

UNIC | L MAG

N°6
SEPTEMBRE
2026

LE LOGEMENT QUI FAIT TERRITOIRE



4 ÉDITO

Le logement social,
colonne vertébrale
du logement

10 GRAND ANGLE

Une présence qui
fait la différence

22 PORTRAITS CROISÉS

Ceux qui font
vivre la proximité

24 PORTFOLIO

Les Terrasses Blanches :
une chance pour rebondir



4 **ÉDITO**

LE LOGEMENT SOCIAL, COLONNE VERTÉBRALE DU LOGEMENT

6 **ACTUS**

10 **GRAND ANGLE**

UNE PRÉSENCE QUI FAIT LA DIFFÉRENCE



22 **PORTRAITS CROISÉS**

CEUX QUI FONT VIVRE LA PROXIMITÉ

24 **PORTFOLIO**

LES TERRASSES BLANCHES : UNE CHANCE POUR REBONDIR

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

Crédits photographiques : DR Action Logement, Anne-Sophie Nival, Baptiste Le Quiniou, Colas Declercq pour Dalkia, Anne Van Der Stegen, Cyril Chauvin.

Conception réalisation : 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.



© DR

**ENSEMBLE,
POURSUIVONS
AVEC AUDACE
NOTRE ACTION
POUR LE LOGEMENT
ABORDABLE
DES SALARIÉS !**

Guy Durand

Nouveau Président
d'Action Logement Immobilier

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER DES ENGAGEMENTS TENUS !

En 2025, dans une conjoncture marquée par l'instabilité, les filiales d'Action Logement Immobilier ont maintenu une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation. Près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires, au plus près des bassins d'emploi.

Portées par une volonté d'innover et de proposer des solutions toujours plus durables, les filiales développent leurs savoir-faire en partenariat avec l'ensemble des acteurs économiques. Logements familiaux, accession sociale, résidences pour salariés en mobilité, hébergements pour jeunes actifs : l'offre se diversifie pour répondre aux exigences environnementales comme aux mutations sociétales.

En 2026, cette trajectoire se confirme. Je sais pouvoir compter sur l'engagement des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et sur la détermination de nos filiales. Collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles sont les artisans de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

GRUPE **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 EST LA COLONNE VERTÉBRALE DU LOGEMENT

par **Laura Tetti**,
Présidente du Conseil
d'Administration, **Martine Corso**,
Vice-présidente et **Johann Franchi**,
Directeur Général Unicil

Il en est le principal levier de développement, il rend possible toutes les mobilités, il développe la cohésion.

Derrière chaque livraison, c'est une famille ou une personne qui accède à une stabilité, une entreprise qui peut recruter, un territoire qui reste vivant. C'est aussi le sens de notre engagement au sein d'Action Logement : rapprocher logement et emploi, au service de la vitalité économique et sociale des territoires.

Entre 2023 et 2030, Unicil investira près de **2 milliards d'euros** pour **atteindre un total de 40 000 logements** de tous types, adaptés aux besoins des entreprises, collectivités et habitants. En renforçant son ancrage territorial historique, Unicil vise à augmenter son impact sociétal et améliorer sa qualité de service.

Dès 2026, plus de 2 000 logements par an seront livrés. Grâce à une maturité acquise au fil des années, nous sommes prêts à embrasser cette trajectoire ambitieuse, dans le contexte incertain que nous connaissons, marqué par les élections à venir, une crise du logement importante et une situation géopolitique complexe. Nous devons nous structurer et gagner en performance tout en préservant notre ADN avec conviction.

“

**NOUS CHANGEONS
D'ÉCHELLE MAIS
GARDONS NOS RÉFLEXES
« D'ARTISANS »** ”

Notre ADN, c'est avant tout une **écoute proactive des territoires** en amont, grâce à une proximité revendiquée avec les acteurs locaux : être présent sur le terrain, nouer des relations de confiance, connaître les besoins des communes, des entreprises pour pouvoir les adresser au mieux grâce à notre large palette de métiers.

L'ADN d'Unicil, c'est aussi **une attention particulière portée à la qualité de service**. Nous changeons d'échelle mais gardons nos réflexes « d'artisans » : un fort engagement humain, le plaisir du travail bien fait, une maîtrise technique éprouvée et une implication de tous les instants.

Notre ADN, c'est enfin et surtout la gestion de « l'après ». Notre mission ne s'arrête pas à la livraison, elle se poursuit bien au-delà. Le soin que nous mettons dans la gestion de nos résidences, nous le mettons aussi dans **l'accompagnement des habitants au quotidien et dans l'innovation sociale**.

En changeant d'échelle, nous ne changeons pas de mission : nous lui donnons encore plus de sens.

INNOVATION

QUAND RÉHABILITATION RIME AVEC DÉCARBONATION

Unicil a achevé la rénovation de 483 logements à Saint-Thys, avec l'installation inédite d'une pompe à chaleur géothermique reliée au canal de Marseille, en partenariat avec Dalkia, qui en assurera l'exploitation pendant 15 ans. Ce dispositif, une première dans la région, permet la décarbonation et l'amélioration de la performance énergétique de 589 logements tout en maîtrisant les charges des locataires. Isolation thermique ajustée, réfection des façades et volets et embellissement des espaces communs complètent cette opération, livrée fin 2025.



SYNERGIE

UN ACCORD INTER-BAILLEURS DE 16 M€ SUR 4 ANS



Unicil, 3F Sud, 1001 Vies Habitat, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée et CDC Habitat Social lancent le premier groupement de commandes inter-bailleurs en région Sud. Cet accord-cadre mutualisé inédit porte sur des travaux de second œuvre dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration complexes. Porté sur 4 ans et estimé à plus de 16 M€, il regroupe en une seule consultation plusieurs opérations, offrant aux entreprises du bâtiment une meilleure visibilité sur leur carnet de commandes tout en accélérant la transformation de l'habitat ancien dégradé privé en logements sociaux de qualité.

RÉNOVATION

LA RÉHABILITATION SE POURSUIT JUSQU'À L'ENTRESOL

Les travaux de gros œuvre de l'acquisition-amélioration du 9-11 rue Jean Roque s'achèvent. Les deux bâtiments ont été réunis en un seul îlot, avec reprise des façades, création d'un ascenseur et réaménagement de l'entresol pour créer des espaces de rangement annexes aux logements. Cette opération participe à la résorption de l'habitat dégradé du centre-ville, aux côtés de la Ville de Marseille, de la Métropole AMP, de la DDTM et de l'ANRU. Livraison prévue au printemps 2027.



CONSÉCRATION

PREMIER BAILLEUR LABELLISÉ LIVIA® EN RÉGION SUD



Le saviez-vous ?
Livia®, c'est aussi...

2 années de
travaux intensifs

21 pilotes
d'engagements

16 pilotes de
principes

Qualité de service, relation clients, proximité : après deux ans de travail collectif, Unicil obtient le label LIVIA®, délivré à l'issue d'un audit indépendant mené au siège et sur les territoires. Une démarche portée par l'ensemble des équipes, au quotidien.



55
engagements
qualité de service



VALORISATION

UN HÔTEL TRANSFORMÉ EN 104 LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Unicil transforme l'ancien hôtel Omega de Sophia Antipolis en résidence étudiante sociale, aux côtés de GA Smart Building, Equilis et de la FTI (Foncière Transformation Immobilière, Groupe Action Logement). Cette filiale dédiée à la transformation immobilière porte le foncier via un bail à construction de 52 ans, permettant à Unicil de financer la construction sans en supporter le coût à l'acquisition. Réhabilitation du bâti existant et extension en béton bas carbone, le projet répond à une forte tension sur le logement étudiant et contribue à la requalification de la place Sophie Lafitte. Livraison prévue en juin 2027.



PARCOURS RÉSIDENTIEL

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES : UNE DEMANDE FORTE



Le LLI (logement locatif intermédiaire) confirme son attractivité chez Unicil.

Avec 23 % des attributions, il répond à une forte demande des habitants qui n'arrivent pas à se loger dans le privé et s'impose comme un maillon clé du parcours résidentiel.

2 833
attributions en 2025
dont 23% des attributions en
LLI (77% de LLS)

662
LLI loués

ACCÉLÉRATION

1 LIVRAISON TOUS LES 2 JOURS



Leader de la production sociale en région Sud depuis 8 ans, Unicil s'est pleinement mobilisée pour répondre aux besoins du territoire. Près de 9 000 logements à livrer entre 2026 et 2030, soit une hausse de 31 % de son patrimoine et jusqu'à une livraison tous les deux jours. Un engagement de fond qui se concrétise désormais avec cette offre nouvelle de logements abordables qui arrive pour une région sous forte tension.



Le saviez-vous ?
Unicil livrera
près de

**9 000
logements**

d'ici 2030, soit une hausse de
31 % de son patrimoine

GRAND ANGLE

UNE PRÉSENCE QUI FAIT LA DIFFÉRENCE

Derrière chaque projet, un territoire. Avec ses bassins d'emploi, ses spécificités et ses besoins. Des communes où la qualité du parc conditionne la vie de tous ceux qui l'habitent.

Des Alpes-de-Haute-Provence au littoral varois, des quartiers nord de Marseille à la Côte d'Azur, les réalités diffèrent, les besoins aussi. Unicil y déploie ses métiers en conséquence, construit sa présence avec le même soin, en dialoguant avec les élus et les habitants avant de poser la première pierre, en faisant de l'après-livraison une mission à part entière.

Ce Grand Angle illustre, à travers nos quatre antennes territoriales, ce que signifie bien loger et accompagner jusqu'à faire territoire.







CONSTRUIRE AVEC LES TERRITOIRES, POUR LEURS HABITANTS

Nouveau Directeur Général d'Unicil, **Johann Franchi** apporte un regard engagé et exigeant sur le rôle du bailleur social, ce qu'il produit pour les territoires, ce qu'il représente pour les acteurs économiques, et ce qu'il change dans la vie de ceux qu'il loge et accompagne.

Lors de vos premiers mois chez Unicil, vous avez eu l'occasion de passer du temps sur le terrain. Quels sont vos premiers constats ?

J.F. J'aime les entreprises harmonieuses. Ici, malgré la pression liée à l'intensification des livraisons, c'est ce que j'ai trouvé. Les équipes avancent ensemble, elles s'entraident.

J'ai constaté un attachement réel à la mission, à ce que signifie d'accompagner des personnes dans leur quotidien et garantir leur bien-être dans leur logement. Il y a aussi une rigueur dans le service qui ne trompe pas. Un engagement consacré par le label LIVIA, obtenu en 2026.

Qu'est-ce qui fait la force d'un bailleur social ? Quel rôle joue-t-il pour le territoire ?

J.F. Le rôle du bailleur social est de s'adapter à tous les publics et à tous les moments de vie. Certaines entreprises ont besoin de loger leurs salariés pour recruter tant au niveau régional qu'au niveau national. Un candidat venu d'ailleurs a besoin d'un point d'atterrissage. Sur l'ensemble du territoire, ce sont des familles qui s'installent, des étudiants qui démarrent, des seniors qui cherchent un cadre adapté, des femmes seules avec enfants pour qui un logement stable est une base de reconstruction, des personnes qui traversent un accident de la vie et ont besoin d'un appui pour reprendre un élan. Le logement social apporte une stabilité,

un ancrage, un socle pour rebondir. Accompagner des personnes dans leur quotidien, c'est un métier à part entière.

Aller vers et aller voir, sur place, à la rencontre des habitants, au plus près de nos partenaires, en dialogue avec les collectivités, cela permet de déterminer des moyens adaptés, de trouver des solutions pour chaque population.

Comment allez-vous à la rencontre des habitants, justement ?

J.F. La proximité est une notion clé à toutes les étapes d'un projet, chez Unicil. Derrière chaque opération, il y a des personnes qu'on accompagne.

Il y a ensuite la présence physique de nos équipes de proximité, grâce à un maillage territorial précis et efficace, apprécié de nos locataires et nos partenaires. Puis, il y a cette proximité relationnelle, tissée au fil des années, depuis le siège et en antenne, grâce à tous les corps de métiers, nous pouvons citer ici les conseillères en économie sociale et familiale, notamment, ainsi que les chargés de commercialisation et d'attribution, les chargés de prévention qui ont une connaissance très fine des dossiers. Enfin, cette présence est doublée d'une disponibilité de chaque instant, grâce à la continuité de service de l'astreinte technique les soirs et les week-ends, et via les nouveaux outils numériques que nous mettons en place.

Comment préserver cette proximité tout en relevant le défi d'une production plus importante ?

J.F. Unicil va atteindre le seuil de 40 000 logements à horizon 2030. C'est un objectif que nous anticipons. Ce qui change, c'est le volume et l'ancrage sur les territoires couverts. Entre 2026 et 2029, nous allons livrer 2 000 logements par an, avec à chaque fois la même exigence. Notre mission perdure après la remise des clés. Livrer davantage, cela signifie aussi être encore plus présent sur le temps long et sur un territoire encore plus étendu. Donc non seulement nous avons l'intention de préserver cette proximité, mais également de renforcer notre qualité de service grâce à un ancrage territorial encore plus fort que nous sommes en train d'organiser.



UN LOGEMENT SOCIAL BIEN GÉRÉ EST TOUJOURS UN ATOUT POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE COMMUNE



Être un partenaire des territoires, c'est aussi et d'abord nouer des liens de confiance avec les collectivités...

J.F. Chaque territoire a ses propres enjeux, sa pression immobilière, ses bassins d'emploi, ses besoins spécifiques. La bonne formule se construit avec les collectivités et les entreprises, en dialogue constant, au plus près des réalités locales. Une commune qui nous fait confiance, c'est une commune qui a vu qu'Unicil sait tenir ses engagements dans la durée, partout où nous sommes présents.

Les territoires où Unicil est implantée ne se ressemblent pas. Chaque commune a ses habitants, ses enjeux, son histoire. C'est à cette échelle que se construit une présence réelle. Chaque opération, chaque résidence, chaque expérimentation dit quelque chose de plus large sur la façon dont Unicil conçoit son rôle.

Découvrez chacun de ces territoires dans les pages suivantes !



CONSTRUIRE DES PROJETS ADAPTÉS AUX RÉALITÉS LOCALES

"Dans les Alpes-de-Haute-Provence, les évolutions démographiques redessinent les besoins en logement", observe Johann Franchi. Un département où chaque projet exige d'aller au-delà du bâti.

EXPERTISE

CONSTRUIRE UNE HISTOIRE, PAS JUSTE DES LOGEMENTS

Dialoguer avec les élus, s'adapter aux réalités du terrain, c'est la marque de fabrique d'Unicil sur l'ensemble de ses territoires. Une démarche de fond, dont les Alpes-de-Haute-Provence offrent ici une illustration concrète, comme l'habitat intergénérationnel, les logements pour les forces de l'ordre ou les projets mêlant services et vie de quartier. Chaque réalisation témoigne d'une même conviction : faire du logement un vrai projet de territoire.



Résidence Château Gassaud, à Manosque (04)



PAROLE D'EXPERT

Farrugia Louni
Responsable Grands Projets
PACA SUD & Référente
Habitat Spécifique, Unicil

Qu'est-ce que l'ingénierie sociale apporte à ces projets ?

Elle permet d'ancrer le logement dans une dynamique de vie plus large. Sur Cœur Luberon à Céreste, par exemple, l'enjeu n'était pas seulement de construire, c'est un projet transversal, expérimental en milieu rural. On a travaillé avec Sorenis, une association spécialisée dans l'habitat intergénérationnel : une maison partagée ouverte sur la commune, des services, du lien entre les générations. C'est cette vision qui a convaincu les partenaires et permis d'obtenir 1,7 million de subventions, dont 1,2 million de la CARSAT, dans un territoire compliqué pour prétendre à ces subventions. L'ingénierie sociale, c'est savoir s'entourer des bons partenaires pour faire du logement un vrai projet de territoire, c'est un levier pour la réussite des projets...

Quels sont les grands enjeux à venir ?

Les conditions de financement évoluent fortement, ce qui remet en question des projets entiers. On s'adapte, on réoriente, on cherche d'autres équilibres. Mais la conviction reste la même : sur chaque territoire, il faut écrire une histoire. Pas juste construire. Ça veut dire penser au-delà du logement, aménager, créer des lieux de vie, d'animation, d'activité, pour répondre aux besoins du public visé. À Volx, on a intégré un cabinet médical et un local commercial directement dans la résidence. C'est ça, faire du logement un vrai projet de territoire.



Résidence intergénérationnelle Cœur Luberon à Céreste (04), ses jardins et sa maison partagés



CHIFFRES CLÉS

1,7M€ de subventions obtenues pour le projet de territoire pour les 12 communes du bassin de vie

58 logements collectifs intergénérationnels + 18 en accession sociale à Céreste-en-Luberon

1442 logements gérés sur le territoire Provence Alpes

10^e résidence intergénérationnelle développée par Unicil et 6 autres à livrer d'ici 2030

“
LA CONVICTION RESTE LA MÊME : SUR CHAQUE TERRITOIRE, IL FAUT ÉCRIRE UNE HISTOIRE.
”

OPÉRATIONS

SISTERON, LES PLANTIERS NORD

Deux opérations distinctes sur un même site, à l'entrée sud de Sisteron, dans la continuité du tissu villageois. Des volumétries simples, des toitures à deux pentes en tuiles canal, des teintes tirées des matériaux du village.

- RE2020
- Certification NF Habitat HQE

AU BON SOLEIL LIVRÉ



- 50 logements locatifs sociaux (1 PLAI-a, 17 PLAI, 32 PLUS)

LA GENDARMERIE À VENIR



- Construction du bâtiment de gendarmerie et de 18 logements pour les personnels, dont 6 dans le cadre du Plan national 200 Nouvelles Gendarmeries
- 12 villas individuelles R+1 pour les familles de gendarmes
- 6 logements collectifs R+2 pour la Brigade Mobile
- Locaux de service : Brigade Territoriale Autonome et Brigade Mobile
- 27 stationnements extérieurs, celliers et caves
- Livraison prévue pour le 1^{er} trimestre 2028



ANTIICIPER LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

"Dans les Alpes-Maritimes, la densité est importante", constate Johann Franchi, Directeur Général d'Unicil. Dans ce territoire à forte attractivité, mais à la géographie contrainte, l'accès au logement est un enjeu que chaque projet d'Unicil s'attache à relever.

EXPERTISE

Dans les Alpes-Maritimes, grands pôles d'activité, population étudiante et active côtoient un vieillissement démographique qui s'accélère. Plus globalement dans la région Sud, un quart des habitants a déjà plus de 65 ans, un chiffre qui doublera d'ici 2050. Unicil a structuré une politique senior globale, articulant veille des fragilités pour un accompagnement personnalisé au quotidien, adaptation du parc aux besoins évolutifs des habitants, et innovation pour imaginer l'habitat de demain. Une approche qui dépasse le simple rôle de bailleur pour s'inscrire pleinement dans le champ social. Un enjeu partagé à l'échelle régionale, dont les Alpes-Maritimes offrent ici un exemple concret.



Vue depuis la résidence Domaine de Jade, à Saint-Laurent-du-Var (06)



PAROLE D'EXPERT

Aline Genteur
Directrice des Politiques
Sociales, Unicil

En quoi la résidence Les Jasmins, à Peymeinade, en co-living, se distingue-t-elle d'un logement senior classique ?

Imaginez la coloc dont on a tous rêvé quand on était jeune. C'est exactement ça, mais pour les seniors. Deux fois huit résidents disposent chacun d'un espace privatif adapté, de plain-pied, mais le quotidien se partage dans le salon, la cuisine. Et quelqu'un est là en permanence pour animer, veiller à ce que chacun aille bien. C'est ce que Domani, notre partenaire sur ce projet, vient porter au quotidien, une présence, une coordination, une attention à chacun. Cette nouvelle forme d'habitat en faveur des seniors vient compléter un panel d'expérimentations qu'Unicil impulse. Nous privilégions une approche préventive : aller vers les gens avant que la situation ne se dégrade, plutôt que d'intervenir quand il est trop tard.

Comment évaluez-vous l'efficacité de ces dispositifs expérimentaux ?

On mesure concrètement l'impact de ce que l'on fait. Sur notre expérimentation de médiation sociale senior à Marseille par exemple, pour un euro investi, on en économise collectivement 2,50. C'est cette même exigence de preuve qui guide Peymeinade : l'objectif est de démontrer que ces initiatives sont suffisamment efficaces pour intégrer les financements de droit commun et s'inscrire durablement dans le temps. Notre démarche repose donc sur trois étapes : expérimenter, mesurer et pérenniser ce qui fonctionne. À l'avenir, l'enjeu sera aussi de renforcer notre capacité d'anticipation face aux évolutions démographiques et aux nouvelles formes d'habitat, afin de développer des solutions toujours plus préventives et adaptées.

OPÉRATIONS

ANTIBES

Trois opérations sur un même territoire, pensées en complémentarité pour répondre aux différents besoins des habitants et des acteurs locaux, dans le cadre d'un partenariat durable avec la ville.

CONTEMPLATION

LIVRÉ



Sur le site d'un ancien entrepôt de stockage, Unicil requalifie un site industriel désaffecté en lieux de vie, avec une résidence offrant une grande mixité de programmation.

- 31 logements (9 PLUS, 5 PLAI, 6 PLS, 7 LLI², 4 PSLA⁴)
- Livrée en mars 2026

¹ Logements Locatifs Sociaux

² Logements Locatifs Intermédiaires

³ accession en Bail Réel Solidaire

⁴ Prêt Social Location-Accession

VAUBAN LITTORAL

À VENIR



Conçue en co-titularité avec Bouygues Immobilier, cette opération s'inscrit dans une démarche de renaturation et d'écoconception, sur une parcelle boisée de 26 327 m² avec vue sur mer dans le quartier Val Claret.

- 84 logements (67 LLS¹, 17 BRS³)
- 66 en maîtrise d'ouvrage directe (49 logements locatifs sociaux, 17 BRS), 18 LLS¹ en VEFA
- Chantier en cours, reprise attendue après fouilles archéologiques
- Livraison prévue T4 2028

CHIFFRES CLÉS

1/4

de la population de la région Sud a plus de 65 ans aujourd'hui, un chiffre qui doublera d'ici 2050

200

travaux d'adaptation de logement réalisés à la demande chaque année dans le parc Unicil

100

seniors accompagnés chaque année via la médiation sociale senior, expérimentation menée à Marseille

JARDINS DE CÉRÈS

À VENIR

Sur l'ancienne roseraie d'Antibes, Unicil développe un projet d'envergure en co-titularité avec Nexity, qui mise sur la mixité de programmation et la qualité de vie. Proche du centre-ville et bien desservi vers la technopole de Sophia Antipolis, il répond directement à l'enjeu de rapprocher habitat et emploi sur la Côte d'Azur.

- 182 logements (73 LLS¹, 92 LLI², 17 BRS³)
- 55 LLS¹ + 2 LLI² en maîtrise d'ouvrage directe, 125 en VEFA
- Espaces verts et cheminements piétons pensés pour préserver l'intimité des résidents
- Début des travaux fin 2026



AMÉLIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

"À Marseille, la priorité va à l'acquisition-amélioration, la réhabilitation. On vient améliorer les logements existants", résume Johann Franchi. Ici, l'enjeu n'est pas tant de construire que de transformer.

EXPERTISE

Avec plus de 2 millions d'habitants, les Bouches-du-Rhône sont le département le plus peuplé de la région. La concentration du parc de logements et des réalités contrastées font de la sécurité et de la tranquillité résidentielle des enjeux du quotidien, pour les habitants comme pour les équipes qui interviennent sur le terrain. Une réalité qui traverse l'ensemble des territoires, mais qui prend à Marseille et dans ses environs une acuité particulière. Face à cette réalité, Unicil a structuré une réponse professionnelle et transversale, qui conjugue qualité de vie des habitants et protection des collaborateurs.



PAROLE D'EXPERT

Sébastien Garcia
Responsable Sécurité et
Tranquillité Résidentielle,
Unicil

Qu'est-ce que la tranquillité résidentielle ?

C'est intervenir sur tout ce qui peut dégrader le quotidien des habitants, de la prévention des troubles de voisinage à la récupération de logements squattés, en passant par la sécurisation des espaces communs et le lien avec les forces de l'ordre et les institutions. Et en parallèle, cela contribue aussi à sécuriser les conditions de travail des collaborateurs. Pour ça, il faut être présent, connu, ancré. Des agents qui connaissent les codes, les sites, les dynamiques de chaque résidence. Cette connaissance fine permet d'agir tôt, avant que les situations ne s'installent.

Quel est le rôle de l'Équipe Mobile de Tranquillité Résidentielle ?

Une première dans les Bouches-du-Rhône. Trois agents aux profils complémentaires viennent en soutien direct aux équipes de proximité sur les sites sensibles. Leur rôle est d'occuper le terrain avec une réponse rapide et proportionnée, d'intervenir avant que les situations ne s'enveniment, d'assurer une médiation entre locataires ou avec des personnes extérieures qui perturbent la vie collective. Ce sont des profils singuliers, ce qui renforce leur légitimité et leur efficacité sur le terrain, parfois issus des territoires où ils interviennent. En trois ans, l'activité a été multipliée par près de vingt : 18 interventions en 2023, 188 en 2024, 319 en 2025. Une cinquantaine de logements récupérés sur la période, des médiations en hausse de près de 65 % en un an.



Résidence Hameau de la Garde, à La Ciotat (13)

CHIFFRES CLÉS

525 interventions de l'EMTR -
équipe mobile de tranquillité
résidentielle depuis 2023

50 logements récupérés
depuis 2023

36 médiations conduites
en 2025

1^{er} bailleur des Bouches-du-Rhône
à porter le dispositif de type EMTR



OPÉRATION

ARLES

LA GENOUILLADE



À Arles, ville où le parc social concentre des besoins importants, la résidence La Genouillade illustre l'ambition d'Unicil en matière de réhabilitation. En 2025, ce sont 400 logements lancés en réhabilitation globale pour 18 M€ investis hors ANRU, auxquels s'ajoutent plus de 1 000 réhabilitations thermiques engagées sur la même période. La Genouillade en est l'exemple concret : 8,5 M€ investis pour transformer en profondeur 170 logements, en milieu occupé, afin d'améliorer durablement le confort, les usages et la performance environnementale du site. L'opération se distingue par des solutions environnementales innovantes, parking couvert végétalisé, gestion des eaux pluviales, installation d'éoliennes Aeroleaf pour alimenter les parties communes.

- 170 logements / 5 bâtiments
- Travaux lancés en avril 2025
- Livraison prévue fin 2026
- Budget : 8 M€

Les financements



Performance énergétique

- Isolation thermique par l'extérieur
- DPE amélioré : de D à C
- Label BBC Rénovation



ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS TOUTE LEUR DIVERSITÉ

"Dans le Var, deux réalités coexistent : un centre détendu où le logement accompagne l'emploi et l'installation des actifs, un littoral où la pression immobilière rejoint celle des Alpes-Maritimes", explique Johann Franchi. Un territoire contrasté, où Unicil adapte son offre et renforce son ancrage.

EXPERTISE

Accéder à la propriété ne marque pas la fin d'un parcours résidentiel, mais un changement de statut. 65 % des copropriétaires d'Unicil étaient auparavant locataires HLM. C'est autour de cette réalité qu'Unicil a construit son département accession et syndic solidaire, pour continuer à accompagner ces habitants avec les mêmes valeurs, des honoraires maîtrisés et un ancrage local qui s'enracine davantage dans le Var depuis juillet 2026, avec l'intégration de Proletazur.



Résidence Villa Gabrielle, à Fréjus (83)



PAROLE D'EXPERT

Anthony Marécat

Directeur Département
Services Immobiliers
Solidaires, Unicil

En quoi consiste le syndic solidaire ?

C'est d'abord de l'accompagnement. Il y a une phase très importante où l'on forme les copropriétaires : comment fonctionne une assemblée générale, un conseil syndical, comment lire une comptabilité de copro. L'objectif est qu'ils soient le plus éclairés possible dans leurs décisions à prendre en AG, qu'ils aient une vraie voix au sein de la copropriété. On a construit tout un dispositif pour ça : des réunions de formation, un guide d'accueil, des supports vidéo, des appels de courtoisie pour se présenter à chaque nouveau copropriétaire. Et en toile de fond, neuf engagements formalisés définissent l'accompagnement qu'on veut leur offrir.

Comment cela se traduit-il sur le terrain ?

La maîtrise des charges, d'abord. On intègre nos copropriétés au marché de l'énergie négocié par Unicil et le Groupe Action Logement, ce qui leur permet de bénéficier de tarifs préférentiels et d'être protégés des fluctuations du marché. C'est ce qu'on a mis en place dans plusieurs copropriétés pour leurs chaufferies collectives. Et puis il y a la dimension du lien, qui est peut-être ce qui nous distingue le plus d'un syndic classique. En tant que bailleur et syndic à la fois, on peut mettre tout le monde autour de la table quand il y a une difficulté entre copropriétaires et locataires. C'est ce rôle de médiation, ancré dans les valeurs du bailleur social, qui donne tout son sens au mot solidaire.

“

**65 % DES
COPROPRIÉTAIRES
D'UNICIL ÉTAIENT
AUPARAVANT
LOCATAIRES HLM.**

”



Résidence l'Archipel, à Bandoi (83)

Quel est l'apport pour les territoires partenaires ?

Unicil reste l'interlocuteur, quoi qu'il arrive. On conserve la gestion de l'immeuble, on reste présent sur le patrimoine. Les élus connaissent la façon de travailler d'Unicil, ils savent que la qualité de gestion sera au rendez-vous. Et on leur offre une palette de services plus large aussi :

locatif, intermédiaire, accession, syndic. On accompagne les habitants tout au long de leur parcours, quel que soit leur statut.

“

**LE SYNDIC SOLIDAIRE,
C'EST D'ABORD DE
L'ACCOMPAGNEMENT.**

”

La fusion avec Proletazur au 1^{er} juillet 2026 marque une étape décisive dans le Var.

Qu'est-ce que cela change ?

Proletazur représente environ 3 000 lots et une cinquantaine de résidences. Avec cette fusion, nous passons à près de 8 500 lots pour 176 copropriétés en région, soit une augmentation de près de 60 % de notre portefeuille. Mais au-delà des chiffres, c'est une question de présence réelle, avec de belles compétences. Jusqu'ici nos équipes étaient centralisées à Marseille. La fusion nous permet de conserver les compétences de l'équipe de Toulon et de créer un vrai ancrage territorial dans le Var, avec une porte d'entrée vers les Alpes-Maritimes. La gestion de syndic, c'est une gestion de terrain. Et l'idée, c'est vraiment de se réancrer partout où Unicil est présent.

OPÉRATION

DRAGUIGNAN

LES BUGADIÈRES LIVRÉ



Une ancienne friche du boulevard de la Jarre, à deux pas du centre historique de Draguignan, d'un collège et d'un stade. C'est là qu'Unicil livre une opération mixte réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, pensée pour s'intégrer dans un tissu résidentiel existant, entre maisons individuelles et immeubles collectifs.

- 25 logements R+3 avec sous-sol
- 19 logements locatifs sociaux (11 PLUS, 8 PLAI dont 1 Handitoit) + 6 logements en accession sociale PSLA
- 25 garages en sous-sol, 5 places extérieures
- RT2012 -20 %, label NF Habitat HQE, toiture végétalisée
- Maîtrise d'ouvrage directe Unicil en corps d'état séparés

CHIFFRES CLÉS

8 500

lots gérés après la fusion avec Proletazur

176

copropriétés en région PACA

65%

des copropriétaires anciennement locataires HLM

9

engagements formalisés du syndic solidaire

15 à 20%

d'honoraires en moins que le privé

PORTTRAITS

CEUX QUI FONT VIVRE LA PROXIMITÉ

Au plus près du terrain, premiers visages que rencontre un locataire, présents à chaque étape de son parcours logement : les personnels de proximité d'Unicil incarnent un engagement qui va bien au-delà de la gestion technique. Quatre d'entre eux racontent leur métier.



Audrey Lahaye

Gestionnaire animatrice
Résidence Les Bastides du Lac, Orange

En quoi votre poste est-il différent d'un gestionnaire classique ?

A.L. Le matin, je suis dans la gestion technique : les logements, les demandes, les problèmes du quotidien. L'après-midi, je bascule sur l'animation. Couture, jeux de société, informatique, pilates, sophrologie... Je gère une salle commune ouverte aux habitants, certaines activités sont même accessibles aux riverains. Je dis souvent que je suis boulangère le matin et coiffeuse

“
**ÊTRE AU CONTACT,
AVEC L'HUMAIN.
C'EST ÇA, LE PÔLE
PROXIMITÉ.**
”

l'après-midi. Ce sont deux métiers, deux cerveaux. Mais pour les habitants, avoir une seule référente crée quelque chose de fort.

Qu'est-ce que cette résidence change concrètement pour ses habitants ?

A.L. La fille d'une locataire est venue me voir au bout de six mois. Sa maman avait traversé des choses très difficiles. Elle m'a dit : si elle n'était pas venue ici, j'aurais dû envisager l'hospitalisation. Cette résidence est devenue son médicament. Les habitants ont envie de rester, ils s'investissent, ils font vivre le lieu. C'est exactement l'objectif.



Cyrille Colas

Manager de proximité
Secteur nord de Marseille – Résidence La Castellane,
Marseille 15^e

Qu'est-ce qui distingue votre rôle de manager dans un quartier sensible ?

C.C. C'est le même métier, les mêmes missions : technique, administratif. La dimension sociale, ici, est centrale, et la relation prime sur tout le reste. La réponse apportée importe presque moins que le sentiment d'avoir été pris au sérieux. Notre présence en pied d'immeuble fait la différence, on connaît les gens, les histoires, les familles. C'est cet ancrage dans la durée qui crée la confiance. J'ai la chance d'avoir dans mon équipe quelqu'un d'ici. Cette intelligence du terrain, elle ne s'apprend pas dans les livres.

Vous et votre équipe êtes labellisés 'correspondant de proximité'. Qu'est-ce que cela implique ?

C.C. Dans le cadre de la labellisation en sites complexes, pensée par Unicil pour valoriser le savoir-faire de ses gestionnaires, les équipes suivent un parcours de formation de 126 h sur 16 mois, avec des modules spécifiques aux quartiers sensibles : maîtrise de soi, gestion des situations tendues, posture face aux habitants. On travaille aussi sur les biais cognitifs, ces réflexes qui faussent le jugement quand la situation se tend. Le label est valable trois ans, puis se renouvelle.

“
**TOUT REMONTE
À NOUS, ET
ON REDISTRIBUE
VERS LES
LOCATAIRES.**
”



Auréliette Dejardin

Gestionnaire mobile
Secteur Alpes Durance

À quoi ressemble une journée de gestionnaire mobile ?

A.D. Je commence à 7h30. Un matin ordinaire, je peux être en état des lieux, gérer une recherche de fuite par téléphone, et préparer une réunion de chantier en parallèle. Je couvre plusieurs résidences, de Manosque à Pertuis, des sites sans gestionnaire fixe. Je fais les tours de sécurité, les expertises, les états des lieux. Et quand on est sur le patrimoine et qu'on peut rendre service, on le fait. On essaie de donner un maximum de conseils aux locataires pour qu'ils puissent gérer ce qui est à leur charge, éviter des frais inutiles. C'est ça, la proximité.

“
**CRÉER LE
LIEN SOCIAL,
FAVORISER
LE BIEN-VIVRE
ENSEMBLE.**
”

Quelles qualités sont indispensables pour exercer ce métier ?

A.D. De l'adaptabilité, de l'écoute, et un peu d'analyse. Les locataires appellent en premier réflexe, parfois pour des choses qui se règlent seules, parfois pour de vraies détresses. Il arrive que l'on passe chez une mamie pour un volet et qu'on reparte vingt minutes après parce qu'elle avait besoin de parler. Quelques instants d'écoute dans une journée, pour eux ça compte énormément. Si on n'est pas dans cette empathie-là, c'est difficile de faire ce métier.



Dans les coulisses
des métiers de proximité.
Découvrez le court-métrage
Au Contact, réalisé
par Action Logement
Scannez le QR code



Frédéric Schmit

Responsable du pôle proximité



Pourquoi créer un poste de gestionnaire support en appui des équipes de proximité ?

F.S. Les sollicitations des locataires nécessitent une prise en charge complète et réactive. Aujourd'hui, les gestionnaires de proximité assurent la gestion des appels téléphoniques en parallèle de leurs missions de terrain : visites, expertises et états des lieux. Ainsi, la qualité et la rapidité de la réponse peuvent dépendre de leur disponibilité. Pour commencer, une équipe dédiée composée de cinq collaborateurs et d'un manager assurera cette mission. Elle prendra en charge l'enregistrement des demandes, apportera un premier niveau de réponse et orientera les demandes vers les interlocuteurs appropriés. Cette organisation devrait permettre à terme de traiter plus efficacement les demandes des locataires et d'apporter des réponses adaptées dans les meilleurs délais. Cette évolution permettra également aux gestionnaires de proximité de se recentrer sur les interventions auprès des locataires, sur le terrain.

Quel profil recherchez-vous pour intégrer cette équipe ?

F.S. Quelqu'un d'irréprochable dans la relation client, rigoureux dans l'analyse et à l'aise avec les outils. C'est un métier d'écoute avant tout. Nous avons lancé un appel à candidatures en interne et, si besoin, nous ouvrirons les postes en externe.

CROISÉS

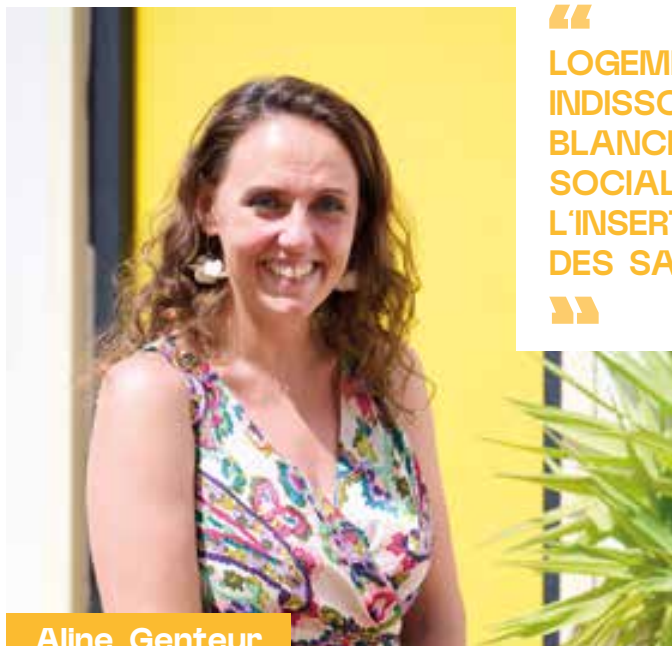
RÉSIDENCE LES TERRASSES BLANCHES,
BANDOL (VAR)

UNE CHANCE POUR REBONDIR

À Bandol, la pression immobilière est une réalité que les jeunes actifs connaissent bien. Loyers inaccessibles, contrats précaires, impossibilité de rester dans le foyer familial... Pour beaucoup d'alternants, de saisonniers ou de jeunes salariés, trouver un logement relève du parcours du combattant. C'est pour répondre à ce besoin fort qu'Unicil, en lien avec la Ville soucieuse de permettre aux plus jeunes de rester sur la commune, avec le soutien d'Action Logement, a imaginé les Terrasses Blanches, une résidence de 25 logements* dédiée aux 18-30 ans en insertion professionnelle, livrée en 2023.



* la résidence compte au total 46 logements en locatif social (15 PLAI, 28 PLUS, 3 PLS, 25 meublés dédiés aux moins de 30 ans), 10 accessions à coût maîtrisé, 30 BRS.



Aline Genteur

Directrice des Politiques
Sociales, Unicil

“

LOGEMENT ET EMPLOI SONT
INDISSOCIABLES. LES TERRASSES
BLANCHES, C'EST LE LOGEMENT
SOCIAL AU SERVICE DE
L'INSERTION PROFESSIONNELLE
DES SALARIÉS.

”

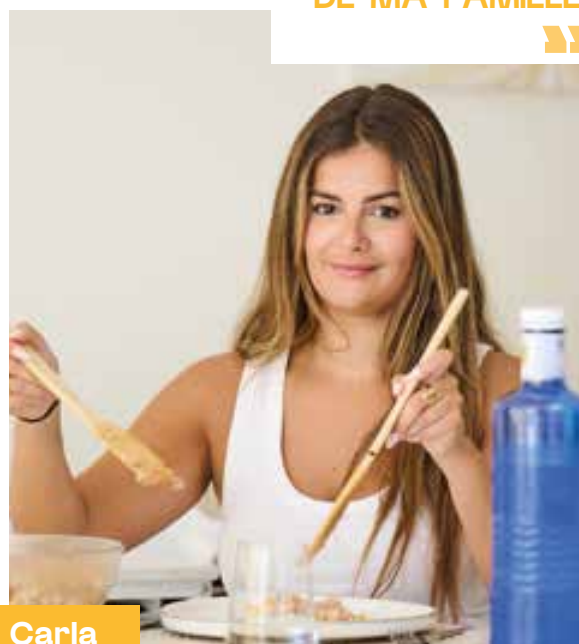
“

CE LOGEMENT
M'A PERMIS D'ÊTRE
INDÉPENDANTE, DE ME
CONCENTRER SUR MES
PROJETS, DE RESTER
DANS MA RÉGION, PRÈS
DE MA FAMILLE.

”

UN DISPOSITIF TAILLÉ POUR LES JEUNES

Agréée au titre de l'article 109 de la loi Elan, la résidence fonctionne sur des baux d'un an renouvelables, pensés pour s'adapter aux parcours des jeunes en insertion. La gestion locative et l'accompagnement social sont assurés par SOLIHA Var, avec le concours du CCAS de Bandol et grâce au soutien d'Action Logement, qui oriente les candidats salariés vers le dispositif et assure le suivi de leurs demandes.



Carla

Locataire





“
C'EST UN
ACCOMPAGNEMENT
GLOBAL. ON EST LÀ
POUR LES AIDER
À AVANCER,
PAS SEULEMENT
À SE LOGER.



Sophie Cruypenninck
Assistante sociale, SOLIHA Var



“
SANS LE LOGEMENT,
JE N'AURAIS
PAS PU ME LANCER
À 100%. J'AVAIS
LA GARANTIE D'UN
LOYER ABORDABLE
ET DE L'ESPACE POUR
TRAVAILLER, STOCKER
MES COLLECTIONS.
ÇA M'A VRAIMENT
SAUVÉE.



Wendy
Locataire



UN ACCOMPAGNEMENT QUI FAIT LA DIFFÉRENCE

En 2025, 26 jeunes ont été logés aux Terrasses Blanches. À la sortie du dispositif, 4 sur 6 ont accédé au parc locatif privé, preuve que la résidence joue bien son rôle de tremplin vers l'autonomie. À la rentrée 2026, des ateliers collectifs réuniront les résidents autour des droits et devoirs des locataires, du parcours résidentiel et de l'accompagnement au relogement. *"Il y en a qui sont arrivés de très loin. En fracture familiale, sans repères. Au bout de deux ou trois ans, ils ont leur emploi, leur logement, certains sont partis à l'étranger. On les a préparés à cette autonomie. C'est vraiment l'objectif",* nous précise Sophie Cruyppenninck, assistante sociale (SOLIHA Var).



C'EST UN APPRENTISSAGE. ON FAIT LES CHOSES AVEC EUX, PAS À LEUR PLACE. LE BUT, C'EST QU'ILS PUISSENT ACCÉDER AU PARC PRIVÉ AVEC TOUT CE SAVOIR.



Céline Vuillon
Gestionnaire locative, SOLIHA Var



CARTE D'IDENTITÉ

Lieu : **Bandol (Var)**

Nombre de logements : **25**
(19 T1, 3 T2 et 3 T3) dédiés au dispositif.
Au total : 46 logements en locatif social
(15 PLAI, 28 PLUS, 3 PLS, 25 meublés
dédiés aux moins de 30 ans), 10
accessions à coût maîtrisé, 30 BRS

Public : **jeunes actifs de 18 à 30 ans**

Maîtrise d'ouvrage : **Unicil**

Partenaires : **Action Logement,**
CCAS de Bandol

Gestion locative et accompagnement social : **SOLIHA Var**

Durée des baux : **1 an renouvelable**

Taux de rotation 2025 : **24%**

Durée moyenne de séjour : **414 jours**

BLOC NOTES

5 IDÉES REÇUES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Mal entretenu, réservé à une minorité, attributions opaques... Le logement social concentre les idées reçues. Sur ceux qui y vivent, ceux qui y accèdent, son état, son coût. Les chiffres racontent pourtant une autre réalité.

IDÉE REÇUE N°1

LES LOCATAIRES NE TRAVAILLENT PAS

❌ FAUX

- 41 % sont salariés du secteur privé, 9 % agents de la fonction publique, 7 % indépendants ou commerçants.
- Leurs revenus ne leur permettent pas de se loger dans le parc privé, notamment en zones tendues.

60% des demandeurs de logement ont un emploi



IDÉE REÇUE N°2

LE LOGEMENT SOCIAL EST RÉSERVÉ AUX ÉTRANGERS

❌ FAUX

- La nationalité n'est pas un critère d'accès. Pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier suffit.
- L'accès repose sur les ressources et la situation familiale.

75% des demandeurs sont de nationalité française



IDÉE REÇUE N°3

LE PARC SOCIAL EST
PLEIN DE **PASSOIRES
THERMIQUES****✗ FAUX**

- Les logements sociaux consomment en moyenne 30 % moins d'énergie primaire que l'ensemble du parc résidentiel.
- Environ 100 000 rénovations énergétiques sont menées chaque année.

42%

du parc classé A, B ou C,
contre 14 % pour
l'ensemble des
résidences principales

IDÉE REÇUE N°4

LES LOGEMENTS SONT
ATTRIBUÉS AU **BON
VOULOIR DES BAILLEURS****✗ FAUX**

- Les attributions suivent des critères rigoureux, encadrés par la loi.
- Chaque dossier est examiné par une commission, la CALEOL. Elle réunit l'État, les collectivités, les locataires et le bailleur.

3

dossiers étudiés pour
chaque logement
attribué

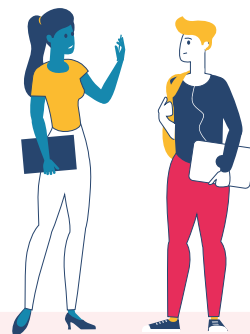
IDÉE REÇUE N°5

LE LOGEMENT SOCIAL,
C'EST POUR LES
AUTRES**✗ FAUX**

- Couples qui démarrent, familles monoparentales, personnes âgées, salariés en mobilité.
- Le parc social accompagne une large part de la population, à différents moments de la vie.
- 85 % des locataires se déclarent satisfaits de leur logement social.

**1 FRANÇAIS
SUR 2**

y vit ou a déjà vécu
en logement social



CHIFFRES-CLÉS

ÊTRE LÀ, DURABLEMENT

Présente sur l'ensemble de la région Sud, Unicil accompagne les communes dans leurs enjeux d'attractivité, d'habitat, de cohésion sociale et de qualité de vie. Production de logements, réhabilitation, innovation sociale, proximité, accompagnement des habitants. Derrière chaque projet, la même ambition : construire des réponses durables, adaptées aux réalités de chaque territoire.

CONSTRUIRE, RÉHABILITER, ACCOMPAGNER



33 448

logements gérés

Une présence durable
au cœur des territoires
de la région Sud.



73 424

personnes logées

Derrière chaque logement,
des parcours de vie
accompagnés.



1,983 M€

investis entre 2023 et 2030

Une dynamique d'investissement
au service de l'attractivité
des territoires, de l'emploi local
et du rapprochement entre
logement et emploi.



+ 9 000

logements à livrer
entre 2026 et 2030

Pour répondre durablement
aux besoins en logements de
la région Sud.



1 515

logements locatifs
intermédiaires agréés en 2024

Une offre complémentaire
pour les classes moyennes
et les salariés.



+1 000

logements rénovés
par an

Pour améliorer durablement
le confort et la performance
énergétique du parc.

PROXIMITÉ & CONFIANCE



525

collaborateurs,
dont 34 labellisés
"gestion en sites
complexes"

Des équipes formées aux
réalités du terrain.



46

implantations
de proximité

Être là,
au quotidien,
dans les territoires.



81%

de satisfaction
locataire

Une qualité de service
reconnue



1

labellisation
LIVIA®

Une amélioration
continue de la qualité
de service et de
la relation clients.

NOS EXPERTISES

- Construction neuve
- Réhabilitation
- Renouvellement urbain
- Logement étudiant
- Habitat senior
- Syndic solidaire
- Accompagnement social
- Habitat inclusif
- Accession sociale
- Médiation sociale
- LLI
- Résorption de l'habitat dégradé
- Logement des actifs...

UNICIL, C'EST 33 000 LOGEMENTS ET
AUSSI DES LOCAUX D'ACTIVITÉ...

**UN COMMERCE,
UNE SALLE DE SPORT
UNE ÉPICERIE,
UN ATELIER,
UN CABINET MÉDICAL
UN LIEU DE VIE.**



Vous recherchez un local pour développer votre activité ?
Contactez notre service locaux commerciaux au

04 91 13 90 60

unicil.fr

Unicil 
Groupe ActionLogement