

## **PROMOLOGIS**

# **50 ANS DE CONSTRUCTION SOCIALE**

1<sup>er</sup> opérateur pour l'habitat social en Midi-Pyrénées avec 17 300 logements (familial, étudiants, personnes âgées, habitat spécifique), Promologis œuvre chaque jour pour répondre aux attentes des familles aux revenus modérés.

Depuis avril 2005, le Groupe Promologis est passé de la formule de Conseil d'Administration en Conseil de Surveillance et Directoire sous la marque nationale Entreprise Sociale pour l'Habitat (ex SA d'HLM).

Le Conseil de Surveillance présidé par François Junca comprend les 3 actionnaires majeurs et historiques de Promologis (CIL Interlogement, Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées et Promo Accueil), les Communautés d'Agglomération du Grand Toulouse et du Muretain, le Département de la Haute-Garonne et des représentants des locataires.

Le Groupe Promologis s'est fixé trois priorités d'ici 2010 : produire 5 000 logements nouveaux, rendre plus accessible aux familles modestes l'achat de leur résidence principale et poursuivre la modernisation du parc existant ainsi que des services aux locataires. Cette réhabilitation passe par des opérations dites de renouvellement patrimonial et urbain et des projets de résidentialisation.

### ***5 000 nouveaux logements d'ici 2010***

Aujourd'hui, la grande difficulté réside dans l'insuffisance de production de logements neufs accumulée ces 10 dernières années et aggravée par la diminution constante du taux de rotation (baisse de 1% par an en moyenne). Alors que le logement social était initialement prévu pour servir de tremplin à l'achat d'une maison ou à la location dans le secteur privé, les familles éprouvent de plus en plus de difficultés pour évoluer dans leur parcours résidentiel.

Or, la demande est extrêmement forte avec près de 40 000 demandes en instance fin 2004 sur la région Midi-Pyrénées. Le logement social, d'un rapport qualité/prix excellent (5 €/m<sup>2</sup>/en location sur Toulouse contre 11,3 € dans le privé), est éligible à 75% des ménages.

Les nouvelles directives de l'État offre des conditions de financement plus favorables avec notamment un allongement des prêts CDC de 35 à 40 ans et une baisse du taux à 3%. Par ailleurs, la capacité d'autofinancement de Promologis se maintient à un bon niveau, indispensable à la maintenance du parc et au soutien de la production. Si pour 2004, 416 logements nouveaux ont été mis en location, 2005 voit arriver 982 logements nouveaux, soit une augmentation de 136%.

Cependant, les freins à la construction restent l'augmentation des coûts de construction et la pénurie de terrains fonciers à un prix abordable. C'est néanmoins dans ce difficile contexte que Promologis continue à investir et envisage d'atteindre 1 000 nouveaux logements par an.

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. Promologis envisage d'acquérir près de 100 maisons en 2006.

### ***L'accession sécurisée***

Aujourd'hui, Promologis renoue avec la primo accession en permettant à des familles de bénéficier de la location accession et de ses avantages fiscaux (TVA à 5,5% et exonération de la Taxe Foncière pendant 15 ans) ainsi que de la garantie de relogement.

Promologis souhaite également poursuivre et amplifier la vente de logements à ses locataires. A ce jour, près de 900 logements ont ainsi été cédés, le développement de cette activité permettant d'accroître la production neuve.

### ***Le renouvellement patrimonial et urbain***

Depuis plusieurs années, Promologis s'est penchée sur le devenir de son patrimoine. Chaque immeuble s'inscrit dans une perspective de modernisation, de résidentialisation ou de démolition/reconstruction.

Ainsi près de 700 logements inadaptés aux attentes des ménages seront démolis et reconstruits. De véritables "morceaux de villes" renaissent ainsi avec des immeubles et des pavillons de dimension plus humaine, conviviale et attractive.

Promologis lance de grandes opérations de renouvellement urbain à Montauban (Jardins d'Occitanie), Muret (Saint Exupéry, Square Maimat) et Tarbes (Quartier Foch, Figarol). Il s'agit de cités HLM qui rencontrent des difficultés non pas en terme de violence mais de désaffectation des locataires.

En cela l'exemple du Square Saint Exupéry à Muret est exemplaire. 145 logements sociaux bâtis en 1958 sont en cours de démolition après relogement des occupants. La construction de 160 nouveaux logements s'étalent sur 3 ans (2004/2006), dont 24 maisons individuelles et 136 dans un ensemble de petits collectifs. A l'issue, le Square Saint Exupéry sera rebaptisé Parc Saint Exupéry. Il sera résidentialisé avec clôtures, jardins et parkings privés.

Cette opération permet de créer une véritable mixité des types d'habitats et redonne une vraie attractivité résidentielle. Elle change réellement l'image d'un quartier et la vie des habitants.

Ce renouvellement urbain est systématiquement mené en partenariat très étroit avec les collectivités locales et les locataires. Tout au long du processus, le dialogue avec les locataires est prépondérant dans la réussite du projet : rencontres individuelles pour répondre à leurs attentes et leurs souhaits, réunions d'information, accompagnement lors du déménagement...

L'investissement pour l'opération de Muret est de 14,4 M€ dont 1,1 M€ de subventions de l'État, 195 000 € du département et 85 000 € de GDF.

Parallèlement à ces grandes opérations de renouvellement urbain, Promologis continue à se mobiliser pour la résidentialisation des abords d'immeubles. Précurseur dans ce domaine, Promologis reconfigure depuis 1996 les immeubles anciens en matérialisant clairement les différents espaces de vie privés / publics.

***Photos et dossier de presse sur simple demande***

**RENSEIGNEMENTS PRESSE**

**Laurence de Boerio**

172 chemin de Gabardie - 31200 Toulouse

Tél. 06 03 10 16 56 - E-mail : [rp@deboerio.net](mailto:rp@deboerio.net)