

les petits déj' habitat

Les petits déj' habitat sont des groupes de réflexion et de débats qui permettent aux professionnels locaux de l'habitat, aux élus et aux techniciens des collectivités de partager leurs expériences et leurs pratiques. Epures les réunit deux à trois fois par an.

1- Les modalités de montage d'une opération de promotion immobilière du point de vue d'un établissement bancaire

Intervention d'un établissement bancaire, Direction promotion immobilière

1-1- Quelques mots sur la profession de promoteur immobilier

Il n'existe pas de définition juridique du promoteur, ni de cadre réglementaire de la profession en dehors de celui fixé par la loi du 16 juillet 1971 qui définit le contrat de promotion immobilière (CPI).

La structure juridique est en majorité une Société Civile Immobilière de Construction Vente. Elle est maître d'ouvrage et passe un contrat avec le promoteur, maître d'ouvrage délégué.

Le promoteur est réputé « constructeur » et doit à ce titre détenir une assurance dommages d'ouvrage. Il a l'obligation, à l'égard du maître d'ouvrage, de faire en sorte que le programme de construction soit mené à bonne fin.



1-2- Une approche transversale de l'établissement bancaire

Le service promotion immobilière de l'établissement bancaire réalise un travail d'investigation à la fois sur l'opérateur et sur l'opération immobilière, avant de financer une opération en promotion.

Une analyse de l'opérateur :

La banque vérifie les éléments juridiques : pouvoirs du gérant dans les statuts, présence d'associés ou non, taille de la structure, savoir-faire, appartenance à un grand groupe et degrés d'autonomie,...

Les éléments financiers sont analysés : bilans de la structure de tête, dettes à courts termes et moyens termes, stock (provisionné ou non), immobilisations financières (participations), niveau des fonds propres (préconisation de 20% du total bilan)...

L'analyse des éléments professionnels porte notamment sur le professionnalisme de l'opérateur (parcours professionnel, ancienneté dans le métier, appartenance à des organisations professionnelles), sur ses autres opérations (état des opérations en cours, issue des opérations, opérations projetées),...

Une analyse de l'opération :

Une étude sur la localisation et l'environnement de l'opération est réalisée.

Une lecture attentive est faite sur les éléments juridiques de l'opération (compromis de vente, permis de construire, permis de démolir).

Le programme immobilier est analysé en détails :

- Typologie de l'opération : logements, bureaux, commerces, social..., Vente/location..., clientèle cible
- Le terrain : exposition, coûts d'acquisition, de dépollution, de fouilles archéologiques, de fondations spéciales, de démolition
- Le type de construction : nombre de lots, répartition par type de lots, surfaces complémentaires (balcon, caves), parkings, garages...

Les perspectives commerciales sont prises en compte :

- Le marché local : caractéristique du marché, programmes concurrents
- Méthode de commercialisation : interne, réseau, bulle de vente...
- La pré-commercialisation : nombre et montant des réservations, répartition des réservations par type d'appartements
- Offre par rapport au type de clientèle ciblée et à l'emplacement : catégorie de clientèle, type et taille des appartements, prestations (adéquation offre/demande)
- Analyse du marché locatif : demande locative, prix du marché locatif. A noter que les zonages en investissements locatifs sont connus des banquiers, mais finalement peu pris en compte.

Les aspects techniques sont considérés tant sur le suivi des intervenants (architectes, entreprises de gros œuvre,...) que sur le calendrier prévisionnel du programme.

Un plan de financement est monté sur ce modèle :

Dépenses		Recettes	
Terrain	30	Fonds propres	10
Construction +honoraires techniques	50	Pré-commercialisation	60
Charges annexes	20	Crédit	30
		Sous total	90
		Impasse	10
Prix de revient brut TTC	100	Total	100

Prix de vente	120
Honoraires de commercialisation	-10
Prix de vente net	110
Marge brute	10
TVA résiduelle	2
Marge nette	8

La marge nette d'une opération pour le promoteur se situe à environ 8%. En-deçà, l'opérateur peut être en difficulté. Si l'opérateur rencontre des difficultés à commercialiser, il peut être contraint à baisser ses prix de vente donc, de facto sa marge.

A noter que les diverses normes (handicap, accessibilité, BBC...) mises en œuvre ces dernières années augmentent les prix de revient d'environ 10 à 15%, pourcentage répercuté sur les prix de vente.

1-3- Des évolutions du côté des établissements bancaires

Certaines banques ont créé des cellules de prescription immobilière qui, via un processus d'indication d'affaires, mettent en relation leurs clients particuliers souhaitant réaliser un investissement immobilier avec les promoteurs.

2- Les points saillants de la loi ALUR en matière d'habitat et de logement

Intervention de Denis Tabourot, Directeur de l'ADIL42

Il a été présenté en séance deux volets de la loi ALUR, le premier sur les copropriétés et les copropriétés dégradées et le deuxième sur l'habitat indigne et la non-décence. Sont présentés ici quelques éléments phares qui ne prétendent pas à l'exhaustivité et qui relèvent d'une lecture juridique.

2-1- La loi ALUR : quelques dates

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été présentée en Conseil des ministres le 26 juin 2013. Elle a été votée les 20 et 21 février 2014. A suivi la décision du Conseil constitutionnel le 20 mars 2014. La loi (n°2014-366) a été promulguée le 24 mars 2014 et publiée le 26 mars 2014. Elle contient 4 titres et 175 articles.

2-2- La loi ALUR : les objectifs

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme

2-3- Focus sur les copropriétés et les copropriétés dégradées

Les articles 52 à 62 de la loi ALUR portent sur les copropriétés.

Un registre d'immatriculation des copropriétés (art.52 et 53) doit être renseigné et contenir l'identité du syndicat, les données financières et les données relatives au bâti. Ce registre devrait permettre d'identifier les copropriétés et de renforcer l'information des acquéreurs pour des lots en copropriété. Le renforcement de l'information des acquéreurs est également assuré par la création d'une fiche synthétique qui regroupera les données financières et techniques relatives à la copropriété (art.54). Cette fiche doit être mise à jour régulièrement par le syndic de copropriété. Des mentions obligatoires dans les annonces pour la vente d'un lot, ou dans toute promesse de vente ou d'achat viendront compléter ce dispositif d'information de l'acquéreur.

Les contrats de syndic doivent être mis en concurrence (art.55). La désignation du nouveau syndic n'intervient qu'après mise en concurrence, par le conseil syndical, de plusieurs projets.

Les copropriétés sont dans l'obligation à partir du 1^{er} janvier 2017 de constituer des fonds de travaux (art.58). Un diagnostic technique global (DTG) devra être réalisé et contenir les informations essentielles sur le bâti et la liste des travaux nécessaires pour les 10 années à venir. Ce DTG permettra aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager des travaux.

Des abaissments de majorités sont instaurés. Cela permettra notamment de faciliter la chaîne de décision, notamment pour engager la réalisation de travaux.

Les articles 63 à 73 de la loi portent sur les copropriétés en difficulté.

Les objectifs des réformes sont :

- améliorer l'articulation entre les procédures judiciaires et l'intervention des collectivités territoriales
- mieux encadrer l'intervention du mandataire qualifié et celle de l'administrateur provisoire et clarifier leurs compétences
- développer de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire
- permettre la création des « Opérations de requalification des copropriétés dégradées » (ORCD)
- adapter la procédure du plan de sauvegarde et autoriser l'expropriation des seules parties communes

Les réformes portent sur la procédure d'alerte ou de mandataire qualifié (art. 63), sur l'administration provisoire (art.37), sur les opérations de requalification des copropriétés dégradées, sur le Plan de sauvegarde (art.69 et 70), sur la procédure de carence (art.72 et 73), et sur le bail à réhabilitation et usufruit (art. 68).

24 Focus sur l'habitat indigne et la non-décence

Les articles 75 à 93 de la loi porte sur ces problématiques.

La compétence de police contre l'habitat indigne est désormais uniquement dévolue au Président de l'EPCI (art.75) Le maire garde les responsabilités et doit donc informer s'il a connaissance de situations. Les maires de l'EPCI concerné peuvent s'opposer à ce transfert. Dès lors l'EPCI n'est plus compétent sur le territoire de la commune qui s'est opposée au transfert, mais reste compétente sur le territoire des autres communes volontaires. Sauf à ce que le Président de l'EPCI renonce au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Les décisions doivent avoir lieu dans un délai de 6 mois suivant l'élection du Président de l'EPCI.

La loi instaure avec les articles 77 et 81 un renforcement et une diversification des sanctions pénales à l'encontre des acquéreurs (d'un bien immobilier indigne pour un usage locatif) et des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux prescrits par arrêté (art.79) avec la mise en place d'un système d'astreinte dont les montants, dissuasifs, visent à favoriser la réalisation des travaux ou mesures prescrits par les arrêtés.

Les articles 5 et 79 portent sur le droit des occupants.

L'article 85 porte sur le rôle des organismes payeurs des aides au logement dans le traitement de la non-décence des logements.

Les organismes payeurs peuvent suspendre les aides au logement dans l'attente de la réalisation des travaux. Si les travaux prescrits sont réalisés, par le bailleur, dans le délai imparti les sommes retenues à titre provisoire lui sont versées. A défaut, le bailleur ne pourra plus prétendre à leur récupération.

Les articles 92 et 93 portent sur l'intervention des communes et EPCI dans le traitement de la non décence

Pour le traitement de la non-décence, les communes ou l'EPCI compétent en matière d'habitat ont la faculté de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location ou à déclaration de mise en location (formalité déclarative). Des amendes sont possibles en cas de mise en location sans autorisation.



les petits déj' habitat



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com