

Madame la Présidente  
Chambre Régionale des Comptes  
500 avenue des Etats du Languedoc  
CS 70755  
34064 Montpellier Cedex 2

LR/AR

Vos réf : DGR25/1363

Toulouse, le 12 novembre 2025

**Objet : réponse au rapport définitif ROD1**

Madame la Présidente,

Je fais suite au rapport d'observations définitif (ROD1) en date du 13 octobre résultant de l'enquête sur l'accès au logement social dans l'agglomération toulousaine qui comprend des recommandations à l'égard de l'ESH Promologis.

A l'issue de la procédure, ce rapport et ses recommandations seront portés à la connaissance du Conseil d'Administration, lequel sera certainement interpellé par leur contenu qui diverge sur de nombreux points de constatations antérieurement établies par nos instances de tutelles et d'informations partagées avec vos auditeurs.

Vous avez souligné que Promologis a gardé sa dynamique d'investissement et l'a même accentuée, malgré un contexte adverse qui met en tension sa situation financière. En effet, et grâce au soutien financier d'Action Logement Immobilier, Promologis a voulu assumer un rôle contracyclique justifié par le besoin important de logements abordables en Occitanie.

Le volume de construction de la période observée incorpore bien une part de LLI accentuée par la conjoncture, conformément au plan d'intervention négocié par Action Logement, la CDC et l'Etat, en insistant à nouveau sur le fait que cette intervention particulière a contribué concomitamment à la concrétisation de LLS qui demeure une priorité. L'achat de LLI a servi de levier économique pour permettre la réalisation de logements sociaux inclus dans les programmes immobiliers portés par les promoteurs privés et sans sortie commerciale.

Au titre du logement social, la production de PLAI a notamment été maintenue mais les contraintes économiques qui pèsent sur les organismes HLM ne peuvent être ignorées ; elles expliquent les ajustements programmatiques opérés pour maintenir la production.

S'agissant des éléments programmatiques, rappelons que la construction de logements n'est pas du seul ressort de Promologis mais le fruit d'un dialogue avec la commune concernée et son EPCI de rattachement. Ainsi, tout programme immobilier est le résultat d'une vision partagée avec les élus locaux qui délivrent les permis de construire et les agréments de financement. Si la Chambre Régionale relève des écarts entre le volume de PLAI produits et certains documents de planification cela peut aussi résulter d'un décalage temporel entre la rédaction de ces documents et le contexte au moment du projet.

...

Le rapport mentionne par ailleurs que l'objectif des publics prioritaires de l'accord collectif départemental n'est pas atteint. Une attention particulière de la CALEOL de Promologis en direction des salariés est aussi mise en avant.

La CALEOL est pleinement soucieuse d'examiner avec équité toutes les situations présentées par les réservataires, telles que celles des publics prioritaires, et les confronte aux réalités des offres locatives disponibles. Le rapprochement de l'offre disponible aux situations familiales permettra de satisfaire au mieux la demande de logement exprimée en termes de typologie, de localisation et de reste à charge.

La CALEOL est aussi attentive aux équilibres de peuplement, un objectif assigné aux organismes HLM par le code de la construction et de l'habitation et auquel les élus locaux sont également attentifs. Les locataires salariés contribuent évidemment à cette mixité sociale.

Le logement des salariés est une des priorités de Promologis en cohérence avec la mission d'Action Logement Immobilier qui est d'accompagner les dynamiques économiques, et cette mission traduit pleinement son utilité sociale dans les territoires comme l'Occitanie. Soulignons aussi que de nombreux salariés présentent par ailleurs des fragilités notamment financières liés à la précarité de leur emploi ; ils peuvent aussi relever de la catégorie des publics prioritaires.

Enfin, considérons que la grave crise immobilière qui sévit réduit considérablement l'offre de logements sociaux disponibles tant en construction neuve que par le jeu de la mobilité locative, ce qui explique la forte progression du nombre de demandeurs et la difficulté des organismes HLM à les satisfaire.

La Chambre Régionale fait aussi mention dans son rapport de l'absence de charte de déontologie opposable aux chargées de clientèle. Ce point est contesté car Promologis applique la charte de déontologie du groupe Action Logement qui vise notamment les processus d'attribution et concerne les chargées de clientèle. A cela s'ajoute un engagement constant d'amélioration des process internes lesquels comprennent des actions régulières de contrôle interne.

Je vous remercie de l'attention portée à ces éléments de réponse et vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.



Philippe PACHEU  
Directeur Général