

Rapport d'activité

365 jours d'engagement au service des bailleurs sociaux

2025

SOUTIEN - CONFIANCE - PROXIMITÉ

L'ÉDITORIAL

DU PRÉSIDENT



Chers membres,
Chers partenaires,

L'année 2025 marque une étape déterminante dans l'histoire du GITEs. Elle confirme la solidité de notre modèle, sa capacité d'adaptation et, surtout, sa pleine reconnaissance comme outil au service du logement social et de la tranquillité résidentielle.

Créé par et pour les bailleurs sociaux, le GITEs poursuit sa mutation sans jamais s'éloigner de son socle fondateur : une présence humaine, quotidienne et professionnelle au plus près des résidences et des habitants. L'intégration de nouveaux bailleurs, le renforcement de nos partenariats et l'évolution de notre gouvernance témoignent de la pertinence de ce modèle interbailleurs, pensé comme une réponse concrète aux besoins des territoires.

En 2025, le GITEs s'affirme plus que jamais comme un maillon

essentiel du continuum de gestion et du continuum de sécurité. Par son positionnement spécifique, ses horaires d'intervention et la qualité des informations transmises à l'ensemble des acteurs concernés, il joue un rôle de trait d'union entre les bailleurs, les services techniques, les collectivités et les forces de l'ordre. Cette reconnaissance institutionnelle, acquise par le travail de terrain et la rigueur de nos équipes, est un marqueur fort de notre maturité.

Dans un contexte où les attentes des locataires en matière de tranquillité sont légitimes et croissantes, les bailleurs sociaux assument pleinement leur rôle de coproducteurs de sécurité. Le GITEs illustre cette évolution du logement social, à l'image d'autres engagements historiquement portés par les bailleurs, qu'ils soient sociaux, environnementaux ou sociétaux. Il ne s'agit pas de se substituer aux acteurs publics, mais de proposer des solutions adaptées, maîtrisées et cohérentes avec les responsabilités légales et morales des bailleurs.

L'année 2025 est également marquée par un renforcement de notre cadre d'intervention, notamment à travers l'assermentation des agents de tranquillité résidentielle, la diversification de nos services et la structuration de notre démarche

RSE. Ces avancées traduisent une volonté claire : professionnaliser durablement nos actions, valoriser nos équipes et inscrire le GITEs dans une trajectoire responsable, tant sur le plan social qu'environnemental.

Je tiens à remercier l'ensemble des bailleurs membres pour leur confiance renouvelée, ainsi que nos partenaires institutionnels et associatifs pour la qualité des coopérations engagées. Mes remerciements vont également aux équipes du GITEs, dont l'engagement quotidien, le sens du service public et la capacité d'adaptation font la force de notre groupement.

Jean François NICOULES
Président du GITEs



"Un modèle créé par et pour les bailleurs sociaux."

"Le GITEs s'impose comme un maillon essentiel du continuum de gestion et de sécurité."

"Un trait d'union entre bailleurs, collectivités et forces de l'ordre."



Au service des locataires,
pour leur tranquillité.

SOMMAIRE

1 - ÉVOLUTION DU MODÈLE	7
2 - PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES	11
3 - CADRE JURIDIQUE ET ASSERMENTATION	14
4 - FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025	18
5 - RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE	22
6 - SERVICES COMPLÉMENTAIRES	30

35

femmes et hommes engagés
sur le terrain chaque jour
pour veiller sur les résidences.

Gouvernance partagée entre bailleurs

Le GITeS repose sur une gouvernance collégiale associant les bailleurs membres du groupement.

Cette organisation garantit une prise de décision alignée sur les réalités du terrain et les enjeux du logement social.

Jean François
NICOULES
Patrimoine SA
Languedocienne

Pierre
MARCHAL
Groupe des Chalets

Stéphanie
ERALES
Patrimoine SA
Languedocienne

Stéphane
CALT
Groupe des Chalets

Samuel
BONNEFIS
Patrimoine SA
Languedocienne

ÉVOLUTION DU MODÈLE

Entrée de nouveaux bailleurs et développement des partenariats



L'année 2025 marque une nouvelle phase de consolidation et de développement. L'élargissement du groupement, la progression des effectifs et l'intégration de nouveaux bailleurs traduisent la montée en puissance d'un **modèle interbailleurs structuré et reconnu**.

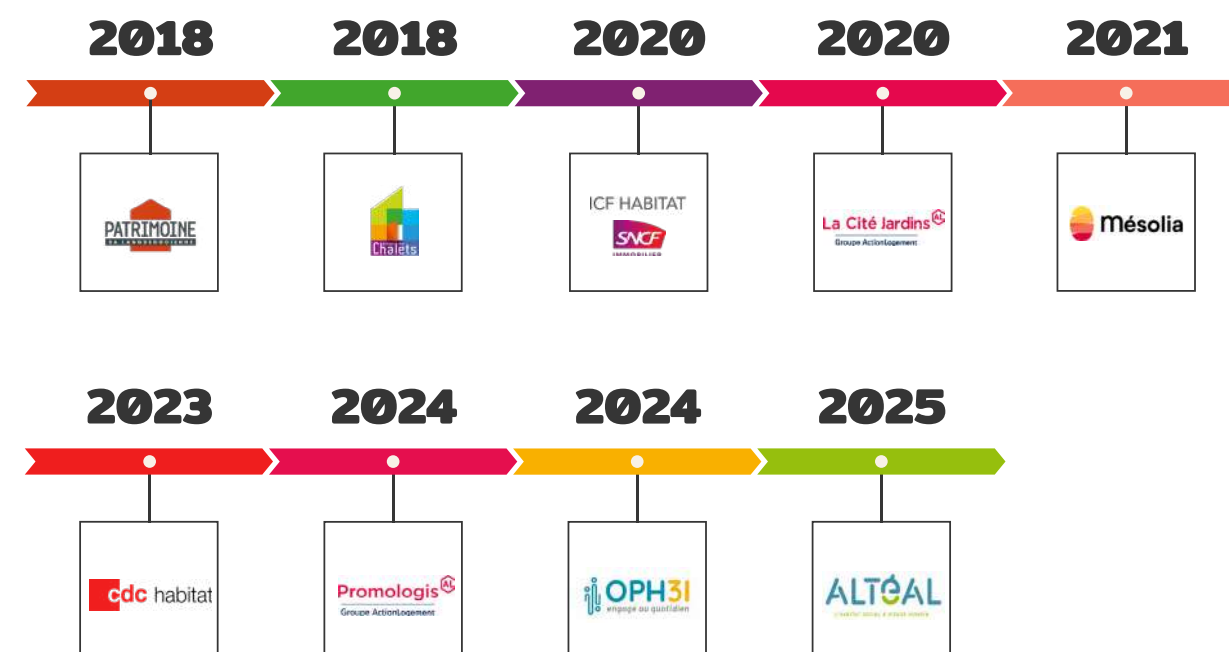
Cette dynamique confirme l'**ancrage durable du GITeS dans le paysage du logement social** et sa capacité à répondre, de manière coordonnée et professionnelle, aux enjeux croissants de tranquillité résidentielle.

Intégration d'ALTEAL

Le GITeS a intégré un nouveau bailleur : ALTEAL. Cette collaboration s'inscrit dans une logique d'accompagnement adapté aux besoins spécifiques de son patrimoine.

Les missions déployées répondent en priorité aux **enjeux identifiés**, notamment la sécurisation des logements vacants à travers le Service de protection des vacants (SPV) et la gestion des véhicules gênants via le Service des véhicules gênants (SVG). Cette intégration confirme la capacité du GITeS à proposer des **solutions opérationnelles ciblées et coordonnées**.

Une confiance renouvelée au fil des années



Le GTeS : une émanation du logement social, maillon essentiel du continuum de gestion

Le GTeS est une création du secteur du logement social. Il s'inscrit dans la **continuité des missions portées historiquement par les bailleurs sociaux**, confrontés à l'évolution des usages résidentiels, à la diversification des profils de locataires et à des attentes croissantes en matière de tranquillité et de qualité de vie. Son modèle repose sur une conviction simple : la tranquillité résidentielle est indissociable d'une gestion locative efficace et humaine.

Pensé comme un **outil interbailleurs**, le GTeS agit au service exclusif de ses membres, dans un cadre maîtrisé et piloté par eux. Il ne constitue ni un dispositif autonome, ni un acteur extérieur à la gestion résidentielle, mais bien un **prolongement opérationnel de l'action des bailleurs sur le terrain**, au plus près des résidences et des habitants.

L'action du GTeS s'inscrit pleinement dans le **continuum de gestion locative**, qui regroupe l'ensemble des actions mises en œuvre par le bailleur pour administrer, entretenir et valoriser son patrimoine tout en assurant une relation de qualité avec les locataires.



À ce titre, les agents du GTeS occupent une **place spécifique et complémentaire aux équipes de proximité**. Ils assurent la continuité de la présence du bailleur aux horaires où les personnels de gestion, d'entretien ou de maintenance sont moins présents, généralement en fin d'après-midi et en soirée.

Par leur présence pédestre, visible et régulière au sein des résidences, les agents du GTeS participent au maintien d'un cadre de vie serein. Ils

constituent des interlocuteurs identifiés pour les locataires, contribuent à la prévention des conflits, rappellent les règles de vie collective et interviennent pour faire cesser les troubles à la tranquillité résidentielle.

Cette action quotidienne participe directement à la **qualité de la gestion** résidentielle et à la **réduction du sentiment d'abandon** ressenti par certains habitants.

En complément, les agents assurent une veille technique attentive

du patrimoine et **transmettent aux bailleurs des informations précises sur l'état des immeubles** et des espaces communs.

Ces remontées contribuent à améliorer la réactivité des services, à prévenir les dégradations et à optimiser les interventions techniques.

À ces horaires décalés, les agents du GTeS sont ainsi les « yeux et les oreilles » du bailleur, dans une logique d'appui permanent à la gestion locative.

Un modèle intégré dans le continuum de sécurité

Le GTeS fait partie intégrante du continuum de sécurité en participant aux réunions avec les partenaires institutionnels.

L'intégration dans le continuum de sécurité, est tout aussi importante que celle de gestion. En effet, le GTeS est reconnu par ses partenaires institutionnels toulousains et fait le trait d'union entre le bailleur et les forces de l'ordre par sa compétence sur les questions de tranquillité résidentielle et grâce aux comptes rendus envoyés tous les matins à la DIPN et aux services techniques et cadre de vie de ses bailleurs membres.

Bilan des actions institutionnelles en 2025

6

CLSPD et CMSPD

Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance
Conseil métropolitain de sécurité et de prévention de la délinquance

12

GPO

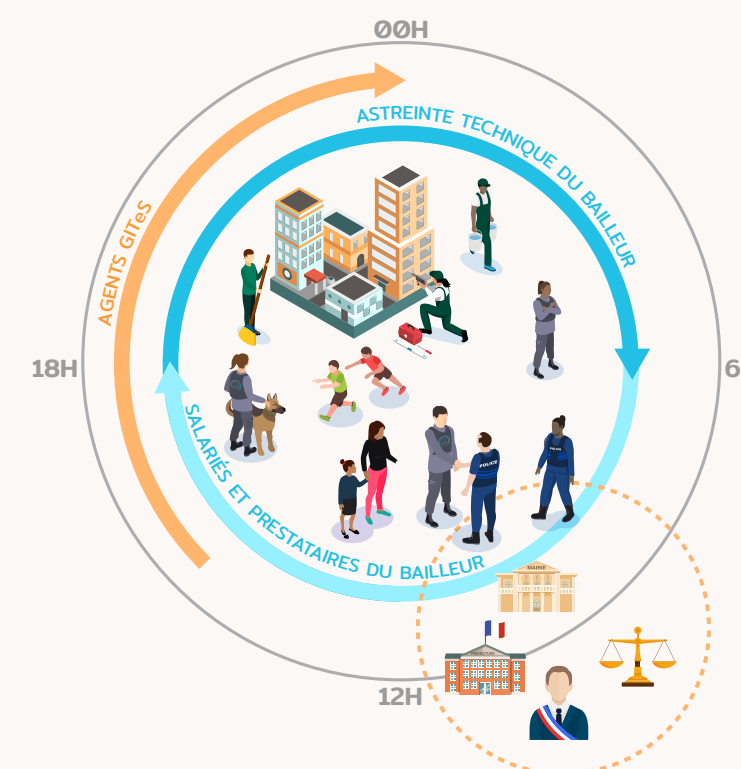
Groupe de partenariat opérationnel

46

Réunions inter-services

Dirigées par l'état-major de la DIPN, en présence des chefs de service de la PN, de la PM, de Tissé et du GTeS

Continuum de gestion et de sécurité



Le **continuum de gestion** regroupe l'ensemble des opérations mises en place par le bailleur social pour la bonne administration de ses immeubles et logements en location.

Le **continuum de sécurité** constitue le socle de la sécurité globale, en intégrant une coopération entre les forces de sécurité publique et les acteurs public ou privés à mission de service public.

Un acteur de la transformation du logement social

Le GITeS illustre la capacité des bailleurs sociaux à agir de manière proactive pour assurer la tranquillité résidentielle et améliorer le cadre de vie de leurs locataires. Son action ne se limite pas à la simple surveillance des immeubles : elle s'inscrit dans une [vision globale de la gestion locative](#), conjuguant prévention, suivi technique et présence sociale, tout en respectant le cadre légal et déontologique.

Le rôle du GITeS s'appuie sur des références légales claires :



ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA SÉCURITÉ INTÉRIEURE

Souligne l'obligation de surveillance des immeubles exposés à des troubles à la tranquillité résidentielle.



ART L614-1 ET SUIVANTS DU CSI

Les bailleurs peuvent créer entre eux un groupement ayant pour mission la surveillance de leurs immeubles et la sécurité des personnes s'y trouvant. Les agents de ces groupements peuvent être armés et assermentés pour relever certaines infractions.



Ces textes confirment que la responsabilité des bailleurs sociaux ne se limite pas à la gestion matérielle des logements : ils doivent également contribuer à la sécurité et à la sérénité de leurs résidents. Le GITEs, par son [expertise opérationnelle et son positionnement au cœur des résidences](#), permet de traduire concrètement ces obligations en actions quotidiennes.

Dans cette perspective, le GITEs incarne le rôle de [coproducteur de sécurité](#), tel que défini par la doctrine de l'Union Sociale pour l'Habitat. Il ne se substitue jamais aux forces de l'ordre, mais agit en complémentarité avec elles, tout en restant un outil entièrement au service des bailleurs.

Cette posture professionnelle permet aux bailleurs de répondre à des problématiques traditionnellement considérées comme régaliennes, tout en

intégrant cette dimension dans le continuum de gestion résidentielle.

Au-delà de la sécurité, le GITEs participe à la transformation du logement social en promouvant un [cadre de vie inclusif](#), sûr et apaisé, qui favorise la cohésion sociale et la qualité de vie des habitants. Sa présence et son action quotidienne démontrent que le logement social peut concilier efficacité opérationnelle, proximité avec les résidents et innovation dans la gestion locative.

En résumé, le GITEs contribue à [moderniser le logement social](#) en proposant un modèle opérationnel unique, capable de répondre aux besoins contemporains des bailleurs et des locataires, tout en affirmant la responsabilité sociale et la capacité d'action proactive des organismes de logements sociaux.

PERFORMANCES

OPÉRATIONNELLES

Répartition géographique

Le GITEs continue d'élargir son impact avec une répartition géographique en pleine évolution. On observe une augmentation notable de l'activité dans d'autres quartiers ainsi que dans les communes périphériques autour de Toulouse.

8 244

rondes de surveillance

63 %

Secteur Grand Mirail

14 %

Autres quartiers et communes autour de Toulouse

12 %

Sud, Ouest et Sud-Ouest de Toulouse

11 %

Nord, Est et Nord-Est de Toulouse



Chiffres clés et tendances : Service de tranquillité et d'intervention

20 000
locataires bénéficiaires

2 000
dispersions de groupes
causant des troubles

10 300
individus évincés
causant des troubles

86 %
des locataires
ont un avis positif
sur les agents

8 000
visites

87
Procès-verbaux
dressés

Un exemple de réussite : la résidence SATIE

Surveillée par les équipes du GTeS depuis plusieurs années, la résidence Satie, située dans le quartier de la Reynerie, a longtemps été confrontée à des troubles importants à la tranquillité résidentielle. Ceux-ci étaient principalement liés à des **phénomènes de trafic et de consommation de stupéfiants dans les parties communes**, impactant durablement le cadre de vie des habitants et la gestion du site par le bailleur.



Face à cette situation, un travail de fond et coordonné a été engagé entre le bailleur et les équipes du GTeS. Ce partenariat opérationnel s'est inscrit dans la durée, reposant sur :

- une **présence quotidienne** et ciblée des agents du GTeS,
- un **partage régulier d'informations** avec le bailleur,
- une **approche interbailleurs**, visant à éviter les phénomènes de report de nuisances sur le patrimoine voisin,
- la mise en œuvre de **travaux de prévention situationnelle**, adaptés aux vulnérabilités identifiées du site.

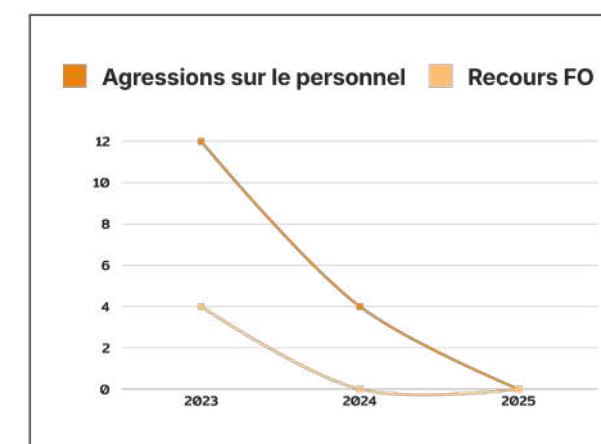
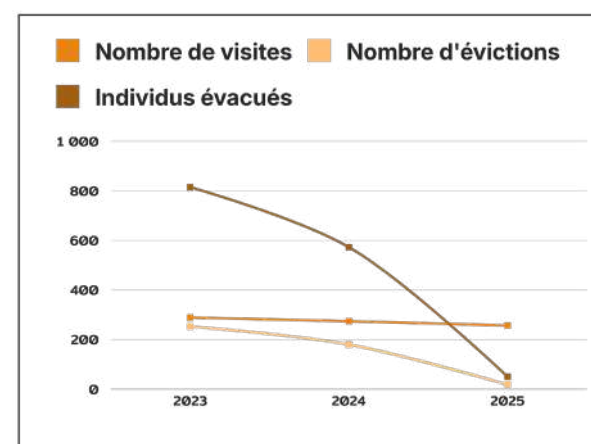
Ce travail de terrain a été renforcé par un projet de renouvellement urbain majeur, avec la

démolition d'une résidence située en vis-à-vis de Satie, identifiée comme un **point de concentration des nuisances** liées aux stupéfiants. L'articulation entre action humaine, gestion résidentielle, prévention situationnelle et transformation urbaine a permis d'agir simultanément sur les causes et les manifestations des troubles.

Aujourd'hui, la résidence Satie connaît une **amélioration nette et durable** de la tranquillité résidentielle. La majorité des nuisances constatées auparavant a cessé, et les individus générant des troubles ont été progressivement éloignés du patrimoine des bailleurs parties prenantes, grâce à l'efficacité des rondes, à la dissuasion exercée par la présence humaine et à la coordination entre acteurs.

Résultats observés

- baisse significative des signalements liés aux stupéfiants,
- diminution des attroupements dans les parties communes,
- amélioration du ressenti des locataires et des équipes de proximité.



CADRE JURIDIQUE ET ASSERMENTATION

Contexte et enjeux de l'assermentation

L'assermentation des agents du GITeS répond à un double objectif : mieux lutter contre les **incivilités du quotidien** et protéger durablement le patrimoine des bailleurs membres.

Depuis mars 2023, les agents assermentés sont habilités à **dresser des procès-verbaux de constatation** pour les atteintes aux biens, notamment dans les parties communes des résidences. Cette évolution constitue un levier opérationnel majeur, en apportant une réponse concrète et proportionnée à des comportements répétés qui altèrent la tranquillité résidentielle.

L'assermentation ne constitue ni une fin en soi, ni un outil répressif systématique. Elle s'inscrit dans une logique graduée d'intervention,

complémentaire à la présence humaine, à la médiation et à la prévention. Elle permet toutefois, lorsque cela est nécessaire, de poser un cadre clair et de rappeler les règles collectives applicables à tous.

Il est important de rappeler que :

- les agents assermentés bénéficient d'une prime spécifique liée à cette responsabilité supplémentaire,
- aucun agent n'est rémunéré au nombre de procès-verbaux établis, ni à un quelconque "résultat chiffré".

L'objectif reste exclusivement orienté vers l'**amélioration du cadre de vie**, la préservation du patrimoine et l'équité de traitement entre locataires.



Impact sur la qualité des interventions

Dès l'origine du dispositif, la direction en charge des questions opérationnelles a fait le choix de placer la **qualité des interventions au cœur de la démarche** d'assermentation. Cette exigence s'est traduite par :

- une formation juridique approfondie des agents,
- un accompagnement individualisé lors des premières verbalisations,
- une vigilance constante sur le respect des droits des locataires et des procédures.



Impact sur la qualité des interventions

L'assermentation ne vise pas à pénaliser les locataires de bonne foi ni les erreurs ponctuelles.

Elle permet en revanche de cibler les comportements répétés, les incivilités persistantes et les atteintes manifestes aux biens, qui dégradent durablement les résidences et nuisent à l'ensemble des occupants.

Un **facteur clé de réussite** réside également dans les relations de confiance et de travail établies avec l'Officier du Ministère Public (OMP). Celui-ci joue un rôle central : il reçoit les procès-verbaux de constatation et décide, en toute indépendance, des suites à leur donner.

À plusieurs reprises, l'**OMP a rencontré les agents** assermentés du GITEs afin de :

- rappeler l'ampleur et la portée de leurs prérogatives,
- souligner l'importance du strict respect du droit,
- sécuriser juridiquement les pratiques professionnelles.

Ces échanges réguliers contribuent à garantir une utilisation responsable, proportionnée et juridiquement maîtrisée de l'assermentation, renforçant ainsi la crédibilité du dispositif auprès des bailleurs, des partenaires institutionnels et des locataires.



52

Déversement liquide insalubre :
mécanique sauvage

18

Déversement liquide
insalubre : crachat

14

Épanchement d'urine

35

Abandon d'ordures

3

Dégradation
d'un bien

— Données d'activité et typologie des infraction constatées

Depuis la mise en œuvre de l'assermentation, le GITeS observe une montée en compétence progressive de ses équipes et une utilisation ciblée du dispositif de verbalisation.

Focus : la mécanique sauvage, une infraction emblématique

Parmi les infractions les plus fréquemment constatées figure la **mécanique sauvage**, notamment dans les parkings et abords immédiats des résidences. Cette infraction est particulièrement représentée pour plusieurs raisons :

- elle nécessite une constatation en flagrance,
- elle mobilise du temps de présence sur site,
- elle entraîne des nuisances sonores, environnementales et visuelles importantes.

Au-delà des désagréments pour les locataires (pollutions, occupation des espaces communs), la mécanique sauvage engendre des **dégradations directes du patrimoine** : sols souillés, équipements détériorés, parkings rendus inutilisables.

Ces dégradations peuvent avoir des **conséquences économiques** significatives pour les bailleurs, allant jusqu'à :

- une dévalorisation du patrimoine,
- des difficultés de relocation,
- un impact négatif sur les opérations de vente.

La verbalisation de ces pratiques, combinée à la présence régulière des agents du GITeS, constitue un levier dissuasif efficace et participe à la reconquête durable des espaces communs au bénéfice de l'ensemble des locataires.

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025



L'année 2025 a été rythmée par des temps forts illustrant à la fois la consolidation interne du GITEs, son engagement social et territorial, ainsi que la reconnaissance croissante de son modèle par les partenaires institutionnels, les bailleurs et les acteurs du logement social. Ces moments marquants témoignent d'une action quotidienne inscrite dans la durée, au service de la tranquillité résidentielle.



La saviez-vous ?

En moyenne, un agent du GITEs parcourt **12 km** et gravit **70 étages** par vacation, les déplacements s'effectuant principalement par les escaliers.



1er janvier Nouvelle couverture santé

Mise en place d'une couverture santé pour tous les collaborateurs, avec 70 % des cotisations prises en charge, renforçant la protection sociale des équipes.



11 février Enquête de satisfaction

Présentation des résultats de l'enquête locataires, suivie d'une immersion terrain pour illustrer concrètement les actions du GITEs.



1er avril Convention : L'École et Nous

Signature d'un partenariat avec l'association, incluant une subvention et une formation SST de deux jours pour ses membres.



3 avril Intervention à Sciences Po Toulouse

Dans une logique de transmission et de partage d'expérience, le GITEs est intervenu à Sciences Po Toulouse, à l'invitation de l'association étudiante S'PRI. Le directeur général du GITEs, Rémi Vincent, a présenté le modèle interbailleurs du groupement aux étudiants de Master 1 et 2, avant d'échanger sur les enjeux de la tranquillité résidentielle et les perspectives professionnelles.



1er octobre Café des habitants à Bellefontaine

Invité par l'association L'École et Nous, le GITEs a participé à un Café des habitants organisé dans le quartier de Bellefontaine, consacré aux questions de sécurité et de prévention.

Aux côtés de plusieurs partenaires institutionnels, cette rencontre a permis d'échanger directement avec les habitants sur les missions du groupement et sur le rôle confié par les bailleurs sociaux.



21 - 22 mai Assises de la sécurité des territoires

Participation aux Assises avec un stand dédié pour présenter le modèle et échanger avec les acteurs de la sécurité.



3 juin Prévention Jeunes & Uniformes

Participation à une journée de prévention auprès de collégiens, avec animations et échanges autour des métiers de la sécurité.



11 septembre Distinction du président du GITEs

Remise de l'insigne de Chevalier de l'Ordre National du Mérite au président, saluant son engagement pour le logement social.



23 - 25 septembre Congrès de l'Union sociale pour l'habitat

Participation au congrès national pour échanger avec les acteurs du logement social et valoriser les actions du GITEs.



15 octobre Événement PROX' (RAID Aventure)

Le GITEs a participé à l'événement PROX', organisé dans le quartier Lafourquette par RAID Aventure, visant à promouvoir la citoyenneté et à renforcer le lien entre les jeunes, les institutions et les forces de sécurité.



20 novembre Accueil du Grand Cahors

Le GITEs a accueilli des représentants de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors ainsi que le bailleur Lot Habitat, venus découvrir le modèle interbailleurs de surveillance d'immeubles.



27 novembre Accueil d'une délégation de Villiers-le-Bel et Garges-lès-Gonesse

Enfin, le GITEs a accueilli une délégation des villes de Villiers-le-Bel et de Garges-lès-Gonesse, venue observer le fonctionnement opérationnel du groupement.

Les échanges ont mis en évidence le caractère transversal et reproductible des enjeux de tranquillité résidentielle, quels que soient les territoires, et l'intérêt suscité par un modèle né du logement social et fondé sur la présence humaine et la coopération.

RESPONSABILITÉ

SOCIÉTALE

Le GITEs a formalisé en 2025 une véritable politique de responsabilité sociétale, fondée sur un travail de fond mené entre janvier et septembre. Cette phase de structuration a permis l'élaboration :

- 1 d'une charte RSE,
- 2 d'une charte d'achats responsables,
- 3 d'indicateurs de pilotage,
- 4 d'un premier travail autour du bilan carbone.



En 2025, le GITEs a franchi une étape structurante en consolidant une démarche de responsabilité sociétale pleinement intégrée à son modèle d'action. Cette politique RSE repose sur une conviction forte : la **tranquillité résidentielle est avant tout une affaire humaine**, de présence, de lien social et de responsabilité collective vis-à-vis des territoires, des locataires et des collaborateurs.

RSE : une feuille de route engagée et structurée

Ce chantier a posé les bases d'une démarche cohérente et adaptée aux spécificités du groupement. À la suite de cette phase initiale, les équipes ont pleinement pris le relais afin de faire vivre cette politique au quotidien.

Un **comité RSE** a été mis en place et rattaché au service des ressources humaines. Il pilote désormais la démarche en interne. Cette structuration répond à la nécessité d'installer une gouvernance pérenne, associant à terme le personnel (CSE), les équipes opérationnelles et les bailleurs.

La politique RSE du GITEs se distingue par une caractéristique centrale : **le pilier humain en constitue le cœur**.

Enfin, le GITEs a fait le choix innovant d'intégrer sa **politique d'utilisation de l'intelligence artificielle** générative au sein même de sa démarche RSE. Partant du constat que l'IA a un impact environnemental réel (émissions de CO₂), le groupement s'est engagé à en réguler l'usage, notamment pour les fonctions supports et les agents du poste de commandement opérationnel.

Environnement

Fin progressive du chauffage au fioul
Électricité 100 % renouvelable
Bilan carbone des véhicules d'intervention
Réduction des déplacements en avion
Réunions à distance privilégiées
Réduction de l'empreinte numérique
-10 % carburant
-5 % énergie
3 projets environnementaux

Social et Ressources Humaines

Primes spécifiques au métier
70 % de la mutuelle prise en charge
Salle de sport accessible à l'ensemble des salariés
Prestation de ménage par une entreprise adaptée
Télétravail partiel pour les fonctions supports
100 % agents formés SST
≥ 70 % mutuelle prise en charge
2 nouvelles actions sociales ou QVT

Achats responsables

Charte d'achats responsables diffusée
Guide interne des bons réflexes d'achat
Liste de fournisseurs à éviter établie
Fournisseurs écoresponsables
Équipes sensibilisées
50 % d'achats auprès de fournisseurs responsables
100 % des collaborateurs formés aux achats responsables
Suivi annuel des achats à impact positif

Gouvernance et stratégie

Chargée de mission RSE (alternance)
Plan RSE 3 ans
IA & numérique responsable intégrés
Réduction de l'empreinte carbone
1 comité RSE pluridisciplinaire
1 tableau de bord RSE trimestriel
100 % services supports sensibilisés

Ancrage territorial et lien social

Partenariats avec 9 bailleurs sociaux
Soutien à une association d'aide aux devoirs en QPV
Actions de prévention / de médiation auprès des locataires
Échanges réguliers avec les référentes RSE des bailleurs
≥ 4 actions sociales ou citoyennes par an
1 partenariat local avec un acteur de l'ESS ou associatif
1 canal formalisé de remontée des idées du terrain

PILERS RSE

Une gouvernance claire et une implication progressive des parties prenantes

Le GITEs a fait le choix d'adosser sa politique RSE à une gouvernance claire, lisible et opérationnelle. Chaque décision structurante est désormais **analysée à l'aune des engagements RSE du groupement**. La gouvernance s'articule autour :

- de la direction générale,
- du service qualité, performance et partenariats,
- du service RH, auquel la démarche est directement rattachée,
- du service communication.

L'objectif est de faire émerger une **culture d'entreprise responsable**, partagée par l'ensemble des collaborateurs.

Objectifs de gouvernance 2026-2027

L'année 2025 a permis de poser les bases d'une ouverture de la gouvernance RSE. Le GITEs a engagé la création d'une comitologie dédiée, intégrant progressivement :

- les élus du CSE,
- des représentants du personnel opérationnel,
- les bailleurs sociaux membres du groupement.

Ces instances, réunies deux à trois fois par an, ont vocation à :

- dresser le bilan des actions menées,
- co-construire les objectifs à venir,
- analyser les indicateurs de pilotage,
- partager les bonnes pratiques,
- offrir un espace d'expression sur les attentes, craintes et besoins de chacun.

Acheter de manière responsable : un levier d'action concret

L'acte d'achat constitue un levier structurant de la responsabilité sociétale. Conscient de cet enjeu, le GITEs a rédigé en 2025 une **charte d'achats responsables**, conçue comme un cadre de référence et une boîte à outils pour les collaborateurs. La charte est complétée par un **guide pratique interne**, recensant les bons réflexes avant, pendant et après l'achat, ainsi que des recommandations concrètes par thématique.

Au sein du groupement, chaque service effectue ses achats, sous le contrôle du service comptabilité et finances. La mise en oeuvre de la charte permet :

- de mieux orienter le choix des prestataires,
- de suivre et tracer les volumes d'achats,
- d'identifier et de valoriser les fournisseurs locaux et responsables.

Cette démarche vise à promouvoir un modèle d'achats plus **éthique, durable, local** et **solidaire**, en cohérence avec les valeurs du GITEs et les attentes de ses bailleurs membres.

Objectifs poursuivis

- Réduire l'impact environnemental des achats
- Favoriser les achats locaux, inclusifs et éthiques
- Améliorer la traçabilité et les conditions de travail dans la chaîne d'approvisionnement
- Soutenir l'innovation et l'économie circulaire
- Sensibiliser les équipes internes et les fournisseurs

Ces principes engagent le GITEs à :

- privilégier les entreprises engagées dans une démarche RSE ou labellisées,
- favoriser les acteurs du territoire (Occitanie, Toulouse),
- valoriser les structures de l'économie sociale et solidaire (ESAT, entreprises adaptées),
- formaliser des critères RSE dans les cahiers des charges et grilles de sélection,
- favoriser les produits recyclés, réparables, réutilisables ou éco-conçus.

Objectifs 2026-2027

- intégrer des critères RSE dans 100 % des appels d'offres et devis,
- consolider la liste des fournisseurs responsables,
- renforcer la sensibilisation des équipes,
- produire un reporting annuel des achats responsables.



Politique sociale interne : valoriser, former, fidéliser

La politique RSE du GITEs repose avant tout sur l'humain. L'activité du groupement s'appuie sur la présence, le lien social, la prévention et la désescalade des conflits par l'échange.

À ce titre, le GITEs se distingue durablement des acteurs traditionnels de la sécurité privée par :

- un **taux de CDI de 100 %**,
- une **rémunération supérieure à la moyenne** de la branche (environ +300 € brut mensuels),
- un système de **primes avantageux** (assiduité, risque, assermentation, etc.).

Ces mesures, mises en place antérieurement à la formalisation de la démarche RSE, font du **pilier social le plus abouti** de la politique du groupement. Elles s'inscrivent en cohérence avec des exigences élevées en matière de formation, de rigueur et de professionnalisme.

Attirer et fidéliser des profils engagés est une condition indispensable pour garantir aux bailleurs membres une prestation de qualité, durable et responsable.

Ancrage territorial : agir là où nous sommes

Le GITEs inscrit son action dans une logique de proximité et de partenariat durable avec les acteurs locaux.

Partenariats bailleurs et satisfaction des locataires

Les enquêtes de satisfaction menées auprès des bailleurs membres montrent que :

- le modèle GITEs s'adapte aux besoins spécifiques de chaque bailleur membre,
- l'outil reste au service des bailleurs, sans perte de contrôle,
- l'action du groupement contribue à une image positive auprès des autorités locales, en tant qu'acteur du continuum de gestion et de sécurité.

Actions de proximité et jeunesse

Le GITEs s'implique régulièrement dans des actions favorisant le lien social, notamment à travers :

- le Raid Prox'Aventure, auquel le groupement participe sans interruption depuis sa création,
- les événements de proximité organisés avec l'association L'École et Nous, tels que les Cafés des habitants à Bellefontaine.

Sponsoring et engagement sportif

Le GITEs soutient plusieurs initiatives sportives locales :

- le **TFC (Cercle Viola)** et le **TO XIII**, au sein de réseaux d'entreprises partageant des valeurs de loyauté, convivialité et respect,
- la boxeuse **Odélia Ben Ephraïm**, championne de France poids plume, incarnant l'exigence, la discipline et l'engagement.



Enjeux environnementaux : réduire notre empreinte

Depuis sa création, le GITEs agit pour limiter son impact environnemental :

- réduction et transformation progressive de la flotte de véhicules,
- partenariat avec **Hector le Collector** pour le tri des déchets,
- politique de **dématérialisation** complète des documents,
- limitation stricte des impressions et signatures électroniques,
- déplacements professionnels exclusivement en train,
- travaux d'isolation et d'amélioration énergétique des locaux,
- optimisation des trajets des agents, principal poste d'émissions carbone.

Objectifs 2026-2027

- renouveler la flotte vers des véhicules hybrides,
- développer une IA frugale au service de la RSE,
- poursuivre les travaux d'isolation,
- engager une certification du bilan carbone,
- réorienter les partenariats bancaires vers des acteurs moins impliqués dans les énergies fossiles.



Pour une intelligence artificielle frugale et responsable

Conscient de l'arrivée inévitable de l'IA dans le monde de l'entreprise, le GITEs a choisi d'anticiper ces enjeux en encadrant les usages, notamment pour lutter contre le shadow AI (utilisation non déclarée et non maîtrisée d'outils d'IA par les salariés).

Une **charte d'utilisation de l'IA générative** a été mise en place, reposant sur plusieurs principes fondamentaux :

- l'IA ne se substitue pas à la réflexion humaine,
- chaque salarié reste pleinement responsable de ses usages,
- l'IA est un outil au service de l'humain,
- la richesse des échanges humains demeure prioritaire.

Le GITEs s'engage à :

- réguler, sans interdire, l'usage de l'IA,
- sélectionner des fournisseurs alimentés par des énergies renouvelables,
- garantir la souveraineté des données et le respect du RGPD,
- utiliser l'IA pour réduire l'empreinte carbone,
- sensibiliser et former les collaborateurs.

Les outils retenus ont fait l'objet d'une analyse multicritères (environnement, souveraineté des données, RGPD, ergonomie, performance), avec une pondération renforcée sur les critères éthiques et environnementaux.



LES SOLUTIONS RETENUES SONT MISTRAL ET EURIA

MISTRAL

Le GITEs a retenu les solutions développées par Mistral AI pour leurs performances, leur transparence technologique et leur ancrage européen. Ce choix permet de bénéficier d'outils d'IA générative efficaces tout en garantissant un haut niveau d'exigence en matière de souveraineté des données et de conformité au RGPD.

EURIA

Le GITEs utilise également Euria afin de proposer aux collaborateurs un environnement d'IA sécurisé et encadré. Cette solution facilite l'usage quotidien de l'IA générative tout en assurant la protection des données sensibles et le respect des bonnes pratiques définies par la charte interne.

SERVICES

COMPLÉMENTAIRES

Service de protection des logements vacants (SPV)

Un contexte de forte tension sur le logement

L'année 2025 a été marquée par une augmentation significative des **tentatives d'intrusion** et d'**occupation illégale** sur l'ensemble du parc placé sous la surveillance du GITeS. Ce phénomène s'inscrit dans un contexte économique et social dégradé, caractérisé par une hausse de la précarité et une pression croissante sur l'accès au logement.

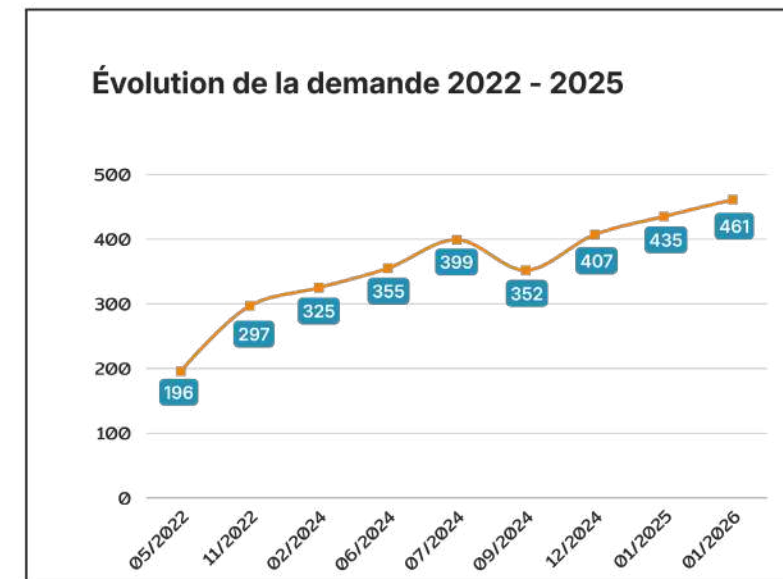
Le secteur du logement social est aujourd'hui confronté à un **déséquilibre structurel** entre l'offre et la demande, tandis que le taux de vacance y demeure plus faible que dans le parc privé. Cette tension accentue mécaniquement les risques d'intrusion dans les logements temporairement inoccupés, notamment entre avril et décembre, période corrélée à la trêve hivernale.

Dans ce contexte, le SPV répond fréquemment à des **demandes urgentes** de la part des bailleurs, confrontés à des situations sensibles pouvant compromettre la remise en location rapide des logements.

L'enjeu est double :

- **protéger le patrimoine des bailleurs sociaux,**
- **garantir qu'un logement libéré puisse bénéficier, dans les meilleurs délais, à une famille en attente d'un logement social.**

Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la **loi relative à la lutte contre le narcotrafic**, facilitant les expulsions de locataires impliqués dans des trafics de stupéfiants, a contribué à la libération de logements nécessitant une sécurisation immédiate afin d'éviter toute réoccupation illégale.



1200
squats évités
depuis la création
du SPV

20 | tentatives de squat
en moyenne par mois



Un service en forte croissance et une confiance confirmée

En 2025, le SPV a connu un pic inédit avec **plus de 500 alarmes connectées déployées simultanément** sur le patrimoine des bailleurs membres. Une première depuis la création du service, qui témoigne : de la

confiance accordée au GITeS par ses adhérents, de la pertinence et de l'efficacité opérationnelle du dispositif, de l'attractivité croissante du service auprès de bailleurs rejoignant le groupement ou sollicitant le GITeS en premier lieu pour la protection de leurs logements vacants.

328 | interventions du STI pour levées de doute au profit du SPV

Innovations et solutions techniques au service de l'efficacité

Le canon anti-brouillard

Il constitue une **barrière physique immédiate** contre les intrusions. En cas d'effraction, il réduit instantanément la visibilité et contraint les intrus à quitter les lieux. Connecté à un système d'alarme existant, il se déclenche automatiquement sur les sites inoccupés.

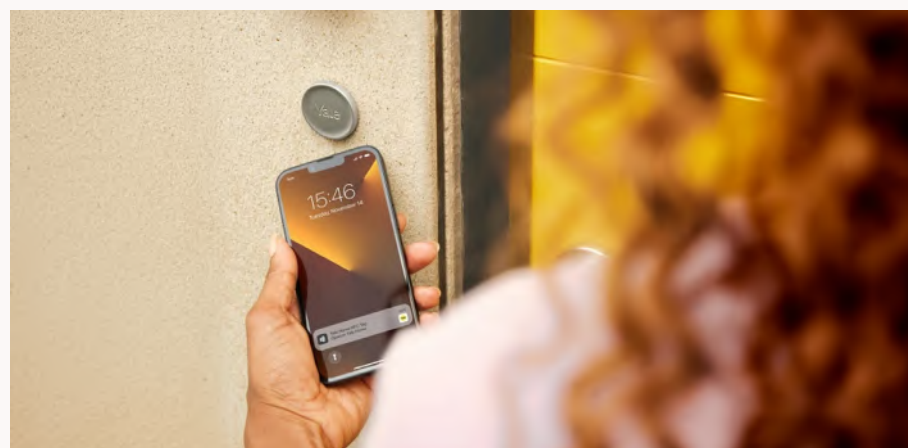
Le brouillard **composé d'eau et de glycol**, est inoffensif, sans résidu et se dissipe naturellement. Efficace et recommandé sur les grands ensembles vides afin d'éviter les nuisances pour le voisinage.



La serrure connectée

Cette serrure connectée **remplace les clés physiques** par des codes d'accès temporaires, gérables à distance depuis un smartphone. Elle s'intègre aux systèmes de vidéoprotection existants pour assurer une traçabilité complète des accès, avec notifications en temps réel.

Facile à installer, sans modification de la serrure existante, elle sécurise efficacement les sites vacants tout en supprimant les **contraintes liées à la gestion des clés**.



Projets spécifiques : accompagner le renouvellement urbain

En 2025, le SPV du GITeS a sécurisé **cinq chantiers majeurs de démolition** dans la métropole toulousaine. Ces interventions ont permis de lancer les opérations de déconstruction sans retard, contribuant au bon déroulement des projets de renouvellement urbain.



PROMOLOGIS

- Résidence Capele à Muret
- Résidence Les Cèdres à Blagnac Deux sites sensibles où l'intervention préventive du SPV a permis d'éviter toute intrusion, dégradation ou squat avant démolition.



LA CITÉ JARDINS

- Résidence Les Acanthes à Léguevin
- Résidence Montenotte à Toulouse Un accompagnement continu garantissant l'intégrité des bâtiments vacants jusqu'au démarrage effectif des travaux.



PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE

Résidence Tabar, quartier du Papus à Toulouse Un site situé en zone urbaine dense, nécessitant une expertise spécifique afin d'assurer à la fois la sécurisation du bâti et la tranquillité du voisinage.

Sur l'ensemble de ces missions, le SPV du GITeS a démontré sa capacité à :

- intervenir rapidement dès la libération des logements,
- prévenir les occupations illégales et les dégradations,
- coordonner étroitement bailleurs et entreprises de démolition,
- garantir le respect des calendriers de renouvellement urbain,
- assurer la sécurité des riverains et des équipes d'intervention.

L'Académie du GITEs : former pour mieux prévenir

La formation constitue un **levier fondamental** de la politique de tranquillité résidentielle portée par le GITEs.

À travers l'Académie du GITEs, le groupement propose des **formations spécifiquement conçues pour les salariés des organismes de logement social**, en lien direct avec leurs réalités de terrain.

Ces formations visent à :

- renforcer les compétences des équipes en matière de tranquillité résidentielle,
- partager une culture commune de prévention et de gestion des incivilités,
- outiller les professionnels face à des situations complexes ou sensibles.

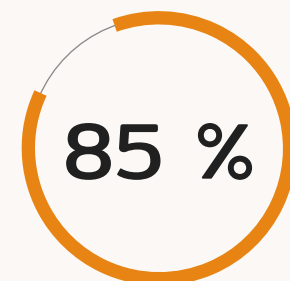
En s'adressant **exclusivement aux acteurs du logement social**, l'Académie du GITEs garantit des contenus opérationnels, contextualisés et immédiatement applicables, contribuant ainsi à une montée en compétence collective au service des locataires et du patrimoine.



stagiaires formés en 2025.

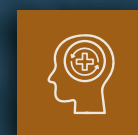


des stagiaires recommandent nos formations.



des stagiaires sont très satisfaits de la pédagogie utilisée.

LISTE DES FORMATIONS RÉALISÉES



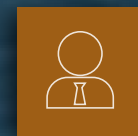
Gestion du stress et des conflits

Comprendre les mécanismes du stress, appliquer des techniques de gestion des conflits et savoir verbaliser une situation stressante.



Initiation aux gestes qui sauvent

Apprentissage des premiers secours : saignement abondant, étouffement, arrêt cardiaque, alerte aux secours.



Management et commandement opérationnel

Fondamentaux du management, communication, gestion des conflits, motivation et conduite d'entretiens.



Fondamentaux de la tranquillité résidentielle

Rôle du gardien, cadre légal, infractions courantes, droits et devoirs, procédures et bonnes pratiques.



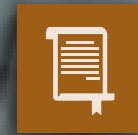
Initiale juridique

Notions de management et de commandement, fondements de l'autorité, communication et gestion des conflits.



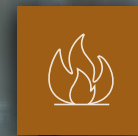
Référent sûreté

Cadre juridique, partenariats institutionnels, protection du personnel, solutions techniques et rôle du référent sûreté.



Assermentation des gardes particuliers

Bases juridiques, droits et devoirs, déontologie, techniques d'intervention et identification des infractions.



Sensibilisation aux risques incendie

Déclenchement d'alarme, évacuation, prévention des incendies, manipulation des extincteurs.



SST initial

Protection et examen d'une victime, alerte des secours, premiers gestes face aux risques vitaux.



Maintien et actualisation des compétences SST

Rappel des rôles du SST, cadre juridique, prévention des risques, secours adaptés aux victimes.



Service des véhicules gênants (SVG)

L'année 2025 constitue la **première année complète d'activité** du Service des Véhicules Gênants, lancé au dernier trimestre 2024.

Ce service répond à une problématique récurrente rencontrée par les bailleurs sociaux : la présence de véhicules **ventouses**, **épaves** ou **abandonnés** sur les aires de stationnement.

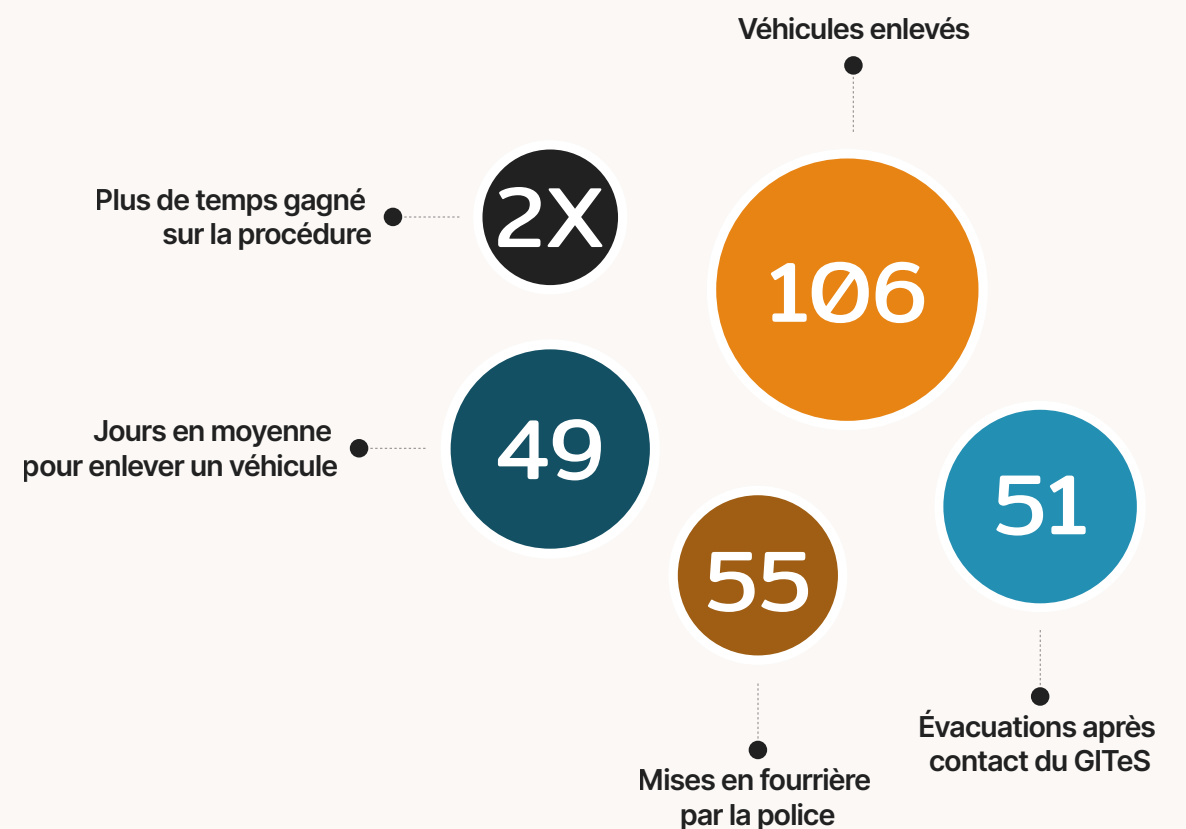
Le SVG prend en charge l'intégralité de la démarche :

- qualification des véhicules,
- gestion des procédures administratives,
- recensement sur site,
- coordination de l'enlèvement.

Avec un **nombre croissant de sollicitations**, le SVG confirme en 2025 son utilité et son attractivité auprès des membres du GITEs, s'inscrivant pleinement dans une logique d'amélioration du cadre de vie et de gestion apaisée des résidences.

En centralisant ces actions, le service enlève une **véritable épine du pied** aux équipes de proximité, qui peuvent ainsi se recentrer sur leurs missions premières, sans subir la lourdeur de procédures longues et chronophages.

Le service en quelques chiffres



Une présence au cœur des résidences

Chaque jour, nos équipes agissent aux côtés des bailleurs pour prévenir les risques, sécuriser les espaces de vie et garantir la tranquillité des locataires.



**Au service des locataires,
pour leur tranquillité.**



GITes
29 bis chemin de la Garonne
31200 Toulouse
www.gites-surete.fr
contact@gites-surete.fr