

Vefa: Les réserves des professionnels

• La caution bancaire pourrait être inapplicable dans le logement social

• La Fédération souhaite extraire ce segment du champ d'application

A peine voté par la Commission justice, législation et droits de l'Homme de la première Chambre du Parlement, le projet de loi sur la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) suscite déjà de fortes réserves des promoteurs immobiliers. Le projet de texte, dont le vote définitif devrait intervenir lors de la session printanière, a pour ambition de protéger aussi bien le promoteur que l'acquéreur, notamment via l'instauration d'une caution bancaire. En cas de défaillance du premier, elle permet au second de récupérer son acompte. Et c'est justement ce dispositif qui déclenche les critiques de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). Elle souhaite extraire le logement social du champ d'application du projet de loi sur la VEFA. «Ce segment est déjà réglementé par une loi ainsi qu'un cahier des charges. De plus, l'application du mécanisme de la caution bancaire risque de bloquer les nouveaux chantiers car elle est impossible à appliquer», affirme Youssef Ibn Mansour, président de la FNPI. L'argument serait qu'un promoteur immobilier ne pourrait jamais obtenir de sa banque



En principe, un contrat préliminaire ne devrait être signé, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), qu'après la réalisation des fondations et du rez-de-chaussée. Mais dans la pratique, certains projets étaient vendus sur plan (Ph. L'Economiste)

un financement pour couvrir le montant des acomptes sur des projets de plusieurs milliers d'unités. Or, cette ligne de crédit viendrait limiter les capacités d'endettement des promoteurs immobiliers. «Les banques ne consentiront jamais à accorder des cautions. C'est la raison pour laquelle nous suggérons d'intégrer dans le projet de loi d'autres formes que la caution bancaire, telles que la caution d'une compagnie d'assurances ou de la maison-mère de l'entreprise de promotion immobilière. Ce qui constituera aussi une garantie pour les acquéreurs», ajoute Ibn Mansour.

Le schéma proposé par la Fédération consisterait à engager une filiale ou une

maison-mère dans la caution bancaire. Sauf que des promoteurs immobiliers pourraient être tentés de faire intervenir des sociétés écrans. Pour Nouredine Skouked, notaire, «la caution bancaire fait partie des freins à l'origine de l'échec de la loi et du succès des projets réalisés dans le cadre de la Vefa».

L'autre grief des promoteurs immobiliers contre le projet de loi concerne la bureaucratie qui serait générée par l'inscription d'un dossier VEFA pour des milliers de logements sociaux. «Nous proposons que le cahier des charges soit signé et légalisé une seule fois par le promoteur et déposé chez le notaire. Le fait d'avoir

autant de copies que de logements constitue une procédure très lourde à gérer d'un point de vue administratif», explique le président. Dans le cas où un acquéreur souhaiterait prendre connaissance du dossier relatif à un logement social, il pourrait en demander une copie aux notaires.

A l'évidence, le projet de loi sur la Vefa se veut un cadre réglementaire général, destiné à encadrer tous les projets immobiliers. Une fois promulguée, ne serait-elle pas plombée par les tares qui avaient rendu inapplicable la loi actuelle? En tout cas, Ibn Mansour en est convaincu. «Nous avons attiré l'attention du ministre sur un certain nombre de points qui

Le cauchemar de la saisie conservatoire

L'UNE des nouveautés du projet de loi sur la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) porte sur la possibilité accordée à un acquéreur d'obtenir une saisie conservatoire sur le titre-mère de l'ensemble du projet, mais à condition d'avoir versé au moins 50% du prix du bien. L'objectif étant toujours de protéger l'acquéreur. Là encore les avis ne sont pas unanimes. La Fédération nationale des promoteurs immobiliers redoute les abus et propose que «la saisie conservatoire soit formellement limitée au titre du logement objet d'un litige et non pas tout le projet». Un différend de cette nature prendrait beaucoup de temps pour être tranché par la justice. L'autre mécanisme destiné à protéger les deux parties consiste en le paiement de pénalités en cas de résiliation. Le montant de 20% de l'avance n'est pas du goût des opérateurs. «Ce montant sera pénalisant pour les promoteurs qui ont déjà réalisé leurs programmes d'investissement à 90%. Pour décourager les mauvais acheteurs, nous proposons que ces pénalités soient calculées sur le prix de vente du bien immeuble», ajoute Youssef Ibn Mansour, président de la Fédération. □

avaient été discutés, mais qui n'ont pas été intégrés dans la dernière mouture du projet de loi», précise la Fédération. Cette dernière souhaite l'élaboration d'une loi Vefa dédiée au logement social ou d'intégrer des garanties supplémentaires dans le cahier des charges, notamment en matière de qualité, de délai de livraison, de paiement... La question est de savoir comment le ministère pourrait intercepter un projet de loi qui est aujourd'hui entre les mains du Parlement. □

Hassan EL ARIF

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com