

# LOGEMENTS

economie.union@sonapresse.com

## "Les Bougainvilliers" : un gâchis à 16 milliards de francs ?

**INAUGURÉ** le 3 novembre 2016 par les plus hautes autorités du pays, le complexe immobilier "Les Bougainvilliers" présente, aujourd'hui, un visage de décrépitude avancée du fait, indique la CDC, de l'incivisme de 80 % de ses occupants qui ne s'acquittent plus depuis 2 ans de leurs charges locatives. Une situation qui a contraint l'organisme public à engager des poursuites judiciaires à l'encontre des locataires indélicats. Cependant, pour le collectif des locataires, si cette démarche semble légitime, à juste titre, la CDC ne doit pas occulter ses nombreux manquements dans la gestion de la cité. Décryptage.

Maxime Serge MIHINDOU  
Libreville/Gabon

**E**LLES devaient symboliser le renouveau de la construction des blocs appartements au Gabon après l'expérience peu concluante des cités des Trois-Quartiers, de la CEI ou encore du Camp de police.

Mais 7 ans après son inauguration en 2016 par le chef de l'État Ali Bongo Ondimba, les mauvaises habitudes chez certains compatriotes ont presque réduit à néant un projet immobilier qui aura coûté plus de 16 milliards de francs à l'État. Fruit d'un partenariat entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et le Maroc, via la société T2G, filiale du groupe Travaux généraux de construction de Casablanca (TGCC), leader dans le domaine de la construction au Maroc, les "Résidences les Bougainvilliers" sont devenues quasiment une zone de non-droit : loyers impayés, trafics des compteurs d'eau et d'électricité de la SEEG (une vingtaine de locataires ont été pris la main dans le sac), insalubrité, insécurité... D'après les informations recueillies auprès d'Avorbam Investissement (AI), filiale de la CDC, en charge de la gestion de ce complexe immobilier, 80 % des propriétaires de ces appartements mis en location-vente ne s'acquittent plus, depuis 2 ans, de leurs loyers. Une situation qui porte aujourd'hui l'ardoise des impayés à la coquette somme de... 2,5 milliards de francs (lire par ailleurs) et qui plonge la CDC dans une situation extrêmement délicate.

En effet, face aux difficultés éprouvées dans le recouvrement des loyers, l'entretien extérieur des bâtiments devient presque impossible pour le promoteur.

**POURSUITES.** De cette situation, s'ajoute une autre préoccupation de taille. La majorité des occupants actuels sont des sous-locataires qui estiment n'avoir aucun compte à rendre à la CDC... mais à leurs "vrais propriétaires".

Face à ce pied de nez et malgré les multiples relances, la CDC ne compte pas en "rester là," prévient le directeur général adjoint d'Avorbam Investissement, Henri Jr Paturault Anguilet.

L'organisme étatique compte, en effet, engager des poursuites judiciaires contre ces mauvais payeurs et délivrer des avis d'expulsion le cas échéant. Et ensuite procéder à la revente des appartements. (Lire interview).

Pour le collectif des locataires, la démarche est à juste titre compréhensible et la CDC est dans son plein droit. Néanmoins, les résidents estiment qu'un dialogue franc et direct est nécessaire afin d'aplanir les divergences. D'autant plus que selon eux, la CDC n'est pas exempte de tout reproche, surtout en termes d'entretien des bâtiments et de sécurisation des espaces communautaires. Mais également, des nombreuses malfaçons constatées dans la conception des bâtiments par l'opérateur marocain et dont les réparations, estiment-ils, sont du ressort de la CDC.

"Depuis des années nous sommes en attente des solutions sur les travaux de ravalement des façades, des toitures, la finalisation des travaux d'électricité, des infiltrations d'eau, du réseau incendie, de l'éclairage de la résidence et de certaines cages d'escalier des bâtiments, sans parler de la mise en conformité des panneaux de sécurité routière", se défend le président du collectif.



Bougainvilliers : bâtiments décrépits déjà.

### "Les Bougainvilliers" en chiffres :

**1/ Capacité :** 15 immeubles de 220 appartements enterrée avec un local surpresseur pour la régulation des pressions d'eau dans les appartements ; de 2 et 3 chambres, le tout érigé sur une surface globale de 3,5 hectares.

Les appartements offrent des superficies allant de 96 à 143 m<sup>2</sup> et sont tous dotés de balcons. Outre l'accès privatif et sécurisé de la résidence, les futurs occupants des lieux disposent d'une zone ludique de 3 815 m<sup>2</sup>.

**2/ Accueil :** Environ 1 000 résidents.

**3/ Aménagements extérieurs :** 337 places parking ; 3 postes transformateurs de 4 000 kilovoltampère (Kva) ; une bache à eau

**15**  
immeubles de  
**220**  
appartements  
de  
**2 et 3**  
chambres

un accès privatif comportant une barrière et une guérite.

**4/ Conditions d'acquisition :** Échelonnés sur 15 ans, les prix de la location-vente varient entre 350 et 550 mille francs CFA par mois. Les appartements seront attribués à toute personne ayant constitué un dossier en bonne et due forme, avec une caution d'une valeur de 6 mois de loyer. Pour les paiements en cash, entre 63 et 100 millions de francs, selon le type d'appartements.