

LE FAIT DU JOUR

redaction@sonapresse.com

Promoteurs immobiliers : l'État

L'ANNONCE de l'érection d'une ville ultramoderne dans la zone d'Okolassi relance une nouvelle fois le débat sur la crédibilité et la sincérité de ces nombreux porteurs de projets immobiliers. Habitué aux entourloupes depuis 2016 avec des projets qui n'ont jamais produit une maison mais enrichissent plutôt leur promoteur, le gouvernement a décidé, cette fois-ci, de jouer la prudence. Avant peut-être d'intervenir énergiquement un jour pour mettre fin à cette chientit.

Maxime Serge MIHINDOU
Libreville/Gabon

La zone d'Okolassi serait-elle devenue le terrain d'expérimentation privilégié des promoteurs immobiliers véreux à la moralité douteuse en quête de substantiels profits ?

Au regard du nombre incalculable de projets immobiliers annoncés à coups de pub dans cette bourgade située à un jet de pierre de Ntoum et à 35 km de Libreville, cette localité aurait dû accueillir, à ce jour, plus de 50 000 logements avec des commodités et des équipements collectifs sans pareille avec celle des grandes villes comme Libreville, Port-Gentil, Franceville ou encore Oyem. Sauf que tous les projets immobiliers lancés depuis 2016 n'ont produit... aucun résultat. Aucune parcelle viabilisée, aucune maison construite. Rien que des vastes étendues de terre terrassées à la va-vite par des bulldozers, aujourd'hui à l'abandon. Où d'ailleurs, la nature a rapidement ses droits. L'État qui s'est fait l'écho de ces vendeurs d'illusions agrippés sur le Projet de société du chef de l'État, Ali Bongo Ondimba, de construire 5 000 logements par an, a-t-il fait preuve de légèreté et de naïveté dans les contrats conclus avec ces "promoteurs" ? Ou simplement, l'État s'est-il fait piéger ou rouler ?

En février 2016, le promoteur immobilier de Gedd'Afrik, Jules Franck Moulomba Moulomba, signe un partenariat avec le ministère de l'Habitat, pour la construction de 650 logements socio-économiques dans la zone d'Okolassi. Des logements exclusivement destinés aux employés de l'Asecna. À terme, les cités dénommées "Alivia" devaient proposer des logements sociaux de type F4 d'un coût de plus de 20,7 millions de francs, et des logements moyen standing de type F4 à

27,5 millions de francs. Seulement, après avoir encaissé plus de 60 millions de la part de ses clients, le prometteur, un Gabonais, à la réputation sulfureuse va se fondre tout simplement dans la nature. Laissant ceux qui ont naïvement cru en lui dans la désolation.

Toujours en 2016 (décembre), la société Baticom H Gabon, en partenariat avec Sismo Building Technologies, obtient de l'État une parcelle de 110 hectares pour la construction de 1 000 logements grâce à un procédé révolutionnaire appelé Sismo. Une technologie, dit-on, rapide de construction de maisons semi-fabriquées en béton avec de l'acier et de l'isolant. Encore du vent puisqu'au final on n'aura produit... aucun mur. En mars 2017, le vice-Premier ministre en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat social et du Logement, Bruno Ben Moubamba, procède, à son tour, au lancement en grande pompe des travaux de construction des logements sociaux sur les sites d'Angondjé, Bikelé, Essassa et Okolassi (?), par le groupe sud-africain, Housing Africa Management. Au total, ce sont plus de 6 000 maisons qui devraient sortir de terre dans un délai de 36 mois (3 ans). L'État est tombé dans un traquenard en croyant à l'expertise des Sud-Africains. Résultat en fin de course, tout est resté sur le papier.

MIRAGE. Aujourd'hui, un méga projet immobilier fait de nouveau le "buzz" dans les médias et sur les réseaux sociaux. Il s'agit de la construction d'une ville ultramoderne dans la localité d'Okolassi (encore ?). Le projet dénommé "Domaine Saint-Michel" et porté par la Société civile immobilière Cuffo porte sur l'érection d'une agglomération de 1 416 logements, d'un hôpital de référence régional de 80 lits, d'un complexe scolaire qui va de la maternelle à la classe terminale, d'un centre d'affaires administratif, d'un marché intégrateur et bien d'autres équipements collectifs. Alléchant, presque... convaincant. Mais... Dans sa phase de construction, le promoteur, Harry "Engone" Olympio qui a ses entrées (faciles) dans les milieux politiques africains – pour des raisons politiques qu'on connaît –, envisage la création de 3 000 emplois directs et dans sa phase d'exploitation, 12 000 emplois directs dans différents corps de métier. Bien pensé et de quoi faire rêver plus d'un sceptique. À preuve, le 30 septembre dernier, le promoteur reçoit un appui financier de taille de la Banque de développement des États de l'Afrique centrale (BDEAC) pour ce méga-projet estimé à

près de 100 milliards de francs ! La SCI Cuffo affirme avoir déjà levé 22,5 milliards de FCFA auprès d'un Fonds d'investissement canadien, et jure apporter dans la corbeille et sur fonds propres, un montant additionnel de 31 milliards de FCFA. Il reste à le prouver connaissant le passé de cet homme. D'ailleurs, aussi curieux que cela puisse paraître, cette convention est accueillie avec beaucoup de prudence par le gouvernement chaque fois abusé par plusieurs vendeurs de rêve. Notamment le ministère de l'Habitat. Jusqu'à, pas une seule réaction ou déclaration officielle de l'Exécutif. Tout comme, on ne notait la présence d'aucun ministre de la République à cette importante signature. L'Exécutif aurait-il flairé une nouvelle entourloupe malgré l'implication dans ce projet de la BDEAC ?

Interrogé sur la question, un agent du ministère va faire cette révélation fracassante : "On risque de crédibiliser quelque chose qui ressemble à une vaste escroquerie. Le ministère de l'Habitat ne se reconnaît pas dans cette opération". Voilà qui est dit.

Photo: BANDOMA



... pris en otage ?



Une administration complice

Styve Claudel ONDO MINKO
Libreville/Gabon

En dépit des réformes opérées, notamment par le truchement de la Task force "Réforme foncière" et la Task force "Relance des chantiers immobiliers à l'arrêt", de nombreux promoteurs immobiliers ont régulièrement bénéficié de soutien dans notre administration.

En effet, à des moments bien précis de la vie de la Nation et profitant de la volonté des dirigeants gabonais de combler le lourd déficit en logements dans notre pays, ils se sont souvent pointés avec des projets à faire rêver plus d'un Gabonais. Après avoir été introduits dans les milieux par un haut responsable, très souvent intéressé lui-même, par ce que lui rapportera son intervention. C'est ainsi que de nombreux acteurs de la chaîne qui sont mis à contribution, après avoir touché des "commissions", cédé à la corruption, ferment les yeux pour faire avancer un dossier mal ficelé. Et qui, in fine, n'aboutira jamais. Dans le cas contraire, quand le "parrainage" d'un promoteur immobilier par un acteur politique est mal perçu puisqu'il est entouré très souvent de soupçons de corruption, un blocus est opéré à un certain niveau du pool décisionnel. Ce



Photo: DR

qui est très souvent aussi, il faut le souligner, à l'origine de l'échec de certains projets.

Les flops constatés dans la concrétisation des projets immobiliers lancés à travers le pays sont aussi parfois liés aux lourdeurs et tracasseries administratives relatives à cette mafia du foncier dénoncée depuis des années. Elles se traduisent encore par des délais assez long d'établissement d'un titre de propriété (titre foncier) devant être inscrit sur un livre foncier.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la capitale gabonaise s'effectue à une vitesse exponentielle, au point que le phénomène a débouché sur une occupation anarchique et l'extension spatiale sans précédent de la ville.

Aussi, des grandes difficultés liées notamment au dédommagement des populations naissantes souvent dans le processus d'affectation de certains espaces consacrés aux investissements immobiliers majeurs.

Comment décourager les pseudo-promoteurs ?

POUR mettre un terme à cette situation, le président de la République a signé en janvier 2021, une ordonnance instituant l'obligation de mise en valeur des concessions d'aménagement foncier et construction d'immeubles au Gabon. Reste au gouvernement à veiller à sa stricte application.

MSM
Libreville/Gabon

L'État dispose-t-il aujourd'hui d'un arsenal juridique efficace pour décourager les pseudo-promoteurs immobiliers plus intéressés à la spéculation foncière qu'à la construction des logements sociaux ?

Les différents projets immobiliers abandonnés à travers le pays, le nombre de réservataires floués et la quasi-immunité dont jouissent curieusement ces porteurs de pro-

jets interrogent aujourd'hui plus d'un observateur. En effet, à l'issue de la réforme foncière en 2011, le gouvernement avait facilité aux aménageurs privés l'accès à la propriété en vue d'y réaliser sur fonds propres des lotissements afin de donner corps au projet de construction de 5000 logements. Or, il a été donné de constater que les parcelles cédées à ces promoteurs immobiliers privés font plutôt l'objet de spéculation, réduisant à néant l'engagement des pouvoirs publics de garantir un accès à la propriété pour le plus grand nombre. Pour mettre

un terme à cette situation, le président de la République va signer en janvier 2021, une ordonnance instituant l'obligation de mise en valeur des concessions d'aménagement foncier et construction d'immeubles au Gabon.

"Chaque aménageur devra se présenter muni d'un dossier technique affairant à son projet et des autorisations administratives y relatives (permis de construire et de lotir notamment). Tout aménageur qui ne répondra pas à sa convocation verra son titre automatiquement muté au nom de la République gabonaise, confor-



Photo: DR

mément aux dispositions légales en vigueur", a prévenu l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre (ANUTTC), dans un communiqué publié dans L'Union du 17 septembre dernier.

Avant d'ajouter: "Ils seront individuellement convoqués par voie

d'huissier auprès de la Commission chargée de conduire la mutation des titres des aménageurs au profit de l'État, à l'effet de procéder de manière contradictoire aux contrats de mise en valeur ou non des terrains qui leur ont été attribués".