

A photograph of a modern building with a grey corrugated metal upper section and a lower section featuring curved balconies. A large green tree is on the right. The image is overlaid with large, semi-transparent geometric shapes in purple, red, and orange.

Coopérer et innover
pour l'habitat
du Grand Sud-Ouest



Dès aujourd'hui
et demain plus
encore, le monde
du logement devra
prendre la mesure
et surtout anticiper
les grands enjeux
de notre société
et de notre époque !



Le mal-logement bien sûr mais aussi la transition écologique, la santé, le pouvoir d'achat, le mieux vivre ensemble, la place de chacun dans la cité... constituent autant de défis que devront relever ensemble les acteurs du logement, les élus des collectivités, les représentants de l'État, avec tous leurs partenaires.

Plutôt que de subir ces transformations, notre Groupe d'habitat et de services à dimension sociale a choisi d'en être acteur. Notre ancrage local dans le Grand Sud-Ouest depuis plus de 50 ans et notre alliance avec le Groupe national Arcade-Vyv (4^e acteur du logement français), nous permettent de nous positionner de manière autonome face aux grands groupes nationaux, tout en demeurant proche des territoires et de leurs attentes.

Grâce à notre modèle d'organisation original, basé sur l'esprit coopératif, nous proposons une palette d'offres et de services, délivrés par nos filiales ou par nos structures partenariales.

Ainsi, l'ensemble de nos métiers et de nos expertises se placent au service de notre ambition : répondre de manière pertinente, innovante et coopérative aux besoins des territoires du Grand Sud-Ouest et de leurs habitants.

Bernard LAYAN
Président du Groupe Soikos et du Toit Girondin

Jean-Michel BEDECARRAX
Vice-Président du Groupe Soikos et Président de Mésolia

Emmanuel PICARD
Directeur général du Groupe Soikos et de Mésolia

Un modèle original et puissant, en architecture ouverte

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



Quatre entités constituent le socle de notre Groupe :

 **Le Toit Girondin**
Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM, spécialisée en aménagement et en production de logements pour l'accèsion sociale.

 **Mésolia**
Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH).

 **Soikos services**
Plateforme de services et de ressources externe et interne ; développement de dispositifs expérimentaux.

 **Soikos accession**
Filiale destinée à l'accèsion sociale à la propriété (ancien et neuf), au montage d'opérations en BRS et à la vente HLM.

Des coopérations qui favorisent l'innovation et la mutualisation des ressources

Coo.pairs
Avec Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole
Plateforme digitale de services, prospection foncière et service de syndic solidaire de copropriété.

Coo.sol
Avec Aquitanis, Office public de l'habitat, Bordeaux Métropole et Axanis
Organisme foncier solidaire (OFS), pour faciliter l'accèsion à la propriété des ménages à revenus modestes.

Coo.efficience
Avec Aquitanis, Office public de l'habitat, Le Toit Girondin et Axanis
Plateforme de ressources et d'expertises mutualisées pour les acteurs du logement.

Coo.ligence
Avec Tarn-et-Garonne Habitat, Office public de l'habitat départemental
Groupeement d'intérêt économique (GIE) pour mettre à disposition une offre de services aux territoires en termes de microprojets.

À vos côtés, dessiner et bâtir l'habitat qui **améliore** la vie

Notre vision ? Envisager l'habitat comme une condition essentielle au mieux-vivre. Nous proposons des logements de qualité, conçus pour prendre en compte toutes les situations personnelles tout au long de la vie et pour répondre aux enjeux de société, actuels et à venir.

Nos valeurs

L'utilité sociale

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

L'anticipation

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

La proximité

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



La coopération

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

Des métiers et expertises **innovants**

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

Aménagement, construction et prospection foncière

Nous contribuons au développement et à l'aménagement urbain des territoires que nous servons. Nous concevons et bâtissons des logements adaptés aux évolutions des besoins, des modes de vie et du changement climatique. En coopération avec d'autres acteurs de l'habitat, nous élaborons des alternatives à l'augmentation du coût du foncier pour continuer à répondre aux besoins de logements des collectivités.

Logement et accompagnement pour des publics aux besoins spécifiques

Prise en compte du handicap, du vieillissement mais aussi des différentes précarités... Notre compréhension des changements sociétaux et l'expertise apportée par le Groupe Arcade-Vyv nous permettent de concevoir des solutions adaptées aux besoins spécifiques : logements inclusifs, résidences intergénérationnelles, logements des jeunes, établissements médico-sociaux...

Logement social et gestion locative

Loger les personnes aux revenus les plus modestes qui n'ont pas accès au marché privé représente une part essentielle de nos activités. Nos filiales les accompagnent aux différentes étapes de leurs parcours résidentiels, mais également dans leurs parcours de vie. Nous contribuons de ce fait à leur bien-être et à leur inclusion dans la société. Nous sommes ainsi dans une recherche permanente d'amélioration de la qualité du service rendu à nos locataires.

Plateforme de services, syndics de copropriété

En recherche permanente de solutions nouvelles pour répondre aux attentes des territoires et des habitants, nous stimulons la capacité d'innovation de nos équipes et celle de nos partenaires. Nous développons de nouveaux services placés sous le signe de l'intérêt général : syndics solidaires de copropriétés, plateformes mutualisées pour les acteurs du logement.

Rayonner au bénéfice de tout le Grand Sud-Ouest

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



Siège à Bordeaux et 5 pôles :

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



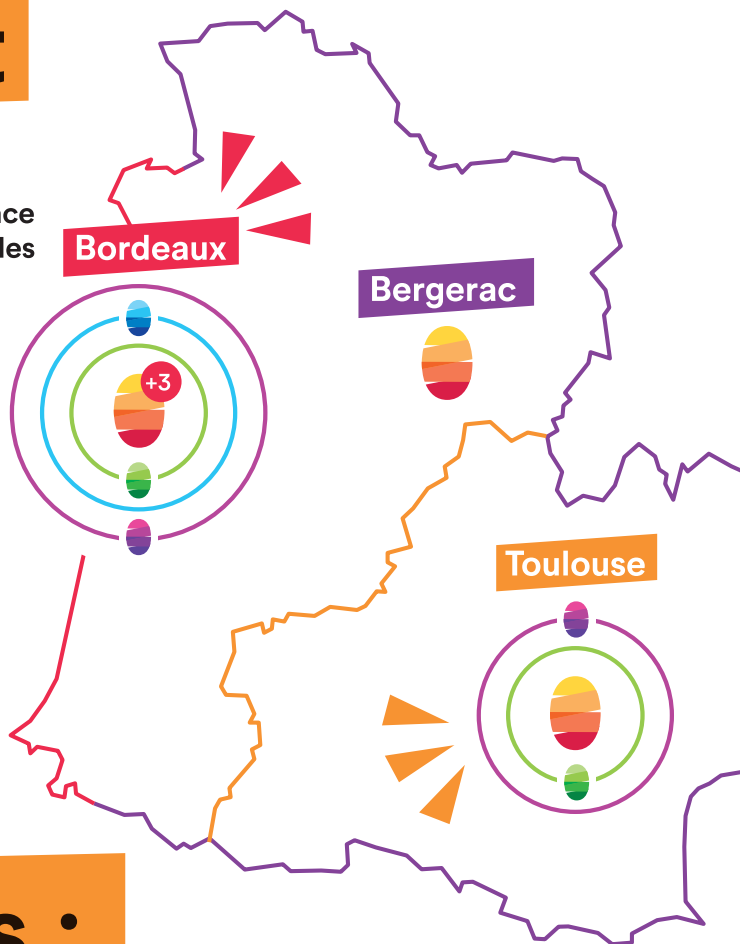
Agglomération
Bordelaise



Agglomération
Bordelaise et
Toulousaine



Agglomération
Bordelaise et
Toulousaine



En chiffres :

255 communes
d'implantation

48 000 personnes
logées

24 000 PRÈS DE logements
gérés

145^{M€} de chiffre d'affaires
en 2024

313 collaborateurs

86^{M€} d'investissement annuel
injectés dans l'économie
locale

Répondre **sur-mesure** aux enjeux de nos territoires et de leurs habitants

Notre organisation agile reposant sur l'esprit coopératif nous permet d'imaginer des solutions concrètes et de proximité pour répondre avec efficacité et créativité aux enjeux sociétaux et environnementaux. Exemples !



#Santé

Améliorer le logement de nos publics seniors

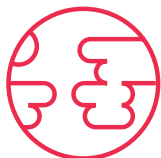
Comment favoriser le maintien à domicile des locataires seniors ? Le Diagnostic 360° Bien vieillir chez soi leur permet de bénéficier de l'accompagnement personnalisé d'ergothérapeutes. Cette démarche engagée depuis 2021 en partenariat avec Alogia Groupe, prévoit d'adapter l'environnement des locataires à leurs capacités.

Développer des projets intergénérationnels

Prendre en compte le vieillissement de la population, maintenir une vie sociale pour les seniors tout en répondant aux besoins grandissants de logement des jeunes... Les résidences intergénérationnelles développées par le Groupe Soïkos apportent une solution globale et sur-mesure à ces enjeux qui mobilisent de manière croissante les collectivités du Grand Sud-Ouest.



#Lien social



#Changement climatique

Faire évoluer le patrimoine ancien

Si la conception des nouveaux logements s'adapte au changement climatique, notre patrimoine ancien fait également l'objet d'une démarche ambitieuse sur ce registre. Chaque année, un peu plus de 4 % du patrimoine de nos filiales fait l'objet d'une réhabilitation qui cible notamment les performances thermiques des logements. Une action qui améliore le confort des locataires et les aide à maîtriser leur consommation d'énergie.

Mutualiser pour optimiser

Le coût du foncier explose sur les grandes agglomérations et constitue souvent un frein à la construction de logements sociaux. Grâce à Coo.pairs, développé en partenariat avec Aquitanis et Axanis, le Groupe s'appuie sur un outil permettant une prospection foncière mutualisée et le développement d'opérations de construction plus économique.



#Coût du foncier



#Accession

Faciliter l'accès à la propriété via le BRS

En Aquitaine, comme en Occitanie, de plus en plus de ménages rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété. Pour répondre à cette situation Soïkos accession développe une offre en Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet de diminuer le prix d'achat d'un logement de 25 à 40 % par rapport aux prix de marché.

CONTACT :

Emmanuel PICARD
Directeur général

16 -20 rue Henri Expert
33082 Bordeaux Cedex

Tél : 05 33 89 40 01
contact@groupeoikos.fr

bastille - Photo © Pascal Rousse