



Comment choisir un promoteur ?

Choisir un promoteur avant d'acheter un logement neuf, lorsqu'on est un particulier, n'est pas une chose facile. On peut immédiatement s'attacher à la notoriété du promoteur, à sa taille, à sa présence nationale ou régionale, sa communication plus ou moins présente.... La problématique c'est qu'une fois que vous êtes engagé, il faudra aller jusqu'au bout, avec plus ou moins de confort, il ne faut donc pas se tromper ! Voici quelques détails qu'il ne faut pas négliger :

Tout d'abord, même si c'est souvent rassurant pour les acquéreurs novices, oubliez les apparences, les belles plaquettes, les publicités à la télévision, le nom que tout le monde connaît.... Par expérience, vous pouvez acheter chez un promoteur nationalement voir internationalement connu, qui a une emprise forte sur la région, une notoriété sans pareil, vous pouvez être très déçu à la livraison, par le nombre de réserves, le manque de suivi mais surtout le manque de décision. En effet, n'oubliez pas que vous êtes « un » parmi tant d'autres et que la personne que vous voyez en face de vous est rarement le décisionnaire. En cas de problème, et suivant son importance, il faudra donc passer les étapes de la hiérarchie avant d'avoir une réponse qui sera peut-être inadaptée....

Avant toute chose, parlons tout d'abord du programme :

- Le promoteur a-t'il le permis de construire ? : primordial
- Le promoteur a-t'il purgé son permis de tous les recours ? : le permis doit être affiché sur le terrain afin que les voisins puissent en prendre connaissance et éventuellement s'y opposer.

Un permis attaqué c'est un projet qui peut ne jamais voir le jour....ou dans des mois voire des années.....

- Le promoteur a-t'il une garantie financière d'achèvement Extrinsèque (GFA) ? : un organisme financier se porte caution du promoteur si celui-ci venait à être défaillant. C'est la garantie qui vous permet de « dormir tranquille ». en cas d'absence : partez en courant....Elle est souscrite et déposée chez le notaire avant que vous passiez votre acte d'achat. Extrinsèque signifie que le promoteur ne se garantit pas seul : intrinsèque qui est très gênant en cas de problème...
- Le promoteur a-t'il souscrit à la garantie Décennale ? : obligatoire pour avoir toutes les garanties du neuf dans les 10 premières années : parfait achèvement, biennale....comme la GFA, déposer chez le notaire avant que vous passiez votre acte d'achat
- Le label en vigueur qui doit être obtenu : BBC notamment, est-il mentionné au contrat ?

Souvent dans le descriptif sommaire. Si ce n'est pas contractuel et qu'il n'est pas obtenu, vous allez entrer dans des procédures juridiques longues...

Une fois que vous avez validé ces points, vous avez déjà supprimé quelques promoteurs, pas forcément les plus petits, et vous avez fait 80% du travail pour votre tranquillité.

Ensuite, il ne reste plus qu'à valider le sérieux, les finitions...il restera sur ces points toujours quelques inconnus de chantier, de suivi, de programme (tous différents), de voirie.....

Tout est souvent affaire de personne, attachez-vous, avant tout, à un interlocuteur qui vous comprend, qui vous répond et qui vous écoute quand vous l'appellez, dans un délai raisonnable. Allez voir des résidences livrées par ce promoteur : il y a quelques années mais aussi et surtout en cours de livraison ou qui viennent d'être livrées. Vous allez vite constater si il tient ses délais de livraison, si les finitions sont soignées, si la livraison est faite à « la va vite » et qu'il y a encore de nombreuses réserves dans les parties communes notamment : engazonnement pas fait, parkings pas tracés ou pas fait....

Ces points sont aussi très importants pour ne pas être confronté à du stress et un « énervement » inutile à la livraison ou dans les semaines qui suivent.

Enfin, dernier point, vérifier la solidité financière du promoteur. C'est le point le plus délicat car les bilans sur internet ne veulent pas forcément dire grand-chose car un promoteur a des flux de trésorerie importants. Appelez dans ce cas votre banque et demandez-lui de se renseigner pour vous. Un promoteur sérieux est connu sur « la place » et doit prendre des garanties dans des banques. Celles-ci discutent ensemble et peuvent valider si il y a un risque ou si vous partez tranquille !