aucamville du 05 au 15 Mars 2020**, à la manifestation Lire en poche à Gradignan, aux animations musicales avec l'**Association Ricochet Sonore**
- Création d'une pièce de théâtre avec la compagnie **APSARAS – Le Cerisier Quartier Bordeaux Maritime**

● **PAR LE BIEN-ÊTRE**

- **L'association Princ'Ess** a participé aux animations estivales organisées par Mésolia dans les QPV Alpilles-Vincennes à Lormont et Bacalan à Bordeaux

➤ Mésolia favorise l'insertion par le travail

● **DEUX PARTENARIATS ONT ÉTÉ SIGNÉS PAR MÉSOLIA EN 2020**

- Avec l'Association **AJHAG et l'ARE 33** pour la réalisation d'un **chantier éducatif sur la commune de Cenon**
- Avec l'Association **UBAPS et ARE 33** pour la réalisation d'un **chantier éducatif au sein du quartier Bacalan à Bordeaux**
- Enfin une dernière action mobilisant 8 jeunes résidents a été menée avec **le centre socio culturel La source - Le Haillan**

#4 LES COOPÉRATIONS

Mésolia s'est engagée activement depuis 6 ans, dans le développement de différentes coopérations, voire de partenariats renforcés, avec plusieurs opérateurs du logement social présents sur l'ensemble de nos territoires d'intervention en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

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

Ces coopérations répondent à des finalités différenciées :

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

➤ 4 COOPÉRATIONS MAJEURES SONT À L'ŒUVRE À CE JOUR :



COO.PAIRS est une société HLM de coordination créée en 2016 avec l'OPH de Bordeaux Métropole.

Elle porte plusieurs missions importantes :

- **la qualité de service** à travers son centre de relation clientèle qui est aujourd'hui une véritable agence numérique multicanal,
- **la prospection foncière** en Nouvelle-Aquitaine (opérations locatives et en accession sociale à la propriété),
- **une nouvelle activité de syndic solidaire de copropriété** depuis le début de l'année 2021.

Elle dispose de ressources importantes pour les réaliser avec une **équipe de 35 personnes** qui est présente sur le site et dont le pilotage permanent est assuré par Mésolia avec Aquitanis.

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

Focus réalisations

- **Le CRC** s'est en 4 ans transformé en plateforme de services constituant une véritable agence numérique qui a traité **1 300 000 appels**, envoyés près de **700 000 SMS** et qui élargit en permanence son champ d'intervention (appels entrants, sortants, extranet client, activités back office comme la saisie de demandes de logement, d'attestations d'assurances, d'enquêtes règlementaires, callback...) et nous continuons à enrichir notre offre avec bientôt des diagnostics techniques en ligne avec les locataires
- **La Cellule Foncière** qui a déjà capté plusieurs fonciers pour nos structures de production (son objectif est d'alimenter nos besoins de presque 900 logements par an sur la Nouvelle-Aquitaine)
- **Le Syndic Solidaire de Copropriété** qui a déjà décroché plusieurs contrats de gestion de copropriété en externe au cours du dernier trimestre 2020 accréditant notre offre de services jugée sérieuse et compétitive avant même d'avoir débuté nos interventions sur notre patrimoine...

La SAC HLM Coo.pairs créée il y a 5 ans avec Aquitanis, est un véritable succès qui est reconnu par l'État et tout le secteur professionnel.



COOLLIGENCE est un Groupement d'Intérêt Économique constitué il y a 2 ans avec l'OPH départemental du Tarn et Garonne (TGH).

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

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

De nombreuses réalisations concrètes sont déjà intervenues :

- **Des achats groupés** en matière de flotte automobile ou de marchés d'assurance...
- **Une programmation commune** de production au niveau départemental
- **Une opération d'aménagement** d'envergure sur Montauban : la friche POULT



COOSOL est une société coopérative spécialisée créée localement par Mésolia et le Toit Girondin avec 2 autres opérateurs sociaux et la Métropole Bordelaise.

La société, agréée par l'État comme Office foncier solidaire, intervient sur un nouveau mode de production d'accès sociale à la propriété.

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





- Une dernière structure, qui est d'une ampleur inédite, vient tout récemment d'être lancée en décembre 2020.

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

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

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

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

La création et le pilotage de partenariats renforcés constitue un des axes de développement stratégique du Groupe Toit Girondin et donc de Mésolia.

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

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

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

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

- > sa capacité à **INITIER ET PORTER DES COOPÉRATIONS ATTRACTIVES** qui caractérisent la reconnaissance de son ingénierie professionnelle et sa crédibilité en tant qu'acteur mais également sur les modèles proposés,
- > sa capacité à **PROPOSER DES MODÈLES ALTERNATIFS D'ACTIONS PROFESSIONNELLES CONJOINTES** qui dépassent la posture concurrentielle habituelle destructrice de valeur,
- > sa capacité à **RÉPONDRE AUX ATTENTES DE L'ÉTAT** en proposant des modèles inédits qui améliorent l'efficacité générale,
- > sa capacité enfin à **ORGANISER DES RELAIS DE CROISSANCE** lui permettant de continuer à développer ses services et renforcer son positionnement d'opérateur du logement social incontournable sur ses territoires d'intervention.



LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#1 Les achats marchés

#2 Le contrôle interne et méthodes

#3 Les ressources humaines

#4 Les systèmes d'information



#1 LES ACHATS MARCHÉS

LES MISSIONS DU PÔLE ACHATS-MARCHÉS

- 1 Sécuriser les achats intervenants dans le cadre de la commande publique
- 2 Optimiser économiquement l'achat public
- 3 Intervenir dans le cadre des coopérations développées par la société à travers notamment des groupements de commandes

LES DIFFÉRENTS OUTILS UTILISÉS

UN P.C.A - PLAN DE CONSULTATIONS ANNUELLES :

établi à l'année N-1, outil de planification des besoins en achats de chaque service, avec estimatifs des montants HT.

LA F.D.A - FICHE DE DEMANDE D'ACHAT :

outil type d'expression du besoin (dès lors que le besoin estimé s'élève à plus de 25 000 € HT).

LE PORTAIL INTERNE MÉSOLIA - ONGLET « ACHATS » :

en libre téléchargement, des outils, des documents, des procédures dont notamment l'onglet « Modèles de pièces ».

LE LOGICIEL SPÉCIALISÉ MARCO**UNE PLATEFORME DE DÉMATÉRIALISATION DES MARCHÉS (HÉBERGEUR WEB DU LOGICIEL EN SAAS : ATLINE)**

outil de communication sur les procédures, de publicité, téléchargement des marchés, d'échange avec les entreprises www.marches-securises.fr

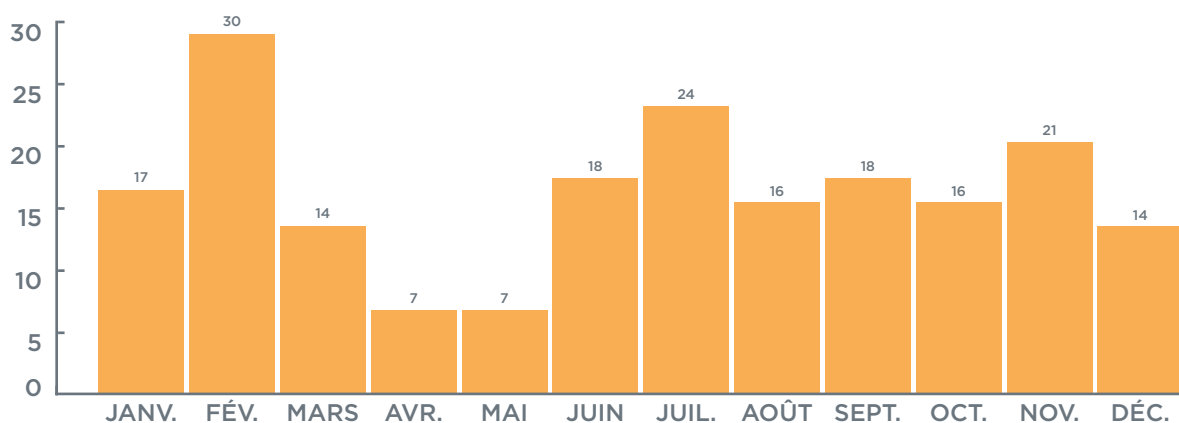
Statistiques du nombre de visites sur la plateforme ATLINE année 2020

Nombre de procédures	Alertes	Clics avis	DCE en ligne	DCE téléchargés	Offres électroniques déposées
202	Éléments ne figurant pas dans les statistiques ATLINE	Éléments ne figurant pas dans les statistiques ATLINE	202	2 922	658

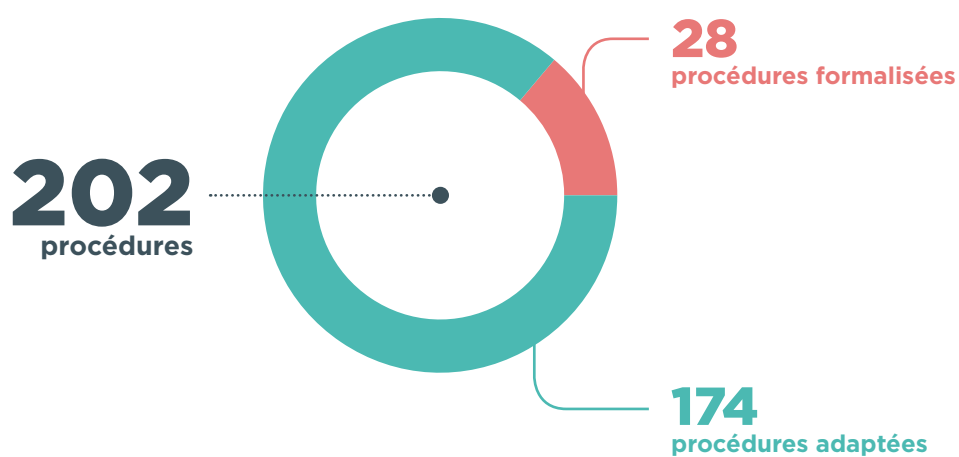
Résumé

Nombre total de consultations	Procédures formalisées	Procédures adaptées	Procédures autres (devis)	Nb. Total de retraits/ Nb. de comptes « entreprise » différents ayant retiré	Nb. Total de dépôts/ Nb. de comptes « entreprise » différents ayant déposé	Nb de comptes « entreprises » connus
202	28	71	103	2 811/1 477	870/535	1 544

Nombre de publications par mois sur l'année 2020



Répartition en fonction des types de procédure sur l'année 2020



BILAN D'ACTIVITÉ DU PÔLE ACHATS-MARCHÉS

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

Le Pôle Achats-marchés a traité en 2020, 99 demandes d'achat pour le compte de l'ensemble des services de la société **et de ses territoires d'implantation** ainsi qu'au titre d'un mandat de gestion délégué par la SEM Urbalys (Bergerac).

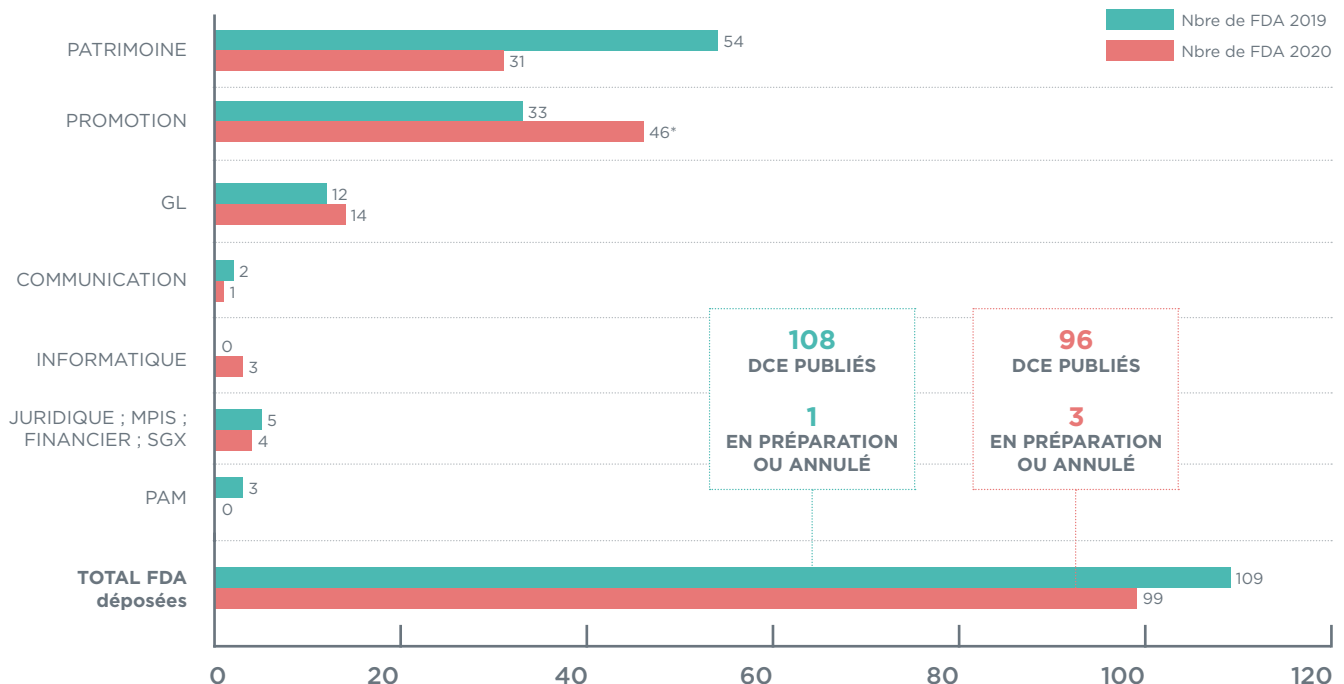
Parallèlement, le Pôle Achats-marchés a traité en 2020 :

- 1 appel d'offre pour le groupement de commande Mésolia-Toit Girondin-Tarn et Garonne habitat
- 2 procédures au bénéfice des entités Coopairs et Cooligence
- 1 procédure en co-maitrise d'ouvrage avec le bailleur Gironde Habitat

2020 : les chiffres

Chiffres 2020	
FICHES DE DEMANDE D'ACHAT déposées par les acheteurs Métier	99
Montant des marchés attribués	82 M€ HT

Le comparatif 2019 - 2020



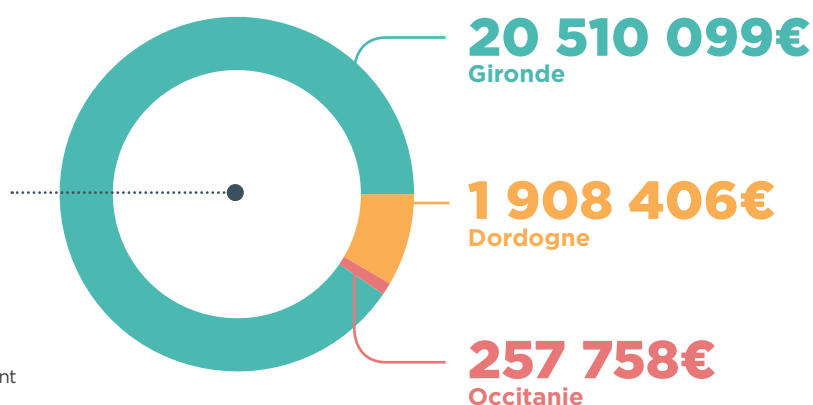
CHIFFRE D'AFFAIRES GÉNÉRÉ AU PROFIT DES ENTREPRISES, PAR MÉTIER

**PATRIMOINE,
AMÉLIORATION DU BÂTI**
(travaux et prestations
intellectuelles)

22 676 264€

DE MARCHÉS NOTIFIÉS

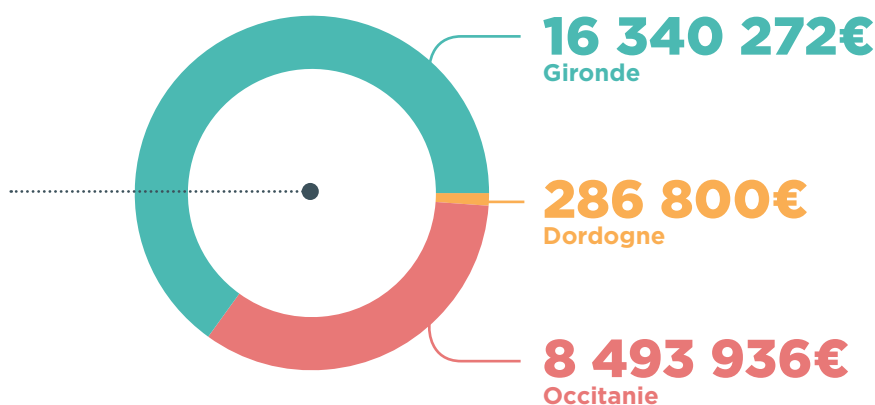
NB : 3 consultations Accord-Cadre ne sont pas comptabilisées car elles ne comprennent pas de montant maximum prévisionnel.



CONSTRUCTION NEUVE
(travaux et prestations
intellectuelles)

25 121 008€

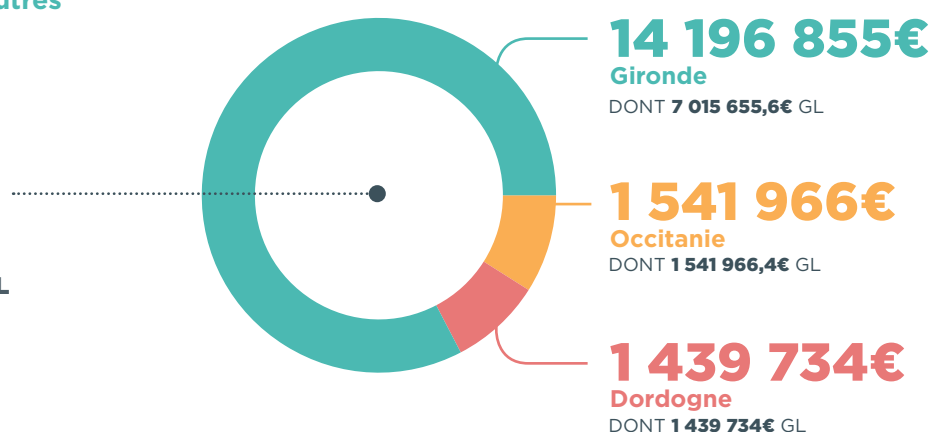
DE MARCHÉS NOTIFIÉS



GESTION LOCATIVE & autres
(services d'entretien,
frais divers de
fonctionnement)

17 178 556€

DE MARCHÉS NOTIFIÉS
(TOUS SERVICES) DONT GL



Groupement de commandes et autres

1 appel d'offres pour le
groupement de commande
Mésolia-Toit Girondin-Tarn et
Garonne habitat

7 000 000 €

2 procédures au bénéfice des
entités Coopairs et Cooligence

584 000 €

1 procédure en co-maîtrise
d'ouvrage avec le bailleur
Gironde Habitat

10 000 €

LES ACTIONS D'ACHATS RESPONSABLES

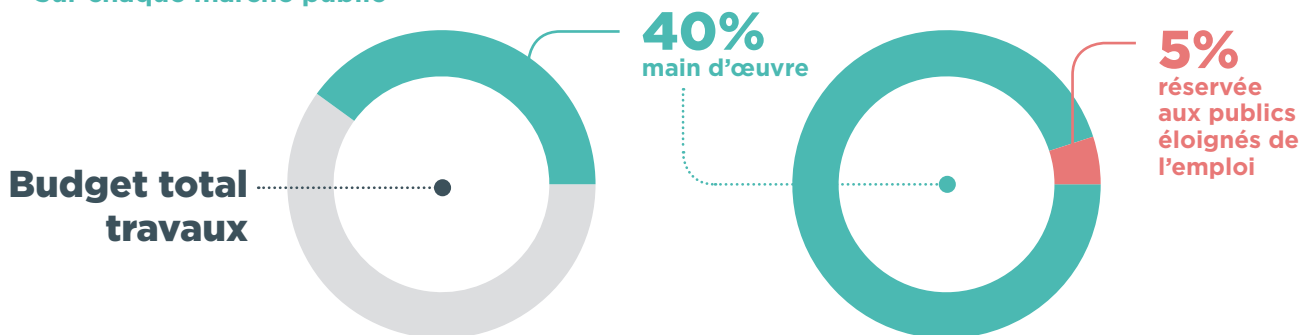
LE VOLET SOCIAL DANS LES MARCHÉS : LA CLAUSE D'INSERTION

DEPUIS 2014

CLAUSE D'INSERTION OBLIGATOIRE dans tous les marchés de travaux de plus de 100 000 €HT.

OBJECTIF AFFICHÉ :

Sur chaque marché public



Source ministère CGDD -
Commissariat général du développement durable

PARTENARIAT AVEC LE PLIE DE GRADIGNAN « PORTES DU SUD »

Outils :

- C.C.A P Travaux
- Acte d'Engagement Travaux : annexe « clause d'insertion »
- Code de la commande publique (entré en vigueur au 1^{er} avril 2019) : Articles L.2113-12 à L.2113-16

LE VOLET ENVIRONNEMENTAL DANS LES MARCHÉS : LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES : LA CHARTE CHANTIER PROPRE :

- Prise en compte, dans l'analyse des offres, des mesures prises par les entreprises, en faveur du développement durable
- Valorisation en points (ou pondération supérieure) pour les dossiers techniques présentant des mesures originales en faveur du développement durable
- Utilisation comme document « annexe » au Cahier des clauses Techniques du Dossier de consultation (DCE) pour les marchés de travaux Mésolia

#2 LE CONTRÔLE INTERNE ET MÉTHODES

LA DIRECTION DU CONTRÔLE INTERNE

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

Le service travaille essentiellement sur 4 thématiques :

LE CONTRÔLE INTERNE

- Sur la base de la cartographie des risques de Mésolia, **le service procède à des contrôles et audits des pratiques de façon régulière.** Ces contrôles se font sous forme de visites en agence mais également sur pièces au siège de Mésolia. En l'absence de déplacements liée à la pandémie en 2020, certains contrôles sur pièces sont restés possibles grâce à la numérisation des documents.
- Les résultats de ces contrôles ainsi que les actions d'amélioration menées dans l'année permettent de **mettre à jour la cotation des risques et d'orienter le plan de contrôle de l'année suivante.**
- **Les fiches risques font l'objet d'une révision partagée par tous les managers risques** du Groupe Arcade-Vyv depuis le dernier trimestre de l'année.

LES PROCESSUS

- **Le service contribue à l'écriture des processus transversaux de l'entreprise, via la mise en œuvre de réunions de travail inter-service et la recherche de solutions aux points bloquants.** Il assure également la formation des collaborateurs concernés par les processus travaillés.

LA CONFORMITÉ RGPD

- **La réglementation européenne définit un cadre précis dans lequel les pratiques de la société en termes de gestion des données personnelles** doivent s'inscrire. Le Directeur du service a été désigné Interlocuteur Informatique et Liberté auprès du DPO nommé chez ARCADE. Ce travail se fait en réseau au niveau du Groupe.
- Un travail important a été réalisé en 2020 avec le service des Ressources Humaines et avec la Direction Informatiques pour **réécrire la charte informatique et sécuriser les données personnelles numérisées.**
- **Le travail de numérisation des dossiers locataires et d'archivage et suppression des données** est en cours dans les pôles de gestion locative.

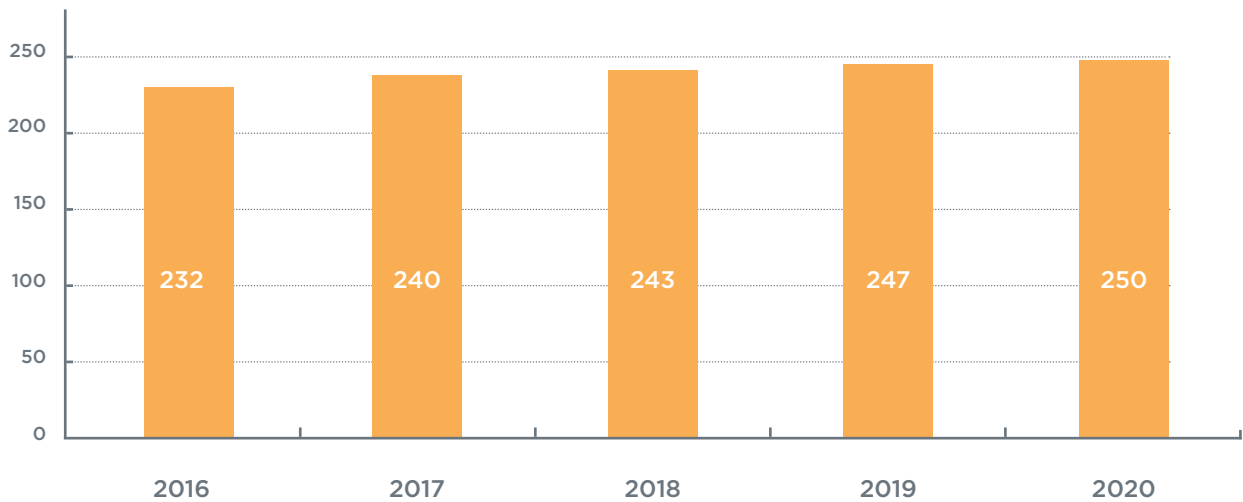
LE DISPOSITIF ANTICORRUPTION SAPIN II

- Il s'agit d'un dossier réglementaire à fort enjeu pour la société. Le Directeur du service a également été nommé référent anticorruption. **Mésolia s'est dotée d'un code de conduite et d'un dispositif d'alerte,** communiqué à l'ensemble des collaborateurs et mis à disposition des parties externes sur le site Internet.
- **Les travaux du service donnent lieu chaque année à la rédaction d'un rapport** transmis au Directeur général puis au Président de la société.

#3 LES RESSOURCES HUMAINES

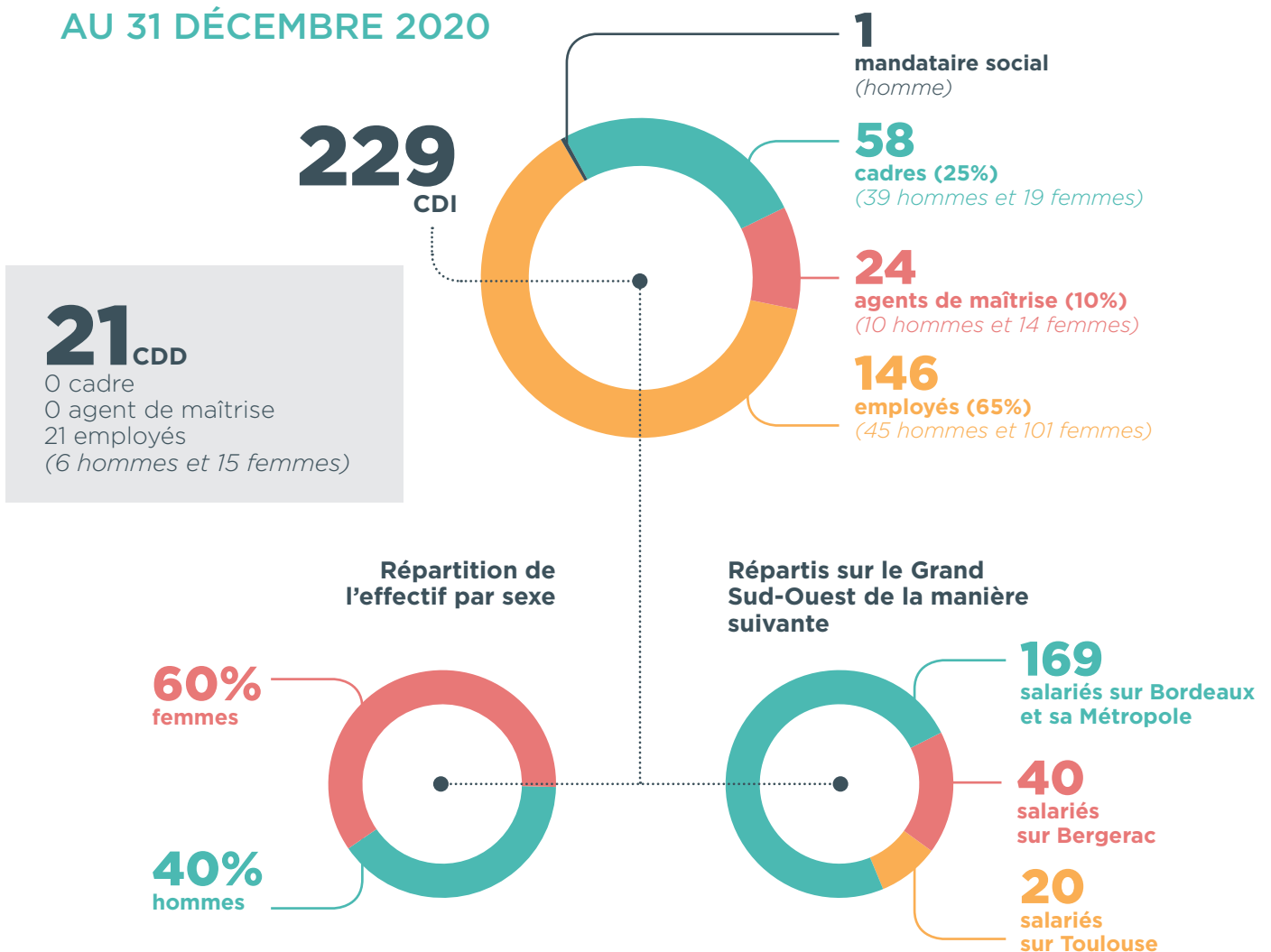
ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF

SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES



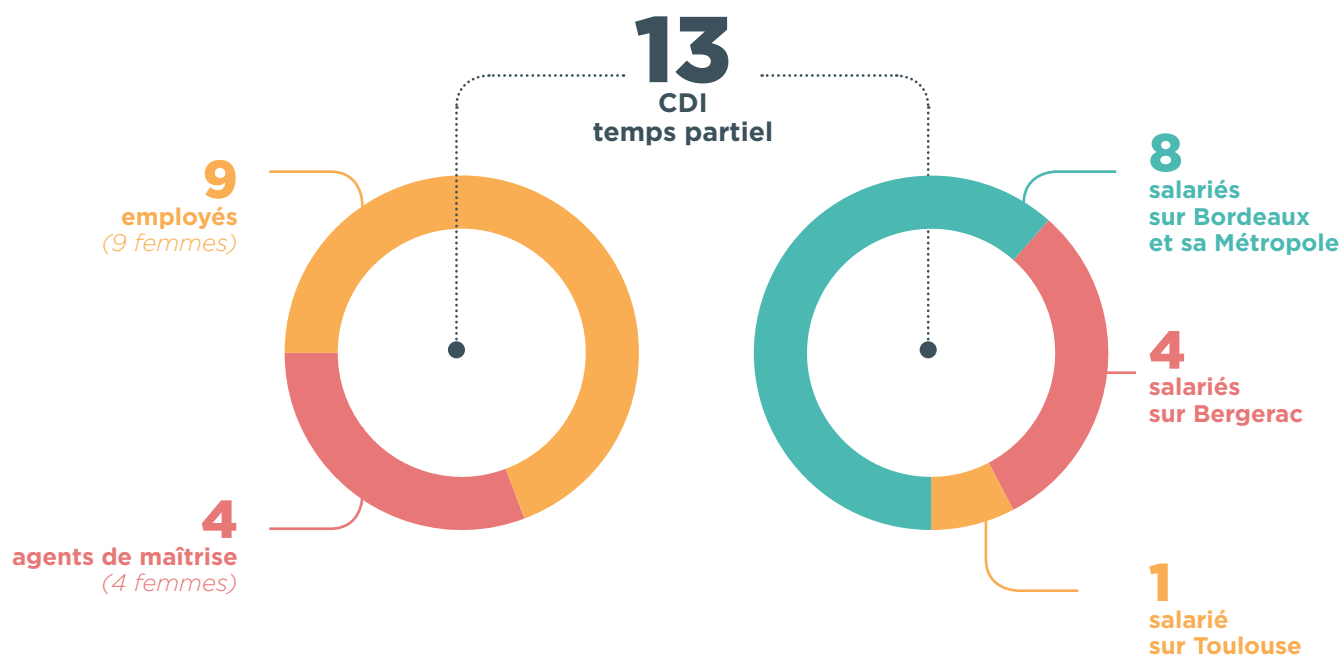
RÉPARTITION

AU 31 DÉCEMBRE 2020



TEMPS PARTIEL

AU 31 DÉCEMBRE 2020

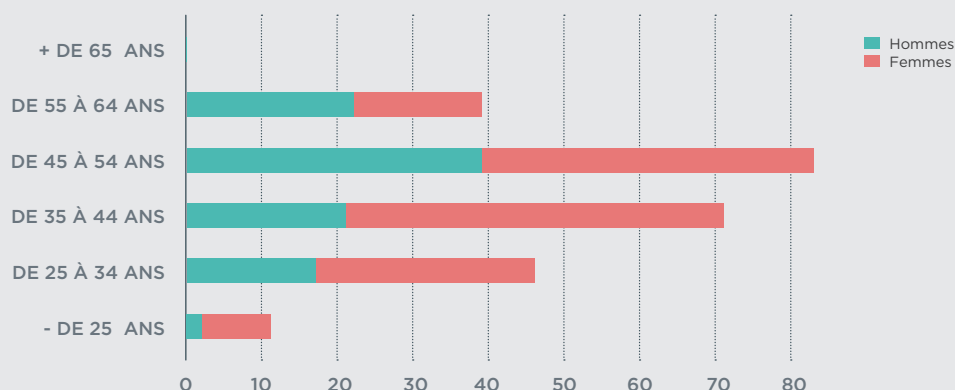


EFFECTIF PAR ÂGE

AU 31 DÉCEMBRE 2020

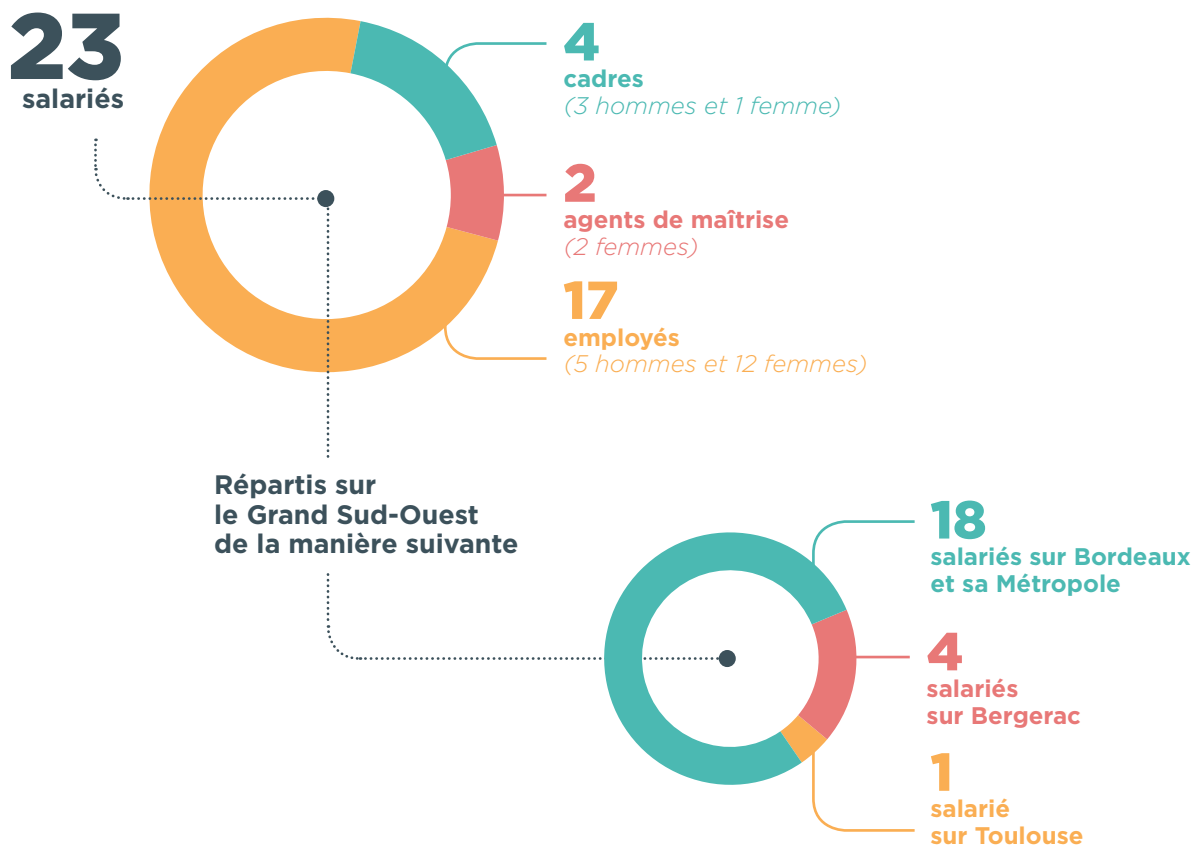
	Cadres		Agents de maîtrise		Employés		TOTAL	
	H	F	H	F	H	F	H	F
- 25 ANS	0	0	0	1	2	8	2	9
DE 25 À 34 ANS	4	0	0	1	13	28	17	29
DE 35 À 44 ANS	7	9	4	4	10	37	21	50
DE 45 À 54 ANS	22	7	3	6	14	31	39	44
DE 55 À 64 ANS	7	3	3	2	12	12	22	17
+ DE 65 ANS	0	0	0	0	0	0	0	0

Répartition de l'effectif par âge et par sexe

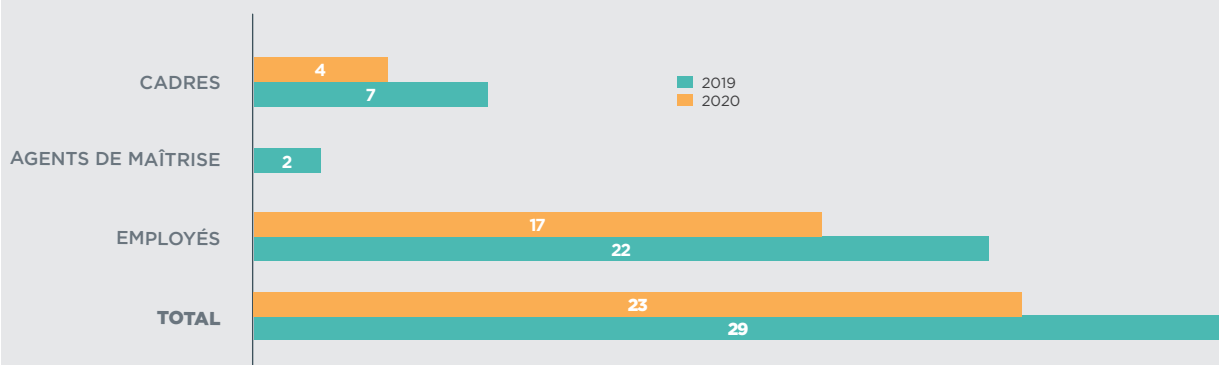


RECRUTEMENT EN CDI

EN 2020



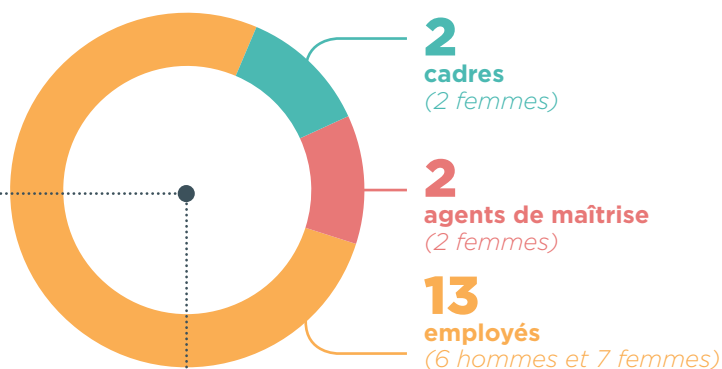
Comparatif des recrutements en CDI 2019/2020



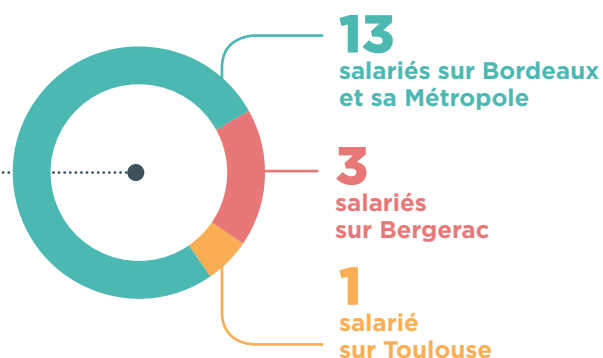
DÉPARTS

EN 2020

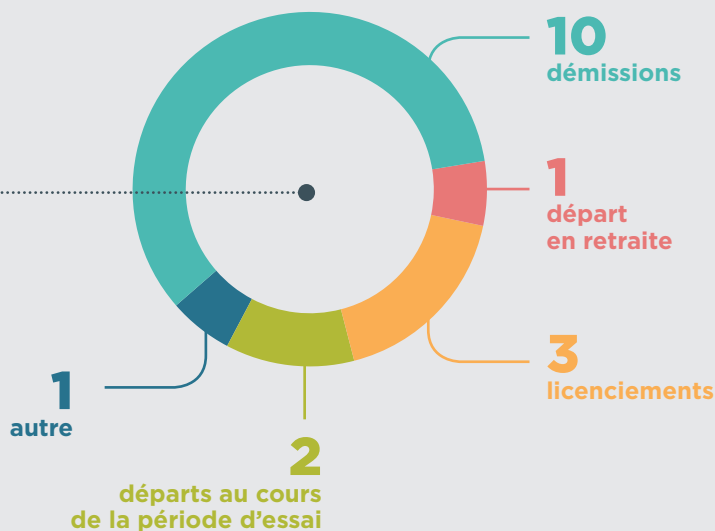
17
salariés



Répartis sur
le Grand Sud-Ouest
de la manière suivante



Nature des départs



FORMATION

EN 2020

Mésolia a poursuivi une politique active de formation puisque le budget formation a représenté près de **4.08% de la masse salariale** (3,08 % en 2019).

ACTUALITÉ SOCIALE

EN 2020

- **MUTUELLE ET PRÉVOYANCE** : CHANGEMENT DE PRESTATAIRE / DÉPLOIEMENT DES NOUVEAUX CONTRATS À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2020
- **FINALISATION DIAGNOSTIC RH** / PROPOSITION D'UN PLAN D'ACTIONS EN FÉVRIER 2020
- **MISE EN PLACE EFFECTIVE PHASE TEST TÉLÉTRAVAIL** 1^{ER} MARS 2020 SUITE ACCORD ET CHARTE DE DÉCEMBRE 2019
- **MISE EN PLACE DES NOUVELLES OBLIGATIONS**, DONT LE CALCUL DE L'INDEX ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE HOMMES/FEMMES ET PUBLICATION DES RÉSULTATS OBTENUS LE 3 MARS 2020
- **DÉCISION UNILATÉRALE SUR LA PRIME** POUVOIR D'ACHAT DU 12 MARS 2020
- **ACCORD SUR LA NÉGOCIATION ANNUELLE** OBLIGATOIRE SIGNÉ LE 31 MARS 2020
- **ACCORD D'INTÉRESSEMENT** DU 24 JUIN 2020
- **MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE CHARTE INFORMATIQUE** LE 26 OCTOBRE 2020
- **GESTION DE LA PANDÉMIE ET DES DIVERS CONFINEMENTS DURANT TOUTE L'ANNÉE 2020 DU PREMIER CONFINEMENT DU 17 MARS 2020 À AUJOURD'HUI** : TÉLÉTRAVAIL OU TRAVAIL À DOMICILE DE QUASIMENT TOUS LES SALARIÉS / CELLULE DE CRISE JOURNALIÈRE / MAINTIEN DE LA SÉCURITÉ / COMMUNICATION INTENSIVE / GESTION IRP / MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ RH / GESTION DES RISQUES PSYCHOSOCIAUX...

#4 LES SYSTÈMES D'INFORMATION

BILAN DES ÉVOLUTIONS DU SYSTÈME D'INFORMATION 2020

L'année 2019 a été l'année du lancement des transformations majeures du système d'information, et son entrée de plein pied dans l'ère de la transition numérique, de la mobilité et de la dématérialisation. L'année 2020 a été lancée **sous le signe de la mobilité et de la mise en œuvre du télétravail**.

PROJETS TECHNIQUES

TÉLÉTRAVAIL

Le projet lancé tout début 2020 prévoyait l'**équipement progressif des collaborateurs d'un ordinateur portable**, ainsi que des systèmes nécessaires pour permettre l'accès au système d'information de Mésolia en toute sécurité, depuis un accès Internet (telle qu'une « box Internet »).

Avec la crise sanitaire, le départ forcé et le confinement de l'ensemble la population, **Mésolia a équipé la totalité des collaborateurs d'outils de mobilité** : ordinateurs portables, liaisons VPN, accès Web sécurisés... Dès le mois de juin 2020, chaque collaborateur pouvait donc totalement travailler à domicile.

TRANSFORMATION DU SYSTÈME D'INFORMATION DE COO.PAIRS ET NOUVEAU MARCHÉ D'INFOGÉRANCE

Le marché d'infogérance de Coo.pairs arrivait à terme au mois de juin 2020. Afin d'opérer un changement de prestataire dans de bonnes conditions, le terme a été repoussé au 31 décembre 2020.

Mésolia, dans le cadre des services supports qu'elle apporte à sa filiale Coo.pairs, **a réalisé l'ensemble des opérations nécessaires à l'organisation d'un nouveau système d'informations qui a été migré vers un environnement totalement infogéré et entièrement sécurisé**.

Le système de téléphonie a également migré sur une solution « softphone », toujours sous KIAMO, permettant de **coupler téléphonie et informatique et ainsi de fournir aux collaborateurs un environnement de travail complet et unique** quel que soit le lieu de connexion (en agence ou à domicile).

Parallèlement, l'ensemble de la bureautique a été transférée sur Office 365 ; donnant ainsi à Coo.pairs l'accès aux dernières technologies en termes d'accès, de mobilité, mais aussi de communication et d'interopérabilité.

D'autre part, dès le début de la crise covid-19, les collaborateurs de Coo.pairs ont tous été placés en **situation de travail à domicile après avoir été équipés des matériels nécessaires**.

EN CHIFFRES

244
PC portables / Tablettes dotés
couvrant ainsi la totalité du personnel

230
connexions VPN

100%
d'accès à distance testés et validés

EN CHIFFRES

45
PC portables dotés
couvrant ainsi la totalité du personnel de Coo.pairs

40
connexions VPN
nécessaires pour les agents du CRC

100%
d'accès à distance testés et validés

Infrastructure totalement externalisée et hébergée dans un environnement hautement sécurisé

Redondance des accès réseaux sur site

Accès total au SI en mode Nomade (systèmes et téléphonie)

ÉVOLUTION DES RÉSEAUX : LE SDWAN

Le développement de la mobilité, l'utilisation d'Office 365, des outils de communications, l'évolution des modes de travail et de partage d'informations, ont nécessité la **mise en œuvre d'un plan de modernisation des réseaux de la société**. Orienté sur l'utilisation de la Fibre Optique Internet et la connexion en haut débit de l'ensemble des sites Mésolia, il garantit toujours un maximum de sécurité des flux de données.

Le projet SDWAN a donc débuté au siège, avec le **raccordement de la fibre et l'installation des équipements de gestion de la sécurité**. Dès février, les lenteurs réseaux ont totalement disparue et l'expérience utilisateur est à présent fluide, notamment pour l'utilisation de tous les nouveaux outils de communication, du portail intranet, et de la gestion documentaire d'entreprise (GED SharePoint).

Le déploiement s'est ensuite poursuivi sur l'ensemble des sites Mésolia : Bordeaux Ginko, Floirac, Toulouse, Bergerac, qui sont tous raccordés et sont opérationnels depuis la fin de l'année. Le dernier site (Gradignan) est actuellement en cours de construction des lignes internet.

GÉNÉRALISATION DE LA VISIOCONFÉRENCE AVEC TEAMS

Un des effets du confinement a été de généraliser et d'accélérer l'utilisation des outils de communication qui avaient été déployés et sur lesquels l'ensemble du personnel avait été formé. **Le logiciel de travail collaboratif et de visioconférence Microsoft TEAMS** est ainsi devenu le logiciel central des échanges entre collaborateurs et de communication avec tous les interlocuteurs externes.

L'ensemble des collaborateurs ayant été doté de PC portables, chacun bénéficie à présent de l'équipement multimédia (caméra web, micro, haut-parleurs). L'association d'une réunion physique avec une réunion Teams est à présent devenue la règle.

Les salles de réunion ont également été équipées de webcam et du matériel nécessaire à l'accueil de tout interlocuteur interne ou externe au travers une connexion Teams.

REFONTE DE LA SÉCURITÉ DES POSTES ET DES ACCÈS INFORMATIQUES

Avec l'avènement du télétravail et donc la multiplication des accès au système d'information au travers de liaisons Internet, **la sécurisation des postes et des accès a revêtu une grande importance**.

Les mesures préventives qui s'imposaient pour **garantir la sécurité des systèmes** et des données contre les accès malveillants, le vol ou la perte de matériel ont été déployées dans le respect des dispositions réglementaires.

EN CHIFFRES

Débit réseaux

x10

une bande passante Internet Fibre de 80Mb à 250 Mb (contre des débits entre 6Mb et 20Mb initialement)

40

connexions VPN

nécessaires pour les agents du CRC

Taux d'utilisation du réseau dédié entreprise qui passe de

100% à - de **10%**

libérant ainsi les accès métiers à IKOS et à la téléphonie.

EN CHIFFRES

Toutes les salles de réunions dotées de matériels audiovisuels sont équipées de Teams :

sur les sites du siège, Bordeaux, Floirac, Toulouse, Bergerac

100%

des collaborateurs (dotés d'un matériel informatique) sont connectés

100%

des utilisateurs utilisent Teams

EN CHIFFRES

100%

des postes (273 postes) couverts par l'antivirus, anti-malware, anti-intrusion SOPHOS - et surveillés quotidiennement

100%

des utilisateurs impactés par la politique de mot de passe renforcée (en accord avec la CNIL)

100%

des collaborateurs ont une authentification multi-facteur

PROJETS MÉTIERS

Parallèlement aux mises en œuvre techniques, de nombreux projets fonctionnels prévus dans le schéma global stratégique de transformation numérique de Mésolia poursuivent leurs cours, sans aucune baisse d'activité.

PROJET HEXAPOST

Mise à jour régulière des données postales – information d'acheminement de courrier de La Poste – dans l'ERP IKOS.

EN CHIFFRES

67 404
communes valides avec Hexapost

183 661
adresses mises à jour dans IKOS

PROJET SELFY

Nouveau référencement des logements foyers.

EN CHIFFRES

782
foyers créés et référencés dans IKOS

INTÉGRATION DES DIAGNOSTICS DANS IKOS :

Permettre l'accès à une base de diagnostics existants depuis l'ERP IKOS (en lien avec le futur projet d'agence numérique).

EN CHIFFRES

17 008
diagnostics pour l'ensemble du patrimoine

11
types de diagnostics différents

16 721
documents associés intégrés dans la GED

REFONTE DES IMPRESSIONS AUTOMATIQUES ET DES COURRIERS IKOS

Génération automatique des impressions sous forme de fichiers électroniques de type « pdf » et l'utilisation des médias de communication : email, SMS, web.

EN CHIFFRES

+ de 500
courriers migrés (GPSI, commandes, documentations et contrat locataires)

100%
des éditions de contrôles sont dématérialisées

90%
des éditions purement AS/400 (éditions métiers) sont dématérialisées

MISE EN ŒUVRE DE LA SOLUTION DE GESTION DES DIAGNOSTICS : DIAGINFO

Plateforme Cloud DIAGINFO pour la **gestion et la préservation de l'ensemble des diagnostics**, ainsi **que pour le dépôt des fichiers et des résultats des diagnostics** réalisés. Le périmètre traité est : diagnostics amiante, diagnostics plomb, diagnostics dpe, diagnostics gaz, diagnostics électriques, diagnostics erp (enris).

EN CHIFFRES

+ de 1 700

missions de diagnostics envoyées depuis IKOS vers DiagInfo en 2020

2

diagnostiqueurs titulaires sont raccordés

15

types de diagnostics sont disponibles en ligne

30

collaborateurs principalement utilisateurs formés

DÉPLOIEMENT DES OUTILS DE COMMUNICATION ET D'ENQUÊTES VERS LES LOCATAIRES : AVIS-LOCATAIRE

Déploiement de l'outil Avis-Locataire pour les **communications ciblées vers les locataires**. Il est également utilisé comme interface de communication depuis IKOS pour les SMS.

EN CHIFFRES

+ de 190 000

SMS envoyés (en plus de ceux générés par Coopairs)

+ de 250 000

emails envoyés

40

comptes collaborateurs sont autorisés à l'envoi, répartis sur 9 services

2 à 3

traitements automatiques de relance par mois

DÉCISIONNEL : REPORTING ET TABLEAUX DE BORDS

Déploiement et poursuite du travail sur outil d'analyse décisionnel QlikSense.

EN CHIFFRES

+ de 166

indicateurs BI issus d'IKOS sont vérifiés, corrigés et validés

4

applications d'analyses disponibles : Patrimoine-Surface-Vacance, Compte Client, Occupation sociale, Attributions

1 Reporting Direction déployé

5

rapports journaliers sont intégrés dans le portail intranet d'entreprise - à destinations métiers

DÉMATÉRIALISATION DES COURRIERS ENTRANTS ET SORTANTS

Initialisation du projet lancé en 2020 pour une couverture globale de l'entreprise articulée autour :

- d'un premier axe concernant la **numérisation en masse des documents entrants** notamment tout le courrier et la dématérialisation des factures,
- d'un second axe concernant la **dématérialisation et l'externalisation de l'impression** puis de l'envoi des documents (courriers sortants).

NOUVELLE VERSION DE L'APPLICATION MOBILE EXTRANET LOCATAIRE ET NOUVELLE VERSION DU SITE WEB EXTRANET LOCATAIRE

Refonte totale des interfaces de l'Extranet Locataire et des applications web et mobile.

EN CHIFFRES

+ de 14 000

comptes internet locataires actifs (plus de 60% des locataires)

+ de 600

nouvelles ouvertures durant le 1^{er} confinement covid-19

2 650

installations actives de l'application mobile (plus de 1 000 nouveaux utilisateurs mobiles cette année)

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

POSTES ET SERVEURS :

320

postes clients (Pc portables, Pc tablette, tablette)

48

serveurs hébergés

2

AS/40

21

copieurs et 10 imprimantes individuelles

VOLUME DE DONNÉES

9 To

de données-serveurs sauvegardées

1,4 To

de fichiers stockés et sauvegardés sur Office 365

SITES RÉSEAUX

8

sites physiques connectés via internet VPN et par liaison privée

230

liaisons VPN

APPLICATIFS MÉTIERS

49

applications métiers installées / utilisées dont

25

applications hébergées en Cloud

UTILISATEURS

273

licences Office 365 E3, P1, Intune

310

utilisateurs actifs, utilisant les services et outils bureautiques Office 365



