

ENQUETES ET REPORTAGES

magazine.union@sonapresse.com

Cité Magnolia : ces arnaqueurs contre lesquels se bat la CDC

C'EST un communiqué anodin récemment paru dans les colonnes de L'Union qui a attiré l'attention. Des arnaqueurs se feraient passer pour des propriétaires de certaines villas de la cité Magnolia et les proposeraient à la vente à d'honnêtes citoyens. Qu'est-ce qui rend possibles de tels agissements ? Et justement, comment accède-t-on aux biens immobiliers de cette cité située au Nord de la capitale ?

Line R. ALOMO
Libreville/Gabon

"**L**A Caisse des dépôts et consignations (CDC) décline toute responsabilité quant aux agissements de potentiels arnaqueurs proposant des biens à la vente ou à la location en son nom, ou au nom d'un tiers sur ce site."

Le site étant celui de la cité Magnolia dans la commune d'Akanda.

Certes, les arnaqueurs dont on parle ne se baladent pas en col blanc ni ne sont identifiables par un signe spécifique. Mais cela ne coûte rien d'aller voir sur le terrain de quoi il retourne.

Aussitôt pensé, aussitôt fait !

À Akanda, la cité Magnolia est belle avec ses allées pavées, ses villas clôturées et coquettes, ses lampadaires solaires. Ici et là, des ouvriers conduisent des travaux. C'est du moins l'impression que donne le grand remue-ménage qui se passe çà et là. À la question de savoir s'il y a encore des habitations disponibles, les travailleurs répondent n'en rien savoir, n'étant justement que des travailleurs.

Au-delà de celles en travaux, il y a aussi des villas envahies par l'herbe. Sont-ce celles-là qui ont donné l'impression d'être en état d'abandon et suscité la convoitise de potentiels arnaqueurs ?

En fait, indique-t-on à la CDC, tout est parti de plusieurs réclamations, entendu que les villas de la cité Magnolia ont été commercialisées sur une longue période et progressivement. "Du coup, certaines personnes voient des acquéreurs entrer et prendre possession de leur bien, pendant que d'autres villas paraissent non occupées. D'aucuns se sont donc amusés à prendre possession des biens sans en être les propriétaires", explique Henri Jr

Paturault Anguilet, directeur de la coordination des projets et du suivi des filiales à la CDC.

Il y a eu 3 cas d'installation du genre, narre-t-il. Des personnes qui ont emménagé sans être les propriétaires des biens dont on parle, et qu'il a fallu déguerpir manu militari. Toutes ou presque disaient avoir payé de l'argent à des personnes qui, hélas, n'étaient pas de la CDC. "Ils n'avaient non plus la documentation justifiant leur installation."

Ils avaient visiblement été victimes d'arnaqueurs. D'où le communiqué du 28 septembre 2023 cité en entame de ce texte, mettant en garde les acquéreurs des villas et appartements de la cité Magnolia que seules la CDC et sa filiale immobilière, Avorbam Investissements, sont leurs interlocuteurs.

Justement, comment et qui peut prétendre à la propriété des maisons de la cité Magnolia ?

Il est clair qu'il faut avoir une certaine capacité financière pour acquérir les logements dont on parle. Tenez, pour les villas de 3 chambres (163 au total), il faut disposer de 45 millions et 36,5 millions pour celles de 2 chambres (10 en tout), en paiement direct ! En cash pour mieux comprendre. Ce qui donne droit à une maison pavée, équipée du nécessaire et bâtie sur une surface de 400 m² en moyenne. Le tout assorti d'un titre foncier. Un cadre de vie dont ne peut, hélas, s'offrir le citoyen lambda.

"On a toujours cette idée de faire dans le social, mais la réalité du



A la cité Magnolia à Akanda, seuls les appartements de 2 et 3 chambres restent disponibles auprès de la CDC.

terrain est autre. Tant tous les intrants sont importés avec un coût certain sans oublier la douane à 54 %. Des coûts répercutés sur le produit fini", détaille Paturault Anguilet.

Quand bien même, c'est tout bénéf pour la CDC ! "Aucun bénéfice n'a été fait sur ce projet. Ce sont certes des maisons à 45 millions, mais l'évaluation des experts les estime à 60 millions

minimum." Soit !

Peut-on envisager que la CDC développe un projet essentiellement pour les gagne-petits ? "Si la trésorerie le permet. Sauf qu'avec l'expérience de Magnolia, on sait que sortir des maisons à 25 millions aujourd'hui est compliqué. Faire un aménagement, amener l'eau et l'électricité... coûte...", explique encore Paturault Anguilet.

Par contre, ajoute-t-il, si toutes les administrations travaillent ensemble, ça peut tirer les prix vers le bas. "Mais si la CDC prend toute la charge, malheureusement, le coût de sortie du bien reflétera l'équivalent des charges supportées. Et nous avons besoin de subsister, entendu que nous avons une autonomie de gestion."

Des maisons pour les gagne-petits ?

L.R.A.
Libreville/Gabon

QU'EST-CE qu'un logement social ? Sur internet, on peut lire que : "c'est un logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes qui ont des difficultés à se loger le plus souvent pour des raisons financières".

Et des maisons à 45 ou 36,5 millions ne sont malheureusement pas sociales. Tant il y en a qui vivent et travaillent toute leur vie, mais

ne pourront jamais cumuler autant de millions, sauf peut-être à travailler essentiellement pour se loger.

L'évidence est donc que construire coûte cher. Du coup, comment faire accéder le plus grand nombre à un logement ? L'idée de parcelles aménagées à mettre à disposition des citoyens afin que chacun bâtisse la maison qui lui convient est-elle la bonne ? Tel est le but du projet Mouvounghi sur lequel travaille actuellement la Caisse de dépôts et consignations

(CDC) à Okalassi. Mais si une fois encore, la Caisse supporte toute seule le gros des travaux d'aménagement, l'argument sera tout trouvé pour que le citoyen lambda soit encore exclu de l'acquisition de ces parcelles.

Il est alors peut-être temps de définir avec les mots du répertoire local, ce qu'est un logement social, les critères pour y accéder. Le tout à consigner dans une législation de référence. C'est peut-être ainsi que les gagne-petits pourront accéder au logement.