

## FIXATION DES PRIX DE SORTIE ET NOUVEAU PROCESSUS ADMINISTRATIF SIMPLIFIE

En application des art. 1 LGL et 5 LGZD, l'Etat effectue un contrôle de: la qualité, des prix de sortie et des rendements

|                  | PRECONSULTATION  | 1. AUTORISATION & ACCORD DE PRINCIPE   | ACCORD PROVISOIRE DE VENTE (APV)   | CHANTIER   | 2. DECISION DE MISE EN LOCATION (DML)  | 3. ARRETE DEFINITIF (AD)   |  |
|------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>ACTUEL</b>    | Application du contrôle  | Format libre   | Validation du plan financier<br>Promesse de prestations étatiques.<br><br>Loyers, coûts au m3 et rendements plafonnés par catégorie. | Validation d'un plan de vente détaillé   | Possible dépôt de demandes complémentaires   | Ajustement du financement.<br>Maintien de prix provisoires<br>Validation d'un état locatif                   | Ajustement du PF sur la base des chiffres réels<br><br>Octroi des prestations étatiques<br><br>Fixation des loyers/prix<br><br>Fixation date fin de contrôle |
|                  | Difficultés constatées   | Pas assez efficace   | Les loyers/prix sont incohérents au contexte et à la qualité du projet   | Souvent très proche de la délivrance de l'autorisation                                   | Les modifications de projet / coûts ne sont généralement pas annoncées   | Difficulté à obtenir les données en cas de baisse des coûts<br><br>Délai serré pour l'entrée des locataires. | Difficultés à obtenir les pièces.  |
| <b>OBJECTIFS</b> | Clarifier ce qui est convenu pour la suite et préciser sur quelle base cela se fonde.  | Adapter l'objectif au contexte et le prix de sortie au produit.<br><br>Laisser la liberté et la responsabilité des choix de projets et de répartition de l'enveloppe de budget au requérant.   | <b>Etape à supprimer</b>   | Responsabilisation du porteur de projet  | Anticiper l'AD et supprimer la DML.<br><br>Réduire le contrôle à <u>une simple vérification de conformité</u> et appliquer les règles pré-définies<br><br>Ajuster les loyers initiaux avant l'attribution des logements  | <b>Etape à supprimer</b>   |  |
| <b>FUTUR</b>     | PRECONSULTATION  | <b>1. AUTORISATION &amp; AP/APV</b>  |  | CHANTIER   | <b>2. AD</b>   |  |  |
|                  | Rapport de préconsultation formalisé et communiqué au requérant<br><br>Prix de sortie cibles établis sur la base d'éléments de contexte: charge foncière, échelle, gabarit et qualité. | Vérification de la charge foncière, des données d'échelle et du niveau de qualité<br><br><u>Fixation du cadre dans l'autorisation:</u><br>- prix de sortie et prestations étatiques<br>- niveau de qualité identifié<br>Contrôle du respect des plafonds de rendement net<br><br>Le devis estimatif est nécessaire à la lecture du projet - à la compréhension des évolutions - pas de contrôles détaillés<br><br>L'autorisation vaut accord provisoire de vente pour les ZD PPE |  | Le requérant est libre de gérer son budget global et il est responsable de le maintenir. | Avant l'entrée des habitants<br><br>Vérification de la qualité. Visite sur place.<br><br>Ajustement du budget du financement<br><br>Validation du prix de revient définitif réel sur la base des pièces disponibles (contrôle des coûts et quelques factures/adjudication par sondage). Marge d'imprévu résiduelle admise et pas contrôlée par la suite. |  |  |

**PROCEDURE : LE NOMBRE D'ETAPES DE CONTRÔLE OBLIGATOIRES PENDANT LA PHASE DE CONSTRUCTION EST REDUIT DE 3 A 2 ETAPES**