SEPTEMBRE 2024

UNIC MAG

N°4

LA PROMESSE DES POLITIQUES SOCIALES

4 **Édito**
Le logement pour faire société

20 **Métiers**
Quand le logement social renouvelle la ville

15 **Seniors**
Bien se loger pour mieux vieillir

24 **Portfolio**
Cultiver le vivre-ensemble

ÉDITO
LE LOGEMENT POUR FAIRE SOCIÉTÉ

4

6
ACTUS
Zoom sur les dernières news

GRAND ANGLE
LA PROMESSE DES POLITIQUES SOCIALES

10

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

Crédits photographiques : Cyril Chauvin, Baptiste Le Quiniou, Didier Nadeau, Gilles Schoenholtzer, Ivan Mathie, Adobe Stock, Mise en boîte production, Lucas Negri production. 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.

20

MÉTIERS
QUAND LE LOGEMENT SOCIAL RENOUVELLE LA VILLE

24

PORTFOLIO
CULTIVER LE VIVRE-ENSEMBLE

30 CHIFFRES CLÉS

LE LOGEMENT POUR FAIRE SOCIÉTÉ

par Martine CORSO, Vice-présidente,
Laura TETTI, Présidente du Conseil d'Administration,
Éric PINATEL, Directeur Général Unicil

Il y a urgence. Les demandes de logements n'ont jamais été si nombreuses et le secteur immobilier, dans son ensemble, peine à produire une offre nouvelle. Cette crise touche non seulement les populations traditionnellement vulnérables, mais également celles que l'on croyait protégées, notamment par un emploi. Travailler ne suffit plus à s'assurer d'un logement digne, et cette précarisation n'est pas sans risque pour nos villes et notre destin commun. Quand on dispose d'un logement qui correspond à ses besoins et à ses capacités financières, il devient possible de trouver un emploi, de se nourrir, d'accéder aux écoles et infrastructures, de profiter des loisirs et vivre comme tout à chacun. Garantir un toit à chacun fait partie du contrat social. Avoir un logement est la première pierre d'un sentiment d'appartenance à une communauté, d'une insertion réussie.

Aujourd'hui, la contraction du marché locatif privé nous pousse à diversifier les parcours qui mènent au logement (BRS, LLI…) afin de trouver

> « GARANTIR UN TOIT À CHACUN FAIT PARTIE DU CONTRAT SOCIAL. »

des solutions pour tous, tandis que la rareté du foncier rend nécessaire le soutien des partenaires pour nous permettre l'accès à celui-ci. À travers le neuf ou l'acquisition-amélioration, nous facilitons la vie des collectivités qui cherchent à faire vivre leur territoire. Nous fournissons des solutions efficaces et concrètes à nos élus ; des solutions qui dépassent le seul logement et rendent de vrais services aux populations. Il en va de l'acceptation du logement social dans son ensemble. Nous défendons le regard enthousiaste qu'il mérite !

Enfin, si nous prenons la parole ensemble, c'est parce que nous prenons la question du logement social collectivement, à bras le corps et dans toute sa complexité. Aucun doute, nous aimons le mot 'collectivité'.

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Frédéric CARRÉ, Président du Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier

En 2023, nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires, tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise. Nos filiales n'ont jamais été autant mobilisées pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi avec le lancement de plus de 37 500 ordres de service de nouveaux logements abordables, soit un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023, dont 62% au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

> « NOS FILIALES N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUTANT MOBILISÉES POUR CONTRIBUER À L'EFFORT DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION AU PLUS PRÈS DES BESOINS DES BASSINS D'EMPLOI. »

Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI « 30 000 logements pour l'emploi » initié par le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30 000 logements neufs en quelques mois pour permettre la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Dans un contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés, notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.

ACTUS

ENGAGEMENT

Remise de matériel pour les sans-abris aux douches municipales de Marseille, gérées par le SAMU social.

LES IDÉES PASSENT À L'ACTION !

Plateforme de financement participatif, Idéaction permet aux collaborateurs d'Unicil de proposer ou de soutenir chaque mois à hauteur de 10 € des actions en faveur du climat, de la qualité de vie au travail ou de l'action sociale. Une démarche qui permet d'agir concrètement tout en partageant un moment de convivialité.

Collecte de déchets (voir article ci-dessous), plantations d'arbres, nuit de la solidarité, formation aux gestes qui sauvent… Sept projets ont déjà été concrétisés et cinq sont en cours. Avec plus de 250 utilisateurs actifs, ce sont de nouvelles actions inspirantes qui s'annoncent dont un projet d'installation de ruches !

L'ambition affichée : sensibiliser et donner la possibilité aux collaborateurs d'agir pour faire grandir l'entreprise et donner l'exemple.

FOCUS : ON A "CLEANÉ" LA BONNE MÈRE !

En octobre dernier, une équipe de collaborateurs d'Unicil a choisi de financer via Idéaction une action de l'association Clean my Calanques, et a participé à une grande collecte de déchets au pied de la basilique Notre Dame de La Garde à Marseille. Un moment utile et convivial qui a permis une prise de conscience du volume de déchets créé dans un laps de temps réduit, mais aussi de transmettre une vision d'un monde plus juste et inclusif. Nous pouvons tous contribuer à une planète plus propre !

CLEAN MY CALANQUES

CHALLENGE ENERGIC

DES ÉCO-GESTES POUR RÉDUIRE LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE

Sensibiliser, c'est aider à adopter de nouveaux comportements. L'hiver dernier, le défi a été lancé par Action Logement à tous les locataires du Groupe afin d'adopter de nouvelles habitudes de consommation d'énergie, d'eau et de déchets. À la fois ludique et pédagogique, le challenge s'est déroulé via l'appli mobile Energic.

Tous les jours, pendant 6 mois, les volontaires ont relevé des défis éco-responsables et répondu à des quiz pour se **familiariser avec les bonnes pratiques et maîtriser leurs dépenses.** Outre les économies réalisées, cette mobilisation collective s'inscrit dans notre engagement à réduire de manière significative notre empreinte carbone d'ici 2030. Notre plus **grande fierté ?** Le grand gagnant du challenge 2024 est un locataire d'Unicil. Il a été récompensé pour son exemplarité environnementale.

CHIFFRES CLÉS

1 428

LOGEMENTS LIVRÉS EN 2023

contre 1 300 en 2022. Unicil enregistre un nombre record de livraisons en dépit du contexte difficile. Cette dynamique va se poursuivre avec 1 417 logements mis en chantier.

81,2%

DE SATISFACTION GLOBALE

Unicil fait de l'expérience locataire sa priorité et mise sur le qualitatif pour répondre aux besoins des habitants et permettre l'insertion par le logement.

53%

DE LOGEMENTS ATTRIBUÉS AUX SALARIÉS

En maintenant une offre locative pour les ménages salariés qui rencontrent des difficultés à se loger, Unicil contribue à l'attractivité résidentielle des bassins d'emploi et aux enjeux de recrutement des entreprises.

MOBILITÉ DURABLE

DES BORNES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES, C'EST BRANCHÉ !

Unicil s'engage en faveur de la mobilité durable et facilite les déplacements domicile-travail des habitants avec l'installation de bornes de recharge collectives pour les véhicules électriques sur une dizaine de résidences. À terme, si cette expérimentation rencontre un succès, plusieurs bornes supplémentaires pourront être déployées pour étendre la disponibilité du service.

TOUT ROULE AVEC LES VÉLOS ÉLECTRIQUES UNICIL !

À Cagnes-sur-Mer, les locataires de la résidence *Domaine du Val* peuvent désormais profiter d'un mode de transport écologique et gratuit pour leurs trajets quotidiens. La location des vélos est complètement gratuite sur inscription. Un nouveau service pour encourager et faciliter des déplacements courts plus durables.

RÉHABILITATION

COUP DE NEUF SUR UNE DOUZAINE DE RÉSIDENCES !

Unicil accélère ses efforts pour améliorer la qualité de vie et le confort, diminuer les factures d'énergie et lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions.

Trois résidences ont été lancées en réhabilitation globale en 2023, soit 752 logements pour 31,2 M€ investis.

À Vitrolles, les 373 logements de *la Petite Garrigue* bénéficieront de balcons agrandis en béton précontraint, de brise-soleil, d'une production d'eau chaude solaire et d'un raccordement au futur réseau de chaleur urbain. Cette réhabilitation ambitieuse de plus de 18 M€, soit 48 000€ par logement, a été définie en concertation avec les partenaires et les locataires impliqués avec le concours d'une maîtrise d'œuvre sociale.

Deux autres ont démarré cette année : les résidences *Maltemps* à la Ciotat et *La Martine* à Marseille, avec respectivement 120 et 259 logements.

Trois nouvelles réhabilitations démarreront d'ici la fin de l'année : les villas du *Hameau de la Garde* à La Ciotat, la résidence arlésienne *La Genouillade* et la résidence *Pasteur* à Marseille 7e, soit 488 logements et 28 M€ supplémentaires.

POUR ALLER PLUS LOIN !

Traitement du confort d'été, décarbonation des modes de production, réemploi de l'existant et recyclage des matériaux, innovation technique, hybridation de la production de chauffage et eau chaude sanitaire, traitement des logements et parties communes… Toutes ces opérations visent l'obtention du label BBC (Bâtiment Basse Consommation en rénovation) pour répondre aux multiples enjeux environnementaux et sociaux.

GRAND ANGLE

LA PROMESSE DES POLITIQUES SOCIALES

Que pouvons-nous faire face à la crise du logement qui risque à chaque instant de se transformer en crise sociale ? Dans un contexte inédit à bien des égards (inflation, pénurie de logements, coûts de construction…), Unicil met en œuvre une politique ambitieuse qui vise à aider les collectivités et les habitants à travers des solutions concrètes.

À ce jour, notre stratégie sociale défend quatre objectifs : favoriser la cohésion sociale, répondre aux enjeux du vieillissement, permettre l'accès et le maintien dans le logement, et produire des modes d'habitat adaptés aux différents publics. Des engagements qui se complètent, se répondent et concernent l'ensemble des habitants : salariés, seniors, étudiants et personnes fragilisées…

Panorama de nos politiques sociales, nos projets les plus emblématiques et un témoignage d'expert sur les enjeux du vieillissement. Il est question d'avenir, de preuves et d'actions !

NOS POLITIQUES SOCIALES EN UN CLIN D'ŒIL

Multiplions les solutions

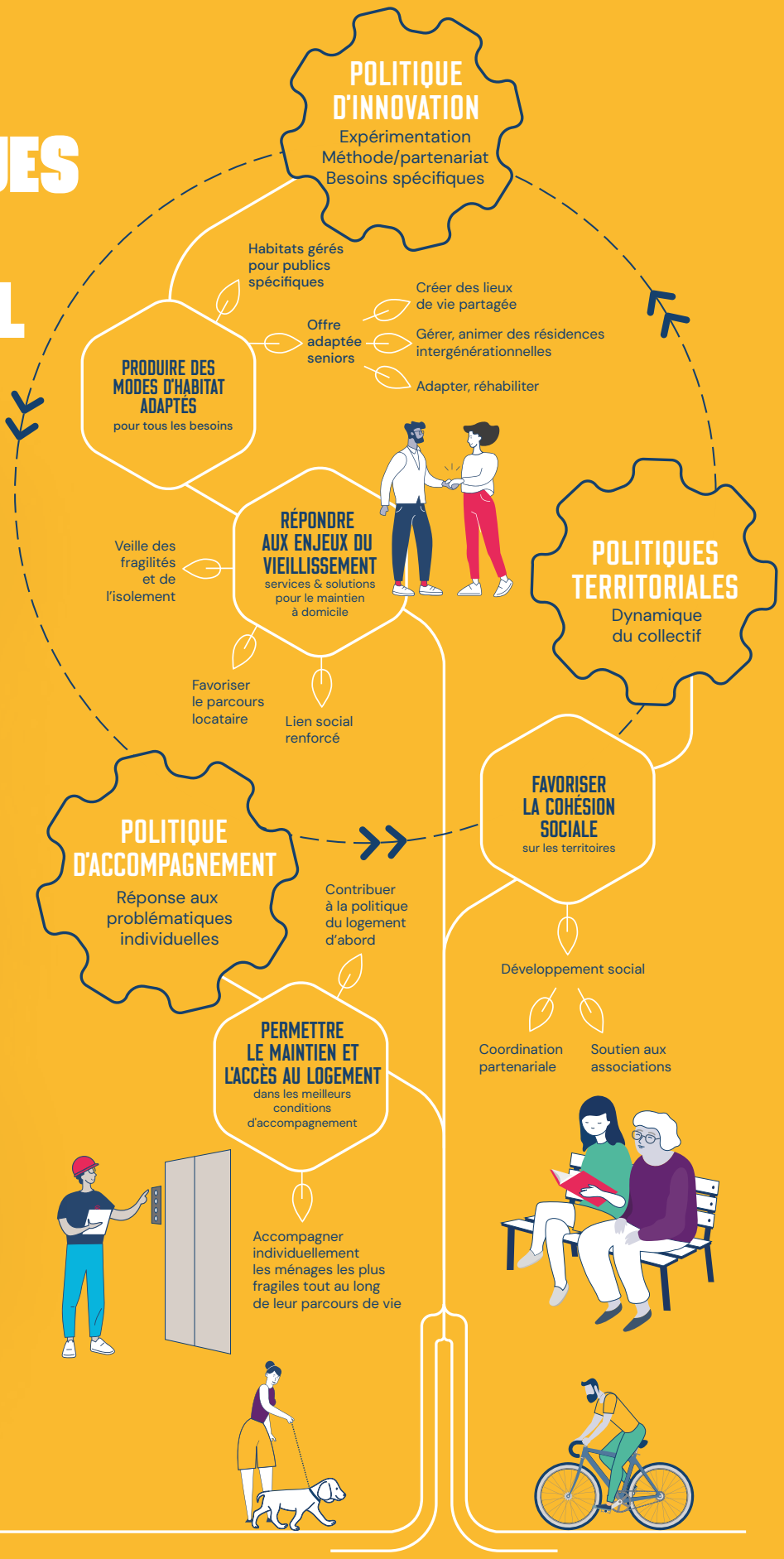
Face à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population, Unicil réaffirme son rôle de partenaire actif auprès des collectivités.
Elle conçoit des formes d'habitat spécifiques favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.
L'innovation est au cœur de nos projets de développement et de rénovation.

Allons vers...

En « allant vers » les plus vulnérables, Unicil tente de repérer et/ou d'anticiper les éventuelles fragilités (accompagnement social, lutte contre la précarité énergétique, vieillissement...) et expérimente services et solutions, en s'appuyant sur un réseau de partenaires et d'associations locales.

Cultivons nos liens

Avec une attention particulière portée au lien social, Unicil soutient les initiatives de terrain tournées vers un habitat plus inclusif et plus durable. Sport, éducation, citoyenneté, art, culture et jardins partagés permettent aux locataires de devenir acteurs du vivre-ensemble et de nourrir un sentiment d'appartenance à un quartier.



QUELQUES EXEMPLES D'HABITAT DIVERSIFIÉ

MARSEILLE 10e : PLUS DE QUALITÉ POUR LES 18-25 ANS

Inaugurée en janvier 2024 dans le quartier de La Capelette, la résidence *Canissat* signe l'aboutissement d'un projet pensé au plus près des besoins des étudiants. L'ambition ? Offrir aux jeunes un cadre de vie propice à leur réussite académique et personnelle avec des hébergements meublés, de qualité et à loyer abordable.

Stratégiquement situés à proximité des facultés, des commerces et des transports, ces 114 logements allient confort et accessibilité. Divers services (laverie, kit dodo) et 160 m² d'espaces communs partagés (parc à vélos, espace de vie collective) offrent aux jeunes habitants un cadre de vie agréable.

La gestion a été confiée à l'association Arpej, acteur spécialisé dans la gestion de résidences pour étudiants, jeunes actifs et chercheurs. Deux autres résidences universitaires de 45 et 160 logements verront le jour à Marseille 2e (livraison prévue à l'été 2025), toujours en partenariat avec Arpej.

MARSEILLE 16e : IMAGINER LA VILLE AVEC LES HABITANTS

Imaginer ensemble l'habitat de demain, c'est le pari de la résidence *Corail* dans le quartier de l'Estaque. Accompagnés par le cabinet d'architecte Olivier Moreux et Unicil, les futurs résidents ont mené une réflexion collective ponctuée d'ateliers pour esquisser les contours d'un habitat partagé, social et écologique. 6 appartements et 6 maisons individuelles en location-accession (PSLA) verront le jour au terme des 18 mois de travaux aux côtés d'une maison d'invités commune.

Les habitants participent aux décisions et pré-sélectionnent les futurs acquéreurs, tandis qu'Unicil, qui a investi près de 2 M€ en travaux, apporte son expertise et veille au bon déroulement du chantier. Labellisé « Bâtiments Durables Méditerranéens », le projet répond à de hautes exigences environnementales. Il intègre matériaux biosourcés, ballons d'eau chaude thermodynamiques, panneaux photovoltaïques et espaces extérieurs arborés avec un local jardinage. À travers cette opération innovante, Unicil invente l'habitat de demain, avec les habitants.

Première pierre en terre cuite posée avec les habitants le 16 avril dernier… et premier arbre planté !

BANDOL FAMILLES ET JEUNES ACTIFS EN TERRASSE

Sur les hauteurs de la ville, une ancienne résidence de tourisme des années 1960-1970 a été transformée pour offrir à 86 familles et jeunes actifs aux revenus modestes des prestations exceptionnelles. Mêlant accession sociale, meublés en location temporaire et logement social, la résidence *Les Terrasses Blanches* crée une offre de logements pour favoriser l'emploi, l'accession à la propriété et le maintien des jeunes actifs sur la commune, où la pression immobilière est forte. Au sein de l'édifice classé "architecture remarquable du XX^{e} siècle", tous les appartements bénéficient d'une large terrasse avec vue panoramique sur la mer et de services communs (laverie, bureaux, point relais) qui facilitent le quotidien.

LE 1ER PROJET EN BRS SUR DU PATRIMOINE RÉNOVÉ EN PROVINCE

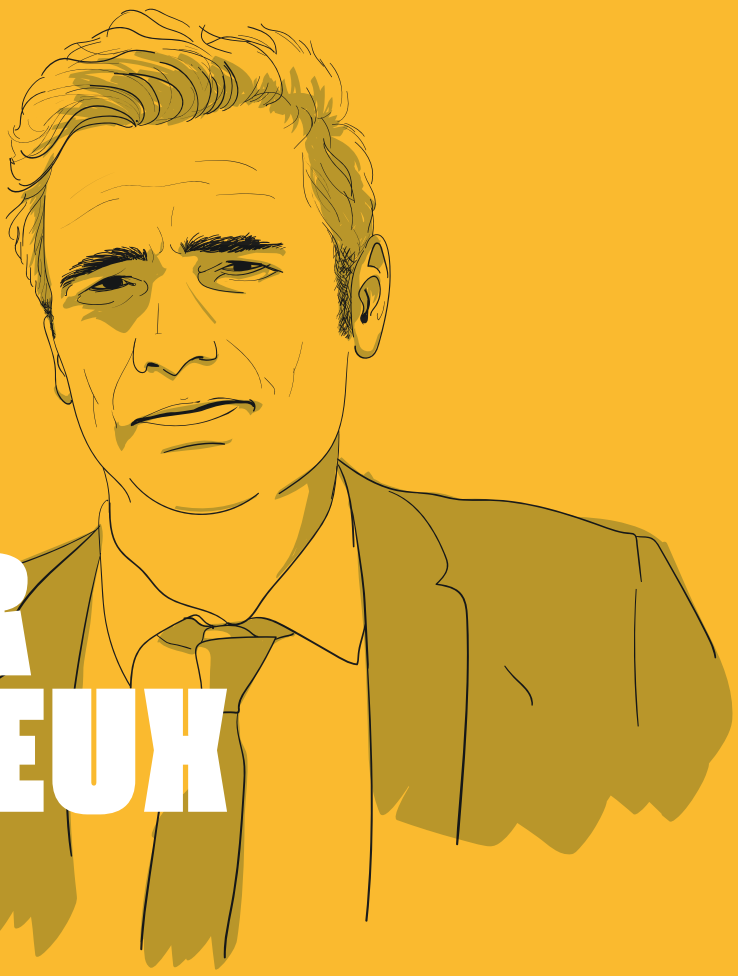
Il s'agit du premier projet en Bail Réel Solidaire d'Unicil. Grâce à ce dispositif, 30 familles ont concrétisé leur projet d'achat immobilier. La résidence compte également 21 logements sociaux, tandis que 25 logements en location meublée de courte durée sont réservés aux jeunes actifs et saisonniers bandolais. Ces derniers bénéficient d'un accompagnement spécifique de Soliha Var, partenaire d'Unicil et Action Logement Services, qui finance aussi le projet et fait le lien avec les entreprises du territoire et le CFA (Centre de Formation d'Apprentis).

FAIRE RIMER PATRIMOINE, TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET NOUVEAUX USAGES

Inaugurée en avril 2024, l'ancienne résidence de tourisme a été entièrement réhabilitée et restructurée dans le respect de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Unicil a investi 4,7 M€HT de travaux soit 55 000€ par logement pour un meilleur confort et un habitat plus économe en énergie.

Avec cette opération, Unicil, en partenariat avec la Ville de Bandol, l'EPF PACA, Action Logement Services et Soliha Var, réaffirme son engagement à créer des logements sur-mesure adaptés aux besoins des habitants et des entreprises du territoire.

Flashez le QR code pour découvrir en vidéo ce projet unique dans un lieu d'exception



BIEN SE LOGER POUR MIEUX VIEILLIR

Interview
Mario BASTONE

Directeur Général d'Enéal,
filiale d'Action Logement

Avec le vieillissement de la population et le souhait des seniors de vivre le plus longtemps possible à domicile, la priorité va à la réinvention des modes d'habitat pour favoriser le bien-être et préserver l'autonomie des plus âgés. État des lieux d'un enjeu de société et regard sur l'avenir avec Mario Bastone, qui pilote la politique seniors au sein du Groupe Action Logement.

Le vieillissement de la population est une réalité incontournable qui doit être intégrée dans les politiques d'aménagement urbain. Comment les élus locaux peuvent-ils l'appréhender ?

M.B. Les élus locaux jouent un rôle clé dans la création de villes inclusives face au vieillissement de la population. Il est essentiel d'encourager la construction de logements adaptés. Ils doivent être pensés en cœur de ville, proche des services, des commerces et ouverts sur le quartier. Il est aussi crucial de développer une vision à long terme en intégrant les données démographiques actuelles et futures pour adapter les infrastructures. Les villes doivent être conçues pour être accessibles à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite. Cela inclut la mise en place de trottoirs adaptés, de rampes, de passages piétons sécurisés, mais aussi de transports en commun accessibles et des espaces publics avec des bancs, des toilettes publiques et des zones ombragées. Le développement de services au sein des lieux de vie ou à proximité immédiate (commerces, salons de coiffure, restaurants, services médicaux), ainsi que de solutions de mobilité douce (navettes électriques) est primordial.

Vous dites qu'il est important de miser sur une ouverture et un ancrage local. Comment mettre cela en place ?

M.B. Concrètement, cela signifie implanter des lieux de vie en lien avec l'écosystème local, accueillants pour les familles, les amis, et même les habitants du quartier. C'est pourquoi nous concevons au sein de nos résidences intergénérationnelles et résidences « autonomie » des espaces communs qui peuvent être utilisés pour des activités ouvertes à tous.

La France comptera 21 millions de seniors de plus de 60 ans en 2030, soit 3 millions de plus qu'en 2019. En quoi la mobilité et l'autonomie sont-elles des enjeux cruciaux ?

M.B. Il s'agit non seulement d'améliorer la qualité de vie des seniors, mais aussi de promouvoir leur bien-être physique et mental, leur inclusion sociale et leur dignité. Et de repousser au plus tard l'entrée dans un établissement médicalisé. Les bailleurs ont un rôle fondamental à jouer dans la conception des logements d'une part, et d'autre part dans l'adaptation des logements existants pour les rendre plus accessibles et sécurisés. Une collaboration étroite avec les collectivités locales et les associations permet de développer des initiatives innovantes, et c'est ce qu'a très bien compris Unicil.

Quels sont les équipements et les outils pour assurer la sécurité et faciliter les tâches quotidiennes ?

M.B. Installations de rampes, d'ascenseurs, salles de bain équipées, systèmes de domotique… Il existe tout un cahier des charges qui permet de rester à domicile dans les meilleures conditions. Aussi, l'utilisation de technologies innovantes peut améliorer la qualité de vie des seniors, comme des dispositifs de télémédecine, des capteurs de sécurité à domicile et des applications pour faciliter l'accès aux services. Les personnes âgées doivent être impliquées dans le processus décisionnel.

> « IL EST ESSENTIEL D'ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS, PENSÉS EN CŒUR DE VILLE, PROCHE DES SERVICES, DES COMMERCES ET OUVERTS SUR LE QUARTIER. »

En quoi le Groupe Action Logement, spécialiste du logement des actifs et des salariés, est-il armé pour répondre à ces enjeux d'habitat spécifique ?

M.B. Sous l'impulsion du Groupe Action Logement, Enéal a contribué à mettre en place une stratégie sur la question du vieillissement avec le livre blanc "bien vieillir", qui liste 12 engagements et une série de solutions pour accompagner nos locataires dans la perte d'autonomie. Action Logement développe de nombreux partenariats locaux et nationaux avec des acteurs de la prévention, de l'accompagnement, ou du service à la personne (portage de repas à domicile) et au bien-vieillir, comme l'Agirc-Arrco ou l'UNCCAS, afin de tisser un ancrage territorial et de développer des initiatives partout en France. Nous avons aussi mis en place des formations spécifiques au suivi et à l'accompagnement des personnes âgées et créé un "Lab innovation" au sein duquel nous développons des solutions innovantes en collaboration avec des start-ups de la silver économie.

Quelles sont les solutions quand le maintien à domicile n'est plus possible ?

M.B. Notre objectif est que la majorité des personnes vieillissantes puissent rester chez elles quand cela est possible. Cela concerne aussi les parties communes. Nous avons créé une "caisse à outils" pour détecter des fragilités ou des difficultés à subvenir aux besoins fondamentaux et, le cas échéant, adapter le

logement. Si cela n'est pas possible, nous apportons des solutions d'habitat pour rester au plus proche des habitudes, dans le même quartier ou la même ville, comme les résidences "autonomie" ou intergénérationnelles, avec une part de logements destinés aux seniors et le reste aux familles, avec des espaces communs pour se réunir. Une solution optimale pour les aînés qui souhaitent rester dans le confort de leur lieu d'habitation d'origine.

Quelles sont les prochaines étapes selon vous ?

M.B. À l'avenir, l'idéal serait que les logements soient réversibles et que l'on puisse modifier les plans à tout moment de la vie. C'est le logement qui doit s'adapter à la vie de la personne, et non l'inverse.

DEUX GÉNÉRATIONS, UN SEUL TOIT

Cohabitation intergénérationnelle : une solution avantageuse pour les étudiants et les seniors

cohabilis

Pour faire face à l'isolement social des seniors et aux difficultés des jeunes à se loger, Unicil s'est associée à Cohabilis Sud PACA , avec le soutien de la Carsat Sud-Est, pour développer des expériences de colocation intergénérationnelle. Le principe ? Un étudiant ou jeune actif ayant peu de ressources est hébergé chez une personne âgée disposant d'une chambre à proximité du campus universitaire, en échange d'une contrepartie

financière modeste. Après une première rencontre, le tandem est accompagné pendant toute la durée de la colocation pour favoriser des relations d'entraide, de solidarité entre générations. Par ce dispositif, Unicil entend accompagner le "bien-vieillir à domicile" en apportant un cadre sécurisé aux locataires seniors et un complément de revenus, tout en offrant aux jeunes de meilleures conditions de réussite et d'intégration.

ORANGE : PARTAGER SON LIEU DE VIE POUR Y RESTER LONGTEMPS

À Orange, les locataires des *Bastides du Lac* expérimentent un nouveau mode de vie. La résidence intergénérationnelle permet à chacun de bénéficier d'un appartement autonome tout en profitant de lieux de vie collectifs. Une formule innovante qui vise à soutenir le maintien à domicile des aînés et s'inscrit dans la volonté d'Unicil de proposer des logements adaptés à toutes les étapes de la vie.

UN PROJET "PROTOTYPE" OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR

Imaginée en concertation avec la ville d'Orange, la résidence *Les Bastides du Lac* marque une étape importante dans la politique sociale d'Unicil pour répondre aux besoins des seniors et faire face aux défis de l'accessibilité et de l'adaptation. La résidence accueille plusieurs générations avec 60% de personnes de plus de 60 ans, des familles monoparentales, des familles avec enfants de tous âges, des jeunes ménages et des adultes isolés à faibles revenus.

La genèse du projet s'est construite autour des difficultés rencontrées par les personnes âgées pour se loger sur la commune. *"La commune nous a fait part d'un réel besoin de logements des seniors. Unicil s'est positionnée en partenaire actif"*, explique Aline Genteur, Directrice du Département Accompagnement, Développement et Innovation sociale d'Unicil. Des comités de pilotage ont été instaurés en amont pour définir et expliquer l'ambition du projet, sélectionner les candidats, veiller à la bonne attribution des logements, impulser le projet de vie sociale et faire en sorte que la résidence soit véritablement intégrée au quartier. Avec 110 logements allant du studio au T3, déployés sur trois bâtiments de 2 à 3 étages, dont un immeuble totalement accessible PMR (ascenseur, circulation facilitée, douche aménagée), la résidence intègre aussi des espaces partagés qui prolongent le lieu de vie : une salle commune, une tisanerie, un local et une friperie solidaire ouverte sur le quartier.

DES SERVICES PARTAGÉS "DONNANT-DONNANT"

Les premiers locataires ont emménagé en octobre 2022. *"Après la crise sanitaire du Covid, l'envie de (re)créer du lien social était forte chez les nouveaux résidents"*, explique Audrey Lahaye, en charge de la gestion animation des lieux. Formée spécifiquement à ce métier double casquette, une particularité d'Unicil, elle assure une permanence journalière depuis son bureau en rez-de-chaussée. Le café du matin, entre 9h et 10h, est le temps fort de la journée où se tissent les liens de solidarité, de partage et d'entraide entre voisins. Livraison de courses, covoiturage, garde d'enfants… Chacun propose un échange de bons procédés qui favorise les conditions de vivre-ensemble. *"Ici, il n'y a pas de problème de voisinage. Le fait que les habitants se connaissent et boivent le café ensemble tous les matins facilite le lien. D'ailleurs, ils se décrivent comme une grande famille"*, confie Audrey Lahaye, qui veille à ce que chacun puisse apporter sa pierre à l'édifice.

UNE RÉUSSITE À DUPLIQUER ?

Alors que le maintien à domicile est plébiscité par la majorité de la population âgée, cette initiative innovante apparaît comme une solution optimale pour les aînés qui souhaitent rester dans le confort d'une habitation familiale.

Face au vieillissement de la population, *"il y a un fort développement sur ces habitats thématiques"* conclut Aline Genteur. En région Sud - PACA, Unicil gère déjà 9 résidences intergénérationnelles et prévoit la livraison de 3 nouvelles d'ici 2026 : *Boulevard des Combes* à Manosque, *Cœur Luberon-Aiguebelle* à Céreste et *La Vicairie* à Aubignosc.

DES SERVICES POUR SOUTENIR LE MAINTIEN À DOMICILE

- Espaces et animations ouverts à tous les habitants de la commune : friperie solidaire, club de couture, club informatique, club jeux de société et cartes.
- Moments conviviaux et animations au fil de l'année : repas partagés, fêtes de fin d'année, fête des voisins, soirées à thème, barbecue estival.
- 4 ateliers annuels gratuits en partenariat avec l'ASEPT : premiers secours, pilates, sommeil, mémoire.
- Portage de repas ou aide à domicile en partenariat avec le CCAS.

MÉTIERS

QUAND LE LOGEMENT SOCIAL RENOUVELLE LA VILLE

« NOUS SOMMES LÀ POUR COORDONNER, ÉCHANGER ET RASSURER. »

L'équipe de la direction du Renouvellement Urbain œuvre au quotidien pour lutter contre l'habitat indigne et améliorer la qualité de vie des habitants. Découvrez nos opérations en flashant le QR code.

Face à la crise du logement, le renouvellement urbain apparaît comme une alternative pertinente. Au sein de la direction du Renouvellement Urbain d'Unicil, Caroline Massonneau, Lenaïg Cueff-Martin et Jessalyn Mangin travaillent avec passion. Leurs expertises, situées à la croisée du social, du politique, du financement et de l'urbanisme, permettent de diversifier l'offre en logements sociaux et de faire le lien entre politiques publiques au temps long et vie quotidienne des locataires.
Elles interviennent aussi bien sur les projets ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), situés dans les quartiers prioritaires, que sur l'habitat dégradé.

FAIRE AVEC LE TEMPS

Dans les bureaux et sur le terrain, l'équipe assure le pilotage et la coordination de toutes les opérations. Une polyvalence qui permet de sécuriser le déroulé de ces projets complexes, qui mobilisent des moyens humains et financiers importants. *"La phase d'élaboration du projet avec les différents partenaires et les locataires est une phase longue mais cruciale. Il est important de bien comprendre les problématiques et le contexte d'intervention pour adapter chaque projet aux besoins de nos locataires et susciter l'adhésion la plus large possible"*, explique la directrice Caroline Massonneau.

Travailler en bonne intelligence avec les pouvoirs publics est essentiel pour la réussite des opérations. La direction du Renouvellement Urbain prend part aux instances de pilotage réunissant l'intercommunalité, la commune et les services de l'État. En parallèle, l'équipe mène des rencontres bilatérales au niveau local pour présenter plus en détail le projet, confronter les expériences et construire une proposition commune. Une concertation d'autant plus renforcée que les deux champs d'activité (renouvellement urbain et habitat dégradé) réunissent un même tissu d'acteurs.

Pour mener à bien ces opérations, l'équipe a développé des connaissances techniques et spécifiques mais surtout une méthodologie éprouvée. Elle s'appuie sur les équipes spécialisées de la direction de la réhabilitation, qui assurent le suivi de ces opérations lourdes et complexes techniquement mais qui savent aussi gérer les travaux en sites occupés, en lien avec les équipes de proximité. *"Notre rôle est de favoriser la transversalité entre les directions et de coordonner les interventions de l'ensemble des collaborateurs"*, confie Caroline Massonneau.

MOBILISER LES LOCATAIRES

Pour la cheffe de projet Lenaïg Cueff-Martin, *"la transversalité se fait aussi en lien direct avec les locataires sur tous les aspects d'information, de concertation et d'accompagnement"*. Sur le temps du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, l'équipe accompagnera les locataires d'environ 1 200 logements concernés par une réhabilitation et 340 ménages par une démolition. Les concertations ont lieu à différents moments de la journée (sortie d'école, après le travail) et à travers différents supports (rencontres en pied d'immeuble, porte-à-porte, campagne SMS). Ces temps d'échanges visent à expliquer le sens du projet et toucher un maximum de locataires parmi ceux qui vont vivre les travaux ou doivent être relogés.

Aux *Canourgues* à Salon-de-Provence, le chantier de réhabilitation qui doit démarrer début 2025 concerne 344 logements. Avec 100% de réponses favorables pour 1/3 de locataires votants, la mobilisation des locataires autour du programme de travaux a été une réussite.

"*Lors des derniers ateliers en pied d'immeuble, une soixantaine de ménages sont venus échanger. Ils peuvent vraiment poser toutes leurs questions sur les travaux. Cela les implique du début du projet jusqu'à la réalisation*", explique Jessalyn Mangin, en charge du pilotage du projet. La réhabilitation permettra d'améliorer le confort des logements, d'agir sur la performance énergétique, d'offrir des parties communes plus fonctionnelles et de contribuer à l'embellissement de la résidence.

À Marseille, ce sont aussi plus de 50 M € d'investis pour la réhabilitation et la restructuration de 495 logements, la démolition de 109 logements et la construction de 60 logements neufs (dont une partie adaptée aux seniors) à *Air Bel*, et 45 M€ pour 506 logements à *La Castellane*. Tous les projets intègrent la question de l'adaptation des logements au vieillissement de la population, avec l'installation d'ascenseurs, de salles de bain équipées, ou encore la transformation d'espaces inutilisés en rez-de-chaussée en logements PMR.

Réunion publique à Salon-de-Provence - Avril 2024

ACCOMPAGNER LE RELOGEMENT

Au cœur des missions de la direction du Renouvellement Urbain, la question du relogement des locataires est traitée avec autant d'importance. "*Parce qu'un relogement peut être plus ou moins bien vécu, la première prise de contact avec le locataire est essentielle*", précise Caroline Massonneau. Chaque locataire concerné bénéficie d'un accompagnement individualisé (évaluation des besoins et des souhaits du ménage), financier (prise en charge de frais de déménagement, de raccordement, etc) et administratif (constitution des dossiers de demandes de logement social). Au sein d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, des travailleurs sociaux référents accompagnent les familles au quotidien dans toutes les démarches liées au relogement, de la constitution du dossier au suivi post-relogement. *"C'est assez rassurant pour les locataires que l'on accompagne d'avoir recours à une équipe dédiée présente sur site*", explique-t-elle.

Le jeu en vaut souvent la chandelle. À logement équivalent en termes de surface et de typologie, Unicil reloge chaque ménage en maintenant le loyer d'origine. Pour les personnes partageant le logement, *"cela peut aussi permettre d'avoir accès à son propre logement en plus de celui attribué à la personne détentrice du bail"* précise Jessalyn Mangin.

PRODUIRE DU LOGEMENT AU CAS PAR CAS

Face à la crise du logement, le renouvellement urbain apparaît comme une alternative pertinente. Acquisitions-améliorations en centre ancien (5 immeubles en cours à Marseille, un immeuble SPLA-IN…), réhabilitation à grande échelle (251 logements rue de la République à Marseille 2e), recyclage de copropriété dégradée (acquisition des 56 premiers logements pour les transformer en locatif social à *Maison Blanche* en 2023), l'équipe du Renouvellement Urbain agit au cas par cas et mobilise des moyens humains et financiers particuliers face à la complexité des interventions sur l'habitat dégradé, en Région Sud à Marseille, Grasse, Manosque, la Seyne-sur-Mer ou encore Draguignan.

La réhabilitation de la copropriété privée *Maison Blanche* à Marseille est l'une des interventions majeures coordonnées par l'équipe. Pour transformer en logement locatif social la totalité des 220 logements privés, cette opération inédite a nécessité une véritable connaissance des problématiques sociales et techniques, un partenariat spécifique avec l'EPF PACA, un investissement financier conséquent (45 M€) et un accompagnement en interne des collaborateurs impliqués sur le projet, répartis dans de nombreux services. Tous les logements seront réhabilités selon les standards d'Unicil et certains seront restructurés. Les loyers baisseront aussi considérablement (6,5 € / m² au lieu de 11,5 € / m² pour certains logements), relate Caroline Massonneau qui souligne aussi la complexité de ce type d'opérations. *"Dans les copropriétés dégradées, on est sur une population encore plus fragile que les locataires du patrimoine social. Il y a toujours besoin d'opérateurs comme Unicil pour améliorer les conditions de vie des habitants et limiter les pratiques de certains propriétaires indélicats*".

> **« NOTRE RÔLE EST DE FAVORISER LA TRANSVERSALITÉ ENTRE LES DIRECTIONS ET DE COORDONNER LES INTERVENTIONS DE L'ENSEMBLE DES COLLABORATEURS. »**
>
> CAROLINE MASSONNEAU, DIRECTRICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN D'UNICIL

Pour aller plus loin, Unicil a conclu un partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le but de développer son action contre l'habitat ancien dégradé et d'intervenir sur les copropriétés dégradées.

En ces temps difficiles pour le logement, et dans la perspective de la loi ZAN, la transformation du parc ancien est un levier efficace pour accroître l'offre de logement social, tout en apportant des solutions aux problématiques des communes. Autant dire que la direction du Renouvellement Urbain a de beaux jours devant elle.

> « QUAND J'AI LE MORAL À ZÉRO, JE DESCENDS AU JARDIN, IL SE PASSE TOUJOURS QUELQUE CHOSE, ÇA DÉTEND. ET LES TOMATES N'ONT PAS LE MÊME GOÛT. »
>
> **ANNA,**
> Résidente

PORTFOLIO

CULTIVER LE VIVRE-ENSEMBLE

Né d'une concertation entre Unicil et les habitants, le jardin partagé de l'Abeille à La Ciotat démontre que la mise en commun d'espaces verts peut créer du lien social entre voisins. Retour sur une expérience de partage et de solidarité en pied d'immeuble à travers le regard sensible du photographe Didier Nadeau.

« UNICIL EST FIÈRE D'ACCOMPAGNER LES PROJETS DE JARDINS PARTAGÉS. ILS FAVORISENT LA BIODIVERSITÉ ET UNE ALIMENTATION SAINE ET DURABLE. ILS CONTRIBUENT À L'EMBELLISSEMENT DES QUARTIERS ET AUX RELATIONS SOCIALES. »

ESTELLE DA SILVA,
Chargée de Développement Social chez Unicil.

« QUAND ON PLONGE SES MAINS DANS LA TERRE, ON SE SUFFIT À SOI-MÊME. ON EN TIRE UNE VRAIE SATISFACTION. »

ANNA,
Résidente

CARTE D'IDENTITÉ

- **300 m²** de jardin
- Ouverture **juin 2022**
- **13 bacs** individuels surélevés
- **2 zones de plantation** collective
- **1 espace de convivialité**
- **Bacs composteurs**
- **Produits naturels** uniquement
- **Accessible à tous gratuitement** sur inscription
- Aménagé **PMR**
- Financé par la Ville, le Département, la Métropole et Unicil

Pour le corps, l'esprit et l'environnement, mettre ses mains dans la terre fait du bien. Depuis sa création en 2022, le jardin de l'Abeille contribue à rendre le quotidien des habitants plus agréable et sert de terreau au vivre-ensemble à l'échelle du quartier. La clé du succès ? Liberté, autonomie et accompagnement vers un modèle durable de gestion collective.

> « L'ÉTÉ, JE VIENS TOUS LES JOURS. »
>
> MICHAEL,
> Résident

> « LES GENS SONT HEUREUX D'AVOIR UN LOPIN DE TERRE ET DE RÉCOLTER. LE PROJET VIT BIEN. »
>
> DIDIER FABRE,
> Manager de proximité

> « C'EST UN PETIT PLUS RÉSIDENTIEL. ON SE FAIT PLAISIR ET ON EST CONTENTS DE MANGER LES PRODUITS DU JARDIN. ET PUIS ON VOIT DES GENS ! »
>
> ISABELLE,
> Résidente

VENDRE EN HLM : QUELS AVANTAGES ?

Depuis 2018, la loi ELAN encourage les organismes HLM à vendre une partie des logements sociaux dont ils assurent la gestion. Avec des prix très attractifs, la vente de logement social permet de devenir propriétaire en conservant son cadre de vie et de favoriser la mixité sociale. Une solution intéressante pour les ménages aux revenus modestes comme pour les bailleurs et les collectivités.

Nous sommes ouverts au public !

Venez nous rencontrer dans notre espace commercial dédié à l'accession sociale et au syndic au rez-de-chaussée des locaux d'Unicil.

2 place de la Préfecture 13006 Marseille

Vous souhaitez étudier la mise en vente de résidences Unicil ? À qui s'adresser ?

Anthony MARECAT

Directeur Département Accession & Syndic Solidaire

04 88 56 09 02 - 06 21 93 78 99
a.marecat@unicil.fr

HABITANTS

Accession à la propriété sécurisée

La vente HLM permet de devenir propriétaire facilement et sans prendre de risques, grâce à l'accompagnement du bailleur (prix maîtrisé, frais de notaire réduits et TVA à taux réduit, possibilité d'un prêt Action Logement, garantie de rachat et de relogement, gestion du syndic) sur le long terme.

Création d'un patrimoine

Une opportunité pour les locataires ayant un revenu modeste de se constituer un patrimoine.

Proximité

La majorité des Français préfèrent déménager près de chez eux. La vente HLM permet d'accéder à la propriété dans le lieu de son choix, même en zone tendue, là où il est souvent difficile de trouver un logement abordable. Ces logements sont donc un moyen d'accéder à des zones plus centrales et mieux desservies.

Autonomie

Le locataire change de rôle : la vente HLM responsabilise les nouveaux propriétaires qui deviennent acteurs de la gestion de leur immeuble en copropriété.

Un processus à diffusion lente

Même lorsqu'il y a vente HLM, la résidence reste 10 ans dans les quotas SRU. La rotation de logements par la vente HLM est un processus qui se fait sur de longues années car les occupants ont droit au maintien chez eux.

Mixité sociale

La vente HLM offre un contexte favorable à la mixité sociale sans l'imposer.

Dynamisme urbain

La vente HLM concourt au dynamisme de la ville avec des habitants ancrés sur le territoire.

Renouvellement du parc de logements avec la création de nouveaux logements pour améliorer l'habitat sur le territoire. La vente HLM se fait en parallèle de la construction neuve ou l'acquisition amélioration.

Des solutions de logement à toutes les étapes de la vie, pour tous les concitoyens dans la même ville. En offrant la possibilité à certains d'acheter, cela peut libérer une offre locative sociale pour d'autres.

COLLECTIVITÉS

Amélioration de l'habitat à l'échelle de la commune

Les logements sociaux sont souvent construits selon des normes élevées de qualité, afin de garantir un logement sain et confortable pour les locataires. Les immeubles sont bien entretenus et peu énergivores.

Une balance positive de nouveaux logements

Pour 20 logements HLM vendus, 80 logements nouveaux sont créés. La vente HLM permet à Unicil d'être en capacité de répondre aux besoins de nouveaux logements et d'avoir une action patrimoniale.

BAILLEUR

Rotation sur le parc locatif social

Favorise le parcours résidentiel des locataires.

Amélioration de l'habitat

Les fonds issus de la vente HLM génèrent des financements qui peuvent être redistribués à l'échelle du territoire et réinjectés dans des projets de réhabilitation et dans la construction de logements neufs sur le territoire.

Soutien à l'emploi

Unicil accompagne et soutient les actifs dans leur parcours résidentiel.

À RETENIR

- Des prix inférieurs de 20% à ceux du marché
- TVA à taux réduit et frais de notaire réduits selon les communes
- Possibilité d'un prêt Action Logement ou d'un prêt à taux zéro
- Garantie de rachat et de relogement
- Gestion du syndic
- Une politique de prix adaptée aux ressources du locataire
- Un complément aux autres dispositifs d'accession sociale : le Prêt Social Location Accession (PSLA) (achat d'un logement neuf ou ancien à prix plafonné sans apport initial en passant par une période locative) et le Bail réel solidaire (BRS) (achat du bâti sans être propriétaire du foncier sur une longue durée)

EN 2023

- Environ 140 logements vendus aux particuliers dont 2/3 à des locataires du parc HLM
- Environ 5 % du parc de logements concerné par la vente HLM
- Une enveloppe financière d'environ 30 millions d'euros qui permet d'accompagner le développement des nouveaux logements sur le territoire de la Région Sud.

Seniors, familles monoparentales et étudiants

TOUJOURS PLUS NOMBREUX EN RÉGION SUD PACA

+9,3%

D'ÉTUDIANTS EN PACA

en 2019-2020 par rapport à 2014-2015 soit 176 758 étudiants

+8,5%

DE SENIORS DE + DE 60 ANS*

en 2020 par rapport à 2014 soit 33,8% de la population soit 1 722 183 seniors

+10,9%

DE FAMILLES MONOPARENTALES

en 2020 par rapport à 2014 soit 18,4% de la population soit 261 613 familles

(*) + 375 000 seniors de + de 60 ans à l'horizon 2050. La part des personnes de 85 ans ou plus doublerait, passant de 3,8 % à 7,3 %.

Source © Terre de données® / Insee

223 547

demandeurs de logements sociaux soit +23,6% en 4 ans

Résidence La Boussole, Biot (06)

DES MODES D'INTERVENTIONS DIVERSIFIÉS**

2 066
logements déposés en agréments soit 20% de la production régionale

1 417
logements mis en chantier

1 428
logements livrés

824
logements en réhabilitation

3 901
attributions en gestion locative

202
ventes HLM

84
contrats de réservation PSLA

31 918
logements (+11% en 4 ans)

1
gamme élargie avec 1 162 logements locatifs intermédiaires (LLI)

(**) Chiffres Unicil au 31/12/2023

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
DÉLÉGATIONS RÉGIONALES

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 CHANGE DE VISAGE

Une chance pour votre commune !

Le nouveau logement social et abordable est né ! Unicil développe une offre diversifiée de **logements adaptés, durables et inclusifs,** avec des services et des solutions de mobilité douce pour une commune plus attractive.

Unicil

Groupe ActionLogement

unicil.fr