

LIBERTE 29-12-2018

A la une / Actualité Logement promotionnel aidé

La nouvelle formule expliquée La délégation du FGCMPI, jeudi dernier, à Oran. © D. R.

Le dispositif permet, entre autres, de rendre la sélection des promoteurs plus souple et d'exclure ceux défaillants au titre des anciens programmes.

Après Annaba et Constantine, le Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI) a organisé, jeudi dernier, à Oran, en coordination avec le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, une journée d'études sur "la nouvelle formule du logement promotionnel aidé (LPA 2), l'administration des biens et la gestion de la copropriété". Les pouvoirs publics ont décidé de revisiter une formule LPA qualifiée de "correcte sur le plan du principe, mais manque d'attractivité, de fluidité et de suivi" lors de l'intervention d'experts. Dans "la nouvelle formule du LPA 2" présentée par Lyès Ferroukhi, on apprend que l'affectation de programmes sans aucun préalable a pour conséquences des retards sur le choix du foncier, le transfert de propriété et les listes, alors que la relation entre promoteurs et acquéreurs est souvent tendue. Cette affectation a également des conséquences sur le financement du projet, sur le prix de vente du logement et la quote-part du promoteur qui est uniforme et limitée dans sa destination. Quant à l'esprit du nouveau dispositif, il s'inscrit, selon ses concepteurs, dans une logique d'initiative et de diligence de l'ensemble des acteurs et conduit les opérations selon des modalités adaptées à la réalité du terrain à même d'éviter les sources de conflits. Les principaux changements apportés par la nouvelle formule est qu'elle octroie des programmes aux wilayas à leur demande, alors qu'elle était sans préalable. Par ailleurs, les postulants sont sélectionnés localement, alors qu'auparavant, l'établissement des listes et la formalisation des dossiers débouchaient sur des conflits de compétences et des délais de traitement jugés longs. Pour rappel, le souscripteur doit avoir des revenus inférieurs à six fois le Smig, et en cas de défaillance, il est remplacé. Ce dispositif permet, également, de rendre la sélection des promoteurs plus souple, alors que les promoteurs défaillants au titre des anciens programmes seront exclus. Quant au programme, limité alors à la seule réalisation de logements de type F3 et sa répartition, il sera dorénavant diversifiée sur 20% au maximum de F2 de 50 m² ; 50% au minimum de F3 de 70 m² et 30% au maximum de F4 de 85 m². Il offre, également, la possibilité de réalisation de logements en semi-collectif dans les communes relevant des Hauts-Plateaux et des chefs-lieux de wilayas du Sud, ainsi que la réalisation de logements individuels groupés en "clos et ouvert" dans les wilayas du Sud. La nouvelle formule du LPA2 offre des prix de vente "différenciés et équilibrés" alors qu'il était uniforme quel que soit le lieu d'implantation du logement. Elle assure aussi un suivi et un contrôle permanents des projets avec des études après concours d'architecture et des réunions de coordination et d'évaluation mensuelles présidées par le wali.

Quant à la communication de Mustapha Hamitouche sur les différentes couvertures des risques, on apprend que les Algériens sont loin d'être les champions de l'assurance puisqu'ils dépensent annuellement en moyenne l'équivalent de 38 dollars américains contre une moyenne mondiale de 656 dollars. Rappelons que le ministre de l'Habitat, Abdelwahid

Temmar, avait indiqué que 50 000 nouveaux logements de type LPA 2 ont été inscrits à l'exercice 2019.S.O