

# **DOSSIER DE PRESSE**

## **GROUPE PROMOLOGIS**

***"LA PASSION DU SERVICE"***

Novembre 2005

### **RENSEIGNEMENTS PRESSE**

Laurence de Boerio  
Tél. 06 03 10 16 56 - Fax : 05 61 26 08 48  
E-mail : [rp@deboerio.net](mailto:rp@deboerio.net)

# SOMMAIRE DOSSIER DE PRESSE

## Communiqué de presse

### **Promologis, 50 années de savoir-faire** p 3

Une histoire liée à celle de son fondateur  
Le 1<sup>er</sup> opérateur pour l'habitat social en Midi-Pyrénées  
Le contexte d'une offre régionale insuffisante

### **Des programmes immobiliers diversifiés** p 7

Le logement familial  
L'habitat adapté  
Des programmes pour les étudiants  
Des résidences pour personnes âgées

### **Des efforts pour la qualité de vie** p 10

L'accession à la propriété  
L'amélioration de l'habitat  
La résidentialisation  
Le renouvellement patrimonial et urbain

### **Le logement autrement** p 14

Des partenariats constructifs  
De véritables services : agences, îlotiers, n° vert  
La certification, l'engagement qualité  
Le développement durable

### **Fiche d'identité et chiffres clés** p 17

### **CV de François Junca et Max Aïra** p 18

## 50 ANNEES DE SAVOIR-FAIRE

Entreprise Sociale pour l'Habitat implantée en Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées et Tarn et Garonne, le Groupe Promologis réalise des opérations immobilières diversifiées (familial, étudiants, personnes âgées, habitat spécifique). Promologis se caractérise par une véritable volonté de renouvellement urbain et de résidentialisation des immeubles.

Un objectif prédomine l'ensemble de la stratégie de développement menée : offrir à un maximum de locataires un habitat de qualité en favorisant la mixité sociale.

### Une histoire liée à celle de son fondateur

Dans les années 50 et ce dans un contexte de reconstruction d'après guerre, la municipalité de Muret sous la houlette de son Député Jacques Douzans, décide d'assurer le développement de la ville en s'appuyant essentiellement sur la construction de logements HLM destinés à recevoir notamment des actifs du secteur privé, mais également du public (militaires, corps professoral, agents hospitaliers). L'arrivée de nouvelles familles révolutionne le "vieux" Muret fort à cette époque de ses 3 000 habitants.

Alors Secrétaire Général de la Mairie, **Georges Piquemal**, à l'initiative de cette reconstruction, souhaite aller plus loin et décide de créer une société HLM. La SAMAI (Société Anonyme Muretaine d'Aménagement Immobilier) voit ainsi le jour le 5 mai 1954. Georges Piquemal en prend naturellement la direction puis la présidence en décembre 1985.

Devenue un véritable acteur économique et social, la SAMAI lance de grands programmes de logements sociaux sur Muret. En 1970, elle gère 1 800 logements.

En 1988, une nouvelle dimension est apportée à l'entreprise. Son important développement l'ayant amené à construire des logements en dehors de sa zone initiale d'influence, la SAMAI devient Promologis. Dans la suite logique, Promologis inaugure en 1990 son siège social au cœur de Toulouse. L'influence de Promologis qui gère alors 5 000 logements, s'étend désormais à tout le département de la Haute-Garonne.

Afin de renforcer un partenariat étroit engagé respectivement en 1990 et 1999, le Toit Familial (Hautes-Pyrénées) et la Garonnaise d'Habitation (Tarn et Garonne) fusionnent en 2004 avec Promologis. Elles gardent dans un 1<sup>er</sup> temps leur nom commercial. L'objectif de ces rapprochements est de rationaliser la gestion du patrimoine et d'optimiser les capacités d'investissement en construction et réhabilitation. Ceci afin de pouvoir répondre aux nombreuses attentes des collectivités locales et des candidats aux logements conventionnés.

En avril 2005, à la suite de la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine qui modifie les règles de gouvernance des Entreprises Sociales pour l'Habitat (anciennement appelée SA d'HLM), Promologis passe du mode Conseil d'Administration à celui de Directoire et Conseil de Surveillance.

Au niveau du Conseil de Surveillance, 3 actionnaires majeurs et historiques constituent un pacte d'actionnaires : le CIL Interlogement, la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées et Promo Accueil. A ces actionnaires, il faut rajouter 3 collectivités territoriales (les Communautés d'Agglomération du Grand Toulouse et du Muretain, le Département de la Haute-Garonne) et 3 représentants des locataires.

Le nouveau Conseil de Surveillance de Promologis est désormais présidé par François Junca, déjà très impliqué dans la région. Max Aïra, quant à lui, assure la présidence du Directoire.

## **Le 1<sup>er</sup> opérateur pour l'habitat social en Midi-Pyrénées**

Avec 17 300 logements, Promologis est le 1<sup>er</sup> opérateur social de Midi-Pyrénées. Au plan national, Promologis se situe dans les 30 premières entreprises du secteur. Avec un chiffre d'affaires en 2004 de 63,3 M€ en progression de 5,4% par rapport à 2003 et un prévisionnel 2005 de 67 M€, le Groupe Promologis emploie 190 salariés au siège social toulousain et dans les 8 agences décentralisées. Véritable acteur économique en Midi-Pyrénées, elle est classée 125<sup>ème</sup> entreprise sur 1 400 (source Top Eco de janvier 2005).

En 2004, 416 logements neufs ont été réalisés et mis en location. Il s'agit essentiellement de petites unités sous forme d'habitations pavillonnaires individuelles ou groupées. En 2005, 982 nouveaux logements sont en cours de construction et seront livrés avant la fin de l'année. D'ici 2010, Promologis souhaite livrer sur le marché 5 000 nouveaux logements sociaux et prend ainsi sa part à la construction de logements dans le cadre du plan de cohésion sociale.

A cela, il faut ajouter une dynamique croissante pour les opérations de renouvellement patrimonial et urbain qui consiste à démolir un parc immobilier devenu obsolète au profit de constructions neuves plus conformes aux attentes des ménages. Ainsi 1000 logements devraient être à terme démolis dans les 10 années à venir. Cinq programmes sont engagés dans une démarche de démolition/reconstruction totalisant près de 1 000 logements : Muret (Saint-Exupéry, Square Maimat), Montauban (Jardins d'Occitanie), Tarbes (Foch, Figarol).

Pour l'année 2004, la vacance des logements n'est que de 0.50%, un taux extrêmement faible. Le taux de rotation pour le logement familial est également faible avec 12,2% (baisse de 1% par an en moyenne).

Par ailleurs, Promologis continue d'investir dans les résidences services pour les étudiants avec à son actif 2 082 logements locatifs. Compte tenu de l'insuffisance de l'offre dans ce secteur, quatre résidences nouvelles sont à l'étude autour de Toulouse.

Promologis met au service d'organismes spécialisés pour les personnes âgées et les handicaps, 34 résidences ou foyers totalisant 1 991 logements. La principale association Promo Accueil gère 16 résidences. Des investissements dans ce secteur sont également à l'étude.

## **Le contexte d'une offre régionale insuffisante**

Le constat dressé au plan national par le gouvernement est transposable à la région Midi-Pyrénées. Il existe en effet une crise profonde de l'offre immobilière qui ne répond pas aux besoins de logement des populations intermédiaires et à revenus modestes, crise aussi bien quantitative que qualitative. Or, 75% de la population française pourrait y prétendre.

Ce problème est encore plus exacerbé sur l'agglomération toulousaine qui connaît une croissance démographique très forte depuis 20 ans. 300 000 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2020 (19 000 en 2004).

Avec 38,7 logements sociaux pour 1 000 habitants, la densité du parc locatif en Midi-Pyrénées reste toujours la plus faible nationalement (moyenne nationale : 69). L'explication en est relativement simple. Dans les années 1950, la région toulousaine n'a pas bénéficié, à l'instar de villes comme Tarbes ou Lille, de constructions massives de logements sociaux pour accompagner le développement industriel.

La part des logements sociaux représente 8,8% des résidences principales. La proportion de ces logements est nettement plus élevée dans les départements des Hautes-Pyrénées (11,5%) et de la Haute-Garonne (10,7%). Elle atteint 22,5% dans l'agglomération toulousaine mais est inférieure à 7% dans plus de la moitié des départements de la région.

Sur les 100 000 logements sociaux en Midi-Pyrénées, 47,5% du parc se situent dans l'agglomération toulousaine, 13,3% dans le Tarn-et-Garonne et 11,2% dans les Hautes-Pyrénées.

Si on ramène ces chiffres à l'obligation de chaque commune de proposer 20% de logements sociaux, on est très loin en Midi-Pyrénées d'être les premiers de la classe. Le délai d'attente pour l'obtention d'un logement se situe donc entre 2 et 3 ans sur la région (40 000 demandes en attente fin 2004).

C'est pourquoi Promologis se bat chaque jour pour construire de nouvelles résidences et offrir un habitat digne de ce nom à chacun.

# **PROMOLOGIS : DES PROGRAMMES IMMOBILIERS DIVERSIFIES**

Avec 17 300 logements locatifs en Midi-Pyrénées répartis sur 136 communes, Promologis est le 1<sup>er</sup> opérateur social de la région. Ces habitations se répartissent en trois secteurs : le logement familial, le logement pour étudiants, le logement pour personnes âgées. A cela, il faut ajouter 7 365 garages/parkings et 10 268 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ou professionnels.

## **Le logement familial**

En diversifiant son offre et en se développant géographiquement sur les départements de la Haute-Garonne, du Tarn-et-Garonne et des Hautes-Pyrénées, Promologis s'est résolument engagée dans la voie de la qualité pour répondre aux attentes des locataires.

Le patrimoine locatif est riche et diversifié avec 13 102 appartements et pavillons dont

- 7 725 logements en Haute-Garonne
- 3 260 en Hautes-Pyrénées
- 2 117 en Tarn-et-Garonne

Ce sont plus de 30 000 personnes qui vivent en Midi-Pyrénées dans un logement Promologis. Une famille sur 2 perçoit l'APL pour une aide moyenne de 188 €/mois.

Aujourd'hui plus que jamais, Promologis s'engage aux côtés des collectivités locales et territoriales pour proposer un patrimoine locatif adapté à chaque situation familiale qu'il s'agisse de petits collectifs, de maisons individuelles, d'un mélange logements individuels / logements collectifs, d'HLM ou de logements très sociaux.

### ***Un label pour venir en aide aux personnes âgées***

Promologis souhaite obtenir le label "habitat seniors services". Dans ce cadre, des diagnostics sont en cours au sein des logements actuels afin d'aider les locataires âgés à rester dans leur logement le plus longtemps possible.

Les habitations sont ainsi adaptées aux besoins spécifiques de chacun et des travaux effectués (bac à douche sans marche, baignoire avec poignets...). Les locataires peuvent également être relogés en priorité au rez-de-chaussée pour les résidences sans ascenseur.

### **Le logement adapté**

Par ailleurs, Promologis s'engage dans l'achat de maisons individuelles hors de tout contexte de résidence afin d'y installer les familles nombreuses en grande précarité sociale et/ou psychologique. Plus de 100 maisons sont prévues en 2006. Au sein de Promologis, l'Agence à Vocation Sociale a pour mission d'aider ces familles qui nécessitent, sur une durée prolongée, un soutien et un suivi particulier. Cette agence totalise fin 2004, un patrimoine de 506 logements.

### **Des programmes pour les étudiants**

Avec 2 082 appartements à Toulouse, proches des facultés et grandes écoles, Promologis est le 1<sup>er</sup> opérateur régional de logements pour étudiants. L'existence au sein de Promologis d'une structure spécialisée dans leur gestion garantit un service de qualité et une proximité indispensable pour les étudiants.

Véritables résidences services, les 11 complexes actuels -INSA (1 109 logements), Les Récollets (106), Castelbou (128), Le Caducée (233), Forum Bellevue (397), Les Triades (109)- ont été conçus pour faciliter la vie des jeunes avec des parties privatives et des parties communes : salle d'études, espace de sport avec cours collectifs, pièce informatique, salle audio-visuelle, salon détente, laverie automatique... Du studio de 20 m<sup>2</sup> minimum au T2 de 46 m<sup>2</sup>, les appartements sont tous équipés.

La certification QUALIBAIL par l'AFAQ (Assurance Française pour l'Assurance Qualité) en novembre 2003 est venue confirmer l'intérêt que porte Promologis aux problématiques des étudiants.



Soucieux de répondre à leurs exigences, l'entreprise applique les 28 engagements du référentiel QUALIBAIL qui concernent notamment :

- Un service d'astreinte 24h/24, 7j/7
- Une assistance administrative continue
- Le respect de leur emploi du temps pour les RDV ou interventions techniques
- Une évaluation annuelle de leur niveau de satisfaction et la mise en place d'actions concrètes pour répondre à leurs attentes
- L'organisation des départs

L'entreprise est consciente que son action dans ce secteur doit être poursuivie. C'est pourquoi les demandes de logements étant très nombreuses chaque année, de nouvelles résidences sont à l'étude dans l'agglomération de Toulouse : Agrobiopole, INSA, Blagnac, Balma et Muret soit 1 000 logements supplémentaires prévus dans les 5 ans à venir.

## **Des résidences pour personnes âgées**

Sur la Haute-Garonne, Promologis dispose de 34 résidences spécialisées pour les personnes âgées et handicaps soit au total 1 991 logements foyers. La gestion de ces maisons médicalisées de retraite est assurée par des spécialistes, Promologis étant conscient qu'eux seuls peuvent s'en charger parfaitement. Il s'agit d'associations spécialisées telles que PROMO-ACCUEIL ou l'Association des Paralysés de France.

Depuis 1999, un vaste programme d'aménagement, d'extension et de mise aux normes de sécurité en EHPAD, a été entrepris afin d'offrir une plus grande sécurité et un service d'accompagnement médical adapté au degré d'autonomie des résidents.

Par ailleurs, dans le cadre du label "habitat seniors services", Promologis étudie actuellement la réalisation de logements dits intermédiaires, de véritables "village senior" pour les personnes âgées non dépendantes. Il s'agit de construire des îlots de 30 à 50 maisons individuelles de type T2 ou T3, entièrement sécurisés, animés par une personne nuit et jour. Les locataires bénéficieraient d'un logement adapté à leur problématique : plein pied, large baie vitrée, porte adaptée à un fauteuil roulant... Cet habitat relève du seul maintien à domicile et peut bénéficier des aides classiques en la matière (ménager, médicale, repas, etc.).

# **DES EFFORTS POUR LA QUALITE DE VIE**

La capacité d'autofinancement de Promologis a progressé de 6.7 M€ en 2003 à 10.7 M€ en 2004. A cela trois raisons : la fusion des trois sociétés Promologis, Toit Familial et Garonnaise d'Habitation, la vente d'actifs et les bons résultats d'exploitation. Cet important apport permet à Promologis d'investir massivement dans la résidentialisation, le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat. Par ailleurs, Promologis souhaite permettre à ses locataires d'acheter leur résidence principale.

## **La résidentialisation**

Véritable précurseur en la matière, Promologis a initié le concept de résidentialisation. Il s'agit de reconfigurer un ou plusieurs immeubles et leurs abords en une "unité résidentielle" clairement identifiée, matérialisée par un marquage de ses limites.

Les collectivités locales et Promologis y voient plusieurs avantages : la résidentialisation facilite l'usage des espaces, améliore l'image du quartier, accroît la sécurité et simplifie la gestion.

Cette démarche consiste à réorganiser un quartier en petites unités résidentielles à taille humaine. Elle est l'occasion de mener une réflexion en profondeur sur :

- L'articulation de l'espace privé (logement, parking, jardin privatif...) et de l'espace public (rue, place, square...)
- L'intégration du quartier dans la ville
- L'évolution du quartier et le changement d'affectation foncière
- Le retour dans le droit commun du fonctionnement et de la gestion du quartier

Ainsi, l'immeuble posé à l'origine sur des espaces aux fonctions indéterminées, provoquant fréquemment des conflits d'usages et des dysfonctionnements techniques, générant également un sentiment d'insécurité, devient un objet d'appropriation de la part de ses habitants. Ils savent où commence et où se termine leur "chez eux".

Promologis s'est engagée dans plusieurs projets de requalification urbaine et résidentielle depuis 1996 comprenant l'aménagement de pieds d'immeubles, la résidentialisation, la valorisation des ensembles. C'est ainsi que plus de 1000 logements ont déjà été traités.

Pour Promologis, cette réponse au vieillissement du patrimoine accompagnée de l'amélioration des parties communes internes, se traduit notamment par une attractivité commerciale renforcée. Pour les locataires, les loyers n'ont pas évolué, toutefois le parking privatif est payant pour les nouveaux entrants et les charges d'entretien ont légèrement progressé pour faire face à ses améliorations.

## **Le renouvellement urbain**

Malgré la tension locative, les demandeurs de logements ne se pressent pas sur certaines opérations marquées par leur histoire en termes de cadre de vie, d'équipements, de superficie. Les années d'après guerre ont ainsi marqué le paysage de tours et barres... Mais s'ils sont rejetés, c'est moins en raison de leur conception que des dérapages sur l'équilibre du peuplement, conduisant ces quartiers bien souvent vers des ZUS (Zone Urbaine Sensible).

Enjeu majeur des prochaines années, le renouvellement urbain consiste à refaire des "morceaux de ville" avec une dimension plus humaine, plus conviviale, plus attractive.

Promologis s'est engagée dans cette voie depuis 2004. 3 dossiers sont actuellement en cours de réalisation :

- Quartier Saint Exupéry à Muret : démolition de 145 logements construits en 1958
- Quartier Foch à Tarbes : démolition de 176 logements datant de 1957
- Les Jardins d'Occitanie à Montauban : démolition de 250 logements construits dans les années 1970

Pour chacune de ces opérations, la reconstruction sur site ou hors site est au moins égale au nombre de logements démolis.

Ces dossiers conjuguent la démolition, la reconstruction et l'amélioration du parc. Au-delà des interventions sur des immeubles existants, ils intègrent la redéfinition des espaces, voiries, transports, équipements publics ainsi que l'implantation et le développement d'activités économiques, sociales et culturelles.

Menés en partenariat avec les collectivités territoriales et les habitants, ces projets s'accompagnent aussi d'une gestion urbaine de proximité renforcée pour transformer l'image d'un quartier et améliorer la qualité de vie.

Concrètement, les habitats verticaux, austères et désuets (cage d'escalier exiguë, défaut d'ascenseur, taille réduite des appartements, absence de balcons...), seraient coûteux en réhabilitation. Les reconstructions permettent de créer une mixité des types d'habitats (petits immeubles et pavillons) et augmentent l'attractivité résidentielle. Les projets de renouvellement urbain sont systématiquement étudiés en concertation avec les locataires qui sont écoutés et traités au cas par cas. 500 nouveaux logements devraient bénéficier de cette procédure avant 2006.

## **L'amélioration de l'habitat**

L'effort d'amélioration du confort de vie des locataires et de maintenance des habitats est resté soutenu en 2004 avec 11,5 M€ investis.

232 logements ont été lourdement réhabilités à Muret, Tarbes, Montauban et Montech. Par ailleurs, la modernisation des immeubles se poursuit : menuiseries extérieures, modes de chauffage, tri sélectif des déchets, mises aux normes électriques, mises aux normes des ascenseurs...

## **L'accession à la propriété**

L'accession à la propriété peut être de deux types.

### ***Accession à la propriété de logements neufs***

Fidèle à sa vocation sociale, Promologis se lance depuis septembre 2005 dans la "location accession", un nouveau concept qui devrait permettre de recréer du parcours résidentiel.

Un nouveau prêt conventionné spécifique, le "prêt social de location accession" (PSLA), permet de financer la construction de logements destinés aux ménages dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond, et ce, sans apport personnel.

L'acquisition peut être réalisée au terme d'une phase dite "locative" de maximum 4 ans. Ce dispositif novateur ouvre droit à des avantages particulièrement intéressants pour les accédants : exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, bénéfice de l'APL en accession, remboursement mensuel plafonné de l'emprunt et garantie de relogement en cas de non acquisition.

Promologis prévoit à terme la construction de 100 à 150 logements, en location accession et accession sécurisée en PSLA sur 6 sites différents, avec un objectif de coût au m<sup>2</sup> inférieur à 1 800 €, foncier compris.

### ***Accession à la propriété de logements anciens***

En 2004, ce sont 75 logements qui ont été vendus permettant de dégager un chiffre d'affaires de 4,2 M€. Ces ventes de logements à leurs occupants permettent à ceux qui ne pourraient sans doute pas y arriver autrement, d'acheter à un prix intéressant leur résidence principale. En outre, elles permettent de dégager des ressources financières réinvesties dans la production neuve. 221 logements sont aujourd'hui en vente.

Promologis gère également les copropriétés et garantit à ce titre l'entretien des lieux et leurs occupations. Au total, ce sont 1 353 logements qui sont administrés en co-propriété dont 826 vendus par Promologis à ses locataires.

# PROMOLOGIS

## LE LOGEMENT AUTREMENT

Les collaborateurs de Promologis, reconnus pour "La passion du service", s'engagent à satisfaire au quotidien les attentes des locataires. A cet effet, la dernière enquête réalisée auprès des locataires en 2004, montre que 98,8% d'entre eux conseilleraient à leurs amis de vivre chez Promologis. L'entreprise noue également des partenariats pour mener à bien ces ambitions et engage l'ensemble de la société dans une démarche qualité.

### **Des partenariats constructifs**

Promologis développe de nombreux partenariats avec des organismes financiers, des groupements professionnels, des institutionnels locaux et nationaux et des sociétés immobilières privées. Ainsi, l'entreprise agit avec la plus grande efficacité sur son marché.

***Des partenariats financiers*** pour permettre à Promologis de construire de nouveaux logements ou pour aider les locataires souhaitant devenir propriétaire :

- Groupe Caisse d'Épargne.
- CIL Interlogement, organisme collecteur du 1% patronal.
- Crédit Immobilier de France à Toulouse, organisme financier, qui aide à l'accession à la propriété des personnes aux revenus modestes.

### ***Des partenariats professionnels***

- Promo Accueil (association Loi 1901) qui accueille les personnes âgées dans 16 résidences services de la Haute-Garonne.
- Delphis, groupement professionnel de 15 Entreprises Sociales de l'Habitat, qui permet à Promologis, grâce aux rapprochements et aux échanges entre sociétés, d'améliorer son savoir faire en matière de construction et de gestion patrimoniale.

### ***Des partenariats institutionnels***

- 136 communes sur les départements de la Haute-Garonne, des Hautes-Pyrénées et du Tarn-et-Garonne ont fait confiance à Promologis.
- L'ensemble des collectivités territoriales de ces trois départements : Conseils Généraux, Communautés d'Agglomérations et Communautés de Communes.

***Des partenariats avec la promotion privée*** afin de créer des complexes résidentiels comprenant des petits collectifs et des maisons individuelles, en privilégiant la mixité sociale. Des partenariats sont également entretenus avec les acteurs de la construction : architectes, entreprises...

### **De véritables services : agences, îlotiers, numéro vert**

La qualité de service s'exprime chez Promologis par l'engagement des collaborateurs à satisfaire au quotidien les attentes des locataires : entretien et nettoyage des parties communes, maintenance des équipements, traitements des réclamations.

Promologis dispose de 2 agences à Toulouse et la Boutique (154 bis allées de Barcelone) qui conseille les ménages dans leurs recherches de logement et définit avec eux l'offre locative la plus adaptée à leur situation.

En complément de l'Agence à Vocation Sociale, 5 agences réparties sur le territoire permettent d'être au plus près des clients : Blagnac, Portet, Muret, Tarbes et Montauban. Des hôtesse sont à l'écoute des locataires et attentives aux préoccupations de chacun. Elles répondent à toutes les questions et demandes d'interventions.

Une équipe d'îlotiers et de gestionnaires de résidences pour étudiants assurent nuit et jour la sécurité des biens et des personnes. Ils sont les interlocuteurs privilégiés, disponibles et efficaces des locataires.

Enfin, un numéro vert (0 800 01 01 48 / 0 800 21 27 26) permet aux clients de joindre Promologis 24h/24 et 365 jour/an pour l'assistance technique.

## **Les 1<sup>ers</sup> pas vers la certification**

Promologis souhaite rendre l'ensemble de ses activités conformes aux exigences de la norme ISO 9001 et du référentiel d'engagement QUALIBAIL. Aujourd'hui, les résidences étudiantes sont déjà certifiées QUALIBAIL.

La conformité à ces engagements permettra d'assurer la satisfaction des locataires et des partenaires. Le management de la Qualité nécessite la mise en place de plusieurs outils :

- L'écriture des procédures : cette formalisation des tâches permet d'uniformiser et de paramétrer chacune d'entre elles afin de faciliter le travail des collaborateurs
- La gestion des compétences, éléments incontournable, qui permet de mettre chaque salarié à la bonne place. Un objectif majeur : satisfaire les locataires
- Les contrôles internes et qualité afin de vérifier le bon fonctionnement des services et de s'assurer du respect des règles
- Les études de satisfaction clients réalisées auprès des locataires entrants et sortants
- L'amélioration par le traitement des non-conformités : lors de dysfonctionnements du système, l'équipe Qualité doit analyser et envisager une éventuelle action.

Initiée depuis mi 2004, Promologis devrait obtenir l'élargissement de la certification QUALIBAIL au logement social en juin 2006.

## **Le développement durable**

La prise en compte de l'environnement et des orientations issues du traité de Kyoto, amène Promologis et les équipes de maîtres d'œuvre et de Bureaux d'Études à penser l'habitat du 21<sup>ème</sup> siècle en prenant en compte le développement durable et les énergies renouvelables.

Ainsi, l'entreprise intègre dans ses nouvelles opérations des solutions alternatives : énergies type eau chaude sanitaire solaire, traitement sélectif des déchets, renforcement de l'isolation thermique et acoustique, traitement des eaux de pluies... A cela s'ajoute l'indispensable traitement paysager des opérations immobilières qui donne un vrai cadre de vie aux locataires. Avec le développement durable, Promologis s'engage sur une nouvelle génération de bâtiments et ce en relation avec les collectivités locales.



## **Fiche d'identité et chiffres clés**

<b>Groupe Promologis</b>	Les Ponts Jumeaux 2 rue du Docteur Sanières - BP 90718 - 31007 Toulouse Cedex 6 Tél. 05 61 10 51 52 - Fax : 05 61 10 51 70 Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 5 672 910 €
<b>Actionnaires</b>	CIL Interlogement Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées Promo Accueil
<b>Marques</b>	Promologis en Haute-Garonne Le Toit Familial en Hautes-Pyrénées La Garonnaise d'Habitation dans le Tarn-et-Garonne
<b>Filiale</b>	Promo Pyrène à Tarbes
<b>Site Internet</b>	<a href="http://www.promologis.fr">www.promologis.fr</a>
<b>Création</b>	Mai 1954
<b>Chiffre d'affaires</b>	2004 : 63,3 M€ Prévisionnel 2005 : 67 M€ Investissement 2004 : 51 M€
<b>Effectif</b>	190 salariés au siège social et dans 8 agences décentralisées
<b>Patrimoine</b>	17 300 logements locatifs 7 365 garages 10 268 m <sup>2</sup> de locaux commerciaux et professionnels
<b>Quelques chiffres</b>	Vacance : 0,5 % Taux de rotation pour le logement familial : 12,2% 50% des locataires sont allocataires APL 72 logements locatifs vendus en 2004
<b>Dirigeants</b>	François Junca, Président du Conseil de Surveillance Max Aïra, Président du Directoire Robert Delrieu, Directeur Développement Hervé Girardi, Directeur Financier Philippe Pacheu, Directeur Exploitation

## **CV de François Junca et Max Aïra**

### **François Junca, Président du Conseil de Surveillance Promologis**

Ingénieur Arts et Métiers, François Junca a fait toute sa carrière à la Société Industrielle d'Aviation LATECOERE. Il y entre en 1963 comme Ingénieur du Service Contrôle. En 1978, il est nommé Directeur d'Usine, puis Directeur Général (1981) et enfin Président Directeur Général en 1989. Depuis 2003, François Junca assure la Présidence du Conseil de Surveillance. Sa carrière professionnelle aura été particulièrement marquée par la réussite d'un des premiers grands Rachat de l'Entreprise par les Salariés à la famille LATECOERE.

François Junca a été notamment Président de l'IRDI et Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse. Depuis le 7 juillet 2005, il est Président du MEDEF de la Haute-Garonne.

### **Max Aïra, Président du Directoire Promologis**

Âgé de 58 ans, Max Aïra est un véritable autodidacte. Il débute sa carrière à l'âge de 19 ans aux Ponts et Chaussées. Puis il entre à la Mairie de Muret comme Technicien à l'Urbanisme. C'est là que Georges Piquemal le repère. Il l'embauche à la SAMAI en 1972 en tant que Responsable du Service Construction.

A partir de cette date là, les carrières de Georges Piquemal et Max Aïra sont extrêmement liées. Après un passage dans toutes les fonctions de l'entreprise, Max Aïra occupe désormais la place de Président du Directoire.

Il est également Président Régional de l'AROMIP (HLM), Conseil Fédéral et Membre du Bureau de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat, Président du Crédit Immobilier de France à Toulouse.