

Fiche signalétique du projet de promotion des investissements immobiliers à Vogan : version actualisée

Le contexte et la justification du projet

1 Selon les résultats du dernier recensement démographique, la commune de VO 1 qui englobe la ville de Vogan et le canton de Koutime compte en 2022 environ 90 000 habitants. En comparaison des chiffres antérieurs, le nombre des habitants de la commune aura quintuplé en cinq décennies avec une augmentation annuelle moyenne de 1500 habitants entre les débuts de 1970 et aujourd'hui. Cette croissance enregistrée traduit une demande potentielle et additionnelle estimée à près de 400 nouveaux logements chaque année sur le marché de l'immobilier dans la commune.

2 Face à cette évolution de la demande, l'offre de logements semble dérisoire si l'on se réfère aux données relatives aux autorisations de construire octroyées par les autorités municipales de la commune. Selon les statistiques collectées et rendues disponibles par la mairie de VO1, seulement 319 permis de construire ont été sollicités et octroyés sur une période de 10 ans (2014-2023), soit une moyenne de 32 permis de construire délivrés par an sur la période.

3 Un tel déséquilibre existant entre l'offre et la demande de logements dans la commune contraste à l'évidence avec l'amélioration constante depuis le début des années 2000 du cadre institutionnel, légal et réglementaire du secteur de l'habitat et en particulier de l'habitat social au Togo. En effet, après l'expérience malheureuse des années 1970, consacrée notamment par les échecs successifs de la société immobilière Togolaise (SITO) et de l'agence d'équipement des terrains urbains (AGETU), une stratégie nationale de logement a été initiée et adoptée en 2009. Celle-ci a été suivie par l'élaboration en 2014 de la politique nationale de l'habitat et du développement urbain. Au titre des autres initiatives salutaires du gouvernement, on peut également relever : (I) la loi portant code foncier et domanial adoptée le 5 juin 2018; et plus récemment (Ii) la formulation d'une feuille de route gouvernementale pour la période 2020-2025 avec comme objectif principal la création de 20 000 logements sociaux à l'horizon 2025.

4 Le présent projet s'inscrit dans cette nouvelle dynamique gouvernementale de la promotion en milieu urbain des investissements immobiliers. Le projet traduit parallèlement l'engagement des autorités municipales de la commune de VO 1 et leur volonté explicite de combler progressivement le déficit croissant entre la demande sociale de logements dans la commune et une offre de logements très résiduelle et presque inexistante.

Les objectifs du projet

5 Le projet est initié dans le cadre des activités de suivi de l'atelier des réflexions prospectives sur le développement de la ville de Vogan à l'horizon des 15 et 20 années à venir. Il anticipe à cet effet la nécessité de doter à moyen terme la ville de Vogan d'une zone résidentielle aux normes requis en termes de sécurité foncière ; d'accès aux services de base tels que l'eau, l'électricité et la voirie ; l'assainissement, les voies de circulation et l'éclairage public ; les espaces verts et autres équipements collectifs dans les domaines de la santé, de l'éducation, du commerce et des loisirs.

6 Le projet vise également la promotion d'un modèle d'habitat à la fois économique et écologique avec des solutions efficaces aux questions essentielles telles que : (I) la mobilisation et la participation du secteur privé au développement de nos villes et ceci dans le cadre d'un partenariat gagnant -gagnant avec les communes et les opérateurs économiques ; (II) la valorisation et la promotion de l'utilisation des matériaux locaux dans les projets et les chantiers de construction dans nos villes ; et enfin (III) la promotion et le recours privilégié à des technologies environnementales innovantes et propres aux fins notamment de faciliter d'une part l'accès à tous à un habitat à la fois décent et écologique et mais aussi à des prix de cession économiquement abordables pour la grande majorité de la population d'autre part.

7 A court terme, le projet vise la création d'une cité résidentielle dans la ville de Vogan avec une capacité initiale d'environ 50 villas de standing junior ; moyen ; et senior avec toutes les garanties requises en matière : de sécurité foncière ; de lotissement et de viabilisation ; d'assainissement et d'accès à l'eau et électricité ; et de d'équipements collectifs dans les domaines les domaines de la santé, de l'éducation, du commerce, des espaces verts et des loisirs.

Les groupes cibles du projet

8 Dans cette première phase du projet, le projet vise en priorité les natifs de Vogan et de la préfecture de VO : les cadres du milieu ; les opérateurs économiques ; et les membres de la diaspora de VO en Afrique, en Europe et dans les Amériques etc et accessoirement tous les sympathisants et partenaires du développement de la ville de Vogan et de la préfecture de VO.

La gestion du projet

9 Il s'agit d'une initiative conjointe de la commune de VO 1 et du start-up BEPDD pilotée par une cellule de gestion au sein de la municipalité sous l'autorité administrative du maire de la commune

10 La liste des partenaires stratégiques, techniques et financiers du projet est instamment ouverte aux fins notamment de : (I) manifestation et expression d'intérêt ; (ii) soumission d'offres et conditions de participation et de partenariat ; (III) confirmation et validation des offres de participation et/ou de partenariat ; et (IV) inscription sur la liste des postulants et clients potentiels du projet

Les activités du projet

11 Dès la mise en place de la cellule de gestion, le projet va s'atteler à la formulation des termes de référence et au lancement de l'étude technique de faisabilité et de montage du projet. Cette étude stratégique est censée définir et préciser le contenu des différentes étapes de conception ; de validation ; et de mise en œuvre du projet avec l'évaluation et l'estimation détaillée des coûts et des cahiers de charges afférentes à chaque étape ainsi que les conditions et scénarios d'optimisation des gains et rendements escomptes des investissements nécessaires à la mise en œuvre satisfaisante du projet.

12 La réalisation de l'étude de faisabilité et le bouclage parallèle du montage financier représentent la dernière étape de validation du projet avant le démarrage effectif des travaux de construction des logements.

13 La programmation de l'étude de faisabilité et des activités liées au montage financier du projet est sur une durée maximale de 12 mois

14 La finition des travaux de construction ne doit pas excéder une période de 36 mois dès la réalisation de l'étude de faisabilité et le bouclage de la liste définitive des partenaires stratégiques ; techniques ; et financiers du projet.

Les ressources du projet

15 Les besoins de ressources pour la formulation et la réalisation de l'étude de faisabilité et le montage financier du projet sont estimés à environ...

16 Le montant prévisible des investissements et frais connexes de finition des logements ne sera évalué et disponible qu'après la réception des résultats de l'étude de faisabilité et du bouclage du montage financier du projet

17 Il en est de même de l'estimation des prix unitaires de cession et/ou de vente des résidences individuelles, même si l'on peut d'ores et déjà présager que ces prix seront très compétitifs et largement à la portée du fonctionnaire ordinaire émergeant sur le budget de l'État togolais.

Liste suggestive des partenaires du projet

1 Partenaires stratégiques : ministère de l'urbanisme ; ministère des travaux publics ; ministère de l'environnement chambre de commerce ; OTR; préfecture de VO; associations représentatives des cadres, opérateurs économiques et la diaspora de VO ; et les autorités coutumières

2 Partenaires techniques du projet : bureaux privés d'études et de conseils (architecture, urbanisme, génie civil, droit des affaires, notarial, expertise comptable etc); sociétés privées de promotion et de gestion immobilière ; sociétés privées de travaux publics et de génie civil ; CEET; TdE; Togocom ; Moov; ANADEB etc

3 Partenaires financiers : BAD; BOAD; Banque Mondiale ; Union Européenne ; Chine ;etc et toutes les banques commerciales de la place implantées de préférence à Vogan ; les sociétés minières implantées dans la préfecture de VO ; la Caisse Nationale de Sécurité Sociale etc...