



Rapport **D'ACTIVITÉ** RESPONSABLE



20
25



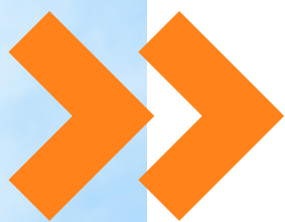




Sommaire

Édito	5
Un groupe bâti pour répondre en proximité aux enjeux de l'habitat	6
Nos métiers et expertises	7
Notre organisation	8
Notre gouvernance	10
Une organisation optimisée de notre relation client	12
Nos implantations	14
Nos parties prenantes	16
Garantir la qualité pour tous	18
Bâtir des réponses adaptées aux besoins spécifiques	19
Chiffres clés	20
Une année de réussites et d'avancées collectives	22
Projet d'entreprise " Évolution 2026 "	30
Nos orientations et engagements	31
<i>Améliorer la performance de notre parc, développer des produits adaptés à la diversité et à l'évolution des besoins</i>	32
<i>Réduire l'impact écologique de notre activité</i>	34
<i>Adapter notre stratégie et notre organisation pour répondre à l'évolution des besoins des locataires et clients afin de renforcer la proximité et l'accompagnement</i>	36
<i>Créer les conditions pour fédérer et rendre les collaborateurs de notre Groupe pleinement acteurs de sa réussite</i>	38
<i>Développer des relais de croissance par les coopérations et créer de nouveaux services</i>	40
<i>Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs</i>	41
Les indicateurs clés de Mésolia	42
Les indicateurs clés du Toit Girondin	46
Nos communes d'implantation par pôle territorial	50





ÉDITO

Pour nos territoires, construire des réponses solidaires et sociales

En ce début d'année le Plan de relance logement impulsé par l'État a le mérite de remettre sur le devant de la scène cet enjeu majeur... même si le gouvernement reste discret sur les moyens alloués. Au-delà des statistiques alarmantes de la pénurie de logement, vous mesurez chaque jour, sur le terrain, combien le manque de solutions appropriées impacte l'équilibre de nos territoires et le bien-être de leurs habitants.

Ce Plan de relance confirme également notre conviction : les réponses les plus justes aux enjeux de l'habitat doivent être trouvées localement, avec et par les territoires. Comme l'illustre ce rapport d'activité, nous mettons en œuvre ce principe depuis longtemps, dans un esprit proche des valeurs et des pratiques de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

Comme les divers acteurs de cet univers, nous nous préoccupons en premier lieu de notre utilité sociale et environnementale. Cette utilité sociale repose d'abord sur la solidité de nos fondamentaux. En 2025 encore, loger de la meilleure des manières les personnes aux revenus modestes, entretenir notre patrimoine et construire des logements ont été nos priorités. En dépit d'un contexte toujours aussi incertain, nous avons livré 690 logements, représentatifs de notre palette diversifiée : logements sociaux principalement mais aussi en accession sociale et en locatif intermédiaire. Nous voulons souligner que la majorité de ces logements a été réalisée en maîtrise d'ouvrage directe pour continuer à garantir des réponses de qualité et sur-mesure aux besoins exprimés par les territoires et leurs habitants. Cette diversité de notre offre contribue également à la pérennité de notre modèle économique.

Pour autant, assurer les fondamentaux ne suffit pas à assurer la qualité de vie sur nos territoires. Nous sommes très présents sur les terrains de l'accompagnement social, de la sécurité et de la santé, ce qui est une autre proximité avec l'ESS. Guidés par l'esprit de coopération, nous nous appuyons sur les compétences de l'écosystème de nos territoires pour développer une offre complète de service pour les habitants. Sans prétendre tout maîtriser, nous nous efforçons de mobiliser les bonnes expertises au bon endroit et recherchons les synergies entre les acteurs territoriaux.

Enfin et surtout, comme les autres acteurs de l'ESS, nous plaçons l'humain avant le profit au cœur de notre fonctionnement. Tout au long de 2025, nos équipes ont mené un travail de fond pour préparer la réorganisation globale de notre relation avec nos clients. À travers cette évolution, nous cherchons le meilleur équilibre entre les bénéfices offerts par la technologie numérique et l'indispensable lien humain. L'objectif ? Améliorer continuellement la qualité du service rendu à nos clients.

Les incertitudes de 2025 n'ont donc pas entravé la dynamique de notre Groupe coopératif indépendant, solidement fondé sur son ancrage local. Nous voulons que notre capacité d'initiative soit toujours plus utile pour aider nos territoires à relever leurs nombreux défis et à dessiner un cadre de vie bénéfique pour les habitants du Grand Sud-Ouest.

**Bernard
LAYAN**

Président du
Groupe Soikos et
du Toit Girondin

**Jean-Michel
BEDECARRAX**

Vice-Président du
Groupe Soikos et
Président de Mésolia

**Hélène
ALLA**

Présidente
de la SAC
Groupe Soikos

**Emmanuel
PICARD**

Directeur général
du Groupe Soikos
et de Mésolia

Un groupe bâti pour répondre en proximité aux enjeux de l'habitat

« Contribuer à la construction de territoires protecteurs des milieux habités et des individus » : telle est notre raison d'être ! Né dans le Grand Sud-Ouest, notre Groupe d'essence coopérative s'est développé pour mener avec efficacité cette mission d'intérêt général. En 2025, notre Groupe a poursuivi son évolution au service de notre ambition : bâtir collectivement et en proximité des réponses aux enjeux de l'Habitat d'aujourd'hui et de demain.



Nos métiers et expertises

● Accompagner les territoires et leurs habitants dans la globalité de leurs besoins

Autour de notre cœur de métier, loger et construire, notre groupe d'Habitat développe une large palette d'offres de logements et de services pour les territoires du Grand Sud-Ouest et leurs habitants. Nous les accompagnons dans la construction de réponses locales aux enjeux sociétaux et environnementaux qui les impactent. Pour cela, nous nous appuyons sur la globalité et la complémentarité de nos expertises et savoir-faire.



Aménagement, construction et prospection foncière

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



Logement social et gestion locative

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



Plateforme de services, syndic de copropriété

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

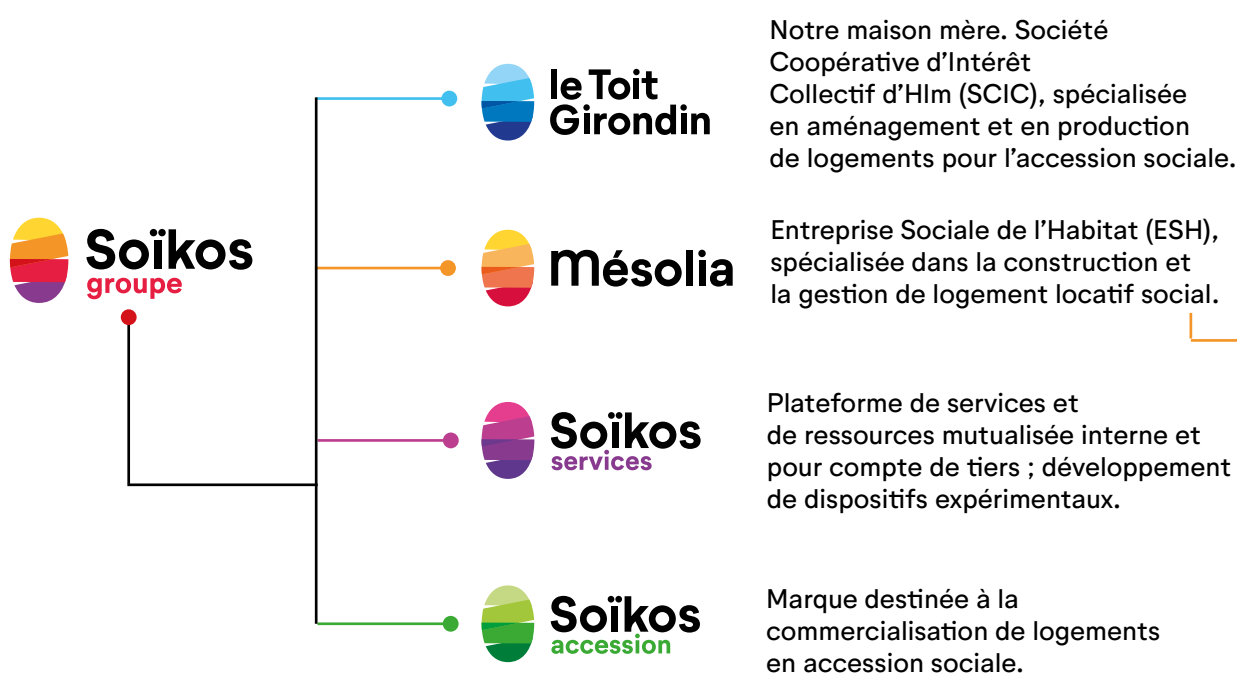


Logement et accompagnement pour des publics aux besoins spécifiques

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

Notre organisation

Nos piliers, adossés à des coopérations pour augmenter nos capacités





Nos coopérations locales

● Coo.pairs

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

● Coo.sol

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

● Coo.efficience

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

● Coo.ligence

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

● **Garantir la maîtrise locale de nos choix stratégiques...**

Réunis autour de valeurs communes (coopération, responsabilité, solidarité et transparence), un collectif de dirigeants assure la gouvernance de notre Groupe local et indépendant. Dans un esprit collaboratif, ils sont les garants de l'élaboration et du pilotage local de notre stratégie.



Bernard LAYAN

Président du Groupe Soïkos
et du Toit Girondin



Jean-Michel BEDECARRAX

Vice-Président du Groupe Soïkos
et Président de Mésolia



Emmanuel PICARD

Directeur général du Groupe Soïkos
et de Mésolia

Un outil au service du Groupe : la SAC Groupe Soïkos



Mésolia et Le Toit Girondin ont développé conjointement une Société Anonyme de Coordination (SAC) pour asseoir l'existence de notre Groupe d'Organismes de Logements Sociaux (GOLS). Elle consolide leur ancrage territorial et notre modèle en architecture ouverte. Cette structure offre à d'autres opérateurs l'opportunité de rejoindre le Groupe Soïkos.

Hélène ALLA

Présidente de la SAC Groupe Soïkos

...Et associer nos collaborateurs

Si l'esprit de coopération guide notre gouvernance, il irrigue l'ensemble de notre organisation. Conduite du projet d'entreprise, contribution à l'innovation sociale, fonds commun de placement, plan de formation... En ouvrant de multiples espaces de participation pour nos collaborateurs, nous répondons à leur envie très forte d'engagement. Ils sont chaque année plus nombreux à se saisir de cette opportunité de devenir acteurs et moteurs de la vie et du développement du Groupe Soïkos.

NOTRE ÉQUIPE

308
Collaborateurs

94/100
Indice égalité Homme/Femme

Des espaces pour s'engager dans la gouvernance

La société de participation des collaborateurs : CIVICIO

Création : 2022

Modalités : par son entrée au capital du Toit Girondin, de Mésolia ou de l'une de leurs filiales, le collaborateur devient acteur de la gouvernance et de la gestion des participations du Groupe.

Public : tout salarié justifiant d'une ancienneté d'au moins 1 an et partageant nos valeurs.

Nombre de collaborateurs associés : 70

Le Fonds Commun de Placement

Création : 2023

Modalités : alimenté par l'intéressement, ce fonds commun de placement contribue au financement des opérations de la société, dans une forme de cercle vertueux.

Public : tous les salariés qui le souhaitent

Nombre de collaborateurs adhérents : 242



Une organisation optimisée de notre **relation client**

Afin de mieux répondre aux attentes des locataires et des collectivités, le **Groupe Soikos** s'adapte aux enjeux locaux et enrichit son organisation de nouvelles fonctions : conseiller.e habitat, gestionnaire Service Client référent, responsable de secteur, chargé.e de vie sociale, référent sûreté, etc.

● Une équipe dédiée à nos locataires

À chaque étape, toutes nos compétences sont mobilisées, au service du bien-être de nos locataires dans nos logements.

LE SERVICE CLIENT



**Gestionnaire
Service Client**

Réceptionne et traite l'ensemble des demandes faites depuis l'Espace Locataire, par téléphone ou par courrier.

L'ÉQUIPE TERRITORIALE



**Gestionnaire
de sites**



**Conseiller.e
habitat**



**Chargé.e
de vie sociale**

Est en charge de la commercialisation des logements, la signature du contrat de location, l'état des lieux entrant, la remise des clés, les suivis techniques et la vie de la résidence.

VOTRE **AGENCE
SÉNIOR**

Propose un service dédié aux locataires âgés de plus de 75 ans ou qui résident dans un logement labellisé Loge&Care®.

Nos points de contact

En complément de la réorganisation de nos Pôles de gestion locative et de l'évolution des métiers, nous avons considérablement renforcé les missions de notre Service client. Cette montée en puissance, conçue en 2025 et déployée au 1^{er} janvier 2026, contribue à l'efficacité et à la qualité de la relation avec nos locataires. Elle se concrétise par exemple à travers :

 Des appels de courtoisie pour les nouveaux entrants ou publics spécifiques...

 L'optimisation de l'Espace Locataire

 Une gestion améliorée des flux entrants sur notre ligne téléphonique

PÔLES TERRITORIAUX

- Accueil et accompagnement tout au long du parcours des locataires.
- Gestion technique et sociale de notre patrimoine locatif.

Liste de la répartition des communes par Pôle



ESPACE LOCATAIRE

- Simple, rapide, sécurisé et gratuit, l'Espace Locataire est accessible 7j/7 et 24h/24 afin de faciliter les démarches et répondre aux questions.



Gérer les paiements :
mise en place du prélèvement automatique, règlement par carte bancaire



Transmettre des documents :
attestations d'assurance, photos...



Mettre à jour les informations
personnelles et bancaires



Accéder au suivi des demandes

SERVICE CLIENT

- Traitement des appels et courriers entrants.
- Gestion des préavis, demandes techniques et administratives.
- Commandes d'intervention prestataire.

Un numéro unique
05 56 11 50 50*

Le Service Client est ouvert **du lundi au jeudi de 9h à 17h et le vendredi de 9h à 16h.**

En cas d'incident technique grave, les soirs, week-ends et jours fériés, notre service d'astreinte est joignable au même numéro.

**coût d'un appel local*

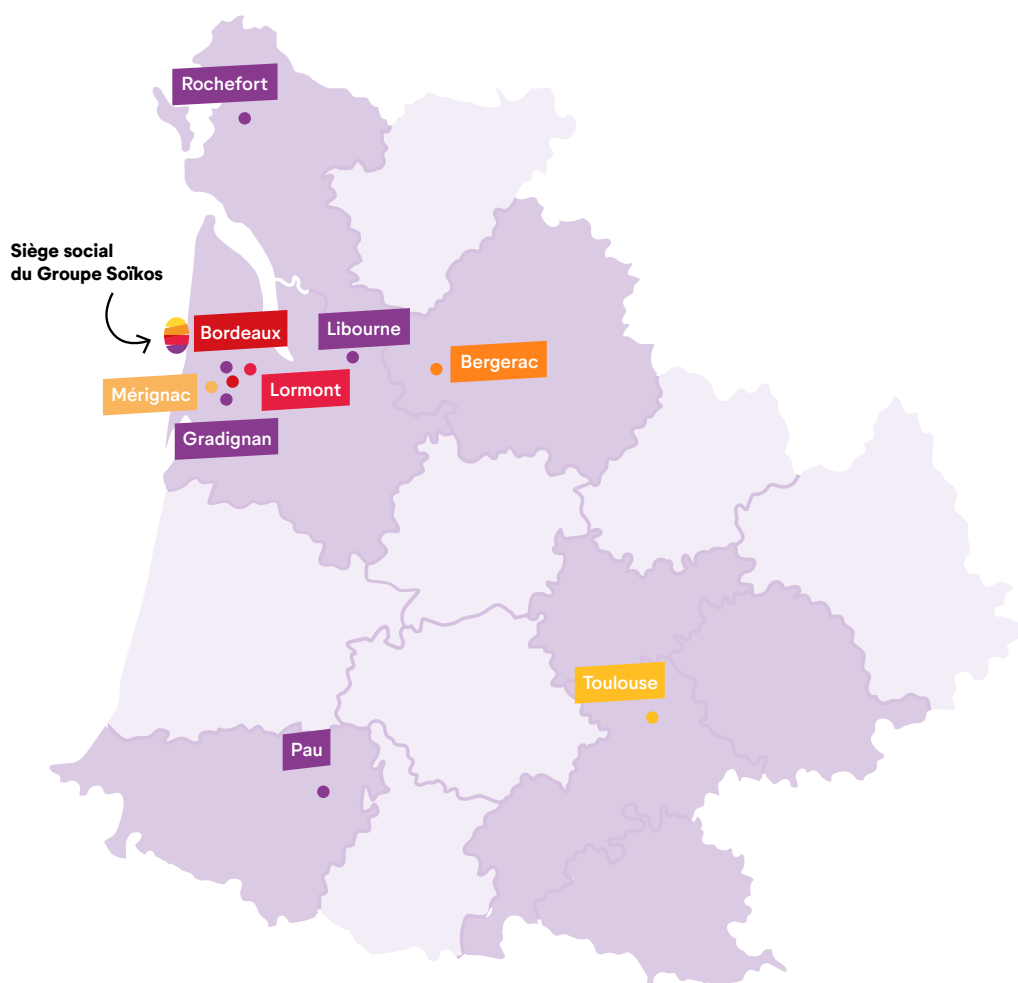
VOTRE AGENCE SÉNIOR

- Gestion adaptée aux locataires de plus de 75 ans.
- Interlocuteur privilégié dans le cadre du Label Loge&Care®.



Agir partout dans vos territoires, au plus près de vos enjeux

Enraciné depuis plus de 70 ans dans les territoires de la Nouvelle-Aquitaine et de l'Occitanie, nous sommes à l'écoute de leurs attentes et de leurs besoins. Qu'ils soient des métropoles, des agglomérations, des villes et villages, des territoires urbains, périurbains ou ruraux... nous bâtissons, avec et pour eux, les réponses sur-mesure.



Le Groupe Soikos présent dans

2

Régions

15

Départements

255

Communes
d'implantation

10

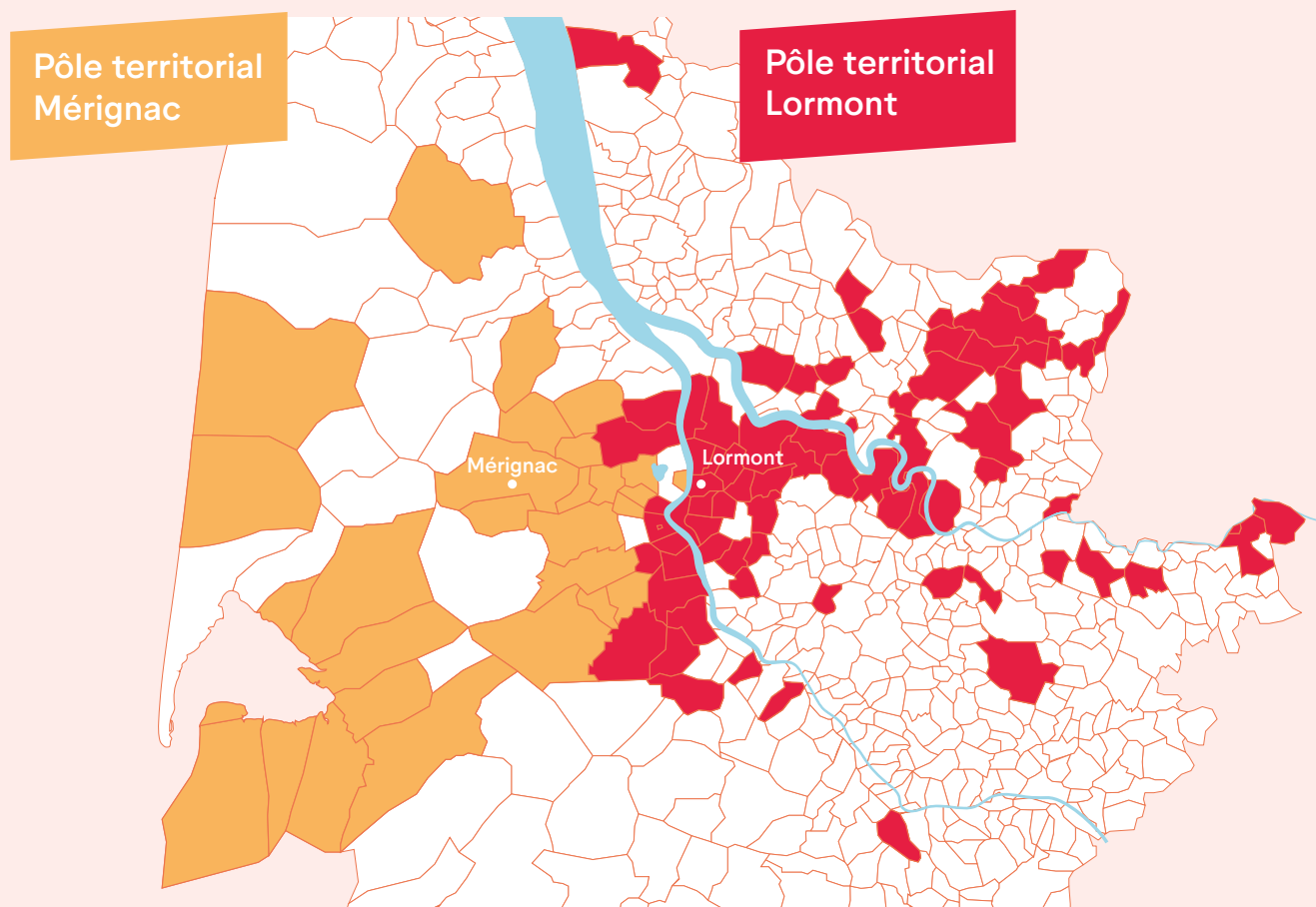
Implantations
territoriales

Le pôle territorial, pierre angulaire de notre démarche de proximité

En 2025, pour mieux accompagner les territoires et leurs habitants, nous avons fait évoluer notre organisation selon trois axes : des métiers adaptés aux enjeux locaux, un Service client renforcé et une nouvelle répartition territoriale. Nous entendons garantir ainsi un accompagnement ajusté à chaque territoire et renforcer la réactivité de nos équipes.

Répartition de notre patrimoine par Pôle territorial

Nos communes d'implantation par pôle territorial p. 50



Direction territoriale
d'Occitanie

Direction territoriale
de Dordogne

Toulouse

Bergerac

● Entretenir un échange permanent, constructif et inspirant

Le dialogue représente un levier essentiel pour la conduite de notre mission d'intérêt général, la co-construction et l'animation de notre stratégie. Organiser, nourrir, entretenir la discussion avec nos parties prenantes, c'est :

-  Approfondir leurs attentes, mesurer leur niveau de satisfaction
-  Identifier les opportunités de bâtir de nouvelles solutions
-  Consolider la confiance, pérenniser notre relation
-  Améliorer l'efficacité de notre action, la performance de nos entités, la qualité de nos réponses

Nos collaborateurs

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

Nos locataires

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

Les acteurs sociaux et associatifs

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

Les collectivités et l'État

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

Les membres de notre conseil d'administration et nos partenaires

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

Les acteurs économiques

- Capacité de production et de réhabilitation
- Maîtrise des coûts
- Innovation et Haute Qualité Environnementale
- Qualité et respect des délais
- Respect des principes de la RSE
- Délais de paiement
- Logement des actifs sur les bassins d'emploi





Garantir la qualité **pour tous**

● Pour un service attentif, rigoureux, proche des besoins de nos locataires

Désormais reconnu par l'obtention du label Quali'Hlm (voir page 25), notre engagement résolu dans cette démarche reflète notre ambition : faire de la qualité de service le dénominateur commun de l'ensemble de nos actions. Créé par l'Union Sociale pour l'Habitat, ce label couvre des activités aussi diverses que la communication, l'accueil des locataires, le traitement des réclamations, la propreté, etc. Il nous guide également sur le registre stratégique et la gestion de la relation : écriture des procédures métiers, déploiement de dispositifs d'écoute client et d'enquêtes, élaboration d'une politique qualité et de ses déclinaisons opérationnelles...



● 14 engagements au service du bien-être de nos locataires

Dans le même esprit, notre charte qualité de service traduit notre volonté d'améliorer sans cesse le service rendu à nos locataires et leur satisfaction.

Cette charte se décline en 14 actions concrètes, portant sur l'information, l'écoute, le traitement des sollicitations et l'accompagnement au quotidien. Dans une approche globale et continue, elle couvre tous les moments clés de la relation depuis la demande de logement jusqu'au départ du locataire.



● Loge&Care® : le processus de labellisation est en marche !

Nous sommes convaincus que le logement est un déterminant de santé. C'est pourquoi Mésolia développe avec les territoires des solutions de logement et des initiatives en faveur du mieux-vivre des habitants, en plaçant l'humain au centre de ses réflexions et de son action. Le label Loge&Care® s'inscrit dans cette dynamique. Il vise à offrir une attention particulière et des services spécifiques à nos locataires les plus âgés, dans le cadre de notre politique sénior.

En 2025, la démarche pour l'obtention du label s'est poursuivie avec notamment un audit à blanc. Le résultat de cet exercice, qui préfigure l'audit d'attribution qui sera réalisé en 2026, s'est avéré très positif.



NOS OBJECTIFS DANS LE CADRE DE LOGE&CARE®

S'adapter à l'évolution démographique : plus du quart de la population française a plus de 60 ans aujourd'hui, ils seront un tiers d'ici 2035.

Répondre au souhait des seniors de vivre à domicile le plus longtemps possible avec le maximum d'autonomie et de liberté.

Proposer des logements autonomes qui soient accessibles financièrement aux seniors.

Apporter des réponses aux besoins des seniors en termes d'accessibilité, de sécurité et contre l'isolement.

Bâtir des réponses adaptées aux besoins spécifiques

Accompagner le vieillissement et favoriser le maintien à domicile des seniors

L'enjeu sociétal de l'accompagnement du vieillissement des seniors – et son impact très concret sur notre patrimoine – représente l'une de nos préoccupations majeures. En effet, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans dans notre parc de logement augmentera de 41 % d'ici 10 ans. Pour prendre la mesure de ce défi, nous développons depuis plusieurs années une politique sénior ambitieuse. Son objectif transversal ? Proposer une offre complète de produits et de services en faveur du maintien à domicile des seniors, apporter des réponses sur-mesure pour chaque territoire.

Agir en coopération pour développer une offre accessible aux jeunes et étudiants

Les 18-25 ans, en particulier les étudiants, figurent souvent aux premiers rangs des publics en difficulté pour se loger. Pour répondre à leurs besoins croissants, nous poursuivons notre démarche de coopération avec l'ensemble des acteurs concernés. De nombreux partenariats d'actions se nouent avec les associations, les spécialistes du logement étudiant et, bien évidemment, les territoires.



Terrefort à Bruges
• 116 logements jeunes

Locataires à besoins spécifiques : bâtir des réponses sur-mesure en partenariat avec les acteurs locaux

En matière d'habitat inclusif, nous choisissons de nous appuyer sur des partenariats d'actions, ajustés à la réalité de situations d'une grande diversité. Les collaborations avec des associations spécialisées créent ainsi une convergence entre leur expertise et nos savoir-faire en matière de construction et de service. Leur connaissance fine des besoins spécifiques des publics nous permet de co-construire des solutions ajustées et souvent innovantes, pour le plus grand bénéfice des personnes accueillies.



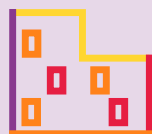
Petit Bruges à Bruges
• 8 logements dédiés
à des personnes porteuses d'autisme



47 210

personnes logées

2024 : 47 188



24 591

logements en gestion

- **22 839** logements familiaux en gestion locative (dont 514 logements familiaux pour compte de tiers)
- **1 053** logements de l'armée
- **699** foyers



10

implantations territoriales



827

logements dans le cycle de réhabilitation



1 849

logements
– locatif et accession –
dans le cycle de production



690

logements livrés cette année

2024 : 654



Plus de

500

actions sociales



74

logements vendus
dont

- **8** ventes en PSLA
- **23** ventes HLM
- **10** ventes en BRS
- **33** vendus à l'ONV



308

collaborateurs

2024 : 313



38

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



3

parcours de labellisation engagés



171 M€

de chiffre d'affaires

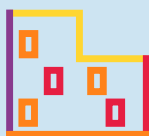
2024 : 157 M€



109 M€

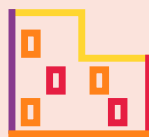
d'investissement
annuel injectés dans
l'économie locale

2024 : 88 M€



1 246

logements en gestion



21 079

logements en gestion



**Service Client dédié
Votre Agence Sénior**

correspond à **2 386** logements

- **12 562** appels reçus
- **92 %** d'appels décrochés
- **45 %** des réclamations résolues dès le 1^{er} contact
- Temps d'attente moyen : **44** secondes



64

logements livrés

- **32** LLS
- **32** en accession



626

logements livrés

- **116** logements foyer
- **47** Acquisition Amélioration
- **457** LLS
- **6** en accession



**Centre Relation Client
des logements
Tarn-et-Garonne Habitat**

correspond à **4 600** lots

- **32 516** appels reçus
- **91 %** d'appels décrochés
- Temps d'attente moyen : **1 min 11**



17 M€

de chiffre d'affaires



148 M€

de chiffre d'affaires



**Centre Contact Service
des logements de l'Armée**

correspond à + de **8 000** logements

- **3 400** appels mensuels en moyenne
- **88 %** d'appels décrochés
- Temps d'attente moyen : **1 min 46**



6 M€

de chiffre d'affaires



2025

UNE ANNÉE DE RÉUSSITES ET D'AVANCÉES COLLECTIVES

Livraison de logements neufs, réhabilitation avec un gain énergétique élevé, solutions d'habitat sur-mesure, actions en faveur du vivre ensemble et de l'inclusion...

La diversité de nos modalités d'accompagnement des territoires et des habitants se donne à voir à travers les temps forts de notre année 2025. Chacune à leur manière, elles illustrent notre engagement à co-construire avec nos parties prenantes les réponses les plus justes à leur contexte.

JANVIER

ACHAT DE PATRIMOINE

Mésolia devient propriétaire de la résidence Rivière à Bordeaux (33)

Le 1^{er} janvier 2025, notre ESH a fait l'acquisition d'un bâtiment de 47 logements à Bordeaux auprès d'ICF. Cette résidence, idéalement située à proximité du parc Rivière et de notre siège social, fera l'objet de travaux d'amélioration. Cet achat s'inscrit en effet dans notre stratégie patrimoniale et vise à augmenter notre offre de logements conventionnés.



Résidence Rivière à Bordeaux

PARTICIPATION

Budget participatif : 2^{ème} édition

Pour répondre aux attentes des habitants en matière d'amélioration de la vie dans les résidences, quelle meilleure solution que de les écouter et soutenir leurs projets ? Pour la 2^{ème} année consécutive, du début janvier jusqu'à la fin avril, nos locataires ont ainsi pu proposer un projet dans le cadre du budget participatif. Santé, bien-être, cadre de vie... tous les thèmes étaient envisageables ; à condition que le projet contribue au bien-vivre dans leur résidence et à la solidarité entre voisins. Pour cette édition 2025, 3 projets ont été réalisés.



MARS

INNOVATION

Le projet Carré Tasta récompensé

Implanté dans un quartier en pleine évolution, sur un emplacement central et stratégique, le programme Carré Tasta comprend 38 logements locatifs sociaux et 36 logements en accession sociale à la propriété (Bail Réel Solidaire). Présenté en mars à la commission publique à La Rochelle, le projet a obtenu le niveau Bronze de la démarche Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA) en phase de conception. Cette récompense témoigne de la reconnaissance des efforts des équipes en matière de construction durable.



AVRIL

LOGEMENT SANTÉ

Capella, un programme innovant et labellisé Mon Logement Santé à Plaisance-du-Touch (31)

Inaugurée le 3 avril, la résidence Capella se compose de 13 logements disposant d'un extérieur : un jardin pour les rez-de-chaussée, une loggia pour les étages. Parfaitement insérée dans le paysage urbain, notamment grâce à sa façade en briques rouges caractéristiques du style architectural toulousain, la résidence bénéficie de la proximité de tous les services : commerces et équipements sportifs. Labellisée « Mon Logement Santé », Capella met l'accent sur le confort de vie et le bien-être de ses résidents.

Capella : les engagements Mon Logement Santé

- Proposer des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Accompagner les habitants seniors dans l'accès à un service de téléassistance,
- Intégrer le confort d'été dans la conception du bâtiment en utilisant des principes bioclimatiques,
- Accompagner les habitants dans l'aménagement de leur logement en cas de perte d'autonomie,
- Donner accès aux résidents à un service de téléconseil santé 24h/24 7j/7.

LOGEMENTS FAMILIAUX

Mésolia bâtit 28 maisons individuelles à Villemur-sur-Tarn (31)

Le 22 mai, Les Rives de Pharamon à Villemur-sur-Tarn, au nord de Toulouse, a été inaugurée. Ce programme à destination des familles propose 28 maisons individuelles. Chacune d'entre elles dispose d'un jardin privatif, d'une terrasse en bois et d'un garage individuel. La résidence allie confort, performance environnementale et cadre de vie qualitatif.

Une démarche environnementale ambitieuse :

- Panneaux solaires sur toutes les toitures,
- Dalles Evergreen sur les 37 places de stationnement aérien (dont 5 PMR) pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux,
- Utilisation de matériaux durables et esthétiques.



Les Rives de Pharamon à Villemur-sur-Tarn

PROGRAMME MIXTE

À Toulouse (31), Paséo contribue au renouveau du quartier des Arènes

Fort de 73 logements sociaux, de 590 m² de surface commerciale et d'une salle polyvalente, le programme Paséo apporte un nouveau souffle au quartier des Arènes, en pleine transformation. Inaugurée le 17 mai, la résidence propose des logements lumineux avec des typologies adaptées aux familles, pour des loyers accessibles. Elle illustre parfaitement notre vision d'un habitat ouvert, connecté et au service de la vie locale.



LOGEMENTS & COMMERCE

De nouveaux atouts pour la place centrale du Taillan-Médoc (33)

Avec ses 40 logements et ses 4 commerces, la résidence Les Platanes, inaugurée le 20 mai, vient étoffer le cœur de ville et la place centrale du Taillan. Esthétique, confort, performance énergétique (label Promotelec) et lien social sont les maîtres-mots de ce projet porté par Le Toit Girondin.



Les Platanes au Taillan-Médoc

PRÉVENTION

Agir contre les violences faites à nos collaborateurs

La sécurité de nos équipes est notre priorité absolue. En juin, en complément des nombreuses campagnes de sensibilisation en direction du public, nous avons mis à disposition des collaborateurs deux outils spécifiques. Le guide « Agir efficacement contre les violences externes », leur permet de s'informer et de se former. Il détaille notamment les comportements à adopter en cas d'agression, les contacts d'urgence et les ressources utiles. L'application « Urgence 114 », installée sur tous les téléphones professionnels, leur permet d'alerter discrètement (SMS et tchat) les services d'urgence en cas de danger.



LABELLISATION

Mésolia obtient le label Quali'Hlm® décerné par l'Union Hlm

Le 23 juin restera comme un jalon important dans notre démarche d'amélioration continue : celle de l'attribution du label Quali'Hlm®, décerné par l'Union Sociale pour l'Habitat. Cette distinction vient récompenser notre exigence en matière de qualité et notre volonté constante d'offrir un service attentif, rigoureux et proche des besoins de nos locataires. Accordée par des évaluateurs indépendants, la labellisation valide le travail et l'engagement collectif de nos équipes depuis l'entrée dans la démarche, en 2023.

RÉHABILITATION

Un engagement massif pour recomposer le quartier de la Sarailière à Cenon (33)

La transformation de l'ensemble formé par les secteurs Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 représente un enjeu fort pour la commune. Ce site labellisé d'intérêt régional par l'ANRU, accueille en effet plus de 37 % de la population de la ville (9 000 habitants). Mésolia prend une part significative de cet effort sur le quartier Sarailière où elle a engagé la réhabilitation de 342 logements en 2025. À terme, 136 logements de notre parc seront démolis, 460 réhabilités et 136 reconstruits hors site, avec un projet de 36 logements en accession sociale à la propriété.



DIGITALISATION

Base patrimoine : la data au service de l'efficacité

Le 1^{er} juillet, le coup d'envoi de la démarche "Base de Données Patrimoine" était lancé avec l'outil développé par l'entreprise NOVAMAP. Le projet vise à centraliser l'ensemble des données patrimoniales afin de proposer un référentiel unique, utilisable par tous nos collaborateurs. Son objectif est double : garantir une connaissance plus fine de notre parc immobilier et gagner en efficacité, tant dans le pilotage stratégique du patrimoine que dans la gestion courante. Parmi les fonctionnalités de l'application en développement : la collecte mobile, la mise à jour terrain, l'intégration des données issues des réhabilitations et des constructions récentes et le plan pluriannuel de travaux, futur outil de planification du Pôle Patrimoine.

INCLUSION

Deux résidences sortent de terre à Bergerac (24)

Le 10 juillet, ce ne sont pas une mais deux premières pierres qui ont été posées à Bergerac. La résidence Beausoleil comptera 62 logements neufs sur un site réhabilité. Huit d'entre eux seront des logements adaptés aux retraités de l'ESAT local, en lien avec notre engagement en faveur de l'inclusion. Le programme Aristide Briand accueillera pour sa part 20 logements à taille humaine, situés en cœur de ville et mêlant habitat individuel et collectif.

Ces projets illustrent une volonté partagée avec la Ville de Bergerac : offrir des logements accessibles, abordables et adaptés à tous – jeunes actifs, familles, seniors ou personnes en situation de handicap.



SEPTEMBRE

ÉVÉNEMENT

Congrès Hlm : une présence remarquée et fructueuse

Notre participation au Congrès Hlm 2025, à Paris les 24 et 25 septembre derniers, a été bien plus qu'un rendez-vous institutionnel : elle a incarné notre volonté de répondre aux défis du logement social avec des solutions concrètes, inclusives et durables.

Plusieurs temps forts ont ponctué ces deux journées. Lors de la table ronde organisée par l'Opérateur National de Vente (ONV), Emmanuel Picard, Directeur général du Groupe Soikos, a présenté notre vision de la vente Hlm comme outil de financement et d'innovation. Il s'est notamment appuyé sur l'exemple de la résidence La Musardière à Bègles.

Plus tard, Mésolia recevait officiellement le label Quali'Hlm®, des mains des représentants de l'Union Hlm. Un bel aboutissement pour une démarche ambitieuse, structurée depuis plus de deux ans avec l'ensemble de nos collaborateurs. Le congrès a également été l'occasion de nouer plusieurs accords avec les acteurs de l'Habitat.

Nos nouveaux partenariats

Une convention avec Arkéa pour soutenir l'habitat durable. Elle s'appuie sur :

- Des solutions de financement innovantes pour la construction et la rénovation de logements adaptés aux besoins des seniors, étudiants et personnes en situation de handicap,
- Des prêts à impact environnemental pour encourager des projets respectueux de l'environnement,
- Des outils de pilotage RSE pour suivre et valoriser nos engagements,
- Un accompagnement dédié à la transition écologique.

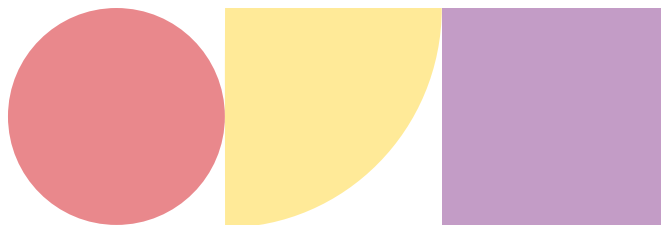
Un partenariat avec Qualibat pour garantir la qualité des opérations. Les finalités :

- Une meilleure structuration de nos projets,
- La valorisation des compétences locales,
- La garantie de standards élevés dans nos opérations.

Un partenariat stratégique avec Novamap.

L'objectif : construire une base de données commune intégrant patrimoine, clients et prestataires, pour :

- Faciliter la circulation de l'information,
- Renforcer la transversalité entre les équipes,
- Moderniser notre environnement de travail.



POLITIQUE SÉNIOR

L'Agence Senior fête son 1^{er} anniversaire : un bilan positif !

Le 1^{er} octobre marquait les 1 an d'existence de ce service innovant. Rappelons que « Votre Agence Senior » a été conçue pour proposer un accompagnement personnalisé et bienveillant à nos locataires de 75 ans et plus. Avec plus de 25 000 appels décrochés depuis son ouverture, l'agence est devenue en quelques mois un pilier de notre relation client avec nos locataires seniors âgés.

Ils en parlent :

« Résoudre les problèmes administratifs ou techniques des seniors renforce notre sentiment d'utilité ! » **Sandrine Mahann**

« Nous sommes motivées pour aider, guider, rassurer et conseiller nos locataires seniors. Une relation de confiance s'est créée depuis maintenant 1 an... et ce n'est pas fini ! » **Adeline Bousely**

« Nos interlocutrices font preuve de bon sens, d'une grande adaptabilité, avec un véritable sens du service. Elles apprécient sincèrement les échanges avec nos aînés. » **Marine Le Prévost**

LUTTE CONTRE LE CANCER

Un programme dense, une large mobilisation !

Webinaires de sensibilisation animés par des experts, courses solidaires ouvertes à toutes et tous, en lien avec la prévention du cancer du sein, journées thématiques, défi de la plus belle moustache pour soutenir la santé masculine... De multiples façons de s'engager dans la lutte contre le cancer étaient offertes à nos collaborateurs en ces mois d'octobre et novembre. Et ils ont su répondre présents ! Leur forte mobilisation a transformé chacun de ces événements en un grand signe de solidarité et un beau message d'espoir.



UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE pour des résidences plus propres

L'action menée par les équipes d'avril à décembre 2026 a combiné collecte d'encombrants, récupération de déchets électriques et sensibilisation des locataires, en QPV et hors QPV. Des bennes en pied d'immeuble, des collectes à domicile et des animations ont mobilisé équipes de proximité, associations et communes partenaires. Au total, plus de 30 tonnes de déchets ont été collectées, 266 locataires sensibilisés et 83 heures d'insertion réalisées.

Les « villages du réemploi » ont renforcé l'implication des habitants autour du tri et de la réduction des déchets. Au-delà des données chiffrées, plusieurs effets positifs ont été constatés :

- Amélioration visible de la propreté des espaces extérieurs et communs,
- Diminution des dépôts sauvages immédiatement après les collectes,
- Meilleure implication des équipes de proximité,
- Retours globalement positifs des habitants.

Dans certaines résidences, l'action a également permis de renouer le dialogue avec les habitants autour des questions de cadre de vie et de responsabilité collective.

LAMOTHE PICHON

continuité de service et amélioration du cadre de vie

Les 33 logements de la résidence Lamothe Pichon à Bordeaux ont été cédés à l'Opérateur National de Vente (ONV), filiale du Groupe Action Logement. Cet organisme national a pour mission d'acquérir des programmes immobiliers auprès des bailleurs sociaux et de les proposer à la vente, en priorité aux occupants.

Pour garantir une transition fluide et assurer une continuité de service, les équipes de Mésolia continuent d'assurer la gestion locative de Lamothe Pichon pour le compte de l'ONV. Les locataires conservent ainsi les mêmes interlocuteurs et les mêmes modalités de suivi.

Par ailleurs, notre ESH pilotera plusieurs travaux destinés à améliorer le confort et la qualité de vie : ravalement des façades, remplacement des portes palières, interventions sur la ventilation (VMC)... autant d'actions qui contribueront à pérenniser la résidence et à renforcer le bien-être des habitants.

Et **690 nouveaux logements** livrés en 2025



#3



#5



#8



BORDEAUX (33)

#1• Programme Brazza

- 82 logements locatifs sociaux, du T1 au T5,
- 2 logements spécifiques dédiés à l'hébergement d'urgence de personnes victimes de violences.

BRUGES (33)

#2• Petit Bruges

- 145 logements en locatif social et accession sociale à la propriété, ainsi qu'un local commercial,
- Un habitat inclusif de 8 logements conçus pour des personnes porteuses d'autisme.

MÉRIGNAC (33)

#3• Robinson III

- 34 logements, dont 28 logements locatifs sociaux en collectif et 6 logements individuels en accession sociale à la propriété.

LIBOURNE (33)

#4• Gontet

- Les Arbecs : 42 logements (38 collectifs et 4 individuels),
- Les Gorfous : 39 logements semi-collectifs.

ROQUES-SUR-GARONNE (31)

#5• Lago

- 20 logements individuels, du T3 au T5, répartis en 13 logements PLUS et 7 logements PLAI.

SAINT-MÉDARD-EN-JALLES (33)

#6• Le Baradot

- 5 maisons T4 duplex en LLS.

LE TAILLAN-MÉDOC (33)

#7• Aqueduc

- 25 logements locatifs du T2 au T4, Label Mon Logement Santé.

BOULIAC (33)

#8• Belle Étoile

- 5 logements individuels T2 et T3.



ÉVOLUTION 2026

Réinventer notre avenir, contribuer à l'évolution **positive des territoires**

Bien au-delà d'un simple projet d'entreprise, Évolution 2026 représente un véritable projet de territoire(s). Conçu au service de l'évolution positive des collectivités que nous accompagnons et de la protection de leurs habitants, il nous guide dans la transformation de nos métiers, de nos pratiques, de nos solutions d'habitat. À un an de son terme, la dynamique s'accélère encore : notre organisation se réinvente, la diversification de nos offres se poursuit, nos coopérations s'amplifient.



Nos orientations et engagements

● Fixer un cap ambitieux pour demain, guider nos équipes au quotidien

Feuille de route opérationnelle, Évolution 2026 repose sur 3 orientations et 6 engagements qui mobilisent chaque jour depuis 3 ans l'ensemble de nos forces vives : collaborateurs, managers, administrateurs...

Orientation 1

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

1.1

#PERFORMANCE

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

1.2

#RÉSILIENCE

Réduire l'impact écologique de notre activité.

Orientation 2

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

2.1

#AGILITÉ

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

2.2

#PARTICIPATION

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

Orientation 3

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

3.1

#PROXIMITÉ

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

3.2

#PROACTIVITÉ

Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs.

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

Les besoins en logement des habitants de nos territoires restent extrêmement élevés. Dans le même temps, les coûts de construction ne cessent d'augmenter, tout comme les contraintes qui pèsent sur les acteurs de l'Habitat.

Loin de nous décourager, cette réalité nous conduit à toujours plus d'efficacité. La diversification de nos offres, de nouvelles avancées en matière d'habitat spécifique et une démarche soutenue de réhabilitation de notre patrimoine en sont les leviers.

Nos objectifs de développement durable



INCLUSION PAR L'HABITAT

DES RÉPONSES CONSTRUITES EN PARTENARIAT

Lorsqu'il s'agit de répondre aux attentes des publics à besoins spécifiques, la pertinence de nos solutions se nourrit de la qualité des coopérations que nous développons avec les acteurs experts de leur accompagnement. En 2025, deux projets en donnent une parfaite illustration :

À Bruges, conforter l'autonomie des personnes porteuses d'autisme

Le développement de la résidence Petit Bruges inaugurée mardi 30 septembre 2025, est le fruit d'une collaboration avec ARI, association médico-sociale engagée pour l'autonomie et la pleine citoyenneté des personnes accompagnées, et ABG 2017, collectif de parents qui porte la vision d'un habitat adapté et sécurisé pour leurs enfants. Le programme innovant permet à huit jeunes adultes porteurs d'autisme de vivre dans leur propre appartement (T1 avec extérieur) au sein d'un ensemble résidentiel de 15 logements. Chaque habitant est pleinement locataire de son logement et profite également d'un appartement de convivialité, conçu pour encourager les échanges, le vivre-ensemble et l'intégration dans le quartier. Deux éducatrices animent le lieu pour éviter tout risque d'isolement.

À Bergerac, créer les conditions d'un vieillissement serein pour les retraités d'un ESAT

En lieu et place d'un immeuble des années 1960, démolit début 2025, la résidence Beausoleil est en cours de construction. Parmi les 62 logements à réaliser, 8 sont d'ores et déjà réservés aux travailleurs retraités de l'ESAT de Brousse Saint-Christophe, tout proche. L'inclusion de ce public porteur de handicap résulte d'un partenariat mis en place avec l'association des Papillons Blancs de Bergerac. Les appartements seront labellisés Loge&Care®, adaptés au maintien à domicile des seniors et aux besoins spécifiques.



Beausoleil à Bergerac

ACCESSION SOCIALE

PETIT BRUGES, UNE PREMIÈRE OPÉRATION BRS RÉUSSIE

Le principe du Bail Réel Solidaire (BRS) repose sur la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements. L'acheteur devient propriétaire et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible. L'engagement du Groupe Soïkos dans ce dispositif s'est concrétisé en 2025 par la livraison d'une première opération de 46 logements du T1 au T5 à Bruges (33).

Les propriétaires ont investi leur bien au cours de l'année 2025. Les statistiques de commercialisation, qui font état de 1 823 contacts, confirment l'intérêt porté à ce dispositif.



LOGEMENT ÉTUDIANTS

LE PARTENARIAT POUR CONJUGUER LES EXPERTISES

Dans le centre-ville de Bruges, la livraison de la résidence Terrefort illustre notre engagement en faveur du logement des étudiants et la vision qui nous guide dans le développement de ce type de projet. En effet, la réussite de ce programme de 116 appartements repose sur le partenariat. Pour répondre à la demande de la ville de Bruges, Mésolia a conçu la résidence en collaboration avec MGEL logement, qui en assure la gestion. Cet acteur majeur du secteur, avec plus de 25 résidences à travers toute la France, apporte son expertise et sa connaissance fine des besoins du public étudiant. Elles se conjuguent à notre savoir-faire en matière de construction qualitative et durable.



**POINTS
CLÉS**

690

Logement neufs construits
dans l'année

LOGEMENT SANTÉ

HABITAT QUI AMÉLIORE LA VIE : DE NOUVELLES LIVRAISONS !

Envisager le logement comme un déterminant de santé nous a conduit à développer un nouveau type d'habitation offrant un environnement favorable au bien-être et un cadre de vie propice au développement du lien social. Une grille de 40 engagements permet d'en valider la labellisation "Mon Logement Santé". La conception de nos résidences s'appuie donc sur des critères exigeants : haute qualité sanitaire du bâti (qualité de l'air, matériaux...), adaptation aux changements climatiques (confort d'hiver et d'été), présence d'espaces extérieurs. Nous veillons également à l'adaptation de ces logements aux parcours de vie, à la perte d'autonomie, tout en renforçant les actions de bien-être collectif : appui aux réseaux de voisinage et aux initiatives, aide à la végétalisation.

Le développement des services de santé et mieux-vivre (du téléconseil santé aux espaces incitant à la pratique d'activités physiques) vient renforcer ce cadre positif. En 2025, plusieurs réalisations sont venues concrétiser cette dynamique :

- À Plaisance du Touch (31), les 13 nouveaux logements de la résidence Capella (inaugurée en septembre), sont les premiers labellisés "Mon Logement Santé".
- Au Taillan-Médoc (33), le programme l'Aqueduc (25 logements locatifs) se distingue par son inclusivité et son engagement social. En rez-de-chaussée, 3 logements ont été aménagés, en partenariat avec l'association APAJH 33, pour des personnes en situation de handicap moteur lourd.
- À Libourne (33), parmi les 39 logements de la résidence Les Gorfous, 11 sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et dédiés à l'association Le Lien, engagée pour l'accès au logement des personnes en situation de précarité.



Réduire l'impact écologique de notre activité

Notre ambition en matière de contribution à la transition écologique nous engage à l'exemplarité dans nos actions. Ainsi, nous nous impliquons avec envie et détermination dans les démarches collectives nationales ou locales (Stratégie nationale bas carbone, Alliance de Bordeaux pour l'énergie solaire). Et lutter pour le climat, c'est également ne négliger aucun geste quotidien ! C'est pourquoi, avec nos collaborateurs, et parfois à leur initiative, nous continuons à innover et à questionner nos habitudes, à l'image du Digital Clean Up Day.

Nos objectifs de développement durable



STRATÉGIE BAS CARBONE

AGIR SUR TOUS LES LEVIERS POUR DIMINUER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE

Comme pour tout bailleur social, la consommation d'énergie des logements représente une part considérable de nos émissions de GES. Elle atteint presque 45 % des émissions totales du Groupe. La production de constructions neuves et la réhabilitation du patrimoine représentent quant à elles 40,4 % de ces émissions. En 2025, nos efforts se sont donc logiquement concentrés sur ces deux activités. Ces dernières années, près de 770 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration thermique afin de les rendre plus sobres sur le plan énergétique. Pour les logements neufs, l'exigence en matière de norme constructive reste le moteur de notre stratégie. Pour mémoire, la RE2020 fixe des objectifs sur deux registres : réduire les émissions de GES en phase de production, puis les diminuer lorsque le bâti est mis en service. Sur les 690 logements que nous avons livrés en 2025, plus de la moitié répondent à des exigences supérieures à cette norme RE2020, le reste y étant conforme. Cette stratégie porte ses fruits : désormais, 63 % des logements audités de notre parc disposent d'une étiquette énergie A, B ou C (contre 35,8 % pour l'ensemble des résidences principales en France au 1^{er} janvier 2025). Bien que mineures, les émissions liées à notre fonctionnement (1,3 % des émissions totales), font également l'objet d'actions volontaristes. À titre d'exemple, l'indemnisation des frais de transports en commun a été augmentée.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

MÉSOLIA S'ENGAGE DANS L'ALLIANCE DE BORDEAUX POUR L'ÉNERGIE SOLAIRE

La création de ce collectif, en juin 2024, repose sur un double constat :

- Développer les énergies renouvelables représente un levier majeur pour réussir la transition et répondre à l'urgence climatique.
- Parmi celles-ci, l'énergie solaire s'impose comme une priorité par ses qualités : elle est "verte", locale et facile à exploiter en circuit court.

En devenant signataire de la charte de l'Alliance, en juin 2025, Mésolia a souhaité s'inscrire aux côtés de la Ville de Bordeaux et de nombreux acteurs publics et privés dans une dynamique ambitieuse. La charte vise en effet à accélérer le développement de l'énergie solaire sur Bordeaux et sa métropole en encourageant l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments publics et privés. Elle contribue significativement à l'objectif d'un territoire Zéro Carbone, à l'horizon 2050.

Nos objectifs dans le cadre de l'Alliance :

1. Intégrer progressivement des solutions solaires dans notre parc,
2. Mobiliser nos équipes autour de projets à fort impact environnemental,
3. Contribuer à la décarbonation de l'énergie sur le territoire.

LIMITER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE NOTRE ACTIVITÉ NUMÉRIQUE

Sensibiliser nos collaborateurs aux conséquences de nos activités numériques et faire évoluer nos pratiques : tels étaient les objectifs du défi inter services "Digital Clean Up Day". Organisée du 19 au 21 mars dernier, cette initiative avait d'abord pour but d'encourager chacun à adopter de bons réflexes : faire le tri dans ses mails, vider sa corbeille et éliminer les fichiers en doublon...

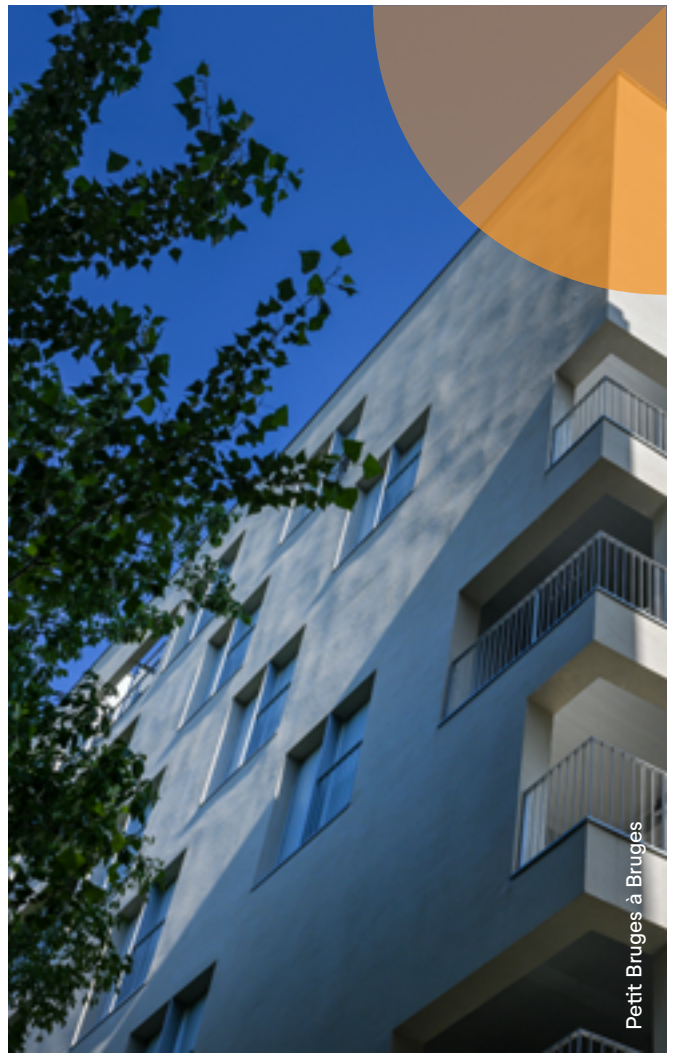
Au-delà de ces gestes simples, le "Digital Clean Up Day" a permis plusieurs avancées. Les collaborateurs ont pu réfléchir collectivement aux habitudes numériques, aux dépenses inutiles que génèrent les outils numériques et aux moyens de les réduire au quotidien. Des solutions pour optimiser les méthodes de classement et d'archivages ont émergé. Enfin, le challenge a également sensibilisé les équipes à la réglementation en matière de gestion des données et à l'importance de réduire notre impact environnemental à travers des actions concrètes et mesurables.



POINTS CLÉS

5 481 KM

Parcourus en voiture, c'est l'équivalent des économies réalisées grâce aux bons gestes effectués durant l'événement.



Petit Bruges à Bruges

RENATURATION

"1 MILLION D'ARBRES", MOBILISÉS POUR L'OBJECTIF !

Face aux enjeux climatiques et environnementaux, Bordeaux Métropole développe depuis 2020 une opération de végétalisation de grande envergure. La finalité ? Planter un million d'arbres sur son territoire en 10 ans. Tous les acteurs du territoire sont incités à participer : collectivités, entreprises publiques et privées, fondations, particuliers...

Le Groupe Soïkos y contribue activement comme l'illustrent deux de ses projets emblématiques :

- Petit Bruges (Bruges) : dans ce quartier à taille humaine, 2 hectares de pleine terre et plus de 10 000 m² d'espaces verts publics ont été préservés. Les logements, commerces et bureaux y cohabitent dans un cadre apaisé, pensé pour les mobilités douces et le lien social.
- Ardillos (Mérignac) : sur un périmètre de 4,7 hectares, la ville se densifie sans renoncer à la biodiversité : parcs thématiques, arbres conservés, logements ouverts sur l'extérieur et cheminements végétalisés créent un véritable écosystème urbain.



Ardillos à Mérignac

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

L'attention portée à tous nos publics s'inscrit au cœur de notre modèle. C'est parce que nous sommes tournés vers l'écoute des attentes et des besoins de nos locataires et des territoires, que nous sommes en capacité de développer des solutions d'habitat et de services, sur-mesure et de qualité. C'est encore la volonté de répondre à ces attentes qui nous guide dans la transformation de notre organisation. Elle nous conduit à renforcer notre proximité relationnelle, en particulier avec les locataires qui en ont le plus besoin.

Nos objectifs de développement durable



ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION

UNE TRANSFORMATION QUI SE MATÉRIALISE, UN IMPACT TRÈS CONCRET...

La transformation de notre organisation, composante essentielle du projet Évolution 2026, se précise dans sa mise en œuvre, à un an du terme de la démarche. La réorganisation de nos processus et de nos moyens vise à adapter durablement notre fonctionnement aux enjeux de demain et à améliorer dès à présent notre performance globale. Elle nous permet d'intégrer les meilleures pratiques de gestion et d'innovation pour répondre aux enjeux du secteur et aux remontées récurrentes des équipes : diminuer la charge administrative, réinvestir le terrain, simplifier les outils, travailler sur la transversalité.

Les objectifs de la démarche :

- Renforcer l'efficacité de nos équipes et maintenir une gestion optimisée et compétitive de nos logements, répondant ainsi aux attentes des locataires et des parties prenantes,
- Fournir aux collaborateurs les conditions de travail nécessaires à la réussite de leurs missions,
- Maintenir les emplois,
- Accompagner les managers dans leur fonction de soutien aux équipes,

- Aider/accompagner les collaborateurs à appréhender de manière sereine leurs nouvelles fonctions,
- Former les collaborateurs dont les missions évoluent.



PROCESSUS

NORMÉA, UN OUTIL DÉDIÉ À LA GESTION ÉLECTRONIQUE DES DOCUMENTS QUALITÉ

Depuis le mois de mars, nos équipes ont accès à un nouvel outil conçu pour organiser et mettre à leur disposition nos outils et référentiels Qualité. Fonctionnant comme une bibliothèque sécurisée, Norméa favorise l'accès à des documents validés, applicables et régulièrement mis à jour dans un environnement personnalisé. Un atout supplémentaire pour la dynamique d'amélioration continue que constitue notre démarche qualité.



POINTS CLÉS

630

Documents publiés

37

Sessions de formation dédiées, dont **86 %** données en présentiel

275

Collaborateurs formés (soit **97 %** des effectifs concernés)

NOUVEAUX SERVICES

DES PROJETS PARTENARIAUX POUR FACILITER LE QUOTIDIEN DES LOCATAIRES

Le bon accompagnement des locataires repose sur une approche globale de leurs attentes et de leurs besoins. Lorsque ceux-ci dépassent le périmètre de notre intervention traditionnelle, et c'est souvent le cas, nous nous devons d'être inventifs. C'est pourquoi, en nous appuyant sur des partenaires experts de leurs thématiques, nous innovons en matière de services. Parmi les projets qui ont poursuivi leur essor en 2025 :

- **Écoute santé** : conçu par notre partenaire Arcade-VYV, le dispositif donne l'opportunité aux locataires de Mésolia d'accéder gratuitement à un service d'écoute, de conseils médicaux, d'aide et de soutien psychologique.
- **Assurance santé solidaire** : cette offre, accessible à des prix très avantageux, est proposée en partenariat avec le Groupe Arcade-VYV. Plus protectrice que bien des assurances habitation proposées sur le marché, elle est également moins chère de 20 à 30 % en moyenne.

CYBERSÉCURITÉ

UNE CAMPAGNE ET DES FORMATIONS POUR SENSIBILISER NOS COLLABORATEURS

Dans un monde où une attaque informatique survient toutes les 39 secondes, les cybermenaces représentent un défi majeur pour la pérennité des entreprises. Les conséquences peuvent être multiples :

• fuites de données sensibles, mise en danger de la continuité des activités, impact négatif sur l'image (perte de confiance des clients)... Bien préparer nos équipes à de telles éventualités est donc essentiel.

C'est pourquoi notre Direction des Systèmes d'Information (DSI) a déployé en 2025 une campagne mêlant sensibilisation et formation sous des formes multiples :

- La tenue d'un webinaire,
- L'élaboration de règles d'or (cf. visuel) : les bonnes pratiques à appliquer pour ne pas s'exposer, partagées notamment grâce à une campagne d'affichage mensuelle,
- Une formation en e-learning chaque mois en lien avec le thème du moment.

En juin, un test grandeur nature a été mené : une simulation d'attaque par phishing a été menée



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

Guidé par l'esprit coopératif depuis sa création, le Groupe Soikos écrit son avenir avec et grâce à la mobilisation de ses collaborateurs. C'est pourquoi nous organisons et encourageons leur participation à la gouvernance de nos entités. Pour nos équipes, nous ouvrons de multiples espaces de contribution à la vie et au développement de leur entreprise : plan de formation, Cellule Innov', ils s'y engagent avec enthousiasme !

Nos objectifs de développement durable



JOURNÉES DU PROJET D'ENTREPRISE

LE PATRIMOINE AU CŒUR DE LA RÉFLEXION ET DES ÉCHANGES

Construire et gérer le patrimoine de demain : tel était le fil rouge de nos Journées du Projet d'Entreprise (du 3 au 5 juin). Placé sous le signe de l'innovation et de la collaboration interservices, ce temps fort a rassemblé près de 200 collaborateurs, grâce à un mix entre présentiel (à notre siège) et distanciel (via Teams). Durant 3 jours, l'occasion était donnée à nos collaborateurs de :

- Partager les avancées stratégiques de notre projet,
- Réfléchir ensemble à des enjeux cruciaux tels que la durabilité, l'adaptation climatique,
- Enrichir leurs pratiques professionnelles,
- Renforcer les synergies entre les pôles autour d'une vision commune.

Cette 3^{ème} édition, riche et stimulante, a permis de renforcer plus encore l'appropriation de notre stratégie mais aussi la cohésion de nos équipes : de nombreux temps conviviaux ont permis de resserrer les liens !

Les temps forts :

- Un partage d'expertise sur des sujets clés : intervenants externes ou collaborateurs experts de leur thématique ont pu transmettre leurs connaissances sur des sujets clés : politique d'assurance et climat, bâtiment durable, achats responsables, adaptation des logements au vieillissement...
- Des ateliers pratiques : des temps collaboratifs ont favorisé le partage d'expérience, en particulier l'atelier transversal sur la gestion durable des programmes dès leur phase de conception,
- Des visites de chantiers : la découverte sur site de nos programmes neufs a été appréciée. Les collaborateurs ont pu voir le résultat concret de leur contribution à l'effort collectif, quel que soit le service où ils évoluent... et en retirer une grande fierté !



UN LABORATOIRE D'IDÉE POUR LE GROUPE SOÏKOS

Véritable espace de créativité au service de l'entreprise, l'appel à projet de la Cellule Innov' permet à tous les collaborateurs de proposer des idées novatrices pour renforcer notre efficacité économique, sociale et environnementale. Pour être soutenues, les initiatives doivent contribuer à :

- Renforcer notre performance globale,
- Optimiser nos processus et actions,
- Innover pour offrir de nouveaux services,
- Créer de nouvelles sources de revenus...

Un groupe de collaborateurs référents accompagne et conseille les porteurs de projets à chaque étape. Il mobilise les compétences internes et les ressources de l'entreprise pour enrichir les projets et leur donner vie.

En 2025, l'appel à contribution a permis l'émergence de nouveaux projets :

- Une réflexion sur une nouvelle forme de logement dédié aux personnes en perte d'autonomie,
- Des échanges sur l'habitat qui ont abouti au test d'une nouvelle approche collaborative, en amont de la conception des futurs programmes, afin de renforcer la prise en compte par la maîtrise d'œuvre des retours d'usage, de maintenance et de gestion,
- Un projet de challenge dédié au nettoyage numérique qui s'est traduit par le Digital Clean Up Day. (voir page 35)

FORMATION

UN PLAN AMBITIEUX POUR ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS MÉTIERS

Le programme de formation mis en place en 2025 constitue une étape clé de la réorganisation en cours et vient en complément du plan annuel. Il concrétise nos engagements à accompagner les collaborateurs dans l'évolution de leurs missions et renforce l'appropriation des nouveaux outils et processus.

Fruit d'une élaboration sur-mesure, il s'appuie sur les nouvelles fiches de poste et les parcours professionnels individuels, intégrant l'expérience, les formations déjà suivies et les évolutions de mission. Il s'adresse en priorité aux métiers directement concernés par les évolutions avec une approche détaillée des attendus à la prise de poste.

Animées par des organismes externes ainsi que par des collaborateurs experts, les formations portent sur des thématiques telles que :

- Les aspects réglementaires,
- L'utilisation des outils,
- La compréhension et l'application des procédures,
- Les modes opératoires et les méthodes opérationnelles.

La première phase débutée fin 2025 se poursuivra tout au long de 2026.



POINTS CLÉS

114

Actions de formation

130

Collaborateurs formés

4 000

Heures de formation

85 000€

De budget dédié lié à la réorganisation, dont **25 %** pour les coûts pédagogiques

PERFORMANCE GLOBALE

UNE CHARTE ET DES ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES POUR AMÉLIORER NOTRE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Adoptée par le Codir le 29 septembre, la charte de la performance globale concrétise la volonté de notre Groupe d'intégrer les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux dans l'évaluation de notre activité. Et cela, au même titre que sa performance économique et financière. Cette charte repose sur des engagements réciproques entre l'entreprise et les salariés, ainsi que sur 3 principes fondamentaux :

- Une conception sur-mesure,
- Une approche coopérative et transparente,
- Une responsabilité collective de l'atteinte des objectifs.

En effet, comme pour chaque orientation impulsée par l'entreprise, l'ensemble des collaborateurs doit en avoir pris connaissance et doit chercher à intégrer cette nouvelle approche dans son activité. Sa mise en œuvre opérationnelle se déploie de manière collégiale et progressive afin de favoriser l'appropriation de chacun.

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

Dans un monde en mouvement et dans le contexte fragile du secteur du logement, la capacité à innover est une qualité précieuse.

Soikos services l'incarne parfaitement, à l'image de son action au service du ministère des Armées, en constante progression. Tout comme le démarrage positif de l'Agence Senior, ces innovations démontrent que le développement de nouveaux services sur-mesure, souvent en coopération, est une solution d'avenir.

Nos objectifs de développement durable



GESTION POUR COMPTE DE TIERS

SOÏKOS SERVICES POURSUIT SA CROISSANCE

Impulsée en 2023, dans le cadre d'un partenariat avec Nové gestion, la mission de gestion des logements du personnel de l'armée française se poursuit avec succès. Portée par Soikos services, elle consiste en la mise à disposition d'une véritable agence de gestion immobilière dédiée à ce public. L'objectif de cette prestation déployée dans le Grand Sud-Ouest ? Sécuriser le quotidien des militaires, engagés pour la France et souvent en déplacement, en répondant à leurs besoins et attentes de manière qualitative et réactive. En 2025, la confiance de notre donneur d'ordre, le ministère des Armées et des Anciens combattants, ne se dément pas. Le nombre de logements gérés a progressé pour atteindre 1 053 logements.

Les points forts de la prestation :

- La gestion locative et l'accompagnement du parcours locataire, dans toutes ses dimensions depuis l'entrée dans le logement jusqu'à la sortie,
- La qualité de service et la réactivité, à la hauteur de la forte exigence du ministère de l'Armée,
- Un programme de réhabilitation ambitieux puisque le parc sera entièrement rénové sur 4 ans, en lien avec Eiffage,
- L'attribution des logements aux militaires (depuis novembre 2025).

SÉNIORS

VOTRE AGENCE SÉNIOR FÊTE SA PREMIÈRE ANNÉE D'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES LES PLUS ÂGÉS

Un an après son lancement en octobre 2024, Votre Agence Senior confirme sa place essentielle dans l'accompagnement personnalisé de nos locataires âgés de 75 ans et plus. Conçue pour offrir une écoute bienveillante, un suivi renforcé et des réponses adaptées, cette ligne dédiée facilite la résolution des démarches du quotidien et contribue concrètement au maintien à domicile.

Depuis son ouverture, le service a déjà traité plus de 25 000 appels, illustrant l'importance de ce dispositif dans notre relation client dédiée aux aînés. Coordination des interventions, prévention de l'isolement, adaptation du logement... Au fil des mois, Votre Agence Senior s'est imposée comme un relais précieux pour nos locataires comme pour nos équipes territoriales.



Clos La Galissonnière à Rochefort

Diffuser notre identité et fédérer autour de nos valeurs

Promouvoir notre mission d'utilité sociale, notre manière spécifique de la conduire, valoriser notre contribution au vivre-ensemble, mais aussi consolider le lien qui nous unit à nos locataires ou soutenir notre diversification...

En 2025, les chantiers de communication et d'innovation sociale ont été nombreux... et marqués par de belles réussites !

Nos objectifs de développement durable



COMMUNICATION

ACCENTUER LA PROXIMITÉ AVEC NOS PUBLICS

En 2025, au diapason des orientations du Groupe, la communication s'est attachée à valoriser les évolutions de notre organisation et la diversification de nos offres. Concernant le premier point, de nombreuses publications ont permis d'expliquer, donner du sens, mobiliser nos collaborateurs pour faciliter la réussite du projet de transformation.

Le service communication s'est également mobilisé aux différentes étapes du parcours locataire autour de deux objectifs : personnaliser la relation avec les locataires ; développer la proximité avec ceux qui en ont le plus besoin.

La présence sur les réseaux sociaux, les campagnes ciblées sur des sujets clés : travaux, santé, incivilités... ont contribué au renforcement de ce lien.

Enfin, le soutien à la dynamique de commercialisation de nos offres (plaquettes dédiées au BRS) ou au rayonnement partenarial (organisation et participation à de nombreux événements) ont constitué d'autres axes importants de notre stratégie de communication.

LES COLLABORATEURS À LA UNE

Chargé d'accueil, chargé d'opérations, chargé des demandes techniques... Tous les trimestres, les fonctions exercées au sein de notre organisation sont mises en valeur grâce à la rubrique "À votre service", commune à notre newsletter locataires et notre site Internet.

Ces missions, ce sont les agents qui en parlent le mieux ! À chaque nouvelle édition, un de nos collaborateurs prend donc la parole pour expliquer la « quintessence » de son métier... et son apport au locataire. Car l'enjeu est souvent de révéler combien chaque fonction, même si elle n'est pas directement en lien avec le public, est essentielle au fonctionnement de l'organisation et à la qualité du service rendu.

L'initiative, très appréciée par les locataires comme en interne, a de multiples vertus : donner du sens à l'action de chacun, permettre aux locataires de mieux comprendre notre action et notre organisation, et renforcer la fierté de nos équipes vis-à-vis de leur mission d'intérêt général.

POLITIQUE DE LA VILLE

MÉSOLIA S'ENGAGE POUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE BORDEAUX

En signant la Convention territoriale de Bordeaux pour les quartiers prioritaires, le 10 juin, Mésolia a réaffirmé sa volonté d'agir durablement, aux côtés des acteurs publics, pour un habitat digne, solidaire et inclusif.

La convention, qui s'applique à 6 quartiers où vivent près de 23 000 personnes, coordonne les actions de la Ville de Bordeaux, de Bordeaux Métropole, de l'État et des bailleurs sociaux en matière de développement social et urbain.

D'ici 2030, les partenaires se sont donnés comme objectifs de :

- Réduire les inégalités socio-territoriales,
- Améliorer les conditions de vie,
- Favoriser l'insertion,
- Renforcer la participation des habitants.

Synthèse commerciale
1,83 %

de logements vacants au 31 décembre **(385)**

2024 : 1,43 % (304)

0,89 %

Logements vacants de plus de 3 mois **(187)**

2024 : 0,53 % (112)

21 079

logements au 31 décembre

2024 : 21 210

Synthèse patrimoine
504

logements livrés depuis le 1^{er} janvier

2024 : 587

Promotion
407

ordres de service lancés en cumulé depuis le 1^{er} janvier

2024 : 210

Entrées
7,04 %

de taux de rotation glissant sur 12 mois

2024 : 7,39 %

86

jours moyens de relocation pour la durée totale de vacance

2024 : 81

Pertes financières
1,82 %

de taux de vacance commerciale en euros fin de mois

2024 : 1,28 %

Effectifs
205,26

effectifs en ETP (effectifs en Équivalent Temps Plein)

2024 : 228,48

Recouvrement prélèvements
99,65 %

de taux recouvrement sur 12 mois glissants

2024 : 99,25 %

77,97 %

de taux prélèvement en montant

2024 : 78,02 %

78,72 %

de prélèvement sur locataires entrants M-3

2024 : 79,02 %

Dette
7 545 K€

de dette totale

2024 : 7 155 K€

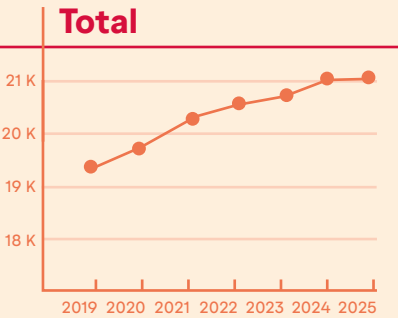
Synthèse du patrimoine géré

		Nombre de lots au 31/12	Nombre de lots livrés depuis le 01/01	Dont lots vendus sur l'année
COMMERCES	DORDOGNE	11	0	
	GIRONDE	44	2	
	OCCITANIE	2	0	
	Total Commerces	57	2	
ACCESSION (location, accession, BRS...)	DORDOGNE	0	0	
	GIRONDE	9	6	
	OCCITANIE	5	0	
	Total Accession	14	6	
LOGEMENTS	DORDOGNE	3 535	0	5
	GIRONDE	14 200	328	549
	OCCITANIE	3 344	176	
	Total Logements	21 079	504	554
STATIONNEMENTS	DORDOGNE	2 852	0	1
	GIRONDE	6 472	441	499
	OCCITANIE	2 943	262	8
	Total Stationnements	12 267	703	508
TOTAL HORS FOYER		33 417	1 215	1 062

Destruction de **80** logements.

Nombre de logements familiaux en gestion locative

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DORDOGNE	3 444	3 467	3 464	3 448	3 507	3 539	3 535
GIRONDE	13 917	14 184	14 308	14 451	14 498	14 503	14 200
OCCITANIE	2 203	2 339	2 671	2 779	2 907	3 168	3 344
TOTAL	19 564	19 990	20 443	20 678	20 912	21 210	21 079



Nombre de foyers

	Nombre de lots au 31/12	Nombre de lots livrés depuis le 01/01
DORDOGNE	272	0
GIRONDE	674	116
OCCITANIE	130	0
TOTAL FOYERS	1 076	116
TOTAL FOYERS (équivalent logements SRU)	699	116

Résultat de l'activité de gestion locative

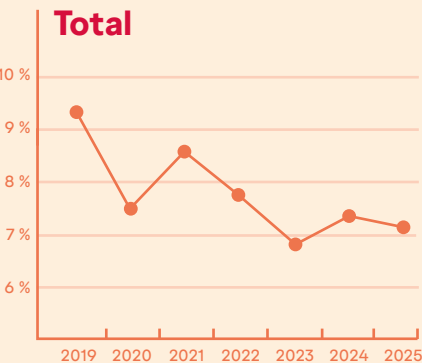
La vacance commerciale

Logements familiaux en vacance commerciale	Nombre de logements vacants au 31/12	Nombre de logements vacants de plus de 3 mois	Perte financière Exercice	Nombre de jours moyen de relocation sur la durée totale de vacance des logements
DORDOGNE	113	65	637 K€	113
GIRONDE	176	74	1 127 K€	75
Dont Bordeaux Métropole	113	54	711 K€	73
OCCITANIE	96	48	436 K€	104
TOTAL	385	187	2 200 K€	86

Stationnements	Perte financière Exercice
DORDOGNE	125 K€
GIRONDE	513 K€
OCCITANIE	138 K€
TOTAL	776 K€

Total Logements + Stationnements	Perte financière totale Exercice
DORDOGNE	762 K€
GIRONDE	1 640 K€
OCCITANIE	574 K€
TOTAL	2 976 K€

Les mouvements de l'année 2025



Taux de rotation

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DORDOGNE	12,62 %	10,01 %	10,74 %	10,30 %	8,64 %	8,93 %	9,45 %
GIRONDE	8,43 %	6,54 %	7,69 %	6,66 %	6,35 %	6,91 %	6,10 %
OCCITANIE	9,74 %	9,58 %	10,41 %	9,90 %	8,12 %	7,89 %	8,49 %
TOTAL	9,31 %	7,49 %	8,56 %	7,70 %	6,98 %	7,39 %	7,04 %

Entrées annuelles

	Entrées	Dont Mutations (en sortie)	Entrants avec revenu < 40% du plafond	Entrants avec revenu < 60% du plafond
DORDOGNE	309	0	55,56 %	83,33 %
GIRONDE	1119	0	51,11 %	81,11 %
OCCITANIE	384	0	45,95 %	78,38 %
TOTAL	1 812	0	50,34 %	80,69 %

Les pertes financières

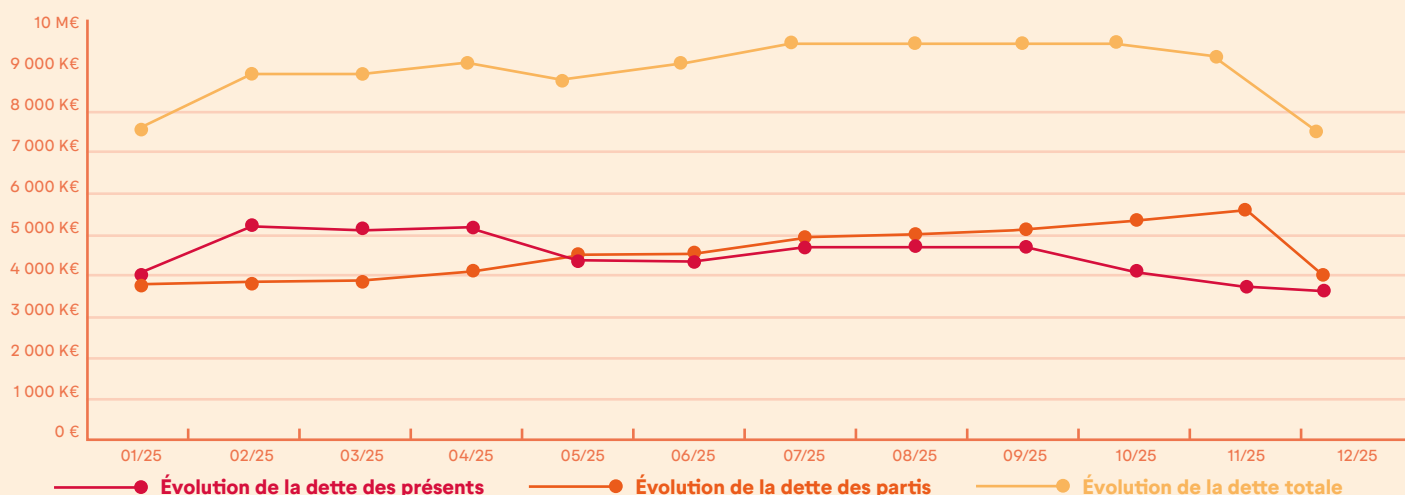
Dette

Taux de vacance financière totale en 2025

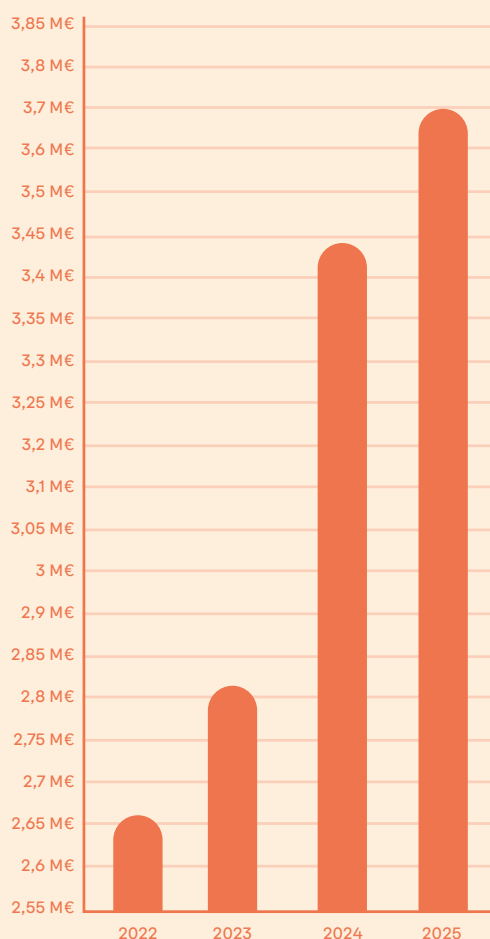
	Dette	Dette des présents	Dette des partis	Dette des présents ramenée au logement	Loyer brut du mois
DORDOGNE	1 245 K€	677 K€	567 K€	192 €	1 464 K€
GIRONDE	4 826 K€	2 213 K€	2 614 K€	155 €	6 571 K€
OCCITANIE	1 474 K€	815 K€	659 K€	245 €	1 501 K€
TOTAL	7 545 K€	3 705 K€	3 841 K€	176 €	9 535 K€

DORDOGNE	6,19 %
GIRONDE	3,12 %
Dont Bordeaux Métropole	2,72 %
OCCITANIE	2,92 %
TOTAL	3,53 %

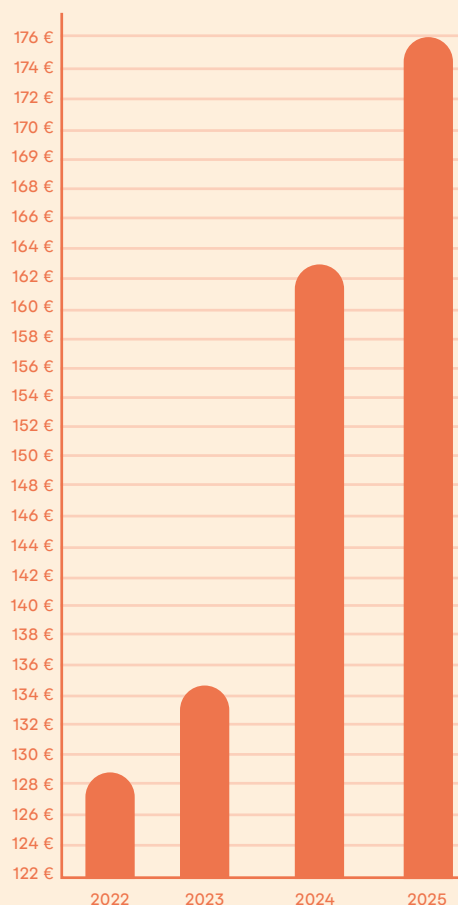
Évolution de la dette



Comparatif évolution de la dette des présents fin exercice



Comparatif évolution de la dette des présents ramenée au logement



Aide Personnalisée au Logement (APL)

APL

Taux de recouvrement sur l'exercice

DORDOGNE	100,15 %
GIRONDE	99,63 %
OCCITANIE	99,26 %
TOTAL	99,65 %

	Taux d'APL en nombre de locataires	Montant cumulé APL exercice	Montant cumulé RLS exercice
DORDOGNE	54,65 %	5 070 K€	835 K€
GIRONDE	42,55 %	16 932 K€	2 799 K€
OCCITANIE	53,25 %	4 938 K€	813 K€
TOTAL	46,20 %	26 940 K€	4 447 K€

Prélèvements

	Taux prélèvement en montant	Taux prélèvement en nombre de locataires	% de prélèvement sur les locataires entrants M-3	Taux de rejet du mois en montant	Taux de rejet du mois en nombre de locataires
DORDOGNE	67,12 %	52,35 %	45,00 %	4,31 %	4,45 %
GIRONDE	79,81 %	87,27 %	85,71 %	4,43 %	4,52 %
OCCITANIE	78,72 %	71,24 %	94,44 %	5,55 %	5,87 %
TOTAL	77,97 %	83,79 %	78,72 %	4,58 %	4,72 %

Promotion

Suivi de production

		Nombre de demandes de financement	Nombre d'OS délivrés	Nombre de livraisons
LOGEMENTS LOCATIFS	DORDOGNE	80	83	0
	GIRONDE	60	36	328
	Dont Bordeaux Métropole	16	18	226
	OCCITANIE	324	288	176
	Total Logements locatifs	464	407	504
ACCESSION	GIRONDE	24	0	6
	Dont Bordeaux Métropole	24	0	6
	Total Accession	24	0	6

Suivi de vente

	Nombre de logements en vente au 31/12	Nombre invendus livrés	Nombre de réservations	Nombre contrats PSLA signés	Nombre d'actes
GIRONDE	23	0	0	0	0
Dont Bordeaux Métropole	23	0	0	0	0
Total VEFA	23	0	0	0	0
GIRONDE	1	1	1	7	2
Dont Bordeaux Métropole	1	1	1	7	2
OCCITANIE	2	2	3	3	6
Total PSLA	3	3	4	10	8

	Nombre de lots en pré-commercialisation	Nombre de lots non vendus - de 6 mois avant la livraison prévisionnelle	Nombre d'OS (nombre logements)	Nombre de lots livrés	Nombre d'invendus + 6 mois
GIRONDE	23	0	0	0	1
Dont Bordeaux Métropole	23	0	0	0	1
OCCITANIE	0	0	0	0	2
TOTAL	23	0	0	0	3

**Synthèse
commerciale**
16

logements
vacants au
31 décembre

2024 : 5

5

logements
vacants de
plus de 3 mois

2024 : 0

1 246

logements
au 31 décembre

2024 : 716

**Synthèse
patrimoine**
32

logements livrés
depuis le 1^{er} janvier

2024 : 53

Promotion
8

ordres de service
lancés en cumulé
depuis le 1^{er} janvier

2024 : 41

Entrées
5,73 %

de taux de
rotation glissant
sur 12 mois

2024 : 3,77 %

78

jours moyens de
relocation pour la durée
totale de vacance

2024 : 54

**Pertes
financières**
1,42 %

de taux de vacance
commerciale en
euros fin de mois

2024 : 0,49 %

Effectifs
24,6

effectifs en ETP
(effectifs en Équivalent
Temps Plein)
au 31 décembre

2024 : 19

**Recouvrement
prélèvements**
99,49 %

de taux recouvrement
sur 12 mois glissants

2024 : 98,5 %

93,38 %

de taux prélèvement
en montant

2024 : 94,48 %

77,78 %

de prélèvement sur
locataires entrants M-3

2024 : 100 %

Dette
255 724 €

de dette totale

2024 : 221 962 €

**Synthèse
du patrimoine géré**

		Nombre de lots au 31/12	Nombre de lots livrés depuis le 01/01
GIRONDE	COMMERCES	5	0
	ACCESSION (location, accession, BRS...)	5	32
	LOGEMENTS	1 246	530
	STATIONNEMENTS	1 053	504
	TOTAL HORS FOYER	2 309	1 066

Résultat de l'activité de gestion locative

La vacance commerciale

Logements familiaux en vacance commerciale	Nombre de logements vacants au 31/12	Nombre de logements vacants de plus de 3 mois	Perte financière Exercice	Nombre de jours moyen de relocation sur la durée totale de vacance des logements
GIRONDE	16	5	96 420 €	78
Dont Bordeaux Métropole	4	1	33 730 €	68
TOTAL	16	5	96 420 €	78

Stationnements	Perte financière Exercice
GIRONDE	20 339 €
TOTAL	20 339 €

Total Logements + Stationnements	Perte financière totale Exercice
GIRONDE	116 759 €
TOTAL	116 759 €

Les mouvements de l'année 2025

Taux de rotation

GIRONDE	5,73 %
TOTAL	5,73 %

Entrées annuelles

GIRONDE	588
TOTAL	588

Les pertes financières

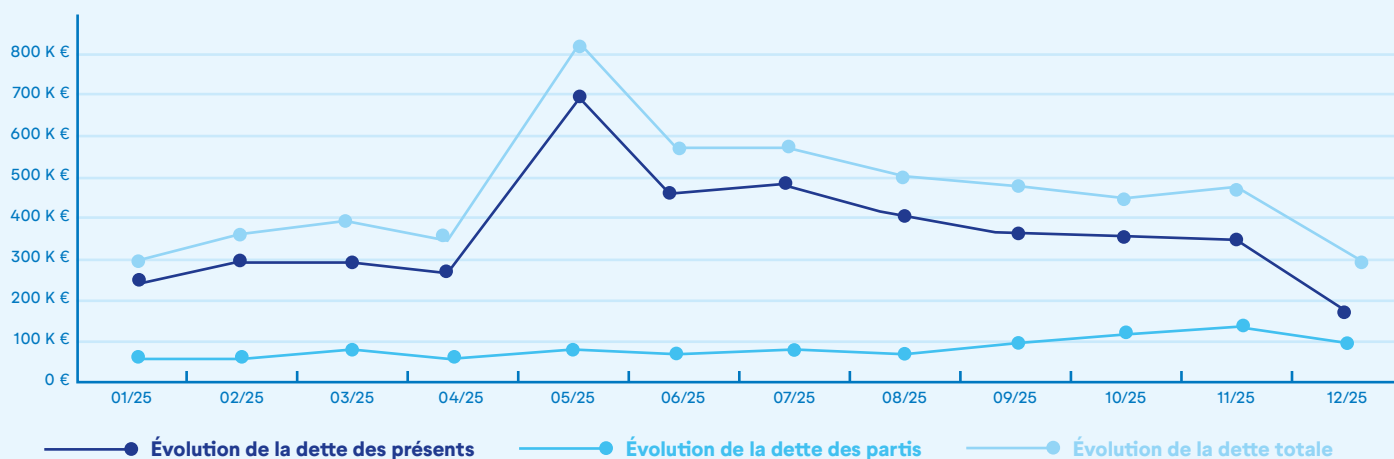
Dettes

	Dettes	Dettes des présents	Dettes des partis	Dettes des présents ramenée au logement	Loyer brut du mois
GIRONDE	255 724 €	162 198 €	93 526 €	131 €	640 612 €
TOTAL	255 724 €	162 198 €	93 526 €	131 €	640 612 €

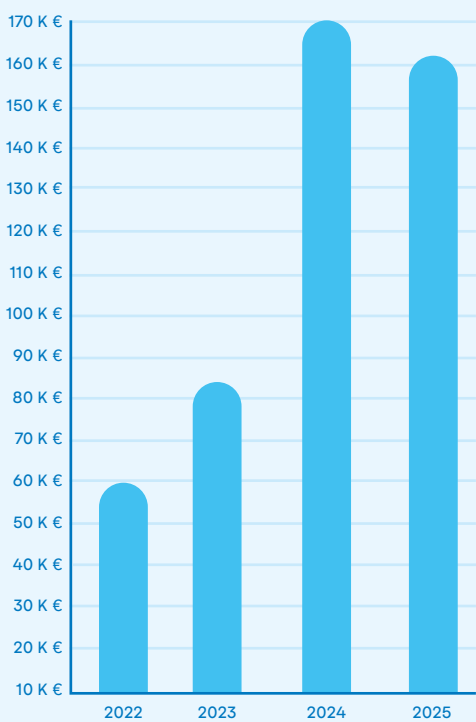
Taux de vacance financière totale sur l'exercice

GIRONDE	1,33 %
Dont Bordeaux Métropole	1,19 %
TOTAL	1,33 %

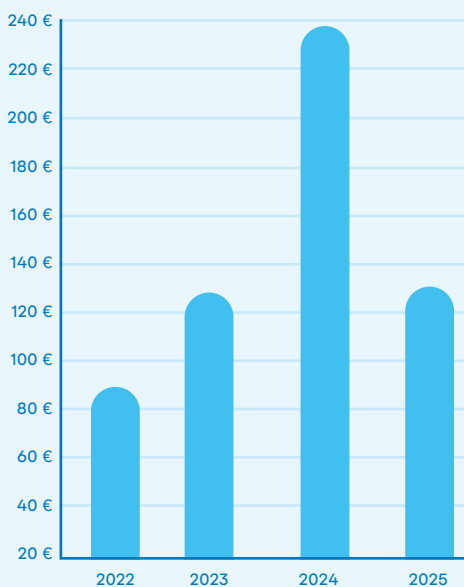
Évolution de la dette



Comparatif évolution de la dette des présents fin exercice



Comparatif évolution de la dette des présents ramenée au logement



Aide Personnalisée au Logement (APL)

Taux de recouvrement sur l'exercice

GIRONDE	99,49 %
TOTAL	99,49 %

APL

	Taux d'APL en nombre de locataires	Montant cumulé APL exercice	Montant cumulé RLS exercice
GIRONDE	36,89 %	1 208 425 €	188 035 €
TOTAL	36,89 %	1 208 425 €	188 035 €

Prélèvements

	Taux prélèvement en montant	Taux prélèvement en nombre de locataires	% de prélèvement sur les locataires entrants M-3	Taux de rejet du mois en montant	Taux de rejet du mois en nombre de locataires
GIRONDE	93,38 %	79,52 %	77,78 %	3,58 %	3,54 %
TOTAL	93,38 %	79,52 %	77,78 %	3,58 %	3,54 %

Promotion

Suivi de production

		Nombre de demandes de financement	Nombre d'OS délivrés	Nombre de livraisons
LOGEMENTS LOCATIFS	GIRONDE	86	8	32
	Dont Bordeaux Métropole	19	8	28
	Total Logements locatifs	86	8	32
ACCESSION	GIRONDE	61	2	32
	Dont Bordeaux Métropole	40	2	32
	Total Accession	61	2	32

Suivi de vente

		SUIVI EN CUMUL ANNUEL			
		Nombre de logements en vente au 31/12	Nombre invendus livrés	Nombre de réservations	Nombre d'actes
PSLA	GIRONDE	4	4	0	0
	Dont Bordeaux Métropole	4	4	0	0
	Total PSLA	4	4	0	0
BRS	GIRONDE	1	0	6	10
	Total BRS	1	0	6	10

	Nombre de lots en pré-commercialisation	Nombre de lots non vendus – de 6 mois avant la livraison prévisionnelle	Nombre d'OS (nombre logements)	Nombre de lots livrés	Nombre d'invendus + 6 mois
GIRONDE	0	0	2	0	4
Dont Bordeaux Métropole	0	0	2	0	4
TOTAL	0	0	2	0	4

Nos communes d'implantation par pôle territorial

Pôle territorial Lormont

20 avenue du Président
John Fitzgerald Kennedy
33310 Lormont

- ABZAC
- AMBARÈS
- ARBANATS
- ARTIGUES
- ARVEYRES
- BASSENS
- BEAUTIRAN
- BÈGLES
- BLANQUEFORT
- BORDEAUX BASTIDE & BRAZZA
- BORDEAUX CENTRE
- BORDEAUX CHARTRONS
- BORDEAUX EURATLANTIC & NANSOUTY
- BORDEAUX SAINT-AUGUSTIN
- BORDEAUX SUD
- BORDEAUX VICTOIRE
- BOULIAC
- CADAUJAC
- CAMPS-SUR-L'ISLE
- CARBON BLANC
- CARIGNAN-DE-BORDEAUX
- CASTILLON-LA-BATAILLE
- CENON
- CÉNAC
- COUTRAS
- CRÉON

- FARGUES-SAINT-HILAIRE
- FLOIRAC
- GÉNISSAC
- GENSAC
- GUITRES
- IZON
- LA BRÈDE
- LA RIVIÈRE
- LA LANDE-DE-FRONSAC
- LANGON
- LÉOGNAN
- LES BILLAUX
- LES ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES
- LES PEINTURES
- LIBOURNE
- LORMONT
- LUGON-ET-L'ÎLE-DU-CARNAY
- LUSSAC
- MARTILLAC
- MONTAGNE
- MONTUSSAN
- MOULON
- NAUJAN-ET-POSTIAC
- PAREMPUYRE
- PINEUILH
- POMPIGNAC
- PUJOLS-SUR-DORDOGNE

- RAUZAN
- SABLONS
- SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC
- SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE
- SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE
- SAINT-CHRISTOPHE-DES-BARDES
- SAINT-CIERS-D'ABZAC
- SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE
- SAINT-DENIS-DE-PILE
- SAINT-LOUBÈS
- SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND
- SAINT-MÉDARD-DE-GUIZIÈRES
- SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE
- SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS
- SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC
- SAINTE-EULALIE
- SAINTE-FOY-LA-GRANDE
- SAINTE-RADEGONDE
- SAUVETERRE-DE-GUYENNE
- TALENCE
- TIZAC-DE-LAPOUYADE
- VAYRES
- VÉRAC
- VILLENAVE D'ORNON
- YVRAC

Pôle territorial Mérignac

Résidence Les Fauvettes
26 avenue du Dr. Fernand Grosse
33700 Mérignac

- ANDERNOS
- ARCACHON
- AUDENGE
- AVENSAN
- BIGANOS
- BORDEAUX CAUDÉРАН
- BORDEAUX MARITIME
- BRUGES
- CANÉJAN
- CESTAS
- EYSINES
- GRADIGNAN
- GUJAN MESTRAS
- LACANAU
- LANTON
- LA TESTE DE BUCH
- LE BOUSCAT
- LE HAILLAN

- LE PIAN-MÉDOC
- LE PORGE
- LE TAILLAN-MÉDOC
- LE TEICH
- LÈGE-CAP-FERRET
- MARTIGNAS-SUR-JALLES
- MÉRIGNAC
- MIOS
- PESSAC
- SAINT-AUBIN-DE-MÉDOC
- SAINT-LAURENT-MÉDOC
- SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

Direction territoriale de Dordogne

Rue St Jacques
24112 Bergerac

- AGONAC
- AURIAC-DU-PÉRIGORD
- BAYAC
- BEAUMONT DU PÉRIGORD
- BEAUREGARD DE TERRASSON
- BERGERAC
- BERTRIC-BURÉE
- BEYNAC-ET-CAZENAC
- BIRON
- BORRÈZE
- BOULAZAC
- BOURDEILLES
- CALÈS
- CARLUX
- CARSAC-AILLAC
- CASTELNAUD-LA-CHAPELLE
- CHAMPCEVINEL
- CHANCELADE
- CHÂTRES
- CORGNAC-SUR-L'ISLE
- COULOUNIEUX-CHAMIERES
- COUZE-ET-SAINT-FRONT
- CREYSSE
- DOUCHAPT
- EXCIDEUIL
- EYMET
- LES EYZIES-DE-TAYAC-SIREUIL
- GARDONNE
- GROLÉJAC
- HAUTEFORT
- ISSAC
- ISSIGÉAC
- JUMILHAC-LE-GRAND

- LA BACHELLERIE
- LA FORCE
- LALINDE
- LAMONZIE-SAINT-MARTIN
- LE BUGUE
- LE BUISSON-DE-CADOIN
- LE LARDIN-SAINT-LAZARE
- LIMEUIL
- MARQUAY
- MARSAC-SUR-L'ISLE
- MEYRALS
- MOLIÈRES
- MONESTIER
- MONTIGNAC
- MONTREM
- MOULEYDIER
- MOULIN-NEUF
- NADAILLAC
- NÉGRONDES
- NEUVIC
- NOTRE-DAME-DE-SANILHAC
- PAYZAC
- PECHS-DE-L'ESPÉRANCE
- PEYRIGNAC
- PEYRILLAC-ET-MILLAC
- POMPORT
- PORT-SAINT-FOY-ET-PONCHAPT
- PRIGONRIEUX
- RAZAC-D'EYMET
- LA ROCHEBEAUCOURT-ET-ARGENTINE
- SARLAT-LA-CANÉDA
- SAVIGNAC-LES-ÉGLISES

- SEGONZAC
- SIGOULES
- SINGLEYRAC
- SAINT-AMAND-DE-COLY
- SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH
- SAINT-ASTIER
- SAINT-CYBRANET
- SAINT-CYPRIEN
- SAINT-GEORGES-DE-MONTCLARD
- SAINT-JEAN-DE-CÔLE
- SAINT-JULIEN-DE-LAMPON
- SAINT-LÉON-SUR-L'ISLE
- SAINT-LOUIS-EN-L'ISLE
- SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT
- SAINT-MÉARD-DE-DRÔNE
- SAINT-PARDOUX-LA-RIVIÈRE
- SAINT-SULPICE-D'EXCIDEUIL
- SAINT-VIVIEN
- SAINTE-ALVÈRE
- SAINTE-EULALIE-D'ANS
- TAMNIÈS
- TERRASSON-LAVILLEDIEU
- THENON
- TOCANE-SAINT-APRE
- TRÉLISSAC
- TRÉMOLAT
- VÉLINES
- VERTEILLAC
- VÉZAC
- VILLAMBLARD
- VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT
- VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD

Direction territoriale d'Occitanie

4 Impasse Henri Pitot
31500 Toulouse

- ALBI
- ALBIAS
- AUCAMVILLE
- AUZEVILLE-TOLOSANE
- BOULOC
- BRUGUIÈRES
- BUZET-SUR-TARN
- CASTELGINEST
- CASTELMAYRAN
- CASTELSARRASIN
- CORNEBARRIEU
- CUGNAUX
- EAUNES
- FINHAN
- FONSORBES
- FONTENILLES
- FROUZINS
- GARIDECH
- GRATENTOUR
- GRENADE
- LABARTHE-SUR-LÈZE
- LABASTIDE-BEAUVOIR
- LABASTIDETTE

- LAGARDELLE-SUR-LÈZE
- LAUNAGUET
- LAUR
- LAVERNOSE-LACASSE
- LE FAUGA
- LEGUEVIN
- LESPINASSE
- MAZÈRES
- MERVILLE
- MOISSAC
- MONDONVILLE
- MONTAUBAN
- MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE
- MONTECH
- MONTGISCARD
- MONTRABÉ
- MONTRÉJEAU
- MURET
- PAMIERES
- PAULHAC
- PÉCHABOU
- PIBRAC
- PIN-JUSTARET
- PLAISANCE-DU-TOUCH

- POMPIGNAN
- RABASTENS
- RAMONVILLE
- ROQUES-SUR-GARONNE
- SAINT-ALBAN
- SAINT-GENIÈS-BELLEVUE
- SAINT-JEAN
- SAINT-JEAN-DU-FALGA
- SAINT-JORY
- SAINT-LOUP-CAMMAS
- SAINT-LYS
- SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE
- SAINT-PAUL-SUR-SAVE
- SAINT-PORQUIER
- SAINT-SAUVEUR
- SAINT-SULPICE-LA-POINTE
- SEYSSES
- TOULOUSE
- VERDUN-SUR-GARONNE
- VERNET
- VILLEBRUMIER
- VILLEMUR-SUR-TARN
- VILLENEUVE-TOLOSANE

