

Le programme aborde une seconde phase : Nouvelle formule pour le logement LPA

[Naïma Djekhar](#) 09 décembre 2018

Depuis avril dernier, les inscriptions à ce programme de logement sont ouvertes au niveau des communes de chaque wilaya. Il s'agit de la formule LPA (Logement promotionnel aidé) qui aborde depuis début 2018 une seconde phase. Elle est désormais connue sous l'appellation LPA2.

De nouvelles dispositions ont à cet effet été émises par le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville pour mieux encadrer cette formule et éviter les contraintes qui ont entravé la précédente. Les correctifs apportés aux textes d'encadrement de ce segment sont actuellement vulgarisés aux promoteurs immobiliers à travers les régions du pays, conformément aux directives de la tutelle.

C'est ainsi que 300 d'entre eux, représentant dix wilayas de l'Est, ont assisté, jeudi à Constantine, à une journée d'étude destinée à cet effet et organisée par le Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI). Informer sur les nouvelles dispositions est d'autant plus opportun que le programme du LPA connaîtra sous peu un bond sensible. Rien que pour l'exercice 2018, pas moins de 70 000 unités ont été enregistrées, selon les statistiques présentées par le ministre de l'Habitat lors de son intervention à la rencontre gouvernement-walis, tenue les 28 et 29 novembre dernier. Abdelwahid Temmar a, en outre, indiqué que 50 000 nouveaux logements ont été inscrits à l'exercice 2019. Un programme volumineux auquel des réajustements s'imposent.

«Il fallait apporter un correctif à cette formule, et élargir les réformes à tous les secteurs impliqués», a indiqué Lyes Ferroukhi, ancien cadre au ministère de l'Habitat, venu expliquer le nouveau dispositif de mise en œuvre. L'expert reconnaît l'efficacité de la formule précédant le LPA, celle du LSP (Logement social participatif). Selon lui, ce programme a été satisfaisant à hauteur de 75% : «C'est un programme de 150 000 unités, ce n'est pas un échec, mais à cause des 25% restants et qui posaient problème, la copie a été revue.» Et de qualifier les changements apportés au LPA2 comme étant «une solution immédiate, sans trop de sinistres ni de contentieux».

Désormais, c'est à la Caisse nationale du logement (CNL) que sera dévolu le financement, à l'effet de contenir les écueils financiers qui peuvent survenir en raison du retard dans le paiement des tranches par les acquéreurs et qui impacte l'achèvement des projets. L'assistance a eu droit à d'autres communications dont les thèmes sont indissociables du nouveau dispositif, comme le rôle du notaire, l'administration des biens et la couverture des risques.

Il est rappelé à son intention que depuis que l'Etat a concédé à la promotion immobilière le cachet de profession commerciale à partir de 1993, l'apport du privé dans la construction du parc immobilier est indéniable. Sauf que moult couacs, contraintes techniques ou financières ont de tout temps jalonné les différents programmes. Si le segment LPA nécessite un délai de livraison entre 18 et 24 mois, les réalités du terrain en ont décidé autrement dans bon nombre de cas. Et c'est là qu'intervient le Fonds de garantie.

Ce dernier a pour mission «de garantir le remboursement des avances effectuées par les acquéreurs, reçues par le promoteur sur la base du contrat de vente sur plan en cas de défaillance de ce dernier». Une instance censée «couvrir les risques en cas de faillite du promoteur, d'incapacité de ce dernier à achever le projet ou même d'escroquerie de sa part vis-à-vis de ses clients ou également si ces derniers refusent de payer des sommes qui n'auraient pas été fixées au préalable».

Avec toutefois une condition de taille, celle d'y être affilié. Or, le FGCMPI a publié sur son site, le 11 novembre dernier, la liste des promoteurs en retard dans leur affiliation. Ils sont des dizaines dans ce cas. L'adhésion au Fonds est pourtant impérative et devrait s'effectuer dès la réception de l'agrément, est-il confirmé. En réalité, le promoteur bénéficierait d'une période allant jusqu'à une année avant de s'y soumettre, selon une source proche de cet organisme public.

Le programme LPA2 est destiné à des souscripteurs éligibles à l'aide de l'Etat, à revenus moyens. Il est réalisé selon un montage financier basé sur un apport personnel, un crédit bonifié et une aide frontale.