

Congrès HLM : Mésolia fait reconnaître sa politique en faveur du logement sénior et obtient le label Habitat Senior Services®

Mésolia (24 500 logements en gestion sur le grand Sud-Ouest) reçoit le label Habitat Senior Services® par l'association Delphis, lors du 86e Congrès HLM de Bordeaux. Cette première labellisation concerne 105 logements, répartis dans 12 résidences, où sont logés 123 locataires de 60 ans et plus. Elle initie un plan du Groupe Soïkos visant 1 000 logements labellisés d'ici dix ans et vient confirmer son engagement en matière d'adaptation des logements aux besoins des séniors.

Le logement social en première ligne face au vieillissement de la population

Au 1er janvier 2026, 22,2 % des Français étaient âgés d'au moins 65 ans, et les 75 ans et plus en représentaient 11,1 %, contre 8,2 % en 2006 (Insee). Le parc social est particulièrement exposé face à ce vieillissement. L'Union sociale pour l'habitat (USH), estime, en France, à 600 000 le nombre de logements sociaux supplémentaires occupés par des 60 ans et plus d'ici 2033, et rappelle que 67 % des plus de 65 ans du parc social y vivent seuls. Selon la trajectoire médiane de l'Insee, la France compterait par ailleurs 700 000 séniors en perte d'autonomie de plus en 2050 qu'en 2021.

Le maintien à domicile devient donc un enjeu à part entière pour les bailleurs ; logement adapté, services et accompagnement de proximité... Mésolia est ainsi directement concernée. Le Groupe Soïkos, dont elle est une filiale, estime que le nombre de ses locataires séniors doublera au cours des 10 prochaines années.

Emmanuel Picard, Directeur Général du Groupe Soïkos et de Mésolia, déclare *“Le vieillissement des locataires est un enjeu de gestion immédiat pour tous les bailleurs. Notre conviction est que le maintien à domicile se prépare avant la perte d'autonomie : un logement adapté, un panel de services, de l'écoute et une relation de proximité. Le label Habitat Senior Services® nous apporte un référentiel conçu avec des bailleurs sociaux et audité par un tiers indépendant, qui rend cet engagement vérifiable et tangible. Le recevoir à Bordeaux, au cœur du Congrès HLM, c'est envoyer un message fort sur ce sujet majeur qui nous concerne tous.”*

Un label conçu à partir d'un référentiel exigeant et au service du bien-vieillir

Créé par l'association Delphis avec le concours de bailleurs sociaux et le soutien de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), le label Habitat Senior Services® incarne l'engagement de Mésolia à permettre à ses locataires séniors de rester chez eux le plus longtemps possible, dans un logement accessible, sécurisé et adapté à leurs besoins. Il repose sur une logique de prévention structurée autour de trois piliers complémentaires :

- **Un environnement de proximité** : les résidences labellisées sont situées à proximité des transports en commun, des services administratifs et des établissements de santé, afin de faciliter le quotidien des locataires,
- **Des aménagements adaptés** : les parties communes et privatives sont conçues pour répondre aux exigences d'accessibilité, de sécurité et de confort, avec notamment des accès facilités, un éclairage renforcé, des douches équipées de barres de maintien et des sols antidérapants,
- **Une organisation dédiée** : le pilotage du label repose sur une organisation adaptée, incluant le suivi d'indicateurs spécifiques, la mise en place d'un comité de pilotage et l'application d'une démarche qualité continue.

L'obtention du label Habitat Senior Services® repose sur un référentiel technique rigoureux et exigeant. Chaque logement doit répondre à des critères précis, évalués selon des grilles de cotation adaptées à leur typologie et à leur date de construction. Les logements collectifs sans ascenseur sont limités au rez-de-chaussée et au premier étage, tandis que les logements individuels ou ceux desservis par un ascenseur ne sont soumis à aucune restriction d'étage. Le label HSS® s'appuie sur des partenariats locaux pour enrichir l'offre de services de proximité et favoriser l'intégration des seniors dans la vie locale.

105 logements dans 12 résidences, allant du parc existant au neuf

Cette première vague de labellisation couvre 105 logements répartis sur 9 communes de 4 départements, en Nouvelle-Aquitaine (Gironde, Dordogne) et en Occitanie (Tarn, Haute-Garonne). Bordeaux, Mérignac, Bruges, Blanquefort, Arveyres et Saint-Denis-de-Pile en Gironde, Bergerac en Dordogne, Lavaur dans le Tarn et Mondonville en Haute-Garonne. Le déploiement du label concerne les trois modes de production : parc existant (70 % des logements labellisés), logements neufs (24 %) et réhabilitations (6 %).

« Dans le parc existant, nous avons ciblé en priorité des résidences déjà occupées majoritairement par des seniors. Cela limite les travaux de mise en conformité et concentre nos efforts sur ce qui change le quotidien, à savoir les services et l'accompagnement. Pour le neuf et la réhabilitation, les exigences du label sont intégrées dès la conception et dans les cahiers des charges » analyse Emmanuel Picard.

Une démarche qui s'inscrit dans la politique sénior de Mésolia

Le label HSS s'inscrit pleinement dans la stratégie globale développée par Mésolia à destination de son public sénior. Le bailleur a mis en place depuis le 1er octobre 2024 « Votre Agence Sénior », un service de relation client réservé aux locataires de plus de 75 ans, auxquels s'ajoutent ceux qui vivent dans un logement labellisé HSS. Les habitants concernés disposent d'un interlocuteur privilégié et d'une ligne téléphonique dédiée qui peut les orienter vers des services extérieurs, solliciter des référentes sociales ou des ergothérapeutes et mener des diagnostics à 360° du logement et des besoins.

Le Groupe Soïkos et Mésolia visent **1 000 logements labellisés HSS** d'ici dix ans.

À propos de Mésolia

Mésolia, Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), gère plus de 24 500 logements sociaux locatifs implantés dans plus de 255 communes en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie. Elle aménage, construit et gère des solutions d'habitat social adaptées, en partenariat avec les collectivités et en accord avec les besoins des habitants et futurs locataires. Filiale du Groupe Soïkos, Mésolia est présidée par Jean-Michel Bedecarrax, dirigée par Emmanuel Picard, et emploie plus de 300 collaborateurs. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 148 millions d'euros en 2025.

mesolia.fr | groupesoikos.fr

À propos du Groupe Soïkos

Fondé en 1969, autour de la société Toit Girondin, le Groupe Soïkos propose une offre de logement social, d'accession sociale à la propriété et, avec ses partenaires, tout un éventail de services en coopération : gestion et services pour compte de tiers, plateforme digitale de services, prospections foncière, syndic solidaire, etc. Le Groupe Soïkos se compose du Toit Girondin, Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM, de Mésolia (mesolia.fr), Entreprise Sociale de l'Habitat, et de Soïkos services, plateforme de services mutualisée, ainsi que de la marque Soïkos accession (soikosaccession.fr), destinée à l'accession sociale à la propriété. Le Groupe Soïkos emploie plus de 300 collaborateurs et gère plus de 24 500 logements répartis dans près de 255 communes en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie. Le Groupe Soïkos affiche un chiffre d'affaires de 171 millions d'euros en 2025.

groupesoikos.fr

À propos de Delphis

Créée en 1989, l'association Delphis (loi 1901) est un pôle d'innovation dédié à l'habitat social. Elle réunit 73 bailleurs sociaux membres, implantés dans 12 régions métropolitaines et un département d'outre-mer, et a pour raison d'être « Oser et innover ensemble pour l'habitat ». delphis-asso.org | habitatseniorservices.fr

Contact presse :

Florian Surget - 06 63 87 34 51 - florian.s@oxygen-rp.com