

UNICIL MAG | 22

LE LOGEMENT SOCIAL PEUT-IL AIDER LES VILLES ?

15

Saint-Thys, l'innovation sociale crée des liens

18

Métier : 24 heures dans la vie de

24

Balade photographique au cœur de La Calanque

28

Les 10 étapes clés d'une opération réussie



SOMMAIRE



**Unicil - 20 Boulevard Paul Peytral,
13006 Marseille - 04 91 13 91 13**
Crédits photos : Anne Van Der Stegen,
Jérôme Cabanel, Mélanie Brun, Julien Blank,
iStockphoto. Conception : Marsatwork
© Unicil, septembre 2022

4 ÉDITO



6 ACTUS

8

GRAND ANGLE

Le logement social peut-il aider les villes ?

Rencontre avec Yankel Fijalkow, sociologue

Dialogue avec 5 villes



15

SAINT-THYS :
L'INNOVATION
SOCIALE
CRÉE DES LIENS

18

24 heures dans la vie d'un Responsable Habitat et Proximité

22

QU'EST-CE QUE LA VISITE RÉSERVATAIRES ?

24

À la découverte du patrimoine architectural



28

BLOC-NOTES
Les 10 étapes clés d'une opération réussie

30

UNICIL EN CHIFFRES



Brigitte STEINER, Présidente du Conseil d'Administration - Éric PINATEL, Directeur Général - Martine CORSO, Vice-Présidente

Nous fêtons cette année notre 30 000^e logement. Un chiffre symbolique qui témoigne d'un travail au long cours et de notre capacité à produire sur des territoires en tension.

Pour autant, la politique du chiffre n'a jamais fait le logement social. Les approches quantitatives d'après-guerre nous ont appris qu'un logement social, pour qu'il soit durable, doit être accompagné de solutions adaptées aux besoins de ses habitants, de son tissu économique et de sa dynamique territoriale.

Actifs éloignés des bassins d'emploi, jeunes qui quittent le foyer familial, qui se lancent dans la vie active, entreprises qui ont besoin de travailleurs saisonniers, seniors qui restent plus longtemps à domicile, familles élargies ou recomposées, individus en

situation d'urgence sociale... La demande n'est pas seulement forte ; elle est complexe et exige d'apporter des solutions sur mesure et concertées. Produire 30 000 logements suppose d'organiser 30 000 fois la rencontre entre la vision d'une collectivité, un foncier, des mobilités, des équipements, des partenaires et des solutions innovantes pour ne laisser personne de côté.

Aujourd'hui, cette crise engage notre responsabilité au moment où les plus démunis font face à une augmentation sans précédent du coût de l'énergie, et où les conditions de production du logement se durcissent avec l'augmentation du coût des matières premières, la raréfaction du foncier et l'urgence climatique, et nous demande de revoir tous nos modèles.

Alors que nous venons de déposer notre premier permis de construire d'un bâtiment passif* à Ollioules, notre démarche environnementale est vouée à monter en puissance pour devenir notre priorité n°1. Celle-ci se traduira sur le terrain par une production de logements exemplaires, l'amélioration de l'efficacité énergétique de notre parc et l'implication de nos locataires, dont nous valoriserons les actions pour réduire leur empreinte.

“Unicil, filiale d'Action Logement, avance avec fierté sur la voie du reconstruire la ville sur la ville.”

Enfin, signalons que la livraison de ce 30 000^e logement intervient à l'heure où nous entreprenons la réhabilitation de la résidence Sauveur Tobelem à Marseille, notre plus ancien patrimoine construit en 1890. À travers ce projet emblématique, les équipes d'Unicil, filiale d'Action Logement, avancent avec fierté sur la voie du reconstruire la ville sur la ville.

* bâtiment économe en terme d'émission et de consommation énergétique et producteur d'énergie grâce à des panneaux solaires





Action Logement, engagé pour les territoires

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs.

Action Logement poursuit son effort avec des ambitions toujours plus exigeantes : production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement... Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos 51 filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au Groupe Action Logement.

Frédéric CARRE, Président du Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier.





UNICIL LIVRE SON 30 000^e

Après une année record en terme d'activité, Unicil franchit la barre des 30 000 logements gérés. « Cette étape symbolique illustre le poids économique d'Unicil dans la Région Sud et son dynamisme afin de faire du logement un levier pour le développement et l'attractivité de tous les territoires », souligne Éric Pinatel, Directeur Général d'Unicil.

LE RECORD

1139 logements livrés sur plus de 40 résidences... C'est le record absolu décroché en 2021 par Unicil, qui avance à grand pas sur sa feuille de route et répond ainsi aux besoins des habitants, des salariés et des plus fragiles.



SONDAGE EXCLUSIF !

Unicil à l'écoute... En lançant une enquête auprès des nouveaux arrivants 3 mois après leur entrée dans les lieux, Unicil cherche à s'améliorer en permanence. Une démarche qualité qui irrigue toute l'entreprise au service de la satisfaction de ses clients.



FIL ROUGE

UNICIL ORGANISE SON ASTREINTE

Dans un souci constant d'améliorer la satisfaction client et le service rendu en dehors des heures d'ouverture, Unicil a mis en place depuis 1 an une plateforme téléphonique pour gérer les urgences et répondre aux locataires tous les soirs et week-ends.

Cette astreinte sert également la relation avec les élus locaux et/ou les services d'urgence en cas de nécessité.

LE SAVIEZ-VOUS ?

En 2022, 4 grands programmes de **réhabilitation ont été lancés**. Afin de renforcer le confort des habitants, de leur assurer la meilleure performance énergétique et des parties communes plus fonctionnelles, Unicil participe à l'effort de « reconstruire la ville sur la ville ».

Coup d'envoi avec la réhabilitation de la plus ancienne résidence Unicil, Sauveur Tobelem à Marseille, dont la construction date de 1890.



FLASHEZ CE CODE
POUR LIRE LA VIDÉO
YOUTUBE



INAUGURATION !

Au bord du lac de Monteux, le Jardin des Libellules propose désormais 54 villas neuves. À proximité de la ZAC de Beaulieu et du Parc Spirou, cet écoquartier accompagne le dynamisme d'un bassin d'emploi en offrant des solutions de logements abordables et de qualité aux salariés.



LA BONNE SOLUTION

Difficile de se loger à Bandol ?

Grâce au BRS (Bail Réel Solidaire), l'ancienne résidence de tourisme, Le Bosquet, renaît grâce à ses 30 futurs premiers acquéreurs. Devenir propriétaire sur un site exceptionnel est désormais possible aux Terrasses Blanches !



Grand
Angle

LE LOGEMENT SOCIAL PEUT-IL AIDER LES VILLES ?

Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques des communes, tel est l'engagement d'Unicil.

Fruit d'une concertation étroite avec les équipes municipales, chaque projet prend en compte les problématiques de chaque territoire : vieillissement de la population, accompagnement des jeunes actifs, requalification des sites industriels, préservation du patrimoine bâti, mixité, innovation sociale...

Que ce soit à Marseille ou à Pertuis, à Nice ou au Castellet, à Antibes ou à Châteaurenard, les programmes menés par Unicil témoignent d'une écoute attentive des territoires et de leurs attentes, assortie d'un dialogue constant avec leurs édiles.



EST-CE AINSI QUE LES HOMMES HABITENT ?



Il parle du logement social comme d'une forme de « sécurité sociale du logement » et prédit la fin des pièces à tout faire... Sociologue et urbaniste,

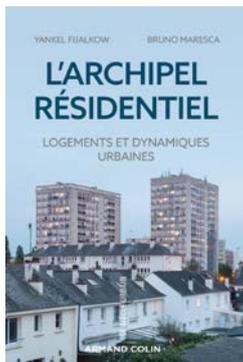
Yankeel Fijalkow enseigne en école d'architecture. Son livre *Sociologie du logement*, paru aux éditions La Découverte, donne à voir comment se fabrique la ville à partir de l'habitat.

Quels besoins se dessinent ?

Vers quel modèle aller ?

Questions à un observateur indépendant et engagé.

DERNIER
OUVRAGE PARU,
L'ARCHIPEL
RÉSIDENTIEL
AUX ÉDITIONS
ARMAND COLIN.



Quels sont vos enjeux de recherche ?

Mon premier métier, c'est d'apprendre aux étudiants qu'il y a des gens qui habitent dans ce qu'ils seront amenés à construire. Et ce qui m'intéresse, c'est la succession de personnes dans un parc de logements : des vieux succèdent à des jeunes, des ouvriers à des cadres... Les parcs résidentiels ne sont pas figés. Cette mobilité s'inscrit dans des modes de vie, des modes culturels d'habitat. Si le poème d'Aragon pose la question « Est-ce ainsi que les hommes vivent ? », j'en pose une autre : « Est-ce ainsi que les hommes habitent ? ». Autrement dit, qu'est-ce qu'on construit ? Qu'est-ce qu'on distribue ? Comment gère-t-on l'habitat ?

Existe-t-il un modèle français du logement social ?

La qualité du modèle français est d'être au milieu du gué. Ce n'est pas un « logement du pauvre », voire de « miséricorde », comme il l'est dans certains pays. Ce n'est pas non plus un logement « ghetto », car il est beaucoup plus ouvert. Il existe une forme de « sécurité sociale du logement » accordée à au moins 17% des français. **Le logement social à la française a été pensé comme un logement de transition** : du taudis vers le HLM, du HLM à l'accession... Tout cela étant assez hiérarchisé en fonction des revenus (on constate des écarts de 1 à 3,5), avec des typologies qui sont autant de manières d'habiter : PLAI, PLS, PLUS, où les salons plus ou moins grands, les pièces plus ou moins éclairées... L'habitat social à la française est donc un mode de vie, mais c'est aussi un mode de gestion qui est en train d'évoluer. On constate en effet plus de coordination entre bailleurs sociaux et promoteurs privés, notamment à travers la montée en puissance des VEFA*. Le modèle n'est pas figé. Et malgré toutes les rigidités (réglementaires, bureaucratiques...), il existe beaucoup d'outils d'action et de réflexion dans le logement social.

*Vente en l'État Futur d'Achèvement

Interview

Vous louez la plasticité du modèle français, mais quelles rigidités rencontre-t-il ?

Dans les marchés tendus, on ne bouge pas assez. Le logement social a été pensé comme un logement de transition mais ça ne s'exprime pas partout. Les gens sont parfois là depuis 40 ans. Or le fameux 1% patronal a été conçu pour succéder aux cités patronales et donner de la mobilité aux personnes, de permettre aux ouvriers et salariés de changer d'entreprise. Aujourd'hui, on se heurte à des taux de rotation très faibles en secteurs tendus - 3 à 4% dans certaines régions, comme à Paris ou dans le sud. La solution serait-elle de supprimer le droit au maintien dans les lieux ? De fragiliser cette sorte de « sécurité sociale du logement » ? Ou d'inventer d'autres dispositifs de mobilité ? Je pense que l'on devrait davantage répondre à ceux qui demandent à muter par souci d'économies, de justice sociale ou parce qu'ils vieillissent et habitent dans un logement trop grand. Nous devrions développer des systèmes de bourses aux logements, de mutualisations. Et je ne suis pas sûr qu'il faille passer par le numérique pour le mettre en œuvre.

Le logement social doit-il se réinscrire en centre-ville ?

Le logement social est un facteur de mixité, même si le terme est à relativiser... Il permet de maintenir des populations modestes dans les centres-villes et de donner accès au travail, à des activités... **Réemployer des ressources patrimoniales est également un pari important - un pari d'habitat**, plus qu'un pari de construction.

La réhabilitation draine des entreprises et des capitaux plus modestes pour développer un urbanisme d'échelle compatible avec une vie quotidienne locale, sans trop de déplacements.

Que sait-on des attentes des locataires ? Sont-elles spécifiques dans le logement social ?

Au vu de la diversité du logement social, et du fait que 60 à 70% des français y sont éligibles, nous avons un panel qui reflète l'attente générale des Français. Il existe nombre d'enquêtes (Qualitel) ou de rapports décrivant tout cela. Le rangement apparaît comme un besoin primordial et on note une vraie demande liée à la montée en puissance du télétravail. La pièce « à tout vivre », héritée du modèle bourgeois, a mal traversé le Covid, et il est à prévoir un vrai retour de la « pièce » pour travailler, s'isoler, se chauffer (car rester assis toute une journée à travailler par 19°C garantit d'avoir froid). Par ailleurs, beaucoup de cultures populaires ne sont pas à l'aise avec les cuisines ouvertes et les fonctions d'une salle de bains plus hédonique sont à réinventer. Aussi, **il faut repenser les choses en fonction des groupes domestiques** : on remarque une explosion des foyers monoparentaux, une demande accrue de services pour les seniors, ainsi qu'un phénomène de sous-occupation des logements.

Comment les habitants du parc social réagissent-ils à la question environnementale ?

On continue d'imaginer des scripts d'habitants comme dans les années 70. Dans son roman *La Cité heureuse*, l'écrivain Benoît Duteurtre décrit ce modèle d'habitant écolo-responsable que l'on a tous en tête. J'ai l'impression que ça ne marchera pas longtemps, cette manière d'être tenu par le cadre de vie. Il vaudrait mieux que cette construction vienne des habitants eux-mêmes. Nombre d'entre eux veulent développer des actions... Pourquoi ne pas écouter les gens qui commencent d'eux-mêmes à construire des jardins partagés ? **Il faut favoriser les états d'esprit avant de construire les choses**. Surtout en France, où l'on cultive l'esprit rebelle. Tout cela fonctionnerait sans doute mieux.



ÊTRE LÀ POUR TOUS LES TERRITOIRES



Soutenir les jeunes actifs

PERTUIS ÎLOT DURANCE, LÉON ARNOUX, VILLELAURE

Avec son développement économique, une zone d'activité dynamique, destinée à s'agrandir, la commune de Pertuis attire les jeunes (et les moins jeunes) actifs et souhaite leur proposer une offre de logements renouvelée qui intègrent des services leur facilitant le quotidien tout en revitalisant son centre ancien. La municipalité a trouvé en Unicil l'interlocuteur idoine pour répondre de la manière la plus complète à la diversité de ses besoins. Travaillant en étroite collaboration avec la mairie, le bailleur social mène actuellement sur le territoire communal deux programmes complémentaires qui satisfont à ces enjeux. Le premier, Îlot Durance, concerne **la réhabilitation et la transformation de trois bâtiments patrimoniaux situés dans le cœur historique de la cité**, en une résidence parfaitement équipée pour de jeunes salariés mobiles. Il est mené en concertation avec la

Ville et la SPLA Pays d'Aix Territoires. Le second, Léon Arnoux, participe à **l'aménagement d'un quartier neuf et résidentiel** composé de maisons individuelles et de petits collectifs (R+1), destinés plus spécialement à de jeunes couples avec enfant.

Enfin, Unicil est lauréate d'un concours EPF PACA* aux côtés de Vinci et Amétis dans le cadre du projet global d'aménagement «Villelaure». L'opération conjugue toute la mixité d'habitat nécessaire à la réussite du nouveau quartier : accession à prix maîtrisé, logements locatifs sociaux, résidence gérée par API Provence** à destination des jeunes et des anciens.

Objectifs : revitaliser le centre ancien et accueillir les jeunes actifs

*Etablissement Public Foncier. **Accompagnement, Promotion, Insertion.

Une adresse pour les salariés



PROMOTEUR :
AGARIM

VEFR** - Livrée
avril 2022

NICE
AVENUE JEAN MÉDECIN

La prestigieuse avenue commerçante Jean Médecin renoue avec une partie de son patrimoine bâti historique. Dans ce quartier particulièrement prisé, Unicil vient de réhabiliter un immeuble à l'architecture typiquement niçoise qui abrite désormais 32 logements sociaux tout neufs. Le projet, d'une grande qualité architecturale, a été mené avec la société CIR*, spécialisée dans la valorisation du patrimoine. Autre particularité du projet, Unicil reprend en gestion un bâtiment partiellement occupé. Elle accueille les nouvelles familles tout en créant du lien avec les locataires actuels afin d'identifier les éventuels besoins d'accompagnement social et/ou de travaux.

Objectif : renforcer la mixité sociale

Avec la rénovation de cet immeuble de caractère, Unicil propose **une offre locative abordable sur l'une des avenues niçoises les plus réputées**, dans un quartier très attractif. La mixité sociale et la qualité de vie des usagers sont au cœur du programme.

*Compagnie Immobilière de Restauration. **Vente en État Futur de Rénovation.

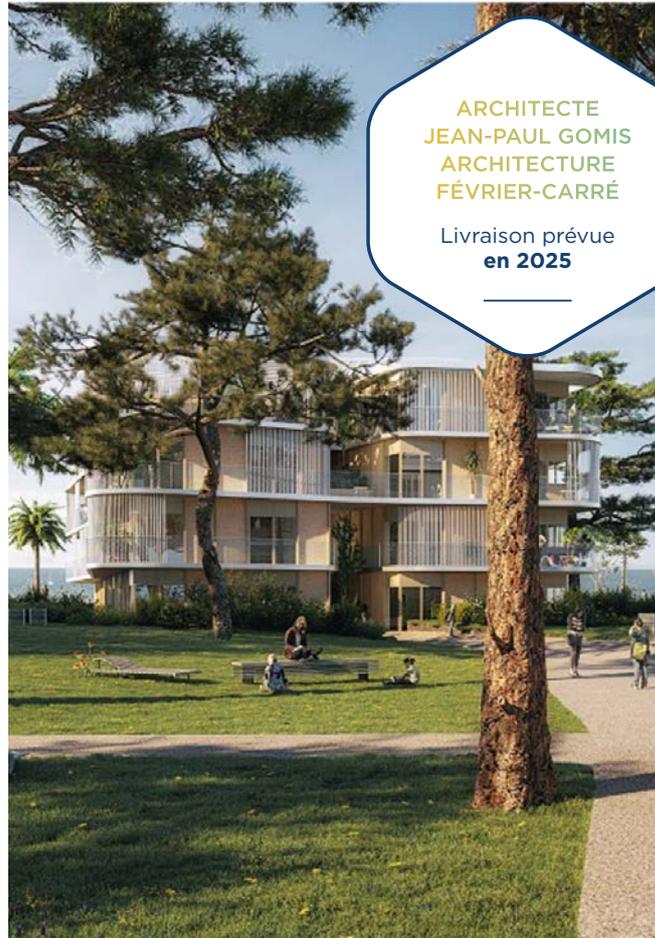
Ouverture d'un parc habité

ANTIBES / VAL CLARET
RÉSIDENCE VAUBAN LITTORAL

Située sur la côte est d'Antibes, à deux pas de la vieille ville, la résidence Vauban Littoral a été conçue dans une **démarche de renaturation et d'écoconstruction**. Sur une parcelle de 26 327 m² précédemment occupée par une entreprise de négoce de boissons, 84 logements sociaux sont répartis en huit petits îlots (R+3, R+4) avec vue sur mer.

Objectif : requalifier un site industriel

Répondant à la demande de la ville d'Antibes, Unicil s'est engagée à **transformer une friche industrielle polluée en une zone résidentielle haut de gamme présentant de grandes qualités architecturale, thermique et environnementale**. Cette reconversion est le fruit d'un partenariat promoteur-concepteur entre le bailleur social et Bouygues Immobilier.



ARCHITECTE
JEAN-PAUL GOMIS
ARCHITECTURE
FÉVRIER-CARRÉ

Livraison prévue
en 2025

Créer plus que des logements

MARSEILLE
RÉSIDENTIE MARENGO

Nichée dans un monastère du XIX^e siècle dans le 6^e arrondissement, la résidence étudiante Marengo fait l'objet d'une requalification innovante menée par Unicil en collaboration avec les partenaires et les associations locales. 31 logements sociaux et intermédiaires à destination des jeunes et des familles entourent un jardin partagé qui accueillera ateliers pédagogiques et événements culturels. La chapelle abritera une bibliothèque accessible à tous les habitants.

Objectif : la culture en partage

Avec la résidence Marengo, Unicil **repense l'habitat autour d'un noyau culturel ouvert sur le quartier** plaçant l'innovation sociale au cœur des projets.

ARCHITECTE
HERVÉ LE ROY & FARE

Début des travaux
fin 2022

Livraison prévue
début 2024



Valoriser l'identité provençale

LE CASTELLET
L'ÉCRIN, L'ANGELARA, LES ACACIAS, ROYALE

Destination incontournable, Le Castellet a su garder son charme et son âme provençale... tout en développant une offre moderne et adaptée. Unicil l'a bien compris, et travaille en parfaite intelligence avec la mairie pour **proposer des logements neufs et respectueux de l'identité architecturale de la commune**. Celle-ci se caractérise par un tissu pavillonnaire de faible densité. Il s'agissait donc de concevoir des programmes de taille modeste qui se fondent dans le paysage et répondent aux attentes locatives. Facilitée par l'EPF* PACA, la collaboration entre la Ville et Unicil est le fruit d'un dialogue permanent et se concrétise par quatre opérations dont Unicil est maître d'ouvrage, qui déboucheront d'ici la fin 2024. Les deux premières concernent la construction de deux résidences l'Écrin et l'Angélara (de 9 et de 11 logements) au sein de petits lotissements. La troisième, les Acacias, consiste à la démolition / construction de 18 logements, à partir d'un terrain appartenant à la mairie et un second privé. La quatrième, résidence Royale, opération fait suite à un concours de l'EPF sur un terrain préempté par la Ville avec la démolition / construction de 24 logements.

Objectif : maintenir un logement accessible et dynamiser le territoire

Destinés à de jeunes actifs, les logements deviennent abordables et renforcent l'attractivité de la commune dans une zone où la demande en main d'œuvre est forte.

* Établissement Public Foncier



ARCHITECTES
CITTA ET STRADA

Maîtrise d'ouvrage
Unicil

Livrée
fin 2021

Investir pour les seniors

CHÂTEAURENARD RÉSIDENCES LES LONNES ET CŒUR DE PROVENCE

Regroupant 17 maisons individuelles et 10 petits collectifs, la résidence Les Lonnes est entièrement réhabilitée afin d'adapter les logements à une population de personnes âgées. D'un montant avoisinant 1 M€, les travaux visent à améliorer le confort des résidents (remplacement des équipements sanitaires, adaptation des salles de bain, installation de VMC...) et la performance énergétique (isolation thermique en façade, remplacement des huisseries, installation d'une pompe à chaleur), permettant ainsi d'embellir le parc d'Unicil tout en générant des économies d'énergie pour les locataires.

Dans le même esprit, Unicil a procédé à la restructuration et à l'extension de la résidence pour seniors autonomes Le Clos Réginel. Désormais baptisée Cœur de Provence, elle comprend un bâtiment de 55 logements existants, une extension de 59 logements neufs, la création d'un espace de restauration et d'espaces communs bien-être ou conviviaux. D'un montant global de plus de 7,8 M€, l'opération permet désormais à la résidence de proposer une offre de 114 appartements de type T1 réunis en un même lieu avec des prestations de grande qualité.



ARCHITECTE :
LACAILLE LASSUS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

Maîtrise d'ouvrage Unicil

Livraison

septembre 2022

Objectif : répondre au vieillissement de la population

Unicil accompagne la commune de Châteaurenard dans la **prise en charge locative de ses aînés, en habitat individuel comme en résidence collective**, répondant ainsi au plus près des besoins du territoire en matière de logement social.

MÉDIATION
SOCIALE
VERS LES
SÉNIORS

MÉDIATION
SOCIALE
VERS LES
SÉNIORS

*À Saint-Thys,
l'innovation
sociale
crée des liens*

Avec 34% de locataires de plus de 65 ans, la résidence Saint-Thys, à Marseille, bénéficie depuis plus d'un an d'un dispositif de médiation sociale senior. Lancé à titre expérimental, ce projet inter-bailleurs est l'aboutissement d'une volonté, visant notamment à rompre l'isolement dont souffrent les personnes âgées. Sur les 590 logements que compte la résidence, 200 locataires sont concernés. Il s'agit de les informer et de les accompagner dans leurs démarches administratives ou leurs demandes d'aides. Pour Aline Genteur, Directrice du département Accompagnement, développement et innovation sociale d'Unicil, « Cette présence accrue nous permet d'apporter une aide jusque chez le locataire »



« Une autre expérimentation de la médiation sociale seniors est en réflexion sur Vitrolles. »

Dire "Bonjour"

Tous les jours à 10h30, c'est le même rituel : Laurent Sinacori, gestionnaire de la résidence Saint-Thys, reçoit l'appel d'une locataire qui tient à lui dire bonjour. « *Les personnes âgées ont besoin de sentir une présence, quelqu'un sur qui compter* », confie-t-il. Cette relation de confiance tissée avec le gestionnaire a par ailleurs grandement facilité le travail d'approche de l'équipe de médiation, qu'il a pu introduire auprès des habitants dès le départ du projet... Du lundi au samedi, l'équipe de médiation sociale seniors, composée de quatre médiateurs et d'une coordinatrice, répond présent. Le principe est d'être à l'écoute et disponible en pied d'immeuble afin de créer du lien social et de manifester une présence quotidienne et rassurante. Sur le territoire, leur cœur de mission est de rencontrer les personnes à domicile, d'effectuer une veille de quartier et de mener des actions de sensibilisation et de prévention, tandis que certains ménages nécessitent un suivi dans la durée.



La politique du "Aller vers"

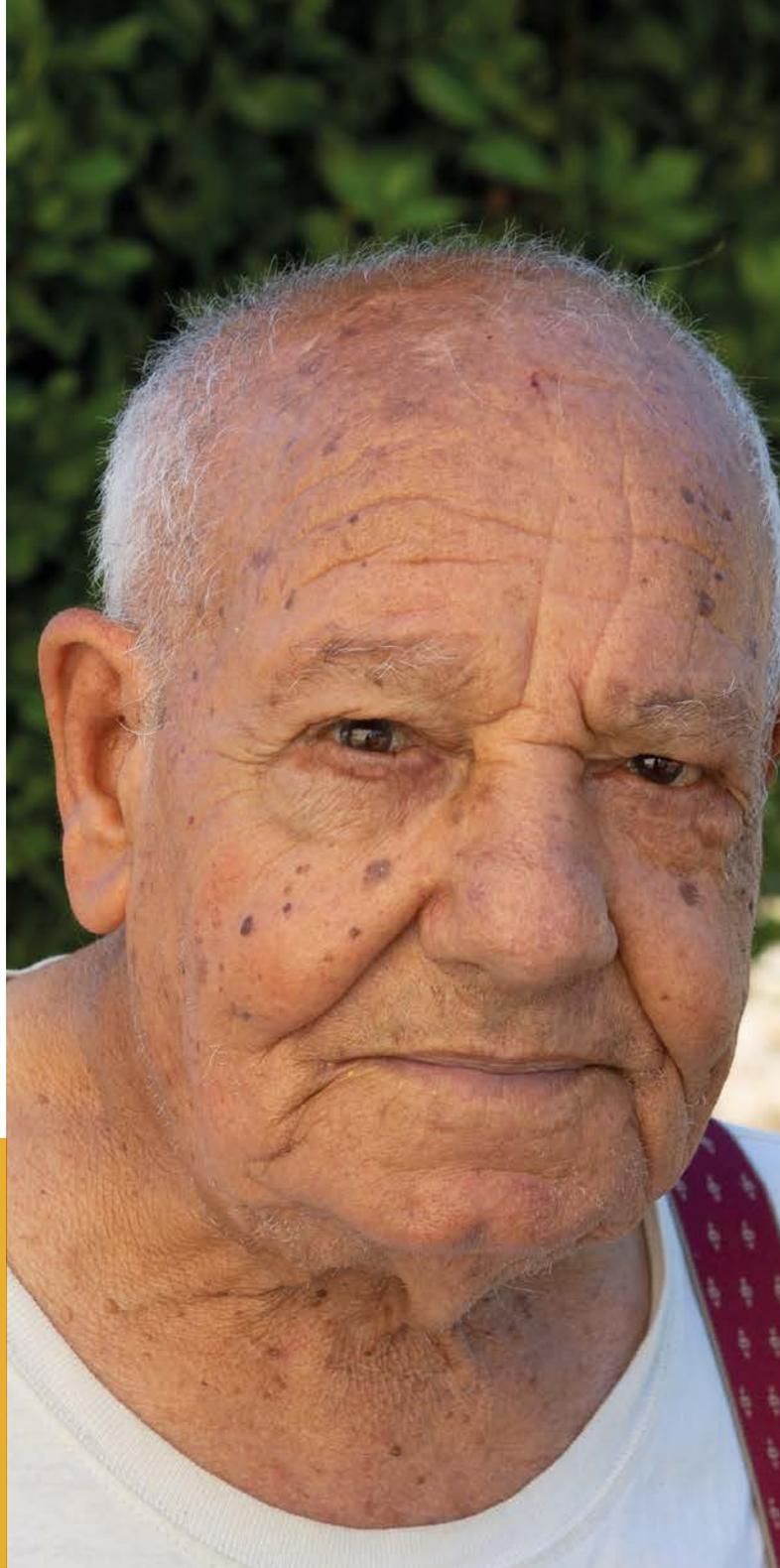
« Une locataire de 80 ans a perdu la vue. Elle a besoin d'une compagnie et nous l'aidons à la mettre en relation avec une association d'aide à la personne. Sans nous, elle ne saurait pas vers qui se tourner », nous confie la médiatrice Charifa Saïd. Autre histoire, celle de M. Denise, un locataire de 89 ans qui à l'ombre d'un chêne, parle régulièrement avec Zineddine Dahmane, un autre médiateur, au sujet de son dossier concernant une demande d'aide à domicile. « Les aides sont cruciales, confesse Leslie Villa, coordinatrice. À Saint-Thys, nous aidons un locataire de 90 ans qui a perdu en autonomie et qui ne peut plus faire ses courses tout seul, ni son ménage. Les heures d'aide à domicile qui lui étaient accordées ne sont plus suffisantes. Il peut parfois sauter un repas car il n'a plus de denrées chez lui et il ne peut rien y faire... »

En première ligne quand il s'agit de répondre aux besoins de ses locataires fragilisés, Unicil défend l'approche du « aller vers » en cas de difficultés financières, administratives, familiales ou de problèmes concernant l'entretien des logements.

Une autre expérimentation de médiation sociale seniors est en réflexion sur Vitrolles.

Et ailleurs...

Chacune sur leur secteur géographique, les 9 conseillères en économie sociale et familiale (CESF) d'Unicil prennent le relais lorsqu'une situation de grande fragilité sociale ou d'isolement est détectée par nos équipes de proximité. Ainsi, elles apportent un soutien ponctuel ou dans la durée grâce à un suivi individualisé et orientent si besoin vers des partenaires locaux.



« Les personnes âgées ont besoin de sentir une présence, quelqu'un sur qui compter »



VENREDI 25 JUIN 2022

24h DANS LA VIE DE...

Cédric Thomas intègre Unicil en 2013 en tant que Principal de copropriété et devient dès 2016 Responsable Habitat et Proximité à Marseille. Rattaché à la Direction Relations Habitants et Territoires, ce métier au service des autres embrasse à la fois les relations locataires et partenariales, le management des équipes de proximité et le bon fonctionnement des résidences, l'entretien et la maintenance des bâtiments. Il sert d'interlocuteur auprès des collectivités et les rassure par une gestion efficace des immeubles et en assurant le bien-être des locataires. Depuis 7 mois, Cédric Thomas exerce ce métier, sur le secteur de la Ciotat - Aubagne. À 42 ans, il travaille main dans la main avec les partenaires et garantit une qualité de service grâce à l'appui d'une équipe de terrain, composée de 11 gestionnaires et de 2 managers de proximité. Son poste implique d'être sur le terrain, dans les résidences, au contact des institutions, de ses équipes et des locataires. Il rencontre, écoute, rassure, décide et affiche une diplomatie à toute épreuve !

A close-up portrait of Cédric Thomas, a man with dark hair and a beard, wearing a patterned shirt. He is smiling slightly and looking towards the camera.

Je suis là pour fixer le cap, accompagner et collaborer avec mes équipes de proximité



9h45

SERVICE HABITAT DE LA VILLE D'AURIOL

Chemise à motifs, jean orange et mallette monochrome remplie de dossiers, Cédric Thomas commence sa journée avec le sourire. Près de la mairie, il rencontre avec Scheherazade Belgaïd, nouvelle gestionnaire du secteur, Flavien Naudy, responsable du service Habitat pour évoquer les solutions à mettre en place, face aux requêtes des locataires administrés. Récemment passé premier bailleur social de cette ville de 12 000 habitants, avec sept résidences sur treize, Unicil jouit d'une forte proximité avec la mairie afin de collaborer de façon partenariale et humaine.

Aujourd'hui, la réunion sert à faire le point sur le ressenti général des locataires des Loges de Bacchus, la nouvelle organisation dans le quartier de l'Espigoulier (au vu des futures ventes de logements), et la continuité de service pendant l'été. Pour le Responsable Habitat et Proximité « *c'est un travail de concert, nous allons à la rencontre de Monsieur Naudy pour faire avancer les choses, apporter des réponses afin qu'ils puissent, de leur côté, rassurer leurs administrés.* » Monsieur Naudy reconnaît que le dynamisme actuel est largement porté par M. Thomas et Mme Belgaïd : « *La communication est facile et régulière avec eux, cela met de l'huile dans les rouages.* »



11h

VISITE DU PATRIMOINE AUX LOGES DE BACCHUS

M. Thomas entame le contrôle des bâtiments afin de vérifier la bonne conservation des logements et de l'immeuble. Régulièrement, il jauge l'état des résidences qu'il a sous sa responsabilité afin d'évaluer les besoins, programmer d'éventuels travaux en prévoyant le budget nécessaire et suivre les interventions jusqu'à réception en lien avec le gestionnaire.

Dans le hall, il croise un locataire et de façon fortuite, entame le dialogue pour se mettre à l'écoute et s'assurer que tout fonctionne correctement. Le locataire, entré le 2 février dans la résidence, se dit pleinement satisfait de son habitat et de la très bonne gestion avec l'équipe de proximité.



11h45

BUREAU, SITUÉ HAMEAU DE LA GARDE

Arrivé dans son bureau, le Responsable Habitat et Proximité s'entretient avec son assistante Christine Poels. Il est régulièrement sollicité par ses équipes, notamment « les managers de proximité, pour des dossiers en cours, des questions, des besoins de renforts, de conseils... Et moi, je suis là pour les accompagner, fixer le cap, collaborer avec mes équipes afin garantir une relation de proximité apaisée avec nos locataires. »

Responsable de son secteur, il est au carrefour des autres services ; c'est un vrai rôle de proximité à tous les niveaux. Il répond maintenant à ses mails et ouvre son logiciel pour analyser les nouvelles demandes d'interventions soumises par ses équipes, avant de partir déjeuner.

Cédric Thomas rencontre Stéphane Allegrini, le chef de service à la Métropole en charge de la politique de la ville de la rénovation urbaine et de l'habitat sur le secteur de la Ciotat et Aziza Cochet, chargée de la gestion urbaine de proximité. Ils se connaissent bien et se retrouvent régulièrement pour aborder différents sujets concernant la vie de quartier et la gestion de projets importants tels que la rénovation urbaine. Avec M. Allegrini et Mme Cochet, il s'agit d'un partenariat à grande échelle et d'un travail collaboratif avec les habitants qui est en place, permettant de tisser un véritable contrat de confiance à différentes échelles.



13h45

QUARTIER DE L'ABEILLE À LA CIOTAT



Cet après-midi, il s'agit de faire un point sur les jardins partagés, réceptionnés un mois plus tôt. Cette création, impulsée par les locataires, a été financée par Unicil et co-gérée par la politique de la ville, avec le soutien d'une association d'éducation de l'environnement « Les Jardins de l'espérance » pour accompagner tout le processus d'appropriation du projet qui compte quinze espaces à jardiner, par seize familles. Estelle Da Silva, chargée de développement social chez Unicil accompagne la bonne mise en place des jardins.

Avant de regagner ses bureaux, Cédric Thomas fait rapidement un tour de quartier.

15h

RETOUR AU BUREAU**... ET RENDEZ-VOUS AVEC LE PRÉSIDENT DE L'AMICALE DES LOCATAIRES, MARCEL POIRIER**

Le Hameau de la Garde, résidence de 125 logements, est l'un des fleurons d'Unicil. Le Responsable Habitat et Proximité, qui rencontre régulièrement les représentants d'associations de locataires pour faire le point sur les dossiers en cours, travaille en concertation avec l'Amicale des locataires que M. Poirier représente. Aujourd'hui, ils parlent du projet de fermer la résidence par le biais de portails automatiques pour éviter, entre autres, que des personnes extérieures à la résidence n'entrent dans les parkings. Les deux projets de fermeture proposés par les architectes ne conviennent pas à tout le monde. Dans son rôle de médiateur, Cédric Thomas ouvre le dialogue pour aboutir à un consensus afin que les travaux puissent se dérouler en toute sérénité.



17h

VISIOCONFÉRENCE AVEC FERIEL BEDDER, DIRECTRICE DU SERVICE COORDINATION TERRITORIALE

Dans le cadre de son nouveau maillage territorial et avec l'objectif de renforcer sa présence dans le 06 et le 83, l'organisation d'Unicil a été opérée en 4 secteurs : Var, Alpes-Maritimes, Provence Alpes et Provence Littoral. Chaque secteur est couvert par des antennes où des coordinateurs territoriaux travaillent en lien étroit avec les Responsables Habitat et Proximité et les équipes du Développement Immobilier (développement et construction). Ferial Bedder, Directrice du Département Coordination Territoriale est aussi la coordinatrice attitrée de Cédric Thomas. Elle estime que la collaboration sur des missions telles

que l'amélioration des livraisons et de la qualité de service est plus que nécessaire : « *J'ai besoin d'avoir son expérience du terrain* ».

Aujourd'hui, les dossiers sont liés à la concertation qui doit se mettre en place avec les locataires pour les consulter sur les travaux à mener. Dans ce cadre, Cédric Thomas l'informe des spécificités et des inquiétudes des locataires. Par le biais de cette action, il s'agit de créer du lien et d'apaiser les éventuelles tensions.



J'ai testé...

La visite réservataires !

Ce lundi 16 mai, la journée commence à l'ombre des célèbres Pénitents, ces roches oblongues qui surplombent la commune des Mées. Dans la future résidence des Roselières, toutes les parties prenantes du projet porté par Unicil se sont donnés rendez-vous pour une visite réservataires. En contrepartie d'un financement ou d'une garantie financière, les réservataires (mairie, Conseil Départemental, Action Logement Services...) disposent d'un droit de réservation sur un nombre de logements c'est-à-dire qu'ils peuvent proposer des candidats.

À quoi sert la visite réservataires ?

En amont de l'arrivée des premiers occupants, ce moment permet aux différents partenaires d'appréhender la résidence et son environnement, d'échanger, de constater le quasi achèvement des travaux, de parler de l'état d'avancement des attributions et de revenir une dernière fois sur les différents sujets ayant fait l'objet de concertations, comme ici l'accès au réseau d'eau ou la gestion des déchets, dans laquelle la mairie des Mées s'est particulièrement impliquée. Sur tous ces sujets, Unicil reste disponible pour apporter un suivi et des réponses.

Ici, 25 logements individuels locatifs sociaux à proximité immédiate du centre-ville proposent un cadre de vie apaisé, avec garages et jardins individuels. Un appartement témoin permet d'apprécier les aménagements intérieurs et les finitions, tandis que l'on discute dans les allées de la résidence des modalités d'attribution (dates de commission, fréquence...). Les réservataires disposent d'un droit de « réservation » sur les logements et doivent proposer 3 candidats sur chaque bien. Unicil se tient à leur disposition pour les accompagner dans leurs démarches.



Rendez-vous sur le terrain

Preuve qu'Unicil s'adapte aux différentes demandes pouvant émaner d'une même commune, une seconde visite démarre non loin de là, dans le quartier de la Taura. Il s'agit d'une opération de plus grande ampleur. Construit en complément d'équipements existants (lac, terrains de tennis...) ou à venir (Ephad...), le projet Hameau des Chênes répond à l'idée « de mutualiser des coûts et des services au même endroit, explique Sébastien Etienne, Directeur Général des Services des Mées. *Nous avons travaillé avec le promoteur C3IC et Unicil sur la construction d'une voie douce qui reliera le Hameau au centre-ville.* »

Proximité, dialogue, co-construction... À la veille de la commission d'attribution qui statuera sur le peuplement de ces 46 logements, les esprits sont aux derniers réglages (où en est-on de l'arrivée de la fibre ?) et, après de longs mois post-Covid, au plaisir de se revoir « en vrai ». La visite réservataires illustre les valeurs de proximité que défend Unicil auprès de ses différents partenaires.

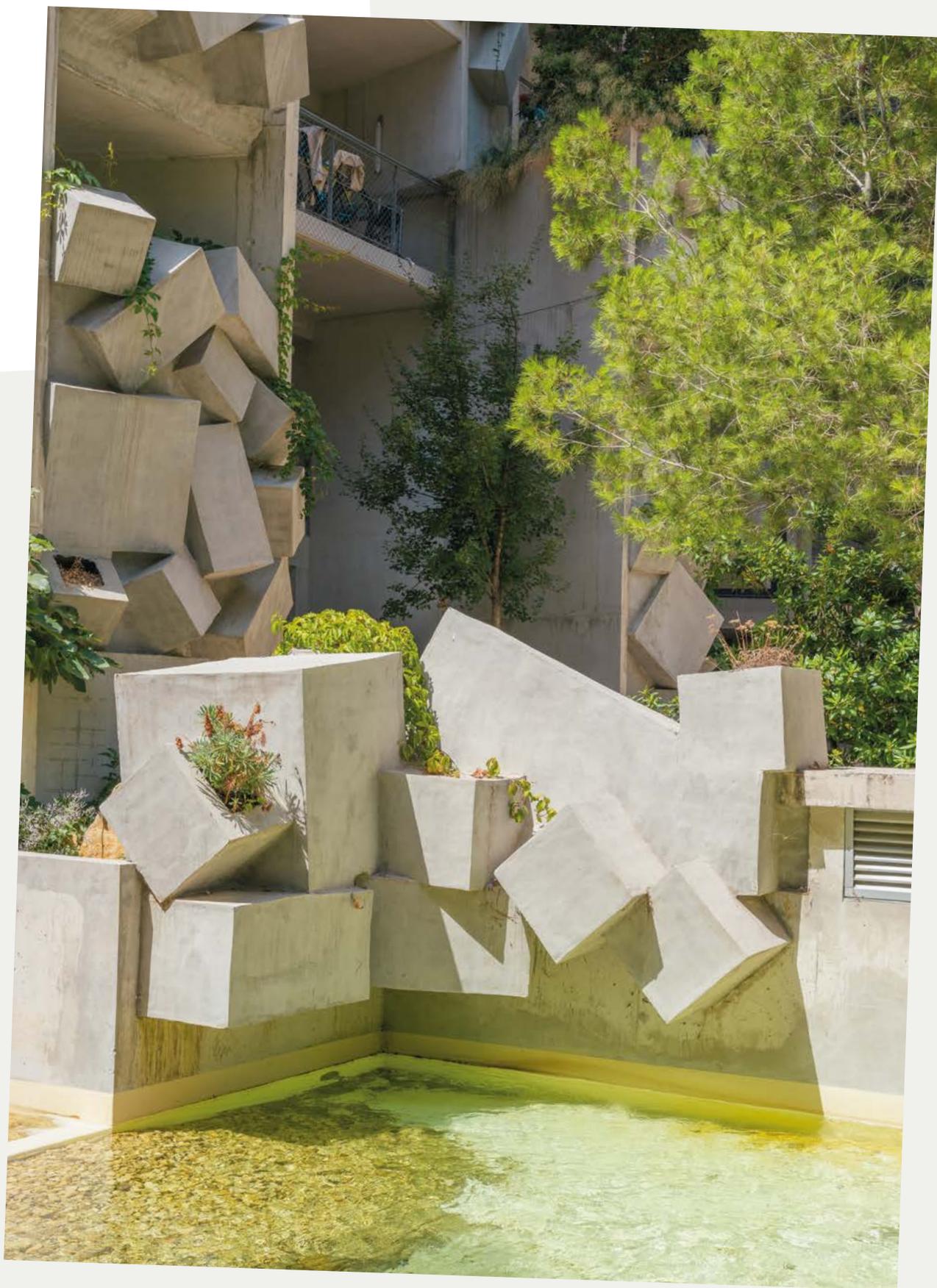
L'attribution d'un logement



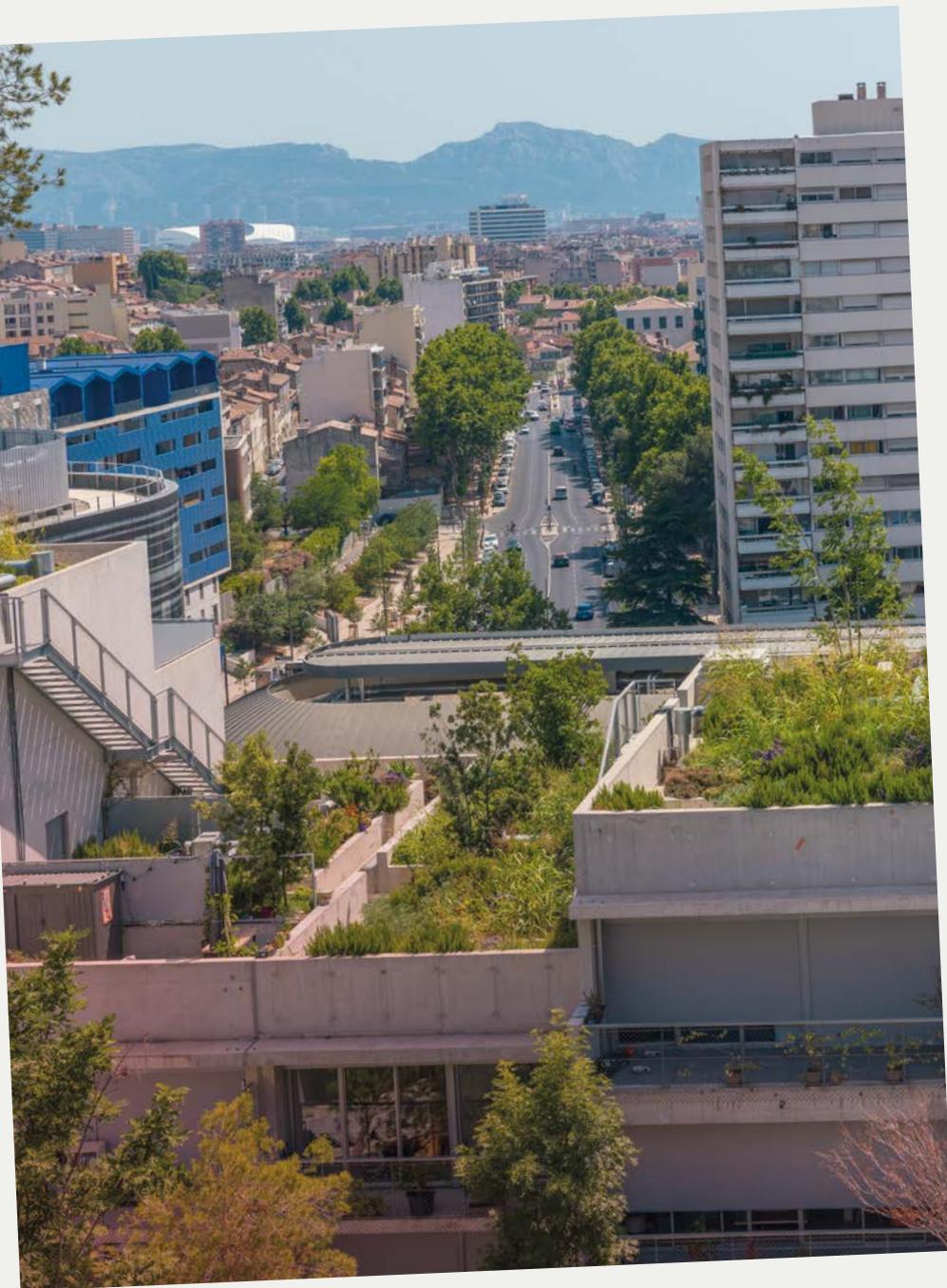


Balade photographique dans
LA CALANQUE

La ville est le terrain de jeu préféré du discret Blank, libraire et artiste photographe fêru d'architecture. Avec lui, l'emblématique résidence La Calanque apparaît sous sa dimension la plus esthétique et graphique. Fierté patrimoniale d'Unicil, cette œuvre architecturale méditerranéenne d'exception est ouverte à tous : elle est signe de recherche, d'innovation et d'intégration dans une identité locale forte et favorable aux liens sociaux.



Résidence La Calanque, Marseille 4^e
Architecte : Ateliers Jean Nouvel



Je rapproche la photographie de la flânerie urbaine, j'aime à rechercher des détails dans le commun, des morceaux de calme suspendus dans la complexité de la grande ville. Cet espace est comme une toile où je peux ajouter ou sublimer des couleurs, il y a un équilibre et un dosage particulier à chaque teinte et j'aime à penser que l'espace urbain peut se prêter au jeu de la peinture à l'huile à travers l'objectif de l'appareil photo. La résidence La Calanque est une ville dans la ville, un îlot composite où cohabitent les formes urbaines franches, le vert de la nature, et la vie en communauté. Photographier ce lieu de vie accompagné de l'association Artisan du lien et de Jeanne, une locataire, a été une expérience complète et enrichissante autant d'un point de vue humain qu'artistique. J'y ai découvert un lieu riche, paisible, et en osmose avec ses habitant.es, qui représentait un attrait photographique singulier : extraire des images simples de ce décor grandiose pour mettre en avant la sérénité de la copropriété.

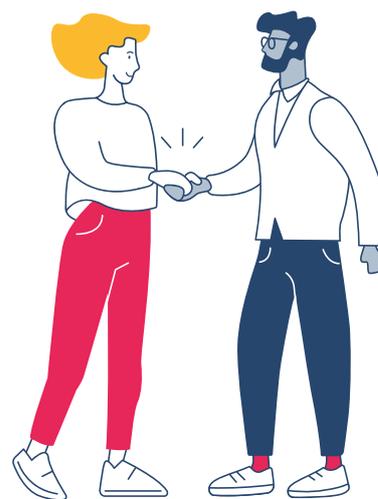
JULIEN MARCHAND
Blank City



LES 10 ÉTAPES CLÉS

D'UNE OPÉRATION RÉUSSIE

Mener à bien une opération immobilière, ce n'est pas toujours une croisière en mer calme... Soucieuse de la réussite de ses projets, Unicil mise sur un dialogue constant avec les collectivités. De la conception du projet à la livraison du programme, retour sur les 10 étapes clés qui en jalonnent le parcours.



1

DÉTERMINER LE PROGRAMME EN ÉCOUTANT LES BESOINS

- Affiner la connaissance du territoire (géographique, démographique, économique...) afin de concevoir un projet sur mesure : type d'habitat, nombre, typologie, surface, conception, ingénierie sociale et culturelle...
- Être à l'écoute des besoins spécifiques de la commune en matière de logements : environnement, urbanisme, histoire, besoins des habitants et des salariés...

3

DEMANDE D'AGRÉMENT

En lien avec les services de l'État ou l'intercommunalité.

Préparer la demande d'agrément en choisissant les produits adaptés (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, BRS, logement intermédiaire... qui déterminent les plafonds des ressources des futurs habitants et le montant des loyers).

Le + Unicil : Mairie associée au choix des partenaires dans le cas de programmes spécifiques : aménagements spéciaux, ingénierie sociale, accompagnement de structures en animation ou en gestion d'habitat spécifique.

2

PRÉPARATION ET DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Par Unicil ou le promoteur, selon le type de projet immobilier. Échanger avec les élus et les services techniques municipaux et intercommunaux pour acter ensemble le projet et assurer la meilleure insertion de la résidence dans le quartier.

Le + Unicil : Échanges avec les élus sur le parti-pris architectural et les premières perspectives.

4

MONTAGE FINANCIER

Mobiliser et solliciter tous les partenaires (collectivités, Action Logement...) pour permettre la faisabilité du projet en obtenant des subventions et les garanties d'emprunt obligatoires (garantie de l'épargne populaire liée au livret A).

5

ACQUISITION DU FONCIER ET ACTE VEFA

On signe ! Une étape essentielle de concrétisation du projet, qui va pouvoir entrer en phase opérationnelle après plusieurs mois de démarches.

Le + Unicil : Organisation, si besoin, de réunions publiques d'information et de concertation avec les riverains afin de préparer l'intégration de la future résidence.

9

ENTRÉE DES LOCATAIRES

Accueillir les nouveaux habitants dans les meilleures conditions et les accompagner dans leur installation.

Le + Unicil : Anticiper les problématiques d'emménagement (mise à disposition de bennes pour les cartons par exemple) en lien avec les collectivités.

6

ATTRIBUTION DES MARCHÉS ET ORDRES DE SERVICE (OS)

Unicil (ou le promoteur) désigne les entreprises dans le respect des règles de mise en concurrence. Lancement du chantier pour une durée de +/- 18 mois.

Le + Unicil : Rythmer la vie du chantier en organisant à la demande de nos partenaires des visites chantiers, une pose de la première pierre...

10

VIE DE LA RÉSIDENCE

Assurer le bien-être des locataires et le bon fonctionnement de la résidence par une gestion de proximité au quotidien.

Le + Unicil : Une enquête menée, 3 à 6 mois après l'entrée des locataires pour s'assurer de leur satisfaction. 90% des nouveaux entrants sont satisfaits !

7

PRÉPARATION DES ATTRIBUTIONS

Préparer les attributions de logements.

Le + Unicil : Organiser une visite pour présenter la résidence et ses logements aux réservataires bénéficiant d'un contingent.

8

OPÉRATIONS PRÉALABLES DE LIVRAISON

S'assurer de la conformité du produit par rapport à nos exigences qualité. Les délais de livraison se précisent.

Le + Unicil : Toutes les équipes, chantier et gestion de proximité, sont impliquées dans la visite de chaque logement.

ET APRÈS

Quelques mois après la mise en service de l'opération, Unicil recueille les impressions du maire. Remarques et commentaires nous permettent d'avancer main dans la main, d'améliorer nos méthodes et de nous assurer que nous répondons aux besoins des territoires.

CHIFFRES CLÉS

Unicil est présente sur plus de 130 communes des Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Vaucluse, Hautes-Alpes et Alpes de Haute Provence.

RÉSULTATS 2021



1 980

logements agréés,
soit 21% de la
production régionale



266

ventes



80

contrats de
réservations
location accession



440

collaborateurs



51%

attributions au
bénéfice des salariés
des entreprises



1 139

logements livrés



1 156

logements lancés
en construction



1 323

lancés en
réhabilitation



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

**46 ENTREPRISES SOCIALES
POUR L'HABITAT
DONT**

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)





OUVERT A TOUS !



Un nouvel espace commercial entièrement dédié à l'accès social et au syndicat solidaire s'est installé au rez-de-chaussée du 2 place de la Préfecture à Marseille.