

Comment devenir propriétaire ou locataire d'un logement construit par l'Etat

Le déficit en logements est très important dans notre pays. Il touche tous les compartiments de notre société. C'est pour le résorber, et conformément aux objectifs du «Chemin d'Avenir», le Projet de société du Président de la République, que le Gouvernement entreprend depuis quelques années, à travers le pays, un vaste programme de construction de logements. La réalisation de ce vaste programme est pluri-annuelle. Ce programme concerne la restructuration des quartiers dans les grandes agglomérations et la construction de logements dans les autres localités.

Ces opérations immobilières se réalisent de manière progressive, pour finir par atteindre tout le territoire national.

Les logements sont mis à la disposition des familles, au fur et à mesure de leur achèvement. Les dossiers de demande sont très nombreux. Ils sont traités par ordre d'arrivée. Toutefois, le Gouvernement veille à la mixité sociale et à l'accès au logement par toutes les catégories sociales.

Pour devenir propriétaire, la Société compétente, c'est la SOPRIM (Société de Promotion Immobilière);

Pour devenir locataire, c'est la SN-HLM (Société Nationale des Habitations à Loyers Modérés).

A- Les trois modes de réalisation des programmes immobiliers

Les logements sont construits selon trois modes de financement:

1- Le partenariat public-privé

L'Etat, en partenariat avec des entreprises privées, construit des logements. Chaque partenaire apporte sa part dans le financement des programmes immobiliers. La SOPRIM agissant pour le compte du Gouvernement a formé un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) avec la Société Générale WIETC, pour réaliser ensemble les logements sociaux et économiques. Les programmes concernés sont:

- La Cité du Clairon et Les Jardins de Bacongo à Brazzaville;
- Le Clos de l'Alima à Oyo;
- Linnengué I et II à Owando;
- Le Camp IGET à Pointe-Noire.

2- Le partenariat stratégique

L'Etat emprunte des fonds et construit les logements. Les programmes concernés sont: Kintélé, Le Camp 15 Août et Le Camp Mpila, à Brazzaville.

3- La réalisation sur fonds propres.

Ce sont des programmes immobiliers réalisés sur financement direct de l'Etat: Diosso dans le Kouilou, Kindamba et Kinkala dans le Pool, Makoua dans la Cuvette centrale et Sibiti dans la Lékoumou.

B- Les différents programmes immobiliers et types de logements

Département de Brazzaville:

1- La Cité du Clairon (arrondissement 3 Poto-Poto)

La Cité du Clairon est un programme de construction de logements en immeubles R+4 avec sous-sol, ascenseur, climatisation centrale et d'autres commodités. Le programme prévoit la construction de 1000 logements en trois blocs. Sur le premier bloc se réalisent 19 immeubles R+4 soit 300 logements et 12 locaux commerciaux.

Cette première phase est achevée à hauteur de 80%.

Les logements de cette première phase seront mis à la disposition des familles courant première quinzaine du mois de mai 2015, après la mise en place du Syndicat des copropriétaires et la désignation du Syndic de copropriété. Les modèles sont diversifiés et regroupent des logements de:

- Type F2: Séjour + 1 chambre;
- Type F3: Séjour + 2 chambres;
- Type F4: Séjour + 3 chambres;
- Duplex dont type F4: Séjour + 3 chambres et type F5: Séjour + 4 chambres.

Les superficies varient suivant les appartements de 60 à 300m². Le coût surfacique est de 400.000F CFA le m².

A titre d'exemple, un appartement de 60m² coûte 24.000.000F CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.



Le Camp Clairon à Brazzaville.

Les premières familles ont acheté uniquement sur plan, avant le début des travaux, conformément à la loi qui institue la VEFA (Vente en état futur d'achèvement). Le risque étant réel -c'était la première expérience- pour les encourager, le Gouvernement avait décidé de leur vendre le mètre-carré à 200.000 F CFA. Ce prix de cession ne concernait pas les locaux commerciaux.

2- Les Jardins de Bacongo (Arrondissement 2 Bacongo).

Sur ce site se réalisent 280 logements en 5 modèles qui sont les suivants:

- **Modèle Saka-Saka:** logement dans un bâtiment R+1 qui en compte 4. Chaque logement comprend: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 111,67m² avec jardin.

Le prix maximum de vente est de 32.697.500F CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Ce prix est revu à la baisse si les revenus de la famille sont faibles.

- **Modèle Ntoba:** logement dans un bâtiment R+1 qui en compte 4. Chaque logement comprend: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 111,70m² avec jardin.

Le prix moyen de vente est de 35.075.500F CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Ce prix est revu à la baisse si les revenus de la famille sont faibles.

- **Modèle Manga:** logement de R+1 qui comprend: 2 séjours + 4 chambres, d'une superficie de 272 m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix de vente est de 88.580.500F CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

- **Modèle Papaye:** logement de R+1 qui comprend: 2 séjours + 5 chambres, d'une superficie de 278,20m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix de vente est de 91.553.000F CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

- **Modèle Nsafou:** logement de R+1 qui comprend: 2 séjours



Jardin de Bacongo.

+ 3 chambres, d'une superficie de 265,7m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix de vente est de 85.608.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

3- Programme de Kintélé (Arrondissement 9 Djiri)

C'est un programme dont les travaux sont réalisés par la Société AB Construction. Il prévoit la construction de 1000 logements de type F3 (70 m² et 100 m²) et F4 (150 m²).

4- Camp 15 Août

200 Appartements de types F3 et F4, actuellement disponibles.

5- Camp Mpila

964 logements de types F3 et F4 dont 200 sont actuellement disponibles.

Pour les Programmes de Kintélé, Camp 15 Août et Mpila, les coûts de cession de ces logements et leurs modalités d'acquisition seront communiqués ultérieurement.

Département de la Cuvette Centrale:

1-/ Le Clos de l'Alima à Oyo

Sur ce site se réalisent 203 logements dans les 4 modèles suivants:

- **Modèle Saka-Saka:** logement dans un bâtiment R+1 qui en compte quatre. Chaque logement comprend: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 111,67m² avec jardin.

Le prix maximum de vente est de 32.697.500 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Ce prix est revu à la baisse si les revenus de la famille sont faibles.



La modèle Saka-Saka à Linnengué.

- **Modèle Ilanga:** logement R+1 comprenant: 2 séjours + 4 chambres, d'une superficie est de 288,08m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix de vente est de 105.821.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

- **Modèle Nguéné:** logement R+1 comprenant: 2 séjours + 3 chambres, d'une superficie est de 278,24 m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix de vente est de 93.931.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

- **Modèle Ndongo:** logement plain-pied comprenant: 2 séjours + 2 chambres, d'une superficie de 223,06 m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix de vente est de 82.041.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

2-/ Linnengué 1 et 2 à Owando

Sur ces deux sites se réalisent 252 logements en deux modèles suivants:

- **Modèle Saka-Saka:** logement dans un bâtiment R+1 qui en compte quatre. Chaque logement comprend: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 111,67 m² avec jardin.

Le prix maximum de vente est de 32.697.500 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Ce prix est revu à la baisse si les revenus de la famille sont faibles.

- **Modèle Ilanga:** bâtiment R+1 (Duplex): 2 séjours + 4 chambres, d'une superficie de 288,08 m², sur grand terrain avec jardin.

Le prix maximum est de 105.821.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

3-/ Programme de Makoua

Sur ce site se réalisent 23 logements dans les modèles suivants:

- **Type F4:** plain-pied: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 174,05m²;

Type F5: plain-pied: 1 séjour + 4 chambres, d'une superficie de 191,07m²;

Type F6: plain-pied: 1 séjour + 5 chambres, d'une superficie de 236,37m².

Les prix seront communiqués ultérieurement.

Département de Pointe-Noire



Le camp Iget.

Le Camp IGET.

Le Camp IGET est un programme de construction de lo-

gements en immeubles R+4 avec sous-sol, ascenseur, climatisation centrale et autres commodités.

Le programme prévoit la construction de 1000 logements en plusieurs blocs. Sur le premier bloc en réalisation, il y a 4 immeubles R+4 soit 88 logements.

Un seul modèle de bâtiment y est construit: «Cascades 2» comprenant 22 logements:

- **Type F2:** Séjour + 1 chambre;

- **Type F3:** Séjour + 2 chambres;

- **Type F4:** Séjour + 3 chambres.

Les superficies varient suivant les appartements de 77,52 à 205,76 m².



Le programme de Dioso.

Le coût est de 400.000 F.CFA le mètre-carré.

A titre d'exemple, un appartement de 77,52 m² coûte 31.008.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Département du Kouilou

Programme de Dioso

Sur ce site se réalisent 152 logements de:

- **Types F4,** plain-pied de 3 chambres + Séjour, d'une superficie de 174,05m²;

- **Type F5,** plain-pied de 4 chambres + séjour, d'une superficie de 191,07m²;

- **Type F6,** plain-pied de 5 chambres + séjour, d'une superficie de 236,37m².

Les prix seront communiqués ultérieurement.

Département du Pool

1-/ Programme de Kinkala

Sur ce site se réalisent 200 logements dont 67 répartis en 40 bâtiments sont déjà achevés. Les modèles sont les suivants:

- **Modèle Saka-Saka:** logement dans un bâtiment R+1 qui en compte quatre. Chaque logement comprend: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 111,67m² avec jardin.

Prix: 20.000.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Ce prix est revu à la baisse si les revenus de la famille sont faibles.

Type B: R+1: 2 séjours + 4 chambres, d'une superficie de 501,91m², sur grand terrain avec jardin.

Prix: 40.000.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Type C: R+1: 2 séjours + 5 chambres d'une superficie de 391,95m², sur grand terrain avec jardin.



Le modèle Type B à Kinkala.

Prix: 45.000.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Type F4: plain-pied comprenant: 1 séjour + 3 chambres, d'une superficie de 174,05m², sur grand terrain avec jardin.

Prix : 30.000.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

Type F5, plain-pied comprenant: 1 séjour + 4 chambres, d'une superficie de 191,07m², sur grand terrain avec jardin.

Prix : 35.000.000 F.CFA hors frais de notaire et d'établissement du titre foncier.

2-/ Programme de Kindamba

Sur ce site se réalisent 30 logements dont:

- **24 de type F3** plain-pied comprenant: 1 séjour + 2 chambres d'une superficie de 116m², sur grand terrain avec jardin. Prix: 17.500.000 F.CFA.

6 de type F4, plain-pied comprenant: 1 séjour + 3 chambres d'une superficie de 173m², sur grand terrain avec jardin. Prix: 23.500.000 F.CFA.

C- Comment devenir propriétaire ou locataire d'un de ces logements?

Il faut rappeler que les prix de vente des logements ci-dessus énoncés sont largement inférieurs aux coûts de production lesquels prennent en compte les voiries et l'assainissement général du site.

1)- Pour les logements produits en partenariat public-privé

Retirer le formulaire de «demande de logement» à l'Agence SOPRIM Brazzaville (face ENAM), le remplir et le déposer à la Direction Générale de la SOPRIM.

Les logements produits en partenariat public-privé sont cédés en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) au départ sur plan (choix) et après, on paye suivant l'avancement des travaux et par appel de fonds.

Un contrat de réservation est signé entre le promoteur et l'acquéreur après versement d'un acompte. Le règlement du solde et la remise des clés se font devant le notaire.

2)- Pour les logements produits sur fonds propres: Ces logements sont répartis en trois lots:

Le premier lot concerne les logements affectés aux administrations déconcentrées pour loger les agents de l'Etat qui travaillent dans les localités où ils sont construits.

Le deuxième lot est affecté à la SN-HLM qui doit permettre à un plus grand nombre d'accéder à un logement décent, sous forme locative à travers des loyers personnalisés adaptés aux revenus des populations économiquement vulnérables. Les populations y accèdent sous forme locative dans un premier temps. Le contrat de location est assorti d'une promesse de vente. La somme des loyers versés sans incident par ces familles pendant dix (10) ans constitue un acompte pour l'acquisition desdits logements. Les mensualités versées par la suite constituent le solde du prix du logement. Le troisième lot est affecté à la SOPRIM qui en assure la commercialisation. Ici, l'acquisition d'un logement s'effectue soit par paiement comptant du prix, soit par tempérament si les revenus sont modestes (versement d'un acompte et des mensualités pour le solde assorti de garanties bancaires). Toutes ces conditions constituent des préalables à la remise des clés. La transaction intervient après achèvement des travaux. Le règlement du solde et la remise des clés se font toujours devant le notaire.

3)- Pour les logements produits en partenariat stratégique:

Les modalités de vente seront communiquées ultérieurement.

Les logements du Programme de Kintélé ont été réservés prioritairement aux familles sinistrées par les événements du 4 mars 2012.

D- Fonds de l'Habitat

La mise en place du Fonds de l'Habitat par le Ministre des Finances permettra aux familles à revenus très faibles d'accéder aux prêts bancaires pour devenir propriétaires.

Contacts:

- SOPRIM:

Monsieur BAMBIA: 06.668.14.40

Madame Mireille BEMBA: 06.972.51.11

Site web: www.soprim.net

- SNHLM: Vous seront communiqués ultérieurement