

UNIC | L MAG

N°5

SEPTEMBRE
2025

LES BIENFAITS DU LOGEMENT SOCIAL

4 **ÉDITO**
Donner
à voir
l'invisible

8 **GRAND ANGLE**
Le logement social,
un moteur à effets
multiples

18 **MÉTIER**
Faire territoire : une
dynamique collective
et sur-mesure

24 **PORTFOLIO**
Vivre ensemble
autrement





Édito

**DONNER À VOIR
L'INVISIBLE**

4



Actus

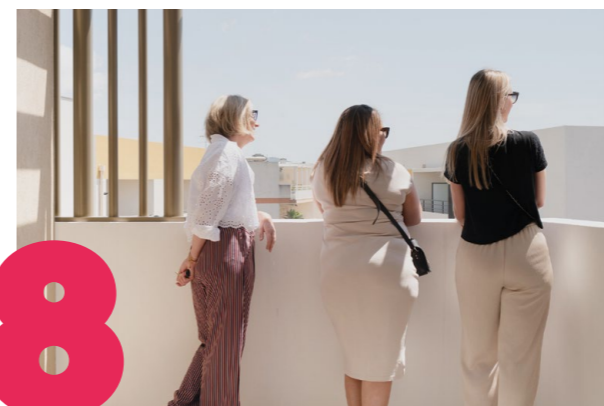
Zoom sur les dernières news

6

8

Grand angle

**LE LOGEMENT SOCIAL,
UN MOTEUR À EFFETS
MULTIPLES**



18

Métiers

**FAIRE TERRITOIRE :
UNE DYNAMIQUE
COLLECTIVE
ET SUR-MESURE**

24



Portfolio

**VIVRE ENSEMBLE
AUTREMENT**

Unicil - 20 Boulevard Paul Peytral
13006 Marseille - 04 91 13 91 13

Crédits photographiques : Ivan Mathie, Anne-Sophie Nival,
Baptiste Le Quiniou, Lucas Negri production, Delphine Prevot
Photographie, Gilles Schoenholtzer.

Conception réalisation : Agence Marsatwork



Ce magazine est imprimé avec des encres végétales labélisées et sur papier recyclé. Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.



DONNER À VOIR L'INVISIBLE

par Laura Tetti, Présidente du Conseil d'Administration,
Martine Corso, Vice-présidente et
Éric Pinatel, Directeur Général Unicil

Le logement social est source de bien des débats et pourtant, il est souvent invisible. Il accompagne les parcours de vie, soutient l'emploi, renforce les territoires, mais on parle peu de ce qu'il rend possible. S'il reste discret, c'est parce qu'il s'intègre : dans l'espace, dans la ville, dans le tissu social. Chez Unicil, nous veillons à ce que nos opérations ne stigmatisent pas, ni par leur architecture, ni par leur gestion. Quand un programme est réussi, il ne se remarque pas.

Dans un contexte où la crise du logement s'aggrave, nous sommes de plus en plus sollicités, y compris sur des enjeux situés à la frontière de notre mission. **Lorsqu'on intervient sur un territoire, on y apporte aussi des dispositifs de médiation, de sécurisation, d'accompagnement social...** Nous agissons sur le cadre de vie, dans la durée. Si l'on se tourne vers nous, c'est aussi parce que nous sommes présents, au quotidien, et que nous agissons sur le terrain, en proximité avec les habitants et en dialogue constant avec les collectivités. Cette proximité est au cœur de notre action. Elle se traduit par des réponses concrètes, durables, et **une responsabilité assumée dans un périmètre élargi.**

“ **NOUS SOMMES LÀ, AU QUOTIDIEN, SUR LE TERRAIN, AUX CÔTÉS DES HABITANTS ET DES COLLECTIVITÉS.** ”

Ce que nous défendons, c'est une vision du logement social comme levier structurant d'équilibre, de cohésion et d'attractivité. **Un outil qui permet à chacun de trouver sa place et de construire un parcours.** Le logement social, ce n'est pas que la possibilité d'un toit : c'est une base solide pour vivre, se projeter, et trouver une stabilité au quotidien. Un appui de terrain qui soutient, régule et relie.

Car aujourd'hui, même ceux qui travaillent rencontrent des difficultés à se loger dignement à proximité de leur emploi. C'est pourquoi nous agissons, au sein d'Action Logement, pour **développer des solutions concrètes qui rapprochent logement et emploi**, au service de la vitalité économique locale.

À notre échelle, nous contribuons à faire vivre le pacte républicain : celui qui garantit un toit, une dignité, un cadre partagé. Dans une période tendue, **continuer à faire du logement social un habitat accessible, exigeant et durable n'est pas une option. C'est une nécessité.** Et c'est ce que nous défendons d'une seule voix.



Frédéric Carré
Président du Conseil d'administration
d'Action Logement Immobilier

“ **PLUS DE 42 000 LOGEMENTS ONT BÉNÉFICIÉ D'UNE AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE, SOIT +6,3 % PAR RAPPORT À 2023.** ”

Un rôle structurant face à la crise

Pour répondre aux besoins croissants et aux tensions du marché, Action Logement Immobilier a poursuivi son rôle structurant au service de la filière. L'Appel à manifestation d'intérêt « 30 000 logements pour l'emploi » a permis à nos filiales d'acquiescer un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, garantissant la continuité de la production sociale et intermédiaire. Cette mobilisation inédite par son ampleur illustre notre capacité d'action collective rapide et efficace.

Accélérer la transition énergétique et sociale

Nos efforts pour répondre à l'urgence climatique se sont intensifiés : plus de 42 000 logements ont bénéficié d'une amélioration énergétique, soit +6,3 % par rapport à 2023. Cet investissement record marque une étape décisive dans la décarbonation de notre parc. Nous avons aussi développé des solutions innovantes pour alléger les charges locatives et favoriser l'accès à des logements durables. Construction bas-carbone, rénovation thermique, sobriété énergétique sont au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et pouvoir d'achat.

Anticiper les besoins des territoires

L'année 2025 reste encore instable, avec des contraintes financières croissantes pour la filière. Cette situation renforce la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, alliant utilité sociale, performance économique et engagement environnemental. Nous continuerons à garantir la solidité de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

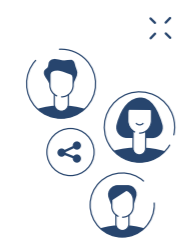
Je remercie sincèrement nos gouvernances locales, nos équipes dirigeantes et l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et les territoires.

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi dans un environnement en constante mutation. Face à une crise du logement qui s'intensifie, nous avons renforcé notre action pour accompagner les salariés, soutenir les territoires, tout en répondant aux enjeux climatiques et sociaux.

Le contexte économique demeure tendu : inflation persistante, taux d'intérêt élevés, raréfaction des financements... Autant de pressions qui affectent lourdement le secteur. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir une production et une réhabilitation élevées, alignées avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, plus de 44 000 logements abordables ont été lancés, confirmant notre rôle essentiel dans l'effort national.

Actus



INNOVATION

Singel 8 : prouesse urbaine au cœur du 3^e

Quand l'innovation technique se met au service du logement. À Marseille (3^e), Unicil a finalisé la résidence Singel 8, connectée directement aux parties communes de Singel 7, livrée sept ans plus tôt. Résultat : 11 logements neufs créés en site occupé, pour un budget de 2,45 millions d'euros. Une opération millimétrée qui répond à la nécessité de densifier la ville sans l'étendre.



603 M€
d'engagements d'investissements

au titre des agréments 2024, grâce à nos programmes de construction et de réhabilitation ; un levier fort pour dynamiser l'activité du BTP et soutenir l'emploi local.

RÉHABILITATION



En 2025, Unicil poursuit la réhabilitation de son parc immobilier en combinant performance environnementale, confort et innovation. Trois nouveaux projets débiteront à La Ciotat, Arles et Marseille, 488 logements seront concernés pour 28 millions d'euros d'investissement. Quatre autres opérations sont prévues pour 2026 (à Marseille et Miramas) et deux autres pour 2027 (à Châteaurenard et La Roque-d'Anthéron), représentant 773 logements supplémentaires, pour près de 34 millions d'euros d'investissements. L'objectif global est d'offrir **un habitat plus confortable pour les habitants**, plus durable et respectueux des territoires et du climat.

RÉNOVATION

Jean Roque : renaissance au cœur du centre ancien



Créer une offre nouvelle de qualité à partir d'un ensemble ancien dégradé : c'est le défi relevé par Unicil rue Jean Roque (Marseille, 1^{er} arrondissement). Deux immeubles seront transformés en un bâtiment restructuré, certifié NF Habitat Rénovation, comprenant 11 logements sociaux (PLAI) et 2 locaux d'activité. Les travaux porteront sur les structures, réseaux, menuiseries et aménagements intérieurs, avec un objectif clair : réduire l'empreinte carbone. Soutenue par la Ville, la Métropole, l'ANRU et la DDTM, l'opération illustre la volonté d'Unicil de contribuer à la production de logements et à la résorption d'habitat indigne par l'acquisition-amélioration.

Le saviez-vous ?
Unicil réhabilite **+1000** logements / an

INCLUSION

Avec Just et Unicil, la santé devient plus accessible

Depuis début 2025, Unicil propose à ses locataires une **complémentaire santé solidaire**, en partenariat avec la mutuelle Just. Accessible à tous, sans condition de ressources, cette offre vise à faciliter l'accès aux soins pour les ménages modestes.

- 462 devis réalisés
- 146 accompagnements individualisés
- 27 contrats signés



KLARO, coup de pouce gagnant !
Lancé par Unicil il y a 6 mois, le service KLARO a déjà permis à 4 539 locataires (soit 15 % du parc) de bénéficier de **700 000 € d'aides**. Un vrai + pour le pouvoir d'achat !

La RSE par le jeu

Dans le cadre de sa stratégie RSE, Unicil s'appuie sur 15 ambassadeurs parmi ses collaborateurs pour porter et diffuser ses engagements. Une partie d'entre eux a participé à un atelier de co-construction d'un quiz pédagogique, pour tester et enrichir le contenu. Centré sur l'environnement, ce jeu vise à sensibiliser l'ensemble des équipes de façon ludique aux enjeux climatiques et au plan d'actions d'Unicil sur le sujet. Tous les ambassadeurs seront ensuite formés pour l'animer au sein des services.

Mobiliser autrement, pour agir ensemble et durablement.



Grand angle
LE LOGEMENT
SOCIAL,
UN MOTEUR
À EFFETS
MULTIPLÉS

Pouvoir d'achat, emploi, mixité, environnement... ses leviers sont nombreux, ses retombées concrètes.

Un logement, c'est un point d'ancrage. Ce qu'il permet dépasse ses murs : accéder à l'emploi, tisser des liens, construire une vie. Le logement social rend ce socle accessible au plus grand nombre. Loin des idées reçues, il agit comme un levier silencieux mais déterminant. De proche en proche, ses effets relient parcours individuels, dynamiques locales et cohésion sociale.

Du logement à l'impact sociétal



INDIVIDU

- Accès à un logement stable
- Sécurité, intimité, dignité
- Gain de pouvoir d'achat
- Ancrage local & sentiment d'appartenance
- Accès à un travail proche de son logement

QUARTIER



- Vitalité locale
- Services publics de proximité



TERRITOIRE

- Développement économique porté par les acteurs locaux
- Dynamisation locale grâce aux chantiers du logement
- Retombées via le pouvoir d'achat libéré
- Optimisation des infrastructures

SOCIÉTÉ



- Transition écologique par la réhabilitation
- Soutien économique au secteur BTP
- Mixité sociale
- Lutte contre les inégalités territoriales
- Élévation des standards

LE LOGEMENT SOCIAL, MOTEUR D'UN CERCLE VERTUEUX TERRITORIAL

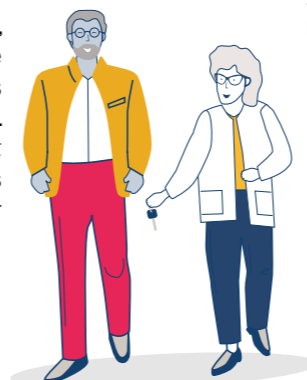
En Région Sud, il faudrait produire 9 000 logements sociaux par an pour répondre à la demande croissante ; seuls 6 000 le sont aujourd'hui.

Ce déficit structurel pénalise d'abord les actifs modestes, dans un contexte où un salarié sur cinq perçoit le SMIC. Dans ces conditions, le manque de logements accessibles constitue un frein majeur à la mobilité professionnelle, à l'inclusion sociale et à la stabilité résidentielle, notamment dans les zones tendues comme en PACA et en Corse. C'est tout l'enjeu : bien plus qu'une solution d'appoint, il renforce l'attractivité et la vitalité des territoires.

En région Sud, Unicil agit concrètement pour répondre à ces besoins, en développant une offre d'habitat durable et accessible.

Un levier économique et social concret

Le logement social rapproche les salariés de leur travail, limite les trajets, facilite la mobilité. Pourtant, faute de pouvoir se loger à proximité, près de 30 % des recrutements échouent, freinant la compétitivité des entreprises locales. Pour y répondre, les entreprises de la région Sud versent chaque année 88 millions d'euros au titre de la PEEC. Ces contributions permettent à Action Logement d'investir 1,4 milliard d'euros par an, logeant environ 60 000 salariés.



Acteur régional engagé, Unicil développe, en partenariat avec les collectivités, des programmes de construction, de réhabilitation et d'acquisition-amélioration adaptés aux besoins locaux. Présente sur l'ensemble de la région Sud, elle veille à inscrire ses projets au plus près des réalités des territoires, en répondant aux enjeux des bassins d'emploi et des parcours résidentiels. Chaque année, cette action permet de loger durablement des milliers de salariés, d'accompagner la revitalisation urbaine et de soutenir l'économie locale.

Produire plus, mieux, sans artificialiser

Densification urbaine, reconversion du bâti existant, opérations de rénovation : ces stratégies permettent de construire sans artificialiser davantage les sols. Elles s'inscrivent dans les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), tout en répondant aux besoins réels.

IL N'Y A PAS DE POLITIQUE SOCIALE SANS LOGEMENT SOCIAL.

Éric Pinatel,
Président de l'AR Hlm PACA & Corse,
Directeur Général d'Unicil

1 800 €

de pouvoir d'achat retrouvé par an en moyenne pour un ménage passant du parc privé au logement social

Cette économie, liée à la baisse du taux d'effort de 27 % à 21 %, permet aux ménages de réinjecter directement cet argent dans la consommation locale, soutenant ainsi l'économie de proximité.

Changer de regard sur le logement social

Souvent réduit à des stéréotypes, le logement social s'affirme pourtant comme un pilier d'équité, d'efficacité collective et de cohésion. Il accueille une grande diversité de publics : familles, jeunes actifs, retraités, dans des logements de qualité, conçus pour durer, et respectueux des normes environnementales les plus exigeantes. La qualité architecturale et la capacité d'anticipation d'Unicil en font un produit d'habitat moderne et désirable.

50 ANS D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR BÂTIR PLUS LOIN



Le 13 juin dernier, plus de 250 participants se sont réunis au Mucem, à Marseille, pour célébrer les 50 ans de l'Association régionale Hlm PACA & Corse. Une journée pensée comme une étape pour mieux L'enjeu est d'objectiver la place du logement social dans les politiques territoriales, de lever les freins à la production et d'assumer une vision ambitieuse et partagée de ce bien commun.

Sur place : des bailleurs, des élus, des partenaires institutionnels, des représentants de l'État, d'Action Logement, de la Banque des Territoires, de l'USH, des entreprises, des associations. Tous ont salué l'action menée depuis 1975 et rappelé combien le logement social reste essentiel aujourd'hui.

Faire du logement une priorité politique

L'événement a été ouvert par Benoît Payan, maire de Marseille, qui a appelé à faire du logement « une grande cause nationale ». Il a insisté sur l'urgence de produire des habitations accessibles pour éviter l'exclusion des classes moyennes et populaires.

Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, a salué l'engagement concret des organismes Hlm dans l'action locale : « On ne peut pas faire une politique nationale du logement sans travailler main dans la main avec les territoires. »

Faciliter l'accès au logement, un enjeu collectif

Les intervenants ont souligné le rôle structurant du logement social dans les parcours résidentiels, la mixité sociale, la transition écologique et la vie des quartiers.

Face à la complexité des enjeux (foncier, acceptabilité, coût de production, urgence écologique), une conviction commune s'est dégagée : seule une approche collective et territorialisée permettra de produire plus, mieux et durablement. C'est la condition sine qua non pour que le logement social puisse continuer de jouer son rôle de moteur local.

Lors de cette journée, Éric Pinatel, président de l'AR Hlm PACA & Corse et Directeur général d'Unicil, a rappelé : « Il ne s'agit pas d'une célébration tournée vers le passé, mais d'une étape pour construire les 50 prochaines années du logement social. »

MOTS D'EXPERTS

« NOUS DEVONS DÉMONTRER QUE NOUS SOMMES UNE SOLUTION, PAS UN PROBLÈME. Une réponse structurante, pas un coût. »

Éric Pinatel,
Président de l'AR
Hlm PACA & Corse,
Directeur général d'Unicil



La crise du logement n'est pas une fatalité. Le premier défi est de démystifier le logement social, bien loin de l'image d'Epinal de la politique des grands ensembles, encore solidement ancrée dans les imaginaires. L'habitat social a évolué avec son époque et a changé de visage : il est désormais pleinement intégré au tissu urbain et a un impact réel sur les parcours de vie comme sur l'équilibre des territoires.

« UN EURO INVESTI DANS LE LOGEMENT SOCIAL, c'est une activité immédiate pour le BTP, notamment des TPE-PME locales. »

Nadia Bouyer,
Directrice générale du
groupe Action Logement



Chaque chantier Hlm active un cercle vertueux : appels d'offres, emplois mobilisés, ressources injectées dans le tissu économique local. Ce sont les entreprises de proximité : artisans, PME du bâtiment, ingénieries locales, qui bénéficient en premier lieu de cette dynamique. À travers ces opérations, les bailleurs sociaux contribuent à faire vivre cet écosystème et à soutenir durablement l'activité dans les territoires.

« LE PRIX DE REVIENT DU LOGEMENT SOCIAL A AUGMENTÉ DE 25% ENTRE 2019 ET 2024 et on est passé de 1 à 6% de subvention depuis 2013. Il faut prendre la mesure de ce que ça signifie : plus de fonds propres, plus d'endettement pour les bailleurs. »

Kosta Kastrinidis,
Directeur des Prêts de
la Banque des Territoires



« CE N'EST PAS LE MOT "LOGEMENT SOCIAL" QUI EST UN PROBLÈME, mais le fait qu'il y ait encore des travailleurs pauvres. »

Emmanuelle Cosse,
Présidente de l'Union sociale
pour l'habitat



Le logement social reste trop souvent associé à des populations stigmatisées, alors qu'il concerne une large part de la société : salariés modestes, jeunes actifs, familles monoparentales, retraités. Notre mission, c'est loger la France telle qu'elle est, sans discrimination, sans préjugés. Pensé dans une logique d'intégration et de qualité, il favorise la mixité et la diversité résidentielle. À travers ses choix d'implantation, de conception et de gestion, le logement social défend un habitat partagé, accessible, ouvert à tous.

1€ investi dans le logement social génère

2,13€ de valeur ajoutée en Région Sud.

(source : CERC PACA)

MAISON BLANCHE

TRANSFORMER L'HABITAT DÉGRADÉ EN LOGEMENT SOCIAL PERFORMANT

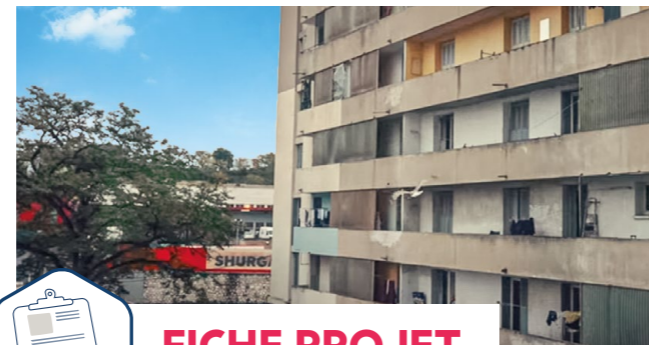
MARSEILLE 14^e

Au cœur du quartier du Canet, la copropriété dégradée de Maison Blanche se prépare à changer de visage. Porté par Unicil et en partenariat avec la Métropole, la Ville, l'État, l'Établissement Public Foncier PACA et Action Logement, ce chantier pionnier va convertir un ensemble privé indigne en logements sociaux performants. Il permettra d'offrir, un habitat de qualité à ses habitants, tout en contribuant à la revitalisation du quartier et à l'amélioration énergétique du bâti — un levier concret pour améliorer durablement les conditions de vie des habitants.

Pour la première fois, Unicil intervient sur une copropriété privée très dégradée, identifiée comme prioritaire dans le cadre d'un dispositif national de suivi, piloté localement par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'État. Cette opération de recyclage urbain s'inscrit dans une stratégie publique de lutte contre l'habitat indigne.

Ce chantier technique, qui sera mené cage par cage, combine acquisition, réhabilitation et transformation de logements privés en logements sociaux conventionnés. Depuis décembre 2023, Unicil a acquis 56 logements, sur les 220 que compte la copropriété. À terme, tous seront proposés à des loyers compris entre 6 et 7 €/m², contre 11,50 €/m² actuellement.

Les appartements, majoritairement des 3 pièces de 48 m², sont inadaptés et très vétustes. Occupés par des ménages en grande précarité, ils reflètent les impasses du logement privé dégradé dans certains quartiers. Le projet prévoit un rééquilibrage des typologies, avec davantage de 2, 4, 5 et même quelques 6 pièces, pour offrir des logements mieux dimensionnés et adaptés aux besoins des familles. Cette transformation s'inscrit dans le périmètre du NPNRU et se situe aux franges d'Euroméditerranée 2.



FICHE PROJET

Adresse : Quartier du Canet, copropriété Maison Blanche, 221 Boulevard Danielle Casanova, Marseille

Nombre de logements : 220 lots visés (56 acquis fin 2023)

Typologies : T2, T3, T4, T5 et T6 rééquilibrés

Maîtrise d'ouvrage : Unicil

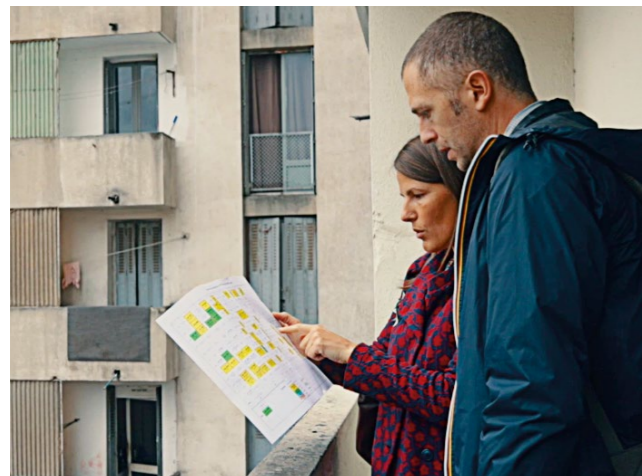
Partenaires : Métropole Aix Marseille Provence, Ville de Marseille, État, EPF (Établissement Public Foncier) PACA, Action Logement

Loyers ciblés : 6 à 7 €/m² (vs 11,50 €/m² actuels)

Phasage :

- Sécurisation (2023–2027)
- Restructuration (dès 2028)
- Réhabilitation de l'enveloppe (2032)

Cadre : NPNRU



LES TRAVERSES

CRÉER LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE

LEVENS



Perché à 600 mètres d'altitude, entre mer et montagne, Levens accueille Les Traverses : une résidence à visage humain portée par Unicil, avec le concours de l'EPF PACA, la Maison Familiale de Provence et le soutien de la commune. Avec 52 logements sociaux répartis sur deux bâtiments, le projet favorise mixité, inclusion et qualité de vie.

Conçue en étroite collaboration avec la collectivité, la résidence offre des aménagements adaptés à tous les profils : douches accessibles, volets roulants, terrasses généreuses, stationnements, circulation fluide. « Nous avons construit une réponse fidèle à notre cœur de métier, en restant attentifs aux attentes exprimées par la commune », souligne Jean-Michel Lazzara, chargé de développement.

Pensée comme un lieu de vie, elle intègre commerces, services de proximité et espaces partagés autour d'une placette centrale. « C'est un village dans le village », témoignent les habitants.

Le projet a également structuré la commune, en renforçant l'offre de services et en favorisant l'emploi local.

Le lien humain est central. Présente chaque semaine, Lesly Michalski incarne la gestion de proximité : « Ce métier, c'est de l'humain avant tout. » Elle accompagne les habitants et veille à l'équilibre collectif : « C'est un lieu convivial, où il fait bon vivre. »

« ICI, LE GESTIONNAIRE AGIT DANS UN CADRE PLUS LARGE, OÙ LOGEMENT, LIEN SOCIAL ET SERVICES SONT IMBRIQUÉS. »

Martial Ricci-Poggi,
Responsable habitat et proximité Unicil



FICHE PROJET

Adresse : Avenue du Général de Gaulle, Levens

Nombre de logements : 52 logements sociaux, dont un bâtiment dédié aux seniors avec 32 logements adaptés et 2 handitoit

Maîtrise d'ouvrage directe : Unicil

Partenaires :

- EPF PACA (Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur)
- Maison Familiale de Provence
- Commune de Levens et Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

CŒUR DE VILLAGE

UN HABITAT SOCIAL INTÉGRÉ

PUGET-SUR-ARGENS



En plein centre de Puget-sur-Argens, la résidence Cœur de Village, réalisée par Unicil en maîtrise d'ouvrage directe, propose dix logements sociaux dans un cadre urbain maîtrisé, en harmonie avec son environnement. Le programme est complété par un bureau de proximité et un local municipal.

Issu d'un projet amorcé en 2013, le bâtiment s'insère dans le tissu urbain grâce à une façade aux teintes provençales, respectueuse du bâti voisin. Les logements Unicil, regroupés dans un immeuble dédié, font partie d'un programme immobilier plus vaste. Conçus selon la certification NF Habitat et la réglementation thermique RT 2012, ils allient sobriété, fonctionnalité et qualité d'usage. Il accueille notamment des femmes seules, souvent âgées, qui étaient déjà résidentes de la commune.

Le bureau de proximité, situé en rez-de-chaussée, est ouvert en semaine. Il sert de point de contact pour les locataires de Cœur de Village ainsi que pour ceux d'autres résidences Unicil de la région, notamment à Fréjus. Ce dispositif facilite le lien avec les équipes de gestion, favorise les échanges et accélère le traitement des demandes. Pour fêter l'ouverture de ce nouveau lieu d'accueil, tous les voisins ont été conviés, favorisant un dialogue ouvert avec les habitants du quartier.

Ancré dans le quartier et accompagné d'une présence active des équipes de proximité, Cœur de Village s'inscrit pleinement dans la vie locale. Dans un contexte de forte tension immobilière, il illustre la capacité d'Unicil à répondre de manière ciblée aux besoins locaux, en harmonie avec son environnement urbain et social.



FICHE PROJET

Adresse : îlot H – centre-ville, Puget-sur-Argens

Nombre de logements : 10 logements du studio au 3 pièces et 13 stationnements

Financements : 7 PLUS, 3 PLAI

Surface habitable : 484 m²

Annexes : bureau de proximité Unicil, local municipal

Maîtrise d'ouvrage directe : Unicil

Certification : NF Habitat

Performance énergétique : RT 2012

VÉLOGARE

BIEN LOGER LES ACTIFS DU TERRITOIRE

ROBION

Vue sur le Luberon, accès direct à la voie verte, loyers accessibles : Vélogare incarne le nouvel habitat social durable. Pensée pour les actifs du secteur, cette résidence conjugue qualité de vie, ancrage local et mobilités douces. Conçue en maîtrise d'ouvrage directe par Unicil, elle reflète un savoir-faire éprouvé en montage et réalisation de logements sociaux sur-mesure et durables, au service des territoires.

Inaugurée en 2024, la résidence propose 26 logements répartis en quatre petits bâtiments à l'architecture soignée. Parement pierre, pergolas thermolaquées, extérieurs privatifs et cadre paysager dessinent un ensemble harmonieux et durable.

Vélogare encourage les mobilités douces avec un local vélo et un accès immédiat à la véloroute du Calavon. Le stationnement (52 places) limite l'artificialisation grâce au nidagravel. Face à la pression immobilière locale, cette offre locative accessible (PLAI/PLUS) s'adresse en priorité aux salariés du territoire, alliant mixité sociale et insertion dans une commune dynamique au croisement des atouts économiques et naturels du Luberon Monts de Vaucluse.



FICHE PROJET

Adresse : 200 chemin de la Gare, Robion

Nombre de logements : 26 (typologies du T2 au T4) et 52 stationnements

Maîtrise d'ouvrage directe : Unicil

Architecte : Atelier Arcadia

Maître d'œuvre d'exécution : 2ICA

Certification : NF Habitat

Performance : RT2012 -10 %

Fruit d'un partenariat étroit avec la commune et des soutiens publics solides (État, Département, Intercommunalité, Banque des Territoires, Action Logement, Grand Avignon), Vélogare incarne un projet local, utile et profondément ancré.

GESTION EN SITES COMPLEXES : UN LABEL PROCHE DU TERRAIN

Dans des territoires en tension, Unicil innove pour accompagner les habitants. En 2025, 34 gestionnaires et managers de proximité ont obtenu un label inédit en France, soutenu par Action Logement. Acteurs du quotidien, ils dépassent la simple gestion locative. À Marseille, Vitrolles ou Port-de-Bouc, ils allient compétences humaines et opérationnelles : écoute, médiation, lien social...

Un parcours sur-mesure avec les partenaires locaux

Créé avec Losfor, MR Formation, Uniformation, la Ville de Marseille, le CLSPD, la Préfecture et la Fédération des ESH, le programme comprend 126 h de tronc commun et des modules spécifiques (53 h pour gestionnaires, 80 h pour managers). Médiation, tranquillité résidentielle, délinquance, radicalisation : des compétences validées par épreuves et grand oral.

Des agents acteurs de cohésion sociale

Ce label valorise une fonction clé. Les agents deviennent des piliers du lien social. La première promotion a été saluée lors d'une cérémonie officielle de remise des diplômes. La démarche a reçu le Trophée des pratiques RH Action Logement et un financement ALINOV. « **Même après 37 ans, cette formation m'a aidé à mieux comprendre et appréhender certaines situations** », témoigne Jean Léopold Florency. Une deuxième promotion est prévue en 2026.



Métiers

FAIRE TERRITOIRE : UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE ET SUR-MESURE

« PLUS DE QUINZE CHARGÉS
DE COMMERCIALISATION
ET D'ATTRIBUTION
TRAVAILLENT AU PLUS PRÈS
DES COMMUNES ET DES
HABITANTS »

Nicolas Vincent,
Directeur du Département Clientèle

Multiplication des demandes, diminution du taux de rotation... Le logement social subit une pression inédite à l'échelle nationale. Unicil défend un peuplement qui relie plutôt qu'il ne répartit, en misant sur une approche collective et sur-mesure, co-construite avec les élus et les acteurs locaux. Nicolas Vincent, Directeur Clientèle d'Unicil, joue un rôle clé dans ce dispositif. Interlocuteur privilégié des collectivités et de l'État, il accompagne les élus avec ses équipes pour traduire leurs priorités en solutions concrètes de peuplement, en s'appuyant sur les équipes de terrain et une fine connaissance des dynamiques locales. Éclairage sur un métier au croisement de la stratégie territoriale et de l'humain.

Nicolas Vincent a pour mission de faire le lien entre les attentes des élus, les besoins des habitants et les impératifs d'un peuplement équilibré. Sur le terrain, des équipes pluridisciplinaires engagées concrétisent cette ambition au quotidien. Constituées de chargés de commercialisation et d'attribution, de gestionnaires, de conseillères sociales, elles assurent une présence soutenue sur chaque territoire.

« Sur le périmètre que je couvre, ce sont plus de 15 chargés de commercialisation et d'attribution qui travaillent au plus près des communes et des habitants », précise-t-il. Une organisation de proximité qui permet d'installer une relation durable, fondée sur la réactivité, la confiance et une connaissance fine des réalités locales. « Ce qui fait la différence, c'est notre capacité à écouter, à nous adapter, à construire les réponses, non pas à la place des élus mais avec eux ».



L'humain avant tout

Derrière chaque attribution de logement se cache une réalité de vie : familles monoparentales, personnes âgées, foyers en situation de handicap, jeunes travailleurs... Le travail de peuplement repose sur l'analyse attentive de ces parcours. « Les candidats proposés par les réservataires font l'objet d'un vrai travail d'échange et de compréhension en amont. Il s'agit d'identifier leurs besoins pour y répondre de façon juste et adaptée, dans le respect de la réglementation », explique Nicolas Vincent.



Ce dialogue permanent entre les équipes Unicil, les collectivités locales et la Préfecture permet d'anticiper au mieux des besoins spécifiques : reloger des publics prioritaires, prévenir les situations de sur-occupation, soutenir la mixité intergénérationnelle ou répondre aux enjeux de revalorisation de certains quartiers. « On n'arrive jamais avec une solution toute faite. On travaille en équipe, en lien constant avec les élus et les représentants de l'État », insiste-t-il.

Lors des visites, les centres communaux d'action sociale (CCAS) peuvent formuler des observations, en fonction du public qui pourrait occuper le logement, compte tenu de ses équipements : un aménagement pour fauteuil, une paroi de douche allongée, un logement en rez-de-chaussée... Autant d'ajustements pensés en lien avec les collectivités et les équipes Unicil, notamment les chargées de commercialisation présentes.



Cette posture d'écoute active permet non seulement d'offrir une réponse plus humaine, mais aussi de renforcer l'ancrage des habitants dans leur cadre de vie.

« Quand une personne est bien logée, bien accompagnée, c'est toute la commune qui en bénéficie », souligne Nicolas Vincent.

Une approche qui fait du logement un levier d'équilibre social à l'échelle du territoire.



« CE QUI FAIT LA DIFFÉRENCE, C'EST NOTRE CAPACITÉ À ÉCOUTER, À NOUS ADAPTER, À CONSTRUIRE LES RÉPONSES NON PAS À LA PLACE DES ÉLUS MAIS AVEC EUX. »

Nicolas Vincent,
Directeur du Département Clientèle

Rassurer, dialoguer, ajuster

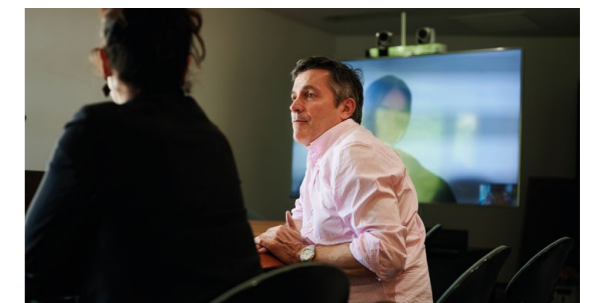
La logique de partenariat ne se limite pas à la phase d'attribution. Elle irrigue l'ensemble des métiers d'Unicil. Sur le terrain, les équipes techniques, la gestion locative, la maîtrise d'ouvrage et les directions territoriales se coordonnent étroitement à chaque étape. « On peut porter un projet de A à Z, ou acheter auprès d'un promoteur. Il y a tous les cas de figure, mais le fil rouge reste le même : rassurer, dialoguer, ajuster. »

« LES CANDIDATS PROPOSÉS PAR LES RÉSERVATAIRES FONT L'OBJET D'UN VRAI TRAVAIL D'ÉCHANGE ET DE COMPRÉHENSION EN AMONT. IL S'AGIT D'IDENTIFIER LEURS BESOINS POUR Y RÉPONDRE DE FAÇON JUSTE ET ADAPTÉE. »

Nicolas Vincent



Ce travail d'équipe inter-métiers, coordonné avec les élus et autres réservataires, consolide à la fois l'offre de logements sur chaque territoire et une dynamique partenariale capable de durer : en identifiant les bons leviers d'action, au bon moment, pour répondre avec justesse aux enjeux locaux.





Innover à l'échelle des territoires

Face à la baisse du taux de rotation dans le logement social, de nouvelles solutions doivent émerger pour fluidifier les parcours résidentiels. Unicil s'y engage en participant activement à la mise en place d'une bourse d'échange du logement, peut-être bientôt régionale. Ce dispositif inter-bailleurs, expérimenté notamment à La Ciotat et dans les Alpes-Maritimes, vise à mieux faire circuler l'information entre territoires et à faciliter les mobilités à grande échelle. Une dynamique collective qui permet d'optimiser les attributions et de mieux répondre aux attentes locales.

“ ON PEUT PORTER UN PROJET DE A À Z, OU ACHETER AUPRÈS D'UN PROMOTEUR. IL Y A TOUS LES CAS DE FIGURE, MAIS LE FIL ROUGE RESTE LE MÊME : RASSURER, DIALOGUER, AJUSTER. ”

Dans cette même logique d'adaptation, Unicil développe également des formes d'habitat complémentaires, à l'image du Logement Locatif Intermédiaire (LLI). Ce modèle, déjà testé dans plusieurs communes, s'adresse à des publics qui ne relèvent pas du logement social mais qui peinent à accéder au marché libre. Il permet ainsi **d'élargir le champ des possibles pour les territoires, en proposant des alternatives à la croisée des besoins.**

Loin des logiques standardisées, l'approche défendue par Nicolas Vincent et ses équipes reste profondément humaine, enracinée, évolutive. En articulant offre de logements diversifiée et coopération étroite avec les territoires, Unicil propose des réponses concrètes aux mutations du logement social.

Une vision opérationnelle et humaine du logement social, au service des dynamiques locales.



“ QUAND UNE PERSONNE EST BIEN LOGÉE, BIEN ACCOMPAGNÉE, C'EST TOUTE LA COMMUNE QUI EN BÉNÉFICIE. ”

Nicolas Vincent,
Directeur du Département Clientèle



Attribution de logements : une gestion souple et concertée

Pour mieux coordonner les attributions et répondre de façon plus souple aux besoins locaux, une nouvelle organisation s'est mise en place avec la gestion en flux : les logements vacants intègrent désormais un stock mutualisé, partagé entre les réservataires (communes, départements, Préfecture, Action Logement). À chaque vacance, le logement libéré est attribué selon les droits ouverts de chaque réservataire, sans affectation fixe, dans une logique plus souple et territorialisée.

Cette gestion concertée, plus souple et réactive, permet d'ajuster les parcours résidentiels et de mieux répondre aux réalités des territoires. Dans certains départements, des bourses inter-bailleurs viennent compléter ce dispositif, facilitant les échanges entre locataires et optimisant l'usage du parc social existant.

Portfolio
**VIVRE
 ENSEMBLE
 AUTREMENT**



CORAIL, UN HABITAT QUI SE CONSTRUIT ENSEMBLE

MARSEILLE 16^E (L'ESTAQUE)
 RÉSIDENCE CORAIL



À Marseille, dans le quartier de l'Estaque, le projet Corail fait figure d'exception. Ce programme d'habitat participatif en accession sociale, porté par Unicil, réunit douze logements pensés avec et pour leurs futurs occupants. Une démarche collective, humaine et engagée, qui redonne tout son sens au mot "habiter".

Le reportage photographique est signé Anne-Sophie Nival, dont le regard sensible révèle la force des liens humains au cœur de ce projet.

“DU JARDIN À LA SALLE COMMUNE, DE LA CHAMBRE D'AMIS PARTAGÉE À LA RÉFLEXION SUR L'OUVERTURE AU QUARTIER, TOUT SE DISCUTE, TOUT SE CONSTRUIT À PLUSIEURS.”

Mathilde,
Responsable de programmes Unicil



“ON A PASSÉ DES ANNÉES À RÊVER CE LIEU. LE VOIR SORTIR DE TERRE, C'EST FORT. ET CE QUI LE REND UNIQUE, C'EST QU'IL PORTE UN BOUT DE CHACUN D'ENTRE NOUS.”

Ludovic,
Membre du collectif Corail depuis le début du projet

“À L'ESTAQUE, LA SOLIDARITÉ, ÇA SE VIT. C'EST INCARNÉ. C'EST UNE CULTURE DU COLLECTIF, TRÈS MARSEILLAISE.”

Peggy,
Future habitante



“CHACUN A SES ENVIES, SES BESOINS. IL Y A UNE DAME QUI A REDESSINÉ TOUT SON LOGEMENT EN 3D POUR Y FAIRE ENTRER SON CANAPÉ PRÉFÉRÉ.”

Olivier,
Maître d'œuvre

En multipliant les ateliers thématiques et les réunions de concertation, les résidents ont façonné leur futur lieu de vie, à leur image.



CARTE D'IDENTITÉ

Lieu : Marseille 16° (l'Estaque)

Démarrage du chantier : juillet 2024

Livraison prévue : fin 2025

Maîtrise d'ouvrage : Unicil

Architecte & maître d'œuvre : Olivier Moreux

Typologie : 12 logements du T2 au T4 en PSLA

Particularités :

- Personnalisation des logements
- Espaces extérieurs communs
- Maison commune avec salle polyvalente et chambre d'hôte
- Jardin partagé
- Construction bas-carbone (bois, béton bas-carbone)
- Toitures photovoltaïques
- Certifications NF Habitat HQE et BDM argent
- Haute performance énergétique

DES LOGEMENTS À L'IMAGE DE CEUX QUI Y VIVRONT

Depuis plus de dix ans, un petit groupe d'habitants imagine ce lieu de vie singulier. Ils ont co-construit avec Unicil un modèle architectural adapté à leurs valeurs : diversité, solidarité, écologie.

Les logements sont personnalisables, les espaces communs co-définis (avec notamment une salle commune et un jardin partagé), et les choix de matériaux font l'objet d'échanges ouverts. Le bâtiment, construit en bois et en béton bas-carbone, est équipé de toitures photovoltaïques et vise la haute performance énergétique et l'intégration paysagère respectueuse du site. Il ambitionne la certification **NF Habitat HQE**, ainsi que le **label Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau Argent**.

À chaque étape, Mathilde Crozel, Responsable Territoriale de Programmes et cheville ouvrière du projet chez Unicil, a su écouter, relier, et faire avancer cette aventure collective en conciliant les besoins du collectif et les exigences du projet.

“IL Y A CETTE ENVIE DE DONNER UNE PLACE AUX ENFANTS, DE CRÉER DES INTERACTIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES.”

Jean-Luc,
Futur habitant

LIVIA

QUALITÉ, PROXIMITÉ, RÉACTIVITÉ :

Une démarche de labellisation au service des habitants



Objectif : améliorer la qualité de service et la relation client sur l'ensemble du patrimoine en s'appuyant sur un référentiel reconnu, dans une logique d'amélioration continue et de symétrie des attentions portée aux collaborateurs.

UNICIL S'ENGAGE POUR VOUS

Quatre axes structurent l'engagement qualité

Un habitat de qualité, adapté aux besoins

- 1 000 à 1 500 logements neufs livrés par an
- Environ 1 000 logements réhabilités chaque année
- Suivi renforcé de la propreté et des espaces verts

Un emménagement serein

- Bail et état des lieux dématérialisés
- Mail de bienvenue avec infos utiles (livret, éco-gestes...)
- Espace locataire en ligne
- Vérification des équipements à l'entrée

Un lien durable avec nos locataires

- Équipe de proximité sur le terrain
- Outils numériques pour une gestion plus réactive (en cours)
- Joignabilité améliorée (en cours)
- Astreinte technique en dehors des horaires
- Communication claire sur les délais et prestations
- Accompagnement social en cas de difficultés
- Dispositif d'écoute clients renforcé

Un parcours résidentiel accompagné

- Conseil et orientation pour mieux évoluer dans son logement



Le projet de labellisation structurant, LIVIA, repose sur la mobilisation collective de toute l'entreprise.

Ces axes sont travaillés localement pour tenir compte des réalités de terrain : vieillissement de la population, précarité, handicap, sobriété énergétique. L'ensemble des engagements sera audité en 2025 par un organisme reconnu, l'AFNOR, avec un objectif clair : garantir un service plus lisible, plus fiable et une relation clients au plus proche.

Pour les territoires, cela se traduit concrètement par :

- Moins de sollicitations adressées aux mairies
- Un meilleur traitement des demandes, avec traçabilité et suivi
- Une coordination renforcée de la proximité, entre présence humaine et outils numériques

Au sein de LIVIA, Uni'pass doit venir renforcer la capacité de réponse d'Unicil. Ce projet structurant repense en profondeur la relation clients, en intégrant une digitalisation des échanges (via l'application Tout Simplement), un meilleur accès aux services, et un suivi en temps réel des sollicitations.



CE QU'IL FAUT RETENIR

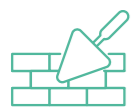
LIVIA est une démarche qualité portée par Unicil, construite avec les équipes et évaluée par un tiers, au service des habitants et des territoires.

En s'appuyant sur une cinquantaine d'engagements de ce label structurant, Unicil souhaite agir sur la satisfaction de ses locataires, moderniser sa relation clients et valoriser son savoir-faire et la qualité de ses interventions au service de ses clients. Cette démarche renforce la réactivité, la lisibilité et la coordination, au bénéfice direct des élus, des partenaires et des habitants.

ENJEU TERRITORIAL & SOCIAL



+1000
logements livrés en 2024



1^{er} producteur social
de logements en région Sud
depuis 2017



2 622 agréments en 2024
dont **1 515** LLI



2 569 mises en chantier
de construction

Des solutions concrètes pour les habitants



ACCOMPAGNEMENT
SOCIAL

2 805 attributions
dont 57% aux salariés

1 500 diagnostics
sociaux/an

500 visites à domicile réalisées
par les conseillères sociales



COHÉSION SOCIALE

500 000€/AN

pour projets associatifs

364 000€/AN

pour la médiation sociale urbaine



PARCOURS RÉSIDENTIEL
ACCOMPAGNÉ

335 VENTES

HLM / PSLA / BRS

ZOOM SUR LES LLI

Les LLI : une offre complémentaire clé

Définition : Logements Locatifs Intermédiaires (hors convention APL), destinés à des ménages aux revenus intermédiaires.



Pourquoi c'est important

- Fluidifie les parcours résidentiels (passerelle entre logement social et marché libre)
- Répond aux besoins des jeunes actifs et salariés mobiles
- Renforce la mixité dans les résidences

Le Groupe Action Logement DES MISSIONS COMPLÉMENTAIRES, UNE OFFRE GLOBALE

GROUPE

ActionLogement

- Dialogue avec l'État
- Orientations stratégiques nationales
- Pilotage financier

Comités régionaux et territoriaux

ActionLogement
SERVICES

- Aides et financement en soutien à la mobilité professionnelle
- Suivi du parcours résidentiel
- Accompagnement social

ActionLogement
IMMOBILIER

- Réponse à la demande de logement social et intermédiaire des salariés
- Développement et entretien du patrimoine
- Contribution aux politiques locales de l'habitat

**45 entreprises sociales
pour l'habitat**

Foncière Logement
Groupe ActionLogement

- Diversification de l'offre et mixité, notamment dans le cadre du renouvellement urbain
- Location libre et accession

Unicil

Groupe ActionLogement

- Dialogue avec les élus locaux
- Étude et mise en place de solutions adaptées à chaque territoire
- Innovation sociale
- Garantie d'une meilleure qualité de vie (confort, propreté, tranquillité, sécurité)

Le logement social

UNE CHANCE POUR VOTRE COMMUNE !



Le logement social a changé de visage ! Unicil développe une offre diversifiée de **logements adaptés, durables et inclusifs**, avec des services pour une commune plus attractive.

Unicil 

Groupe ActionLogement

unicil.fr