

BANQUE CENTRALE DU CONGO

**Mot de Monsieur J-C. MASANGU MULONGO
Gouverneur de la Banque Centrale du Congo
à l'Assemblée Nationale : Question orale avec
débat sur la vente des immeubles de la BCC.**

* Date : 11 décembre 2009.

* Heure : ± 10 heures

* Lieu : Palais du Peuple

Décembre 2009

- **Honorable Président du Bureau de l'Assemblée Nationale,**
- **Honorables Membres du Bureau de l'Assemblée Nationale,**
- **Honorables Députés,**

La question orale avec débat, posée par l'Honorable Député Emery OKUNDJI NDJOVU sur la vente des immeubles de la Banque Centrale du Congo, m'offre l'occasion de dissiper certains malentendus qui entourent ce dossier.

Pour éclairer l'Auguste Assemblée, je me fais le devoir de rappeler brièvement l'origine de la décision qui est à la base de cette vente. Ensuite, je m'appesantirai sur l'opération de la vente immobilière elle-même. Enfin, je répondrai aux préoccupations de l'auteur de la question orale.

I. Origine de la décision



Le cadre juridique de la Banque Centrale du Congo a connu des mutations.

En effet, les divers statuts de la Banque, en l'occurrence l'Ordonnance-loi n°93/002 du 28 septembre 1993 relative à la constitution et à l'organisation de la Banque du Zaïre, lui permettaient d'acquérir des immeubles de rapport et d'accepter des immeubles en dation en paiement.

La Loi n°005/2002 du 07 mai 2002 relative à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement de la Banque Centrale du Congo a sensiblement modifié les choses et a concrétisé le trajet de restructuration de la Banque. Cette restructuration consiste à recentrer les activités de cette institution sur ses missions principales.

Ainsi, le Législateur fait interdiction à la Banque Centrale « **d'acquérir des biens immobiliers qui ne sont pas destinés aux besoins de son exploitation** ».

En clair, cette interdiction, contenue dans l'article 16, dernier tiret, de la Loi n°005/2002 du 07 mai 2002, permet à la Banque Centrale de vendre tous ses immeubles de rapport ainsi que ceux reçus en paiement des dettes.

Je souligne ce point par devoir de vérité, dans la mesure où l'obligation de vendre lesdits immeubles résulte de la loi elle-même, concrétisée par la décision du Conseil de la Banque du 15 juillet 2006 et ce, en exécution de son Plan Stratégique de Développement et du Système Financier National publié le 18 août 2004.

Il convient également de placer cette vente dans le cadre de la modernisation, la restructuration, la réorganisation et la recapitalisation de la Banque Centrale dont l'unique but recherché est l'atteinte d'un niveau d'efficacité, d'efficience et de productivité optimales que toutes les parties prenantes (Etat, Parlement, banques, opérateurs économiques et autres particuliers) sont en droit d'attendre de leur Banque Centrale.

II. De la vente aux enchères des immeubles

- **Honorable Président du Bureau de l'Assemblée Nationale,**
- **Honorables Membres du Bureau de l'Assemblée Nationale,**
- **Honorables Députés,**

Il importe à ce stade de rappeler brièvement la méthodologie de cette vente qui a été précédée par l'évaluation des immeubles concernés et qui s'est déroulée par la méthode dite d'adjudication publique pour garantir la transparence de l'opération.

2.1. De l'évaluation préalable

La Banque a cherché à tirer le maximum de la vente de ses immeubles en procédant avant tout à leur réévaluation préalable et en incorporant dans les valeurs historiques desdits immeubles contenus au bilan le montant cumulé des plus-values de réévaluation de chaque immeuble.

Le montant ainsi obtenu pour chaque immeuble a, par la suite, été corrigé en 2004 suite à l'expertise immobilière menée par plusieurs maisons indépendantes sélectionnées par appel d'offres et réparties en plusieurs zones géographiques sur toute l'étendue de la République. La décision de vendre les immeubles a été prise en 2006, soit 2 ans plus tard. Prenant compte de l'évolution en forte hausse du marché de l'immobilier entre 2004 et 2007, une dernière correction de la valeur de chaque bien, fut apportée pour déterminer les prix plancher de la vente aux enchères de fin 2007.

La Banque Centrale du Congo s'est dessaisie des immeubles qui n'étaient pas en rapport avec ses missions. Mais il n'en demeure pas moins que dans le cadre de ces missions essentielles, elle a, dans le même processus, acquis des bâtiments administratifs pour y loger ses services, principalement à l'intérieur du pays. C'est le cas de Goma, Matadi, Inongo, Boende, Zongo et Uvira où la Banque était soit absente, soit locataire.

Ainsi, comme vous pouvez le constater, le patrimoine immobilier mis en vente n'a pas été bradé ni sous-évalué.

2.2. De la publicité

Comme annoncé, l'opération de vente des immeubles s'est faite en toute transparence. En effet, la Banque Centrale a opté pour une vente par adjudication publique qui s'est traduite par une grande publicité dans la presse écrite et audiovisuelle. Même un site Internet fut créé à cet effet.

Il s'ensuit que cette vente était ouverte à tout le monde, sans discrimination. Plus d'un mois avant cette vente, la Banque Centrale lança des avis au public fixant les conditions de soumission des offres, la liste des immeubles mis en vente assortie de leurs prix plancher ainsi que les date et lieu d'ouverture des offres. Par ailleurs, les heures des visites des immeubles à vendre ont été organisées pour permettre aux acquéreurs potentiels de faire l'état des lieux et de proposer leurs offres d'achat en connaissance de cause.

2.3. De l'ouverture et du dépouillement des offres

Les opérations d'ouverture et de dépouillement ont été pilotées par un bureau composé de trois membres, de deux officiers de police judiciaire assermentés et de deux témoins. Ces deux séances ont eu lieu le même jour et ont été retransmises en différé sur

plusieurs chaînes de télévision et ont été abondamment commentées dans les grands journaux de la place.

L'ouverture des offres a eu lieu le 14 décembre 2007, dans la salle polyvalente du Collège Boboto, à Kinshasa/Gombe, en présence des soumissionnaires, de la presse et des personnes intéressées.

Les critères de sélection et d'attribution ainsi que les modalités de règlement ont été projetés sur un écran géant et arrêtés comme suit :

- pour être valide, l'offre devait avoir été déposée sous pli fermé, de main à la main, au secrétariat de la Direction de l'Administration Générale et ce, au plus tard le 07 décembre 2007 ;
- chaque document devait indiquer l'identité du soumissionnaire, le ou les immeubles concernés ainsi que le prix offert par immeuble pris individuellement ;
- aucun soumissionnaire ne pouvait souscrire pour plus de quatre immeubles ;
- l'offre à retenir devait, en plus des conditions précitées, être supérieure au prix plancher et la mieux disante. En cas d'égalité entre un soumissionnaire et un locataire, ce dernier était préféré.

Ainsi, l'adjudication devait se faire automatiquement en faveur du mieux disant. L'accord des parties était scellé après versement du prix, dans le délai de deux semaines, à un compte spécial ouvert à cet effet auprès d'une banque commerciale.

En cas de désistement d'un soumissionnaire classé en tête de liste ou de non versement de la somme proposée dans le délai requis, le second sur la liste était invité à verser le montant proposé et ainsi de suite.

2.4. De la rentabilité de l'opération

Les paramètres ci-après permettent d'avoir une idée de la rentabilité de l'opération :

- la valeur comptable : 7.589.538,02 USD ;
- le prix plancher : 15.415.000 USD ;
- le prix payés : 19.409.545 USD ;
- la plus-value nette des ventes et acquisitions : 11.820.000,98 USD.

J'informe l'Assemblée que le produit de la vente a été placé à l'étranger et la traçabilité totale et parfaite de la vente des immeubles a été observée du début jusqu'à la fin voire même jusqu'aujourd'hui, soit près de 2 ans après !

Telles sont les conditions dans lesquelles la vente des immeubles de la Banque Centrale à usage commercial s'est déroulée. Cela étant, j'aborde le troisième point en rapport avec les préoccupations formulées par l'Honorable Député Emery OKUNDJI NDJOVU dans sa question orale.

III. Réponses aux préoccupations de l'auteur de la question orale

Il me revient de rappeler que l'Honorable Député Emery OKUNDJI NDJOVU doute de la régularité de l'opération de vente des immeubles, en épinglant notamment les cas ci-après :

3.1. Cas de l'immeuble ex-3Z

Contrairement aux allégations de l'initiateur de la question orale, l'immeuble ex-3Z a été adjugé à une société de la place, et non à une personne physique, à un prix largement supérieur au prix plancher.

Certaines personnes se sont posé la question de savoir si ledit immeuble était aliénable ou pas du fait que le rez-de-chaussée et 2 étages sur les 8 de l'immeuble étaient utilisés par la Sous-Direction de la Formation des ressources humaines. La réponse est « oui », puisque le Centre de formation a été relocalisé au Siège et dans des meilleures conditions de travail.

Honorables Députés, je profite de cette occasion pour vous inviter à aller visiter le nouveau Centre de formation pour vous en convaincre.

3.2. Cas des saisies

À cet égard, je signale à l'Auguste Assemblée que l'opération de vente a poussé certains créanciers de la Banque Centrale à procéder à la saisie de certains immeubles. Il en est ainsi de deux saisies pratiquées respectivement par les sociétés TRANSTSHIKEM et IGEXCOM, qui ont du reste fait l'objet de mainlevée. Il est à noter que lesdites sociétés avaient curieusement soumissionné avant de procéder à la saisie en cours de vente.

J'estime ainsi sans fondement l'allégation selon laquelle la Banque Centrale aurait vendu des immeubles saisis.

3.3. Vente aux dignitaires du pays

Me référant à la procédure de vente aux enchères sus décrite ouverte à tout le monde sans discrimination, laquelle s'est déroulée dans la transparence et avec une large publicité, je ne pense pas un seul instant que la qualité des soumissionnaires aurait pu influencer l'attribution d'immeubles ou leurs prix de vente.

3.4. Vente aux Cadres de la Banque Centrale

De quelques Cadres de la Banque Centrale, anciens locataires, qui avaient soumissionné, un seul s'était classé en ordre utile et a été disqualifié, faute d'avoir payé dans le délai requis. Ces quelques Cadres ont même tenté un procès contre la Banque, leur employeur. Malgré cela, ils n'ont pas été inquiétés sur le plan professionnel. Au contraire, avant qu'ils ne perdent leur procès, la Banque a tenté de les ramener à la raison.

Conclusion

- **Honorable Président du Bureau de l'Assemblée Nationale,**
- **Honorables Membres du Bureau de l'Assemblée Nationale,**
- **Honorables Députés,**

Je suis heureux de l'occasion qui m'a été donnée d'éclairer l'Auguste Assemblée sur cette vente qui a fait couler tant d'encre et vous remercie de votre attention.

=====