



Constantine - Logement: La version LPA «2» arrive

par Abdelkrim Zerzouri

Encore une nouvelle formule du logement promotionnel aidé, nommée LPA «2», à lancer en 2019. C'est ce qu'on a annoncé lors de la journée d'études organisée le jeudi 6 décembre, à l'hôtel Marriott, par le Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière(FGCMP).

D'emblée, le premier communicant, M. Lyes Ferroukhi, relèvera qu'il s'agit, avec cette nouvelle formule du LPA «2», de colmater les brèches qui existent, comme cela a été le cas avec les précédentes formules du LSP, en pratique entre 2002 et 2010, et du LPA «1», en pratique de 2010 à nos jours, et il y avait bien avant la formule du logement évolutif, en cours entre 1994 et 2002. Soit, pratiquement des changements opérés dans ces formules après une période d'essai de 8 ans. « La véritable solution viendra lorsque l'environnement global sera favorable », dira M. L. Ferroukhi.

Ainsi, ce dernier expliquera que cette nouvelle formule vient corriger sur le plan du principe plusieurs aspects en vigueur sur le plan du LPA «1», dont la relation promoteurs- acquéreurs souvent tendue et certaines procédures jugées irrégulières, à l'enseigne du suivi, du contrôle et des délais de réalisation. Parmi les changements attendus à travers la mise en application de cette nouvelle formule, qui doit attendre la promulgation de la loi de finances 2019, aucun programme de réalisation de logements dans le cadre du LPA «2» ne sera approuvé avant l'identification des terres d'accueil des projets. L'octroi des programmes aux wilayas se fera à leur demande suite à une notification accompagnée d'un extrait du plan cadastre et d'une copie de la fiche délivrée par la conservation foncière, mise à jour, lorsque le foncier est cadastré, ou d'un relevé cadastral ou d'un plan de délimitation établi par un expert géomètre, visé par les services du cadastre, lorsque le foncier n'est pas cadastré. Fini donc ces programmes accordés et qui restent en suspense par faute d'assiette de terrain.

Parmi les principaux changements, on notera que l'établissement des listes des acquéreurs et la formalisation des dossiers au niveau des collectivités locales se feront sous la responsabilité directe du wali, ainsi qu'une sélection plus souple et plus simple des promoteurs, dont sont exclus ceux qui ont été défaillants au titre des anciens programmes. Aussi, le LPA version «2» offrira une typologie diversifiée des logements, ne se limitant plus au type F3. Désormais, on pourra avec cette nouvelle version réaliser des logements de types F2, F3, F4 et possibilité de réalisation de logements en semi-collectif dans les communes relevant des Hauts-plateaux et

des chefs-lieux des wilayas du Sud, ainsi que des logements individuels groupés dans les wilayas du Sud.

Dans la formule du LPA 1', le prix du logement est uniforme quel que soit le lieu d'implantation, chose qui va changer avec la nouvelle version qui prévoit des prix différenciés en fonction de la commune d'implantation, de la valeur urbaine du site d'accueil et, bien sûr, de la typologie du logement (par exemple, le prix d'un F3 varie entre 350 millions en zone A' et 260 millions pour une construction individuelle avec cour et terrasse accessible dans un état parfait d'achèvement de l'enveloppe au Sud). Et, dans un souci d'une meilleure efficacité dans l'exécution des programmes, la nouvelle version introduit un suivi et un contrôle permanent des chantiers. Désormais, on procèdera à des réunions de coordination et d'évaluation mensuelles présidées par le wali, alors que le paiement des situations travaux se fera par tranches, sur constat d'avancement des travaux, et par la CNL. Et, déjà, ce dernier point, en particulier, ne fait pas l'unanimité au sein des promoteurs. « Pourquoi accroche-t-on le promoteur entièrement à la CNL sur le plan du financement, alors que cette caisse ne s'occupait auparavant que du versement de l'aide des 70 millions attribuée par l'Etat ? », s'exclame un promoteur devant quelques professionnels du secteur qui, tous, lui donnaient raison. Car, il faut ajouter dans ce contexte que même les avances des souscripteurs sont versées au compte de la CNL et non directement au profit du promoteur comme cela se fait avec le LPA.

On voit qu'à travers ce nouveau procédé qui accompagnera le LPA 2', les pouvoirs publics prennent le contrôle total du financement des programmes, puisque c'est la CNL qui procèdera à la liquidation financière au fur et à mesure du développement des travaux sur la base d'une attestation d'avancement des travaux visée par le directeur local chargé du logement. C'est bien sur le plan théorique, laissent entendre des promoteurs qui ont assisté à cette journée d'étude qui a traité également de la relation entre le promoteur immobiliser et le notaire, et l'administration des biens et la gestion de copropriété, mais dans la pratique, le promoteur immobilier sera de la sorte à la merci totale de ces deux administrations qui détiennent entre leurs mains « le nerf de la guerre ». Des avantages et des inconvénients sont présentés par ce nouveau visage du LPA, qu'on va certainement « re-lifter » dans huit ans, car à chaque fois qu'on avance on peut créer des problèmes, comme l'a avoué un communicant.