

LA GRANDE INTERVIEW

redaction@sonapresse.com

" Il est bel et bien possible d'avoir le logement social au Gabon à la baisse... "

RÉPONDANT à la volonté du président de la Transition de revoir à la baisse le coût mensuel d'acquisition des logements, le directeur général de la SNI Herman Kamonomono explique, dans cet entretien exclusif, tous les mécanismes à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

Propos recueillis par Maxime Serge MIHINDOU
Libreville/Gabon

L'Union : Le président de la Transition souhaite que la SNI revoie considérablement à la baisse – de quasiment de moitié – ses coûts de location-vente. Comment comptez-vous procéder à ces réajustements ?

Herman Kamonomono : Merci de me donner l'occasion d'évoquer avec vous quelques pans de la question du logement au Gabon et principalement, le rôle joué par la SNI.

Pour éviter une certaine confusion que nous avons observée dans certains médias, permettez-moi de rappeler ce qu'a dit sur sa page Facebook, Monsieur le président de la République, pour résumer ses attentes au sortir de l'audience qu'il a bien voulu nous accorder. Il a dit, je cite : " J'ai demandé aux responsables de ce secteur de mettre en place un plan visant à réduire les coûts d'acquisition des logements afin de garantir un accès équitable à ces commodités essentielles pour toutes les couches de la population ". Fin de citation. Il ne s'agit pas de procéder à des réajustements comme vous le dites au sens d'une révision des coûts actuels fixés par la SNI. Il s'agit d'aller au-delà. Il s'agit de proposer une démarche pérenne et écosystémique qui va permettre à tous les acteurs du secteur de produire du logement social et abordable. Pour la SNI, il s'agit de revenir aux fondamentaux. Il est donc question pour nous de traduire cette volonté du président de la République, Son Excellence Brice Clotaire Oligui Nguema en lui proposant un plan d'action qui permettra de revenir à une offre immobilière qui touche également les couches sociales à faibles revenus comme la SNI le faisait de par le passé.

La location assortie d'une promesse de vente communément appelée location-vente est une des options que nous proposons pour acquérir un bien à la SNI.

Présentement, elle est pratiquée sur des périodes relativement courtes. Pour la pratiquer sur une longue durée, il nous faut

" La SNI n'a plus reçu de financements de l'Etat depuis près d'une quinzaine d'années "

Alors pouvez-vous nous décliner ce plan d'actions ?

Pour revenir à votre question, comprenez que les coûts des loyers ne sont pas fixés au gré de nos humeurs. Chaque nouveau programme fait l'objet d'une étude préalable. En raison des difficultés financières que nous avons connues, nous avons besoin d'un minimum de rentabilité pour survivre. Nous ne pouvons investir le peu de ressources dont nous disposons à perte. Cela entraînerait avec certitude une situation comme celle qu'ont connue d'autres structures étatiques qui ont mis la clé sous le paillason. Ces dernières années, pour maintenir les prix de nos biens à un niveau acceptable, nous avons dû ramener nos marges bénéficiaires à moins de 5% parce que notre objet est d'abord social. Mais cette solution n'est pas pérenne. Néanmoins, sur le marché, nous restons le promoteur public qui pratique les prix les plus bas même s'ils restent assez élevés pour beaucoup de nos compatriotes. Les coûts élevés ne sont pas une volonté de la SNI. Sinon demandons-nous pourquoi les autres promoteurs publics ou privés ne produisent-ils pas des logements moins chers que les nôtres ? Le problème, c'est

notre écosystème de production du logement qui souffre de plusieurs tares. Pour faire baisser les coûts des logements, nous devons réexaminer toute la chaîne de valeur de l'offre et de la demande et dégager des pistes de solutions adéquates. Et c'est le travail qui est présentement en cours au sein de la SNI et le ministère de l'Habitat en général. Notre secteur a besoin de se réformer certes mais il doit se réformer de la bonne manière.

Qu'est-ce qui explique le coût élevé des logements sociaux au Gabon ?

Par définition un logement social ne peut avoir un coût élevé. Au-delà de 25 millions, ne nous sommes plus en présence d'un logement social mais plutôt d'un logement économique ou abordable. Par contre, la question qu'il y a lieu de se poser est celle de savoir pourquoi la SNI ne produit-elle plus du logement social ?

On vous écoute...

Si la SNI n'a pas produit du logement social ces 15 dernières années, c'est parce que les réformes initiées à partir de 2010 ont déconstruit le modèle sur lequel elle s'appuyait pour le faire. Il y a eu à cette période comme une volonté de la reléguer au second rang parmi les producteurs du logement alors qu'elle n'avait pas démérité. Sinon comment comprendre l'arrêt brusque des subventions étatiques au bénéfice de la SNI et le relogement du FNH au sein d'un autre véhicule étatique ? Pourquoi, en lieu et place d'un financement direct de l'État, la SNI a-t-elle été amenée à contracter auprès des banques de la place des emprunts à hauteur de 120 milliards sur 3 ans ? Comment aurait-elle pu rembourser d'aussi grandes sommes dans un laps de temps aussi court quand on sait que pour aménager, construire et vendre, il faut bien plus de temps ? Comment, dans un marché immobilier dépourvu d'un mécanisme de financement du client, a-t-on voulu faire de la

commercialisation de masse avec des prix aussi élevés et des durées aussi courtes ? On a compté sur l'immensité de la demande alors que la solvabilité de celle-ci restait à démontrer. Pour que nos compatriotes puissent acheter en masse, il aurait fallu qu'ils eussent été convenablement accompagnés par un mécanisme mis en place en amont. Tout cela ne pouvait pas fonctionner correctement. Même si d'autres raisons telles que la surfacturation et le faible niveau de suivi et contrôle des travaux ont concouru à l'échec de ces programmes, la durée des remboursements en avait déjà scellé le sort. Les difficultés financières actuelles de la SNI viennent principalement de là. Les liquidations de la Banque de l'habitat et celle la Banque gabonaise de développement ont simplement été la cerise sur le gâteau.

Ces différentes situations expliquent-elles le coût élevé des logements ?

Il y a plusieurs facteurs qui concourent à la cherté du logement au Gabon, en commençant par le coût des matériaux de construction. C'est pourquoi le président de la République nous a demandé d'étudier les voies et moyens pour faire chuter les prix. Nous allons, pour ce faire, nous intéresser aux prix des matériaux de construction, aux coûts des agrégats, aux marges des entreprises de façon à ce que le tout soit rationnellement revu à la baisse. Mais il faut comprendre que dans l'immobilier, régler une seule situation ne suffit pas. Il faut créer ce qu'on peut appeler " une cohérence des solutions ". Par ailleurs, le logement est resté inaccessible pour nos compatriotes parce qu'il n'existe pas un mécanisme soutenu pour faciliter l'acquisition, surtout pour ceux qui ont des revenus faibles. C'est pourquoi nous pouvons nous réjouir de ce que le président de la FEG ait annoncé la création prochaine d'une banque d'investissements au Gabon, car elle pourra régler



Photo: Scott Ngakila

Le directeur général de la SNI, Herman Kamonomono

considérablement la question du financement de la demande. Dans tous les pays au monde, le logement social est produit avec un mécanisme d'appui de l'Etat, soit sous forme de subvention, soit une ressource affectée, soit par le canal des institutions bancaires qui prêtent à des taux raisonnables aussi bien aux promoteurs qu'aux ménages à faibles revenus. D'autres mécanismes tels que la pratique de la mixité sociale et la valorisation du foncier peuvent également faire l'affaire. La SNI et les autres producteurs du logement ne pourront pas, en l'absence d'un certain niveau de trésorerie, d'une subvention ou d'un accompagnement adapté des banques, assurer de façon durable