

LE LOGEMENT SOCIAL POUR DÉVELOPPER LES TERRITOIRES

Qu'est-ce que
l'innovation sociale ?

Cinq projets sur
cinq territoires

Personnel de santé :
quelles solutions d'habitat ?

Tout savoir sur le BRS

NOUVEAU
SITE EN LIGNE
unicil.fr
+ APPLI

4

L'édito

6

Actus

Sommaire

Grand angle

défis et enjeux
du logement social
de demain

« La ville durable, c'est
un travail de dentelle »

Rencontre avec Jérôme Dubois,
professeur en Aménagement et
Urbanisme à Aix-Marseille Université
et maire de Volx (04)

5 projets
sur 5 territoires

Exemples de réalisations Unicil
de logements adaptés à chaque
contexte



La bonne santé du logement social

À Mimet, un futur programme
témoigne, par le logement, de notre
action en faveur de l'emploi

22

La factrice qui cherchait une adresse

Portrait de Sandrine Duchamp,
au commencement d'une
nouvelle vie

24

L'engagement est leur métier

Ils et elles travaillent pour Unicil et nous racontent ce qui les motive chaque matin



Des regards et des âges

L'habitat intergénérationnel vu par la photographe Anne Van Der Stegen

Qu'est-ce que l'innovation sociale ?

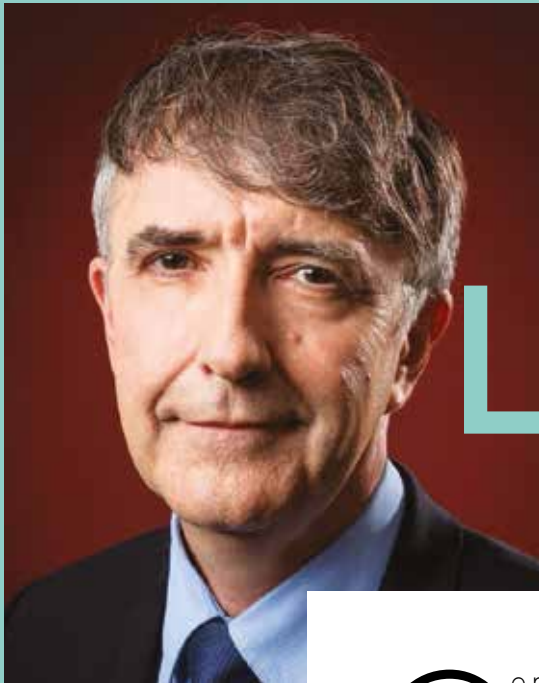
Définitions et exemples de ce que recouvre cette notion qui est bien plus qu'une expression dans l'air du temps

36 Le bloc-notes du propriétaire

Tous les dispositifs à connaître pour acheter un logement social

38 Unicil en chiffres clés

© Unicil, septembre 2021
Crédits photos Anne Van Der Stegen, Studio Angelo Dizzi, Mélanie Brun, L.Gayte - Ville de Manosque, Ville de Bandol, Henri Delolmo
Conception : Marsatwork



« Unicil s'adapte
à chaque projet,
chaque territoire. »

L'édito

par **Éric Pinatel**

Directeur Général d'Unicil

Ce magazine est né d'un besoin : raconter notre action, la pluralité et l'étendue de nos modalités d'intervention. Depuis longtemps, notre mission dépasse la seule production de logements, tant cette question ne peut être séparée d'un contexte qui intègre tout ce qui fait la ville : l'accompagnement des habitants, l'emploi, l'économie, les transports, la transition écologique, la mixité sociale... Le logement doit faire partie d'un projet de société que nous devons construire avec nos partenaires et les collectivités. C'est là, au plus près du terrain, que nous devons sans cesse nous interroger, que notre métier s'enrichit et se transforme.

Aujourd'hui, Unicil s'adapte à chaque projet, chaque territoire. Nous savons répondre à des problèmes d'habitat indigne ou de copropriété dégradée, tout comme nous imaginons des solutions sur mesure qui repensent, sinon réinventent, les programmes classiques de logement social. Cette approche, concrète et à chaque fois spécifique, nous permet de proposer des logements de qualité aux salariés, de rapprocher ces derniers de leur emploi et, in fine, de favoriser le développement économique de la Région.

Vous l'aurez compris, ce magazine a pour vocation de mettre en lumière les enjeux auxquels nous tentons de répondre avec Action Logement, dont nous mettons la politique en œuvre. Au fil des pages, vous y rencontrerez des locataires, des élus, des collaborateurs. Vous y lirez aussi, à travers le regard de photographes ou de chercheurs, la profondeur de notre engagement.

notre actionnaire

Avec plus de 42 000 agréments obtenus pour le logement social et intermédiaire en 2020, et près de 3 000 réservations en accession sociale à la propriété, Action Logement Immobilier a relevé le pari, en plein contexte pandémique, d'assurer sa mission d'intérêt social. Favorisant le développement économique des territoires et resserrant les liens entre logement et emploi, **54 % des logements de ses ESH ont été attribués au profit de salariés** – un chiffre qui monte à plus de 75 % pour le logement intermédiaire, ce qui souligne la volonté du groupe d'accompagner le parcours résidentiel de ses locataires.

Face aux conséquences de la crise sanitaire, Action Logement Immobilier entend pleinement participer au plan de relance économique. Un engagement qu'Unicil, en tant qu'opérateur d'Action Logement, partage au plus près des territoires de la Région Sud.

ACTUS

Le chiffre clé

50,3 %

Plus d'un logement sur deux est attribué aux salariés (1 161 sur 2 309 en 2020), ce qui témoigne de l'action spécifique d'Unicil en faveur du dynamisme économique et de l'emploi.

Le saviez-vous ?

Avant tout connu pour son implantation dans les Bouches-du-Rhône, Unicil est pourtant présent dans toute la région Sud, où il se classe n°1 en matière de production.

La vie de Château



Opération atypique à Manosque

En présence du maire Camille Galtier et d'Éric Pinatel, Directeur Général d'Unicil, l'inauguration du programme Château Gassaud a fêté la livraison en deux tranches de 72 logements neufs en octobre 2019 et 8 réhabilités début 2021. Le site, avec sa bastide de la Renaissance Provençale, situé en face de la gare, offrait un emplacement stratégique et une richesse patrimoniale à préserver. Un projet réalisé en concertation entre la Ville et Unicil, qui participe à développer l'offre de logements sociaux sur la commune et notamment pour les jeunes. Début 2023, une prochaine opération proposera 73 logements avenue du Luberon.

Partir en balade architecturale à...



Bandol,

où les résidences les Bosquet et les Katikias appartiennent au patrimoine des 30 Glorieuses que l'époque redécouvre. Dessiné par Jean Dubuisson, auteur de la résidence Athéna, labellisée en 2000, ce projet est réalisé sous l'impulsion de l'Etat, qui souhaitait renforcer le Tourisme et les capacités d'accueil de la côte d'Azur.

S'inspirant du plan Obus de Le Corbusier pour Alger, Dubuisson y matérialise son rêve de village antique en restanques. Complété par un mobilier signé Pierre Guariche, cette réalisation fut souvent citée en exemple dans la construction des Villes Nouvelles.

(Voir aussi page 14)



Entrepreneurs à l'honneur !

Le 3 septembre 2021, Unicil participait au **Forum des Entrepreneurs** organisé au Vélodrome (Marseille). Promu par l'Union pour les Entreprises des Bouches-du-Rhône, qui fédère à ce jour plus de 11 000 entreprises, cet événement à ne pas manquer fut l'occasion de rappeler l'importance d'Unicil en tant qu'acteur économique de premier plan.

Unicil est aux côtés des entreprises pour que le logement soit un atout pour leur activité, le bien-être de leurs salariés et pour favoriser leurs recrutements.

LE MOT À RETENIR

« Intergénérationnel »



Composée de 72 logements du T1 au T4, la nouvelle résidence sociale intergénérationnelle Montauray, à Bouc-Bel-Air, vise à favoriser les échanges, à susciter la rencontre voire l'entraide entre les générations. Services et animations sur-mesure pour les résidents sont le fruit d'une collaboration entre Unicil et les Maisons de Marianne, acteur engagé pour un habitat plus solidaire. Bienvenue à tous les occupants !

(Voir aussi page 28)

La bonne note de rentrée

Unicil livre la résidence Saint Augustin à Carnoux, dont elle a assuré la maîtrise d'ouvrage avec une architecture tirant parti du site complexe d'une ancienne école privée. Cet ensemble immobilier de 60 logements permet à Unicil de dépasser la centaine de logements sociaux gérés sur la commune et de franchir les 500 logements livrés en six mois !



Grand angle

Défis et enjeux du logement social de demain

Parce qu'Unicil s'engage à apporter des solutions adaptées à chaque territoire, nous avons interrogé Jérôme Dubois, professeur en Aménagement et Urbanisme à Aix-Marseille Université et maire de Volx. Il expose les principes qui, selon lui, doivent fonder les réponses apportées par les bailleurs sociaux.



La ville durable, c'est un travail de dentelle.



Interview de

JÉRÔME DUBOIS

professeur en Aménagement et Urbanisme
à Aix-Marseille Université, maire de Volx

En 2023, le Laboratoire Interdisciplinaire En Urbanisme d'Aix-Marseille Université qu'il dirige, le LIEU, rejoindra le tout nouvel Institut Méditerranéen de la ville et des territoires qui regroupera, dans le quartier Saint-Charles à Marseille, l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et l'École Nationale Supérieure de Paysage Versailles-Marseille. Un pôle de compétences à la mesure des enjeux d'aménagement de la Région Sud que Jérôme Dubois, connaît aussi pour être consultant en aménagement et maire de Volx, commune de 3000 habitants dans les Alpes-de-Haute-Provence. Son regard à la croisée des mondes économiques, politiques et des réalités du terrain, nous éclaire sur les défis et les enjeux du logement social de demain.

En quoi le logement social participe-t-il au développement des territoires ?

La vocation du laboratoire de recherche que je dirige, le LIEU, est de travailler sur une approche interdisciplinaire qui empêche de répondre à cette question de manière isolée. L'idée même de l'urbanisme est de lier transport, économie, aménagement ou logement, et d'apporter une vision à long terme, à 15 ans ou plus, en travaillant sur des documents, des SCOT* ou des PLH* dont les résultats sont toujours difficilement mesurables. La question du logement social n'en demeure pas moins stratégique en matière d'aménagement du territoire.

S'il est difficile d'évaluer ce que le

logement social apportera à la ville de demain, peut-on faire un bilan de son impact sur les territoires – depuis le début des années 2000 et la loi SRU* par exemple ?

Le logement social a fait une entrée fracassante en tant qu'élément central dans la stratégie et la réflexion des élus. Il s'est imposé dans le débat public avec une loi dont on ne donnait pas cher de sa peau et qui, bien que régulièrement attaquée, s'est montrée insubmersible. Longtemps, le logement social a fait peur et restait politiquement coloré ; avec la loi SRU*, il est devenu une question qui revient à tous et qu'il faut aborder frontalement, d'autant que le coût du logement est entretemps passé de 13 à 20% dans le budget des ménages,

voire beaucoup plus pour le tiers des ménages les plus modestes. La loi SRU n'a malheureusement pas endigué le problème de l'immobilier comme produit refuge et spéculatif face à la baisse des rendements financiers. On l'oublie trop souvent : la crise des gilets jaunes n'est pas qu'une affaire de gasoil !

La manière de « faire du logement social » a également changé. Comment se renouvelle-t-il et selon quels objectifs ?

Un premier défi pour les bailleurs, qui est ancien mais qui reste d'actualité, est de pouvoir participer aux politiques publiques d'aménagement ou aux stratégies de promoteurs. Trop souvent, le logement social sert de variable d'ajustement et met de facto les bailleurs dans une position de retrait, ce qui est d'autant plus vrai dans un monde où les collectivités, moins riches, multiplient les partenariats public / privé. Un deuxième défi porte sur le renouvellement urbain et la contrainte foncière : parce que l'on tend à 0% d'artificialisation nette des sols, les bailleurs sont contraints à aller chercher du foncier et développer des expertises techniques, sociales ou économiques assez fines. Un troisième défi concerne ce que j'appellerais « les nouveaux produits » dont les villes et territoires ont besoin : habitat participatif, résidences inclusives, intergénérationnel... Les bailleurs ont dû

renouveler leurs modèles et sortir de leurs gammes « classiques », ce que beaucoup ont réussi à faire. Enfin, un quatrième point pose la question de leur rôle face aux fragilités sociales et des formes d'accompagnement que l'on attend d'eux et qui représentent une part croissante de leur activité.

//
L'un des enjeux actuels n'est plus forcément celui de la mixité mais celui de la densité
//

Le logement social obtient-il des résultats probants en matière de mixité sociale et d'usage ?

La France a fait de grands progrès. Les réflexions sur la mixité des publics et des usages nous ont permis d'acquérir un certain nombre de bons réflexes et d'en finir avec les grands ensembles. A l'échelle des quartiers, on arrive à une mixité plutôt intelligente parce que l'on reste sur de petites opérations. Le logement, social ou non,

s'invite un peu partout en ville et c'est un progrès. De mon point de vue, l'un des enjeux actuels n'est plus forcément celui de la mixité mais celui de la densité, parfois un peu exagérée, comme on le voit dans certaines opérations récentes, qui devient d'autant plus structurant qu'on ne peut plus construire dans des zones naturelles. Il faut parfois démolir, désamianter, dépolluer, minimiser les nuisances liées aux travaux, anticiper le stationnement sous-terrain en centre-ville ou les réseaux de transports collectifs. La ville durable coûte cher : c'est un vrai travail de dentelle.

* SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

PLH : Programme Local de l'Habitat

SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Votée en 2000, cette loi modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.



“
Participer
aux politiques
publiques
d'aménagement
ou aux stratégies
de promoteurs
”

Résidence La Calanque
Marseille 4^e

5 projets sur 5 territoires

Afin de répondre de manière adaptée à chaque territoire, Unicil multiplie les solutions apportées.

De Grasse à Marseille en passant par Draguignan, regard sur les différentes manières d'appréhender, de concevoir et de produire du logement social.

* Les logements sont désignés ci-après selon le mode de financement qui a permis de les construire : PLS, PLAI, ou PLUS. Selon ce financement, les bailleurs sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer et de revenus pour les locataires.
PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Intégration ;
PLUS = Prêt Locatif à Usage Social ;
PLS = Prêt Locatif Social.

Grasse en plein cœur



Promoteur **Amétis**
Architecte **AMB architecture**

Situé à 500 mètres du centre de Grasse et de la gare, proche du lycée et des commerces de proximité, le projet Ste Lorette-Mathias devrait apporter à cet ancien axe routier qui mène à Cannes une nouvelle dynamique sur un territoire où l'offre de logements, notamment à l'égard des salariés, reste en tension.

Au 23 de l'avenue de Sainte Lorette, portion connue pour ses bâtiments depuis longtemps inoccupés, l'opération Ste Lorette-Mathias Duval comprend la construction de 38 logements sociaux (dont 23 PLUS*, 7 PLAI* et 8 logements intermédiaires), allant du T2 au T5 et représentant une surface habitable totale de 2 439 m². Labellisé Cœur de Ville, en partenariat avec Action Logement et la ville de Grasse, **l'immeuble de 6 étages orientés est/ouest, avec sa façade conçue pour s'intégrer dans la continuité architecturale de l'avenue, mélangera technologie et écoresponsabilité.** Les 38 logements proposeront des prestations de qualité, incluant des places de parking en sous-sol, des cours intérieures arborées, une zone de compostage, une toiture végétale, de nombreux balcons et un partenariat acté avec la commune destiné à favoriser les échanges entre voisins.

Un projet conçu pour faciliter le « vivre ensemble » et favoriser la qualité de vie en centre-ville.

Type d'opération
CONSTRUCTION NEUVE

Livraison prévue
2^{ème} trimestre 2024



+ **Reconversion
d'un site à
l'abandon**

+ **Haute qualité
de construction**

+ **Parkings
intégrés**

+ **Opération
Cœur de ville**



+ **Salle
partagée**



Architecte
Agence Baldassari-Sibourg

Préemptée en 2018 par l'Etablissement Public Foncier PACA et située sur les hauteurs de Bandol, la célèbre résidence hôtelière le Bosquet (attenant à la copropriété privée les Katikias, forte de 300 logements) appartient à un ensemble architectural construit entre 1965 et 1979, dessiné par l'architecte Jean Dubuisson et classé "architecture contemporaine remarquable du XX^e siècle." Unicil, devenue propriétaire, va réaliser 4 millions d'euros de travaux pour **la transformer et la rénover afin de répondre à un fort besoin de logements pour les jeunes actifs et saisonniers.**

Le Panorama, de son nouveau nom, proposera dès l'été 2021, 86 logements (du T2 au T4 avec une majorité de T2) répartis de la sorte : 46 en locatif social (dont 25 en meublé à destination des jeunes actifs de moins de 30 ans) et **40 proposés à l'accession à la propriété (dont 10 du T1 au T3 en accession à coût maîtrisé et 30 en bail réel solidaire**).** Avec sa situation géographique idéale et une architecture moderne dans la continuité des Katikias, chaque logement bénéficiera d'une vue sur la mer et d'une terrasse, sans compter de nombreux espaces communs (salon d'accueil, laverie...) qui devraient faire le bonheur de ses futurs occupants.

** voir bloc note p. 36

Type d'opération
RÉHABILITATION

Livraison prévue
Premières livraisons automne 2021



+ 1^{ère} opération
**BRS pour
Unicil**

+ 1^{ère} opération
**BRS existant
dans la Région
Sud**

+ **Accent mis sur
le logement des
jeunes actifs**

+ **Architecture
remarquable**

+ **Vue
sur mer**

+ **Espaces
partagés**

+ **Partenariat Ville
et EPF Paca**

Du vert à Cagnes-sur-Mer

Tous les immeubles anciens du 107 Chemin du Val Fleuri à Cagnes-sur-Mer seront **reconstruits pour offrir 112 logements de qualité** (dont 56 en locatif social). Bénéficiant de tout le confort attendu d'un bâtiment contemporain, les appartements du T2 au T4 sont économes en énergie (étiquette B) et offrent de larges ouvertures et terrasses donnant sur la végétation environnante, le tout dans le respect de la tradition agricole du quartier.

À moins de 10 minutes des moyens de transport (bus, gare TER Cros-de-Cagnes, autoroute la Provençale, aéroport de Nice-Côte-d'Azur), proche des commerces de proximité, des lycées et collèges et du port de Saint-Laurent-du-Var, l'immeuble du *Domaine du Val* proposera une architecture élégante. Son immense parvis végétal garantira une zone de fraîcheur, son patio abritera l'école de musique tandis que le rez-de-chaussée accueillera quelques commerces. La garantie pour ses prochains habitants d'un cadre de vie calme, pratique et bucolique au cœur même de la ville.

Type d'opération
CONSTRUCTION NEUVE

Livraison prévue
Fin 2022



+ **Grandes ouvertures et terrasses**

+ **Ecole de musique et commerces intégrés**

+ **Connectivité urbaine**

+ **Parvis végétal**

Promoteur **Pichet**
Architecte **Martial Gosselin**



Réinvestir Draguignan

Dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville qui vise à revitaliser les centres villes de communes moyennes en proposant des offres d'habitation qualitatives et sociales, le bailleur Unicil a acquis un immeuble de 8 logements et de 2 commerces, frappé par un arrêté de péril.

Architecte
MS Architecture
Muriel Sattler

Type d'opération

ACQUISITION AMÉLIORATION

Dépôt du permis de construire

Fin 2021



+ Réponse à
un arrêté de
péril

+ Être aux côtés
des petites
et moyennes
communes pour
résoudre leurs
problématiques

+ Projet éco-
énergétique

+ Ville
Labélisée



Après d'importants travaux et investissements, le bâtiment, situé au cœur de Draguignan, juste à côté de l'Église Saint Michel, sera transformé en un immeuble moderne et éco-énergétique de 11 logements accessibles à tous. Une opération qui affirme la volonté d'Unicil de consolider sa mission sociale et d'intérêt général, afin de démontrer sa capacité d'intervention sur tous types de problématiques, et d'être aux côtés de TOUS les territoires.



Co-construire à Marseille



Architecte
Agence Baldassari-Sibourg

Le patrimoine immobilier ancien situé avenue de la Pomme dans le 11^e arrondissement de Marseille sera entièrement **transformé par une réhabilitation d'ampleur visant à améliorer le confort des habitants et leur permettre des économies d'énergie** et une construction neuve en harmonisant ancien et neuf. L'innovation réside dans l'approche globale pour densifier intelligemment (*voir page 9*), en ayant recours à un AMO expert pour qu'une concertation soit sérieusement menée, que le projet final soit cohérent et qu'il fonctionne aussi bien pour les actuels habitants que les futurs. Aux bâtiments de quatre étages (Saint Régis 1 et 2), dotés respectivement de 60 et 20 logements réhabilités, s'ajouteront environ 40 appartements neufs, avec un cadre de vie concentré sur les espaces extérieurs (voiries, espaces verts, accès aux transports) et intérieurs (notamment par des aménagements conçus pour les handicapés).

La preuve d'un engagement urbanistique et social.

Type d'opération
RÉHABILITATION

Dépôt du permis de construire
Été 2021



+ **Rénovation en concertation avec les habitants**

+ **Mix neuf et ancien**

+ **Accès handicapés facilité**

+ **Accès aux transports renforcé**



Un centre de santé qui respire

16,5 hectares de parc boisé, au sein duquel 5 hectares de jardin ont été aménagés en parcours santé, accueillent un centre de rééducation pour adultes en orthopédie, pneumologie et neurologie, un centre de rééducation pour adulte handicapé, un EHPAD* et un centre de rééducation pédiatrique.

La bonne santé du logement social

L'histoire commence sur les hauteurs de Mimet (13), une commune boisée d'environ 4500 habitants qui abrite un centre de rééducation fonctionnelle de 322 lits où travaillent 250 salariés. Disposant d'un foncier inexploité, son directeur a fait appel à Unicil pour la construction de 51 logements sociaux. Un exemple de projet co-construit au service de l'emploi, des besoins des territoires et des entreprises.

En 1976, les parents de Jean-Louis Maurizi fondent une clinique sur ce site qui leur appartient : 16,5 hectares de parc entre collines et domaines viticoles. Le fils succède au père et la clinique se transforme en centre de santé. Il faut embaucher. Or Jean-Louis Maurizi est préoccupé par l'accès au logement de ses propres salariés. Le coût des loyers, l'éloignement domicile-emploi et les rythmes de travail propres aux soignants posent de vraies difficultés, sans compter sur les spécificités du centre, qui accueille des personnes en perte d'autonomie, handicapées et en EHPAD*.

Conscient du chaînon manquant dans

l'itinéraire résidentiel, entre la résidence familiale et les structures collectives médicalisées, l'entrepreneur entre en réflexion sur la thématique du logement. Mis sur la piste par le MEDEF PACA et soutenu par la mairie, il se rapproche d'Unicil, dont la mission est de loger les salariés.

« Unicil est un bailleur social paritaire, qui a toujours été dirigé par quelqu'un du monde de l'entreprise. Par rapport à d'autres bailleurs, témoigne Jean-Louis Maurizi, j'ai senti une proximité. » Ainsi, le chef d'entreprise a privilégié ce partenariat avec un bailleur pour agir en cohérence avec sa réflexion stratégique de dirigeant.

* Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

« Je me suis engagé auprès de Monsieur le sous-préfet d'Aix en Provence à vendre mon terrain à un bailleur social, mais en demandant à ce qu'il y ait un appui de leur part concernant le réseau de transport en commun. Parfois nous avons plus de 600 personnes sur le domaine, et avec les prochains habitants d'Unicil, ça ne fera qu'augmenter. Moi aujourd'hui, j'aimerais que mes employés mais aussi les visiteurs, puissent venir par le réseau de bus d'Aix, qui passe par Gardanne et dessert tout le département, et j'espère que la préfecture va tenir ses engagements. »

La livraison des logements est prévue pour début 2024. Le futur bâtiment s'inscrira dans la nature, à hauteur des arbres et

sur pilotis. Les façades seront atypiques, en béton brut, un parti pris esthétique de l'architecte Raphaëlle Segond, qui a joué un rôle important dans la relation de confiance qui unit les différents partenaires, ayant déjà construit sur le domaine et dans la commune.

Pour Unicil, ce type de projet est une belle illustration de collaboration avec une entreprise, apportant de la mixité et du sens. La commande directe d'un chef d'entreprise disposant d'un foncier et cherchant à répondre aux préoccupations de son activité et de ses salariés est une première pour le bailleur social. Une expérience gagnante pour chacun, et sans aucun doute à renouveler. •



Raphaëlle Segond





« Unicil est un bailleur social paritaire, qui a toujours été dirigé par quelqu'un du monde de l'entreprise. Par rapport à d'autres bailleurs, j'ai senti une proximité. »



Jean-Louis
Maurizi



A close-up portrait of Sandrine Duchamp, a woman with dark hair and freckles, looking directly at the camera. The background is a plain, light color.

Sandrine, la factrice

qui cherchait une adresse

Accompagner les salariés qui demandent une mutation ou souhaitent se rapprocher d'un bassin d'emploi : telle est la mission d'Unicil qui a permis à Sandrine Duchamp, factrice, de s'inventer un nouveau cadre de vie. Portrait.

« Sans cette aide, je n'aurais jamais trouvé quelque chose à ce prix-là près de mon travail. »

16h30,

fin de sa tournée de factrice. Longs cheveux noirs relevés, Sandrine Duchamp est prête à enfiler sa tenue de peintre pour finir les murs de son nouvel appartement. A 51 ans, cette femme vient d'emménager dans un logement social pour la première fois, avec son fils Killian qui fêtera bientôt ses 19 ans et son croisé Terre-neuve Labrador.

Née à Valence, dans la Drôme, Sandrine se marie jeune et emménage rapidement à Gardanne, où son mari travaille. Après plusieurs années d'essais, le couple n'arrive pas à avoir d'enfant. C'est lorsqu'une procédure d'adoption est lancée que le miracle arrive : Killian naît à Vitrolles en 2002. Sandrine divorce et élève son fils en mère courage. « J'ai tellement attendu avant de l'avoir. Mon fils passe avant moi, tout le monde le sait. C'est tout pour lui. »

Un temps gestionnaire de résidence pour jeunes à Marseille, elle part avec son fils à Montjoire, près de Toulouse, une destination choisie au hasard. C'est là qu'elle retrouve son premier métier de factrice – le job d'été de ses 16 ans. Sandrine arrive à assurer le loyer modeste d'une petite maison de village obtenue par le réseau de son entourage et apprécie cette vie à la campagne. Mais après quelques années, elle veut rentrer chez elle, là où son fils est né.

En octobre 2020, elle demande sa mutation dans la région de Marseille. Elle passe des entretiens d'embauche et décroche un poste à Rognes à la fin du printemps. Elle s'en réjouit mais les difficultés pour trouver un logement mettent rapidement à mal ce nouveau départ.

« À ce moment-là, je n'ai pas l'argent qu'il faut. Je suis seule avec mon fils, je n'ai pas d'épargne, je n'ai pas de garant. Je gagne

1 200 euros nets par mois environ. Le loyer, je peux en assumer un, mais la caution, les frais d'agence et trouver quelqu'un qui vous fasse confiance, c'est une autre histoire... » On lui conseille de faire une demande de logement social. « Tant qu'on n'est pas confronté à ça, on ne connaît pas ses droits. » Une responsable pour le logement des salariés à La Poste l'aide à monter un dossier et se renseigne pour que Sandrine soit au plus près de son travail.

Quand elle quitte son poste près de Toulouse, elle n'a pas de logement et ses affaires sont dans un garde-meuble. « Au départ, on se dit que ce n'est même pas la peine d'essayer, on est des centaines à faire des dossiers. » Mais quelques semaines plus tard, mi-mai, la commission d'Unicil attribue à Sandrine un logement à Miramas. C'est le grand soulagement et la joie de découvrir un T3 dans lequel elle donne à son fils la plus grande chambre. Ensemble, ils enlèvent la tapisserie, repeignent les murs en blanc et commencent à installer leur déco londonienne.

« Sans cette aide, je n'aurais jamais trouvé quelque chose à ce prix-là près de mon travail. Ici, je paye 428 euros de loyer pour 63m². C'est vrai que ça fait un peu bizarre de quitter un petit village où il n'y avait que des maisons et de se retrouver dans un grand ensemble, mais ici c'est calme et arboré... Tout près de notre terrasse, au printemps dernier, on a même deux couples d'hirondelles qui ont fait des bébés. »



L'ENGAGEMENT EST LEUR MÉTIER

55% des Français s'interrogent sur le sens de leur travail depuis le début de la pandémie*. Chez Unicil, les équipes savent pourquoi elles s'impliquent chaque jour dans les services qu'elles offrent aux salariés et aux plus fragiles : c'est la mission d'intérêt général portée par un bailleur social. Bienveillance et professionnalisme sont les mots-clefs d'un engagement envers les habitants. Et la solidarité et l'attention des uns envers les autres sont les leviers indispensables d'une forte cohésion. 435 salariés participent à l'expansion d'Unicil et au développement de ses valeurs, comme le prouvent ces témoignages.

Caroline Massonneau,

**responsable du Renouvellement Urbain,
témoigne de la finalité de son travail :
créer les meilleures conditions de vie
possibles pour chaque locataire.**



« Nos projets impactent la ville »

« Nous travaillons sur des projets de rénovation urbaine dans le cadre des Quartiers Prioritaires de la Ville. Ces projets visent à améliorer le cadre de vie des habitants via la création de voies de désenclavement pour reconnecter ces quartiers à leur environnement, l'amélioration de l'offre de services et d'équipements publics, ou encore l'amélioration des logements. Nous intervenons aux côtés des villes et intercommunalités de la Région Sud qui portent ces projets d'ensemble, principalement sur ce dernier volet : le logement.

Il s'agit de démolir, réhabiliter, restructurer. Il faut parfois transformer des T4 en T2, pour suivre l'évolution des familles ou accompagner des locataires qui sont désormais seuls et âgés. On crée des cages d'escaliers, des balcons. Et on réhabilite les locaux et équipements qui appartiennent au bailleur : centres sociaux, micro-crèches, bibliothèques, locaux associatifs dédiés au soutien scolaire... Nous intervenons également sur du patrimoine ancien pour résorber l'habitat indigne et accompagner la revitalisation des centres-villes, comme par exemple à Draguignan ou rue d'Aubagne à Marseille.

Tous ces projets participent à la mission d'Unicil : proposer aux familles modestes et aux salariés des logements adaptés et intervenir plus largement sur le vivre ensemble. Nos projets dépassent le cadre de la réhabilitation de résidence : ils impactent des quartiers, et in fine toute la ville. »

*Selon une étude YouGov pour le site monster.fr publiée début 2021

« Nous
travaillons
main dans
la main
avec les
communes »



Jean-Michel Lazzara,

**chargé de développement dans les Alpes-Maritimes,
aide Unicil à renforcer l'offre de logements sociaux
en zone tendue.**

« Le marché du logement des Alpes-Maritimes, où Unicil renforce sa présence depuis peu, est tendu : le secteur littoral est socialement fracturé, avec des familles aux revenus modestes, qui ont du mal à se loger. Mon rôle est de parvenir à développer le logement social pour les salariés, mais aussi pour des besoins spécifiques : personnes à mobilité réduite, seniors, saisonniers...

Mon métier, c'est de m'engager chaque jour pour produire du logement abordable, éviter l'étalement urbain, densifier intelligemment les territoires via des acquisitions-améliorations et plus généralement réintroduire un habitat de qualité dans les villes, les centres-villes et quartiers en perte de dynamisme. Nous travaillons main dans la main avec les communes. On accompagne leurs projets. »



« Mon
quotidien
est fait
d'échanges
et d'écoute »

Julien Esterini,

**gestionnaire sur le secteur de Bouc-Bel-Air,
est à l'écoute des besoins des locataires.
Un quotidien en prise directe avec la notion
d'utilité sociale.**

« Je m'occupe du patrimoine de Bouc-Bel-Air et de ses habitants. Un parc de 350 logements composé aussi bien d'immeubles collectifs que de maisons individuelles dans une commune attractive entre Aix et Marseille. Bouc-Bel-Air est proche de l'aéroport de Marignane et de la gare TGV d'Aix, ce n'est pas un village mais une sorte de ville nature. Je prends en charge les états des lieux, les entrées et les sorties, les livraisons de logements neufs... On écoute et on gère les demandes des locataires, on établit quels sont les travaux à commander, leurs délais, et on explique ceux qui restent à charge du locataire. Mon quotidien est fait d'échanges, d'écoute, de résolution de petits sinistres, de vigilance sur d'éventuels troubles du voisinage, sur le bon entretien du patrimoine et le bien-être des habitants.

Il faut tempérer, expliquer, suivre les dossiers. Je suis le premier interlocuteur et lorsque je le peux, je passe le jour même pour rassurer, notamment les seniors. C'est une mission aussi technique qu'humaine et sociale. Je n'interviens ni sur les loyers, ni sur les attributions, ni sur le choix des prestataires, et c'est très bien, cela me permet de rester neutre. »

« Être au plus près du terrain et travailler en synergie avec les acteurs locaux »

Feriel Bedder,

Directrice Département Coordination Territoriale, orchestre les différentes missions d'Unicil en faisant le lien entre les partenaires et les équipes. Un rôle clef au plus près des territoires.

« Nous avons voulu mettre en place des coordinateurs territoriaux au plus près des collectivités locales et des habitants, dans le Var, les Alpes-Maritimes, l'arrière-pays provençal ou en Provence Littoral. Ces derniers ont une vision à 360° de tous les métiers et se positionnent comme interlocuteurs privilégiés vis-à-vis de nos partenaires afin de simplifier la relation entre Unicil et ses interlocuteurs. En interne, nos coordinateurs font le lien avec les différents services d'Unicil et coordonnent le processus de mise en exploitation des nouveaux programmes immobiliers.

Notre ambition, c'est la transversalité. Dans ce métier, il s'agit de mobiliser, tel un chef d'orchestre, différentes compétences d'Unicil, au service du projet. Notre ancrage territorial, assuré par nos antennes locales de Nice, Marseille, Aix-en-Provence et Toulon, permet à nos coordinateurs de travailler avec des équipes qui maîtrisent toutes les spécificités de leurs territoires. »



Des regards et des





âges

L'habitat intergénérationnel
vu par la photographe
Anne Van Der Stegen





Des lieux de vie où l'interaction sociale, entre personnes d'âges différents, fonctionne notamment grâce aux activités mises en place.



« Des couleurs franches, un environnement accueillant, des personnes bienveillantes... C'est dans cette atmosphère que nous avons rencontré les habitants des résidences intergénérationnelles Unicil de Cuges-les-Pins et de Bouc Bel Air.

Paloma ravie de conduire la voiture électrique de son frère qui n'a pas encore les jambes assez longues pour la conduire lui-même... Sa maman, qui la regarde de son balcon avec le petit dernier de la fratrie... Aymeric, tout sourire, qui rencontre une toute jeune retraitée dans le hall de l'immeuble... Nelly, qui a organisé un café partagé... Madame Calderoni, qui suit le cours de gym tous les jeudis après-midis dans la salle de rencontre de la résidence... »

Qu'est-ce que l'innovation sociale ?





Un meilleur habitat pour mieux vivre ensemble...

Dans ce « mieux » réside tout l'enjeu de l'innovation sociale, qui suppose d'expérimenter, de soutenir et de développer de nouvelles formes de dialogue, d'accompagnement social et d'actions culturelles. Que comprendre de cette notion qui semble parfois abstraite d'innovation sociale ? Rencontres et explications.

DE L'ACCOMPAGNEMENT À L'INNOVATION

Priorité d'Unicil en faveur des jeunes, des enfants et des familles, l'innovation sociale concerne des champs aussi divers que le sport, la culture ou l'éducation. « *Nous sommes là pour identifier des besoins complémentaires que nous pourrions satisfaire. Cela passe par des constats, mais aussi par des expérimentations* » explique Aline Genteur, Responsable Développement et Innovation Sociale. « *Que ces besoins soient sociétaux, de service ou encore de santé, qu'ils soient nouveaux ou encore mal satisfaits, c'est là le rôle de l'innovation sociale !* » Il s'agit de renforcer le bien-vivre ensemble, notamment dans les Quartiers Prioritaires de la Ville. « *Nous avons développé un réseau associatif évalué régulièrement. Afin que ces actions soient portées par des structures efficaces présentes sur les territoires comme Art et développement, Les petits débrouillards, Les jardins de l'espérance ou encore l'Addap13 qui aide les jeunes de 16 à 21 ans à se mobiliser pour entamer un parcours professionnel à travers des chantiers d'insertion.* »



« La clef de l'innovation sociale, c'est d'aller vers les habitants, surtout ceux qui demeurent invisibles. »

DES ACTIONS STRUCTURANTES

Le choix de soutenir une action sur un quartier est intrinsèquement lié aux grands engagements d'Unicil, aux besoins des territoires et à la manière de mettre en œuvre des actions structurantes, participatives et créatrices de lien. « Nos ressources sont déployées afin que les habitants vivent le mieux possible, que nos immeubles soient très bien entretenus et nettoyés, respectés et sécurisés, explique la chargée de Développement Social Estelle Da Silva. **L'axe majeur de notre politique concerne le bien-vivre ensemble** ». Deux volets distincts qu'il est toutefois possible d'associer, quand par exemple des associations ont recours aux jeunes des quartiers afin de co-construire des actions en matière de petits travaux et d'améliorations du cadre de vie. « Lorsque les jeunes sont impliqués dans ces travaux, les aménagements sont ensuite respectés et on ne constate pas de nouvelles dégradations » affirme Estelle Da Silva. Un cercle vertueux qui valorise le rôle de chacun et évite le sentiment d'abandon et le phénomène d'errance.

Ludothèques, médiathèques, centres sociaux et clubs de quartiers au pied des immeubles ont leur rôle à jouer.

« L'année dernière, on a accompagné plus de 100 actions de diverses associations sportives (foot, rugby, boxe, judo...) en faveur de l'insertion par l'activité économique (chantiers éducatifs, etc...), éducatives (aide aux devoirs) ou encore culturelles comme l'association Art et développement, qui initie à la peinture de rue les enfants de nos locataires. Une association avec laquelle nous travaillons depuis 30 ans. » constate Aline Genteur.

Parallèlement à cela, Unicil s'engage dans l'accompagnement social à destination des publics vulnérables, notamment via les centres sociaux hébergés dans son patrimoine. Ils visent notamment à réduire la fracture numérique et à aider les habitants dans leurs démarches pour accéder à l'emploi. « La clef de l'innovation sociale, constate Estelle Da Silva, c'est d'aller vers les habitants, surtout ceux qui ne sont pas encore connus et demeurent invisibles ». Une des cibles de ces actions : les seniors et les personnes en perte de mobilité et/ou handicapées.

« Notre travail envers les plus fragiles passe également par le développement immobilier, renchérit Aline Genteur. Nous plaçons l'ingénierie sociale au cœur des projets pour apporter des solutions en adéquation avec les besoins des territoires ». Il est stratégique d'identifier



S'ENGAGER À LONG TERME

le partenaire opérationnel le mieux adapté pour faire en sorte que le concept d'habitat spécifique puisse se traduire en actions concrètes et pérennes.

Unicil a inauguré trois résidences intergénérationnelles en moins d'un an.

Grâce à une politique spécifique **vieillesse et handicap**, le bailleur peut aussi bien répondre aux besoins des publics déjà locataires dans le cadre de **réhabilitations globales**, que leur proposer des **solutions d'habitat innovant** intergénérationnel, inclusif, etc...

L'enjeu est de permettre aux seniors de vivre dans de bonnes conditions et de pouvoir se maintenir au sein de leur logement.

Des expérimentations sont en cours pour apporter un service à ces publics : participation à des ateliers sur des thématiques (alimentation, prévention des chutes, sommeil...), mais également à des activités proposées par des animateurs au sein d'un espace de vie partagé.



Le **bloc-notes** du **propriétaire**

Grâce aux dispositifs d'accession sociale, il est possible d'acheter son logement à prix maîtrisé, bien inférieur à ceux du marché classique. Voici les différentes possibilités qui s'offrent à nos futurs acquéreurs.



Le Bosquet, à Bandol, accueille la première opération BRS d'Unicil, qui est également la première opération BRS sur de l'existant de la Région.

Vente HLM

La vente HLM est ouverte aux locataires des bailleurs sociaux, en vue d'acquérir leurs logements à des conditions très avantageuses pouvant aller jusqu'à 20 % en deçà du prix du marché. C'est également une offre de logements vacants proposés prioritairement aux locataires du parc social.

La meilleure solution pour devenir propriétaire en conservant son cadre de vie et en accompagnant le développement de la mixité sociale !

Les avantages

Possibilité
d'un prêt
Action
Logement

Prix
inférieur
au marché

Garantie
de rachat
et de
relogement

Frais de
notaire
réduits

Le + Unicil

Nos équipes vente et syndic vous accompagnent dans votre nouveau rôle de copropriétaire.

Bien gérer sa copropriété

Pour accompagner les acquéreurs sur la totalité de leur parcours résidentiel, Unicil assure aussi la fonction de syndic social. Sa compétence particulière dans le domaine du logement social garantit une gestion pérenne intégrant les spécificités des ensembles mixtes.

L'équipe commerciale et le service syndic dépendent du même département et sécurisent ensemble toutes les étapes de l'acquisition à la formation des nouveaux copropriétaires pour qu'ils deviennent des acteurs investis dans la vie de leurs résidences.

BRS

Le **bail réel solidaire** (BRS) est un bail de très longue durée (18 à 99 ans) qui permet à des ménages aux revenus modestes de se constituer un patrimoine immobilier. Il est signé entre un Organisme Foncier Solidaire (OFS), organisme à but non lucratif qui conserve la propriété du foncier et un preneur qui détient la propriété du bien immobilier.

En résumé, le ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire du terrain. Il s'acquitte d'une redevance pour couvrir les frais liés à l'amortissement du terrain et à la gestion par l'OFS. Cette redevance reste modique et permet de réduire le prix du logement.

Les avantages

Prix inférieur au marché	Financement possible avec le prêt à taux zéro (PTZ)	Garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de vie
Abattement de la Taxe Foncière (selon la Commune)	Possibilité d'un Prêt Action Logement	Assurance Revente

Le + Unicil

À Bandol, Unicil mène la première opération BRS de la Région Sud (voir page 14).

OUVERT AU PUBLIC !

Dès octobre 2021, retrouvez notre nouvel espace commercial entièrement dédié à l'accession sociale et au syndic au rez-de-chaussée des locaux d'Unicil, situés place de la Préfecture (Marseille).

Ces offres immobilières à coût maîtrisé favorisant des ménages respectant des plafonds de ressources contribuent à faire de la mixité sociale une réalité.

PSLA

Le PSLA, Prêt Social de Location Accession, facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Vous deviendrez propriétaire en passant par une période locative.

Durant la phase locative, le ménage verse une redevance correspondant à un loyer plafonné et un apport personnel qui viendra en déduction du prix de vente.

Lorsque le ménage lève l'option d'achat, il devient propriétaire à tarif préférentiel en s'acquittant du prêt dont les conditions financières sont prévues dès l'origine.

Les avantages

Prix inférieur au marché	Pas d'appel de fonds pendant la construction	Possibilité d'un Prêt Action Logement
Exonération de la Taxe Foncière pendant 15 ans	Financement possible avec un prêt à taux zéro	Garantie de rachat et de relogement & assurance revente

Le + Unicil

Nos équipes étudient avec vous la possibilité d'un Prêt Action Logement.



Groupe ActionLogement

BAILLEUR MAJEUR EN RÉGION SUD

AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

UNICIL, filiale du Groupe Action Logement Immobilier, est un acteur historique du logement des salariés en Région Sud.

Depuis 1949, UNICIL déploie son savoir-faire sur **tous les leviers de l'immobilier** – l'ingénierie **foncière**, l'**aménagement**, la **construction** et la **réhabilitation**, la **location** sociale, l'**accession** à la propriété, la **gestion** locative et patrimoniale, la **vente** HLM – pour développer une offre de logements adaptée à chaque étape de la vie, **proche des bassins d'emplois**, au service de la cohésion sociale et du développement économique des territoires.

CHIFFRES CLÉS 2020



Un patrimoine
diversifié de

28 753

LOGEMENTS

1 845

LOGEMENTS AGRÉÉS

21%

DE LA PRODUCTION LOCATIVE
SOCIALE RÉGIONALE



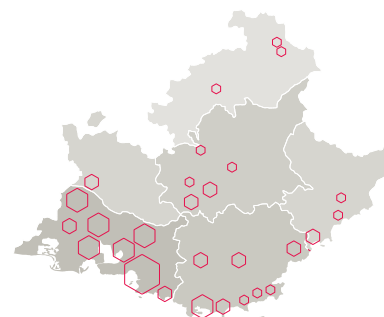
1,7 milliard €

INJECTÉS DANS L'ÉCONOMIE
RÉGIONALE SUR LES 5 ANS À VENIR



420

COLLABORATEURS



Présence sur près de

160

communes des Bouches-du-Rhône,
Vaucluse, Var, Hautes-Alpes, Alpes de
Haute Provence et Alpes-Maritimes.

GROUPE
ActionLogement 

Dialogue avec l'Etat
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

FONCIÈRE LOGEMENT

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

DÉLÉGATIONS
RÉGIONALES

58 ENTREPRISES SOCIALES
POUR L'HABITAT
DONT

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)

Nouveau ! Unicil en ligne

Une interface
repensée pour
plus de confort
d'utilisation

Des infos,
des services,
des cartes et
du contenu :
**le logement social
à son nouveau
portail en ligne !**

Un responsive
design en phase
avec la multiplication
des terminaux
numériques

Retrouvez le nouveau site
d'Unicil qui s'adresse à
toutes et tous : collectivités,
entreprises partenaires,
locataires ou futurs
acquéreurs...

Rendez-vous sur
Unicil.fr
et découvrez la
nouvelle application
locataires
à télécharger

