



CONSTATATIONS SUR LE DOSSIER DE CONSTRUCTION ET EXPLOITATION DU MARCHÉ CENTRAL DE KINSHASA

Rapport sur le contrôle citoyen exercé par l'Observatoire de la Dépense Publique (ODEP) et la Ligue Congolaise de Lutte Contre la Corruption (LICOCO) sur le projet de construction du grand marché de Kinshasa, suivant le contrat signé le 21 mars 2021 entre la société SOGEMA et la Ville Province de Kinshasa

Premier constat : présence des irrégularités dans le contrat signe avec la société SOGEMA pour la construction et l'exploitation du Marché Central de Kinshasa et qui lèsent les intérêts de la ville de Kinshasa et des 12 millions de Kinois

L'examen du contrat signé en date du 11 mars 2021 entre la Ville de Kinshasa et la Société SOGEMA pour la construction et l'exploitation du Marché Central de Kinshasa a permis de déceler plusieurs clauses contractuelles qui lèsent les intérêts de la Ville de Kinshasa, notamment :

- ✓ Coût des travaux couvert totalement par un emprunt contracté par SOGEMA Sarl auprès de la SOFIBANQUE et dont la garantie de remboursement est totalement assurée par la Ville de Kinshasa, cette Société n'ayant apporté aucun financement propre ;
- ✓ Coût des travaux de 44.505.353 USD fixé dans le contrat liant SOGEMA à l'entreprise de construction SZTC non appuyé par un soubassement détaillé dûment validé par toutes les parties prenantes (contrat signé le 29 Juin 2022) ;
- ✓ Gestion du marché central laissée exclusivement à SOGEMA Sarl pendant une durée de 25 ans, déterminée forfaitairement sans aucune étude préalable sur la rentabilité financière, économique du projet et son impact environnemental ;
- ✓ Gestion financière et administrative du marché central laissée exclusivement à SOGEMA Sarl ;
- ✓ Les conditions de retour sur site des vendeurs et personnel administratif délocalisés avant le début des travaux ne sont pas du tout définies ;
- ✓ Recrutement exclusif du personnel du Projet par SOGEMA Sarl ;
- ✓ Prérogatives reconnues à SOGEMA Sarl de percevoir les droits et taxes revenant à la Ville de Kinshasa en lieu et place de la DGRK et de se faire rémunérer selon une clé de répartition qui sera fixée entre les parties ;
- ✓ la recette liée à la publicité sur le site du Marché reviennent de droit à la Société SOGEMA et non à la DGPEK ;
- ✓ Octroi illégal à SOGEMA Sarl d'un allègement fiscal de 15% de l'impôt sur le bénéfice réalisé pendant les trois premières années de l'exploitation sans analyse économique avec les arguments pouvant justifier les exonérations ;
- ✓ Les missions d'inspection et d'audit semestrielles devront d'abord requérir l'autorisation de SOGEMA ;
- ✓ À l'achèvement des travaux de construction du marché, les biens meubles et les matériaux deviennent propriété de SOGEMA Sarl, bien qu'acquis avec le financement du Projet garanti par la Ville de Kinshasa.

Ce contrat est léonin car SOGEMA en tire des avantages exorbitants sans engager aucun financement et sans courir aucun risque financier dès lors que la Ville de Kinshasa, qui gage ses recettes en garantie des emprunts, aurait pu contracter directement avec la SOFIBANQUE et réaliser l'investissement sans l'intermédiation de SOGEMA. En définitive, le coût de travaux évolue suivant la volonté de SOGEMA de sorte qu'à ce jour le coût final n'est toujours pas connu.

La Ville de Kinshasa est privée de ses recettes pour réaliser d'autres investissements et SOGEMA qui n'a apporté aucun financement, ponctionne des sommes en millions de dollars sur les montants empruntés et sur le dos de la Ville de Kinshasa qui aura à rembourser le principal et les intérêts de ces emprunts.

Il convient de signaler que jusqu'à ce jour, la Ville de Kinshasa n'a jamais mis en place le « Comité de suivi » qui, conformément à l'article 9.1 du contrat SOGEMA-Ville de Kinshasa, devait assurer la Gouvernance du Projet, ainsi que la « Mission de contrôle des travaux » qui, conformément à l'article 10.1 du contrat, devait assurer le contrôle des travaux pour le compte de la Ville de Kinshasa, par une équipe d'Experts composée des délégués du Bureau Technique de Contrôle, BTC en sigle.

A ce jour, aucune disposition n'est prise par la Ville de Kinshasa pour renégocier ce contrat en vue d'élaguer toutes les clauses léonines qu'il contient, de manière à sauvegarder les intérêts de la Ville de Kinshasa tant dans les phases de construction que de l'exploitation.

Ces irrégularités peuvent être présentées comme suit :

IRREGULARITES OBSERVEES DANS LE CONTRAT N° MINTPI/T/002/2021 SIGNE LE 11 MARS 2021 ENTRE LA VILLE DE KINSHASA ET LA SOCIETE SOGEMA SARL POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DU MARCHE CENTRAL DE KINSHASA

DISPOSITION CONTRACTUELLE	IRREGULARITES CONSTATEES
Article 6.1 : Durée du contrat	Absence d'études financières, économiques et environnementales sur la rentabilité du Projet, en appui à la durée de 25 ans accordée à SOGEMA Sarl pour l'exploitation exclusive du Marché Central (cfr aussi article 27.7)
Article 6.2 Durée des travaux ; Délivrance du Certificat d'achèvement des travaux	Le délai maximal d'exécution des travaux, soit 24 mois, n'est pas ferme, les parties pouvant en décider autrement par des dispositions contraires ; Quelle est l'entité qui doit délivrer le Certificat d'achèvement quand on sait que le Bureau Technique de Contrôle, BTC, qui aurait dû jouer ce rôle n'a jamais été mis en place jusqu'à ce jour.
Article 6.3 Obligation de terminer les travaux à la date d'achèvement prévue	Aucune sanction ou pénalité n'est prévue au cas où le délégataire SOGEMA ne terminait pas les travaux à la date d'achèvement prévue ; Selon le programme des travaux présentés par SOGEMA, les travaux débutés en Août 2022, devaient prendre fin en Novembre 2023 ; SOGEMA devra mettre à jour son programme des travaux à faire approuver par la « Mission de contrôle » qui n'est jamais mise en place jusqu'à ce jour.

Article 7.1 (g) contrat de délégation de service public	Dans une délégation de service public, le délégataire SOGEMA aurait dû apporter seul le financement des travaux. Mais dans ce contrat-ci, la Ville de Kinshasa se prive mensuellement de ses ressources financières en donnant seule la garantie de remboursement de l'emprunt contracté par SOGEMA auprès de la SOFIBANQUE. Ce faisant, le contrat devient un marché public et non une délégation de service public (cfr article 5 de la loi sur les marchés publics et 28 et 66 alinéa 2 de la Loi PPP).
Article 8.3 : mise en œuvre du Projet	SOGEMA n'a pas produit le plan d'exploitation et d'entretien dans le délai de 7 jours lui impartis ni les projections sur la rentabilité du Projet.
Article 9.1 : Gouvernance du Projet	Le Comité de suivi n'a jamais été mis en place jusqu'à ce jour.
Article 10 : Mission de contrôle	La « Mission de contrôle des travaux » n'a été jamais mise en place jusqu'à ce jour ; Aucun Organe de contrôle indépendant n'a été affecté au chantier, alors que le contrat prévoit la présence des Experts du Bureau Technique de Contrôle (BTC) en vue d'assurer la supervision et le suivi de l'exécution des travaux : La surveillance n'est pas assurée par la Cellule des travaux publics du ministère provincial des Travaux Publics et Infrastructures, mais plutôt par un délégué du Gouverneur qui a qualité de Coordonnateur d'une cellule du Cabinet du Gouverneur COPISREP ; L'absence du BTC dans le contrôle du chantier viole systématiquement les dispositions du contrat.
Article 12 : Délocalisation des activités du Marché, et retour sur site des vendeurs et du personnel du marché	Toutes les activités du Marché Central ont été délocalisées par la Ville de Kinshasa pour raison des travaux ; Mais, le Contrat d'exploitation est muet sur les conditions de retour sur site des vendeurs et personnel que la Ville avait délocalisés en attendant la fin des travaux.
Art 14 : Des Travaux de construction	SOGEMA n'a pas financé avec ses ressources propres les travaux nécessaires à la réalisation du Projet ; les équipements utilisés par SOGEMA et le logiciel de gestion sont achetés avec le prêt accordé par SOFIBANQUE et garanti par la Ville de Kinshasa ; Les emprunts contractés par SOGEMA pour couvrir ses propres frais et acheter les équipements et matériels du Projet sont mis à la charge du Projet et avec la garantie donnée par la Ville de Kinshasa, Tous ces équipements et matériels acquis avec les prêts SOFIBANQUE demeurent propriété de SOGEMA et non de la Ville de Kinshasa, à moins de prouver que le contrat a été résilié par la faute de SOGEMA.
Art 19 : Inspection et Audit	Les Inspections et Audits du marché par la Ville de Kinshasa, qui devront se faire semestriellement, sont conditionnés par une autorisation de SOGEMA ; Les chiffres présentés par SOGEMA <u>peuvent</u> être certifiés par des vérificateurs nommés par la Mission de contrôle (alinéa b). La certification par la Mission de contrôle n'est donc pas obligatoire, Le « Comité de suivi » dont question dans cet Article n'a jamais été installé jusqu'à ce jour.
Art 20 : Réunions de chantier	Les réunions de chantier ne se sont jamais tenues en l'absence de la « Mission de contrôle des travaux »

Article 21 Prévision des événements	Faute de la Mission de contrôle, tous les événements négatifs ayant empêché l'achèvement des travaux dans le délai prévu n'ont pas été portés à temps à la connaissance de la Ville de Kinshasa par SOGEMA. Il y a eu négligence dans le chef de SOGEMA qui n'a pas accompli cette obligation. Aucune pénalité n'est prévue dans ce cas.
Article 22 : Garantie	Il n'existe pas de preuve que la garantie de bonne exécution du Projet a été constituée par SOGEMA (art 22.1) La garantie à donner par la Ville de Kinshasa ne concerne pas que la phase de la construction du Marché mais aussi celle de l'exploitation du Marché ; La Ville de Kinshasa est tenue pour responsable du non-remboursement des emprunts contractés par SOGEMA auprès de la SOFIBANQUE pendant la construction comme pendant l'exploitation du Marché Central, soit pendant une durée de 25 ans ; C'est ainsi qu'en sus de la garantie de 800.000 Euros par mois consentie par la Ville de Kinshasa et versée dans un compte séquestre ouvert à la SOFIBANQUE, il a été exigé, dans l'avenant à l'Accord de financement, que pendant l'exploitation du Marché la Ville donne aussi une garantie supplémentaire de sa quote-part de 20 % sur les recettes du Marché aussi longtemps que SOGEMA n'aura pas remboursé totalement l'emprunt contracté auprès de la SOFIBANQUE pour la construction et l'exploitation du Marché Central.
Article 23 : Coût de réparations	Qui prouvera que les pertes et dommages sont causés par SOGEMA, en l'absence de la Mission de contrôle BTC ?
Article 24 : Achèvement prévu	La « Mission de contrôle des travaux » étant absente, qui délivrera le certificat d'achèvement des travaux ? Qui décidera du report de la date d'achèvement prévue et de la durée de ce report, la Mission de contrôle des travaux n'ayant jamais été installée ?
Article 25 : Identification des défauts	Les défauts devront être identifiés par la Mission de contrôle (Experts BTC) qui, malheureusement, n'a jamais été mise en place
Article 26 : Evènements donnant lieu à des compensations	26.1 a : le verbe « modifie » n'a pas de sens 26.1 b : qui sont ces autres entrepreneurs devant intervenir dans le Projet ? 26.2 SOGEMA estime qu'il a des investissements à récupérer pendant 25 ans au moment où elle n'a rien apporté comme financement propre. La construction du Marché est assurée par des fonds empruntés auprès de la SOFIBANQUE avec la garantie donnée par la Ville de Kinshasa de 800.000 Euros par mois. SOGEMA se prévaut d'un investissement à récupérer alors qu'il n'a rien apporté pour la construction du marché.
Article 27.2 et 27.3 : Programme d'exploitation et maintenance	L'exploitation et l'entretien du marché sont laissés exclusivement entre les mains de SOGEMA (art 27.1). Les programmes d'exploitation et de maintenance du Marché devront être définis par SOGEMA seule et approuvés par un « Comité de suivi » qui n'a jamais été installé.
Article 27.6 (c) Visite du site par la Ville de Kinshasa	La Ville de Kinshasa devra avertir préalablement SOGEMA de toute visite qu'elle voudra effectuer sur site, pendant la phase de construction comme celle d'exploitation du marché.

Article 27.7 Délai de récupération du site par la Ville	La Ville ne va récupérer le marché que 25 ans après son exploitation exclusive par SOGEMA, sous prétexte que SOGEMA devra d'abord récupérer son investissement. La durée de 25 ans est fixée de manière arbitraire sans aucune étude de rentabilité financière du Projet.
Article 27.8 gestion financière et administrative du marché,	Selon l'article 27.8 les finances du Marché Central seront gérées exclusivement par SOGEMA pendant 25 ans. Il en est de même de la gestion administrative.
Article 27.9 Perception des taxes et redevances sur le site du Marché Central	SOGEMA percevra seule sur le site du Marché tous les taxes, droits et redevances revenant la Ville de Kinshasa ; Une clé de répartition sera fixée de commun accord entre les deux parties pour déterminer la quotité revenant à chacune des parties.
Article : 27.10 Fixation des tarifs	Les tarifs à appliquer pendant l'exploitation du marché sont fixés sur base d'un compte d'exploitation révisionnel établi par SOGEMA seule
Article 27.11 Taxes de parking et de publicité	...les taxes des parkings et les recettes liées à la publicité dans le site du Marché reviennent de facto à SOGEMA. Aucune part ne sera allouée à la Ville de Kinshasa. Ce qui est une aberration, la perception des recettes de la publicité ayant été déjà légalement confiée à DGPEK (Direction Générale de la Publicité de Kinshasa)
Article 27.13 fixation des tarifs perçus auprès des usagers	SOGEMA se fera rémunérer en percevant un montant auprès des usagers du Marché Central ; Le terme usager doit être bien défini car il prête à confusion
Article 28.1 Recrutement du personnel et retour sur site	Selon cet article, le personnel du marché est recruté exclusivement par SOGEMA, sans préciser le sort du personnel du marché qui était là avant la réhabilitation du site et qui continue à attendre le retour sur site dès la fin les travaux.
Article 29 : Sous-traitance	Cet article exclut l'implication de la Ville de Kinshasa dans le choix des sous-traitants pendant la phase d'exploitation du marché, en affirmant que seule SOGEMA demeure totalement responsable de l'exécution du Contrat
Article 30 : Financement du Projet	Le plan de financement du Projet est établi par SOGEMA seule. Alors que le remboursement des emprunts contractés par SOGEMA auprès de la SOFIBANQUE pour le Projet est entièrement garanti par la Ville de Kinshasa
Article 31.2 : redevance de 20 % sur le résultat net annuel	Toutes les recettes du marché constituent la rémunération de SOGEMA ; SOGEMA devra payer à la Ville de Kinshasa une redevance annuelle de 20%, redevance assise sur le résultat net. La Ville n'aura donc rien en cas de résultat net négatif ou de perte, aucune redevance minimale n'ayant été prévue ; SOGEMA recevra donc 80% du résultat net annuel à titre de redevance annuelle.
Article 32.1 : allègement de 15% de l'IBP pendant les 3 premières années d'exploitation Exonérations	La Ville de Kinshasa a accordé illégalement à SOGEMA un allègement fiscal de 15% de l'impôt sur les bénéfices (IBP) réalisés pendant les trois premières années de l'exploitation. Les exonérations accordées par la Ville de Kinshasa à SOGEMA sont illégales réputées nulles de plein droit, car accordée par quelqu'un qui n'a pas qualité.

Article 33.1 Récupération du site par la Ville de Kinshasa	SOGEMA s'engage à remettre à la Ville de Kinshasa après 25 ans d'exploitation exclusive, le site du marché en l'état de fonctionnement initial. Ce qui est une aberration, les deux parties ignorant l'usure du temps et du fait de l'exploitation du site. Aucune valorisation du site par un Expert indépendant n'est prévue à la fin de la durée de 25 ans d'exploitation exclusive par SOGEMA ;
Article 35.1. modification des clauses contractuelles	Les droits créés par les parties ne pourront être modifiés sans l'accord préalable et écrit des parties
Article 36.1 Risques de construction et d'exploitation du site	En donnant une longue liste des risques incombant à la Ville de Kinshasa dans la construction comme dans l'exploitation du marché, l'article 36.1 est en contradiction avec l'article 35.2 qui reconnaît que SOGEMA est entièrement responsable des risques et accidents survenus pendant la construction et l'exploitation du marché
Article 37.3 traitement des différends	Le contrat ne définit pas clairement les clauses qui sont concernées par le droit de l'OHADA pour que les différends soient traités selon le droit de l'OHADA. Quelles sont les dispositions du droit de l'OHADA qui s'appliquent en cas de différends dans ce contrat entre SOGEMA et la Ville de Kinshasa ?
Article 40 : Propriété des biens sur site	Selon cet article, l'ensemble des biens meubles (matériaux, installations, équipement et autres) acquis par SOGEMA avec l'emprunt bancaire garanti par la Ville de Kinshasa, et se trouvant dans le chantier demeurent propriété de SOGEMA, à moins de prouver que le contrat est résilié à la suite d'une faute que SOGEMA aura commise.

Deuxième Constat : Abandon total entre les mains de la société SOGEMA de la gouvernance du projet « Marché Central de Kinshasa », du suivi et contrôle permanents des travaux, au moyen de la neutralisation du Bureau Technique de Contrôle « BTC » et du comité de suivi du projet

La Ville de Kinshasa, Autorité délégante du Projet, n'a pas mis en place les Organes suivants pourtant prévus dans le contrat signé avec SOGEMA en date du 11 mars 2011 :

- ✓ le « **Comité de suivi** » qui, conformément à l'article 9.1 du contrat, devait assurer le suivi de la Gouvernance du Projet ;
- ✓ la « **Mission de contrôle des travaux** » qui, conformément à l'article 10.1 du contrat, devait assurer le contrôle des travaux pour le compte de la Ville de Kinshasa, par une équipe d'Experts composée des délégués du Bureau Technique de Contrôle, BTC en sigle.

En refusant d'installer ces deux Organes contractuels pourtant prévus pour une bonne gouvernance du Projet et un bon suivi de l'exécution des travaux, la Ville de Kinshasa est à la base de tous les désordres actuellement observés, notamment la gestion à vue du Projet sans aucun planning des travaux, la non détermination du coût global réel du Projet, le non-respect des dates d'achèvement des travaux, l'impossibilité de déterminer la prochaine date d'achèvement des travaux, l'utilisation par SOGEMA à son profit des financements libérés par la SOFIBANQUE dans le cadre des dépenses de construction du marché.

Troisième constat : Existence d'un accord tripartite de financement SOGEMA-SOFIBANQUE et ville de Kinshasa et dans l'avenant des clauses qui lèsent les intérêts de la ville de Kinshasa

L'Accord de financement conclu le 16 Février 2022 et l'Avenant du 25 juillet 2023 contiennent des clauses qui lèsent les intérêts de la Ville de Kinshasa, notamment :

- ✓ Garantie donnée par la Ville de Kinshasa de Euros 800.000 par mois sur ses recettes pour couvrir les emprunts de Euros 35.000.000 contractés auprès de la SOFIBANQUE par SOGEMA qui n'a apporté aucun financement sur fonds propres pour la construction du Marché Central de Kinshasa ;
- ✓ Garantie supplémentaire donnée par la Ville de Kinshasa de sa quote-part de 20% des recettes découlant de l'exploitation future du marché, lors de la signature de l'Avenant à l'Accord d'un montant de USD 50.000.000 à l'Accord de financement, prévoyant ainsi de priver la Ville des ressources financières provenant de l'exploitation du marché central ;
- ✓ SOFIBANQUE ne pourra restituer ces garanties à la Ville de Kinshasa qu'après remboursement intégral des emprunts contractés par SOGEMA, ôtant ainsi à la Ville de Kinshasa toute possibilité de recourir un jour proche à ce fonds mis dans le compte séquestre ;
- ✓ A ce jour, sur le montant total de USD 39.173.970,95 (EUROS 31.236.865 et USD 7.000.000) décaissé par la SOFIBANQUE, la Société SZTC a perçu uniquement USD 32.508.970,95 pour les travaux de construction et SOGEMA a perçu un montant de USD 6.665.000 pour couvrir ses propres frais, du reste non prévu dans le contrat conclu entre SOGEMA et la Ville de Kinshasa ;
- ✓ Signature par la Ville de Kinshasa d'un Avenant au 1^{er} Accord de financement sans qu'aucun rapport d'avancement des travaux ne soit établi par l'entité indépendante et sans qu'aucun nouveau planning de travaux ne soit convenu entre SOGEMA et le constructeur chinois SZTC ;
La conséquence est que le délai d'achèvement des travaux initialement prévu pour fin Novembre 2023 est largement dépassé et aucun nouveau délai d'achèvement n'est fixé jusqu'à ce jour ;
- ✓ L'entité indépendante dont question à la section 3.2 de l'Accord tripartite de financement n'a jamais été installée. La conséquence est que la Ville de Kinshasa approuve les factures de construction lui envoyées par SOGEMA sans se soucier de la validation par cette entité indépendante de contrôle qui devait certifier l'état d'avancement des travaux ;
- ✓ Les frais d'études, de conseil, de contrôle et autres sont remboursés à Monsieur BAKARANI, Directeur Général de SOGEMA, sans que leur effectivité ne soit établie à l'aide des pièces justificatives probantes ;
Absence de conciliation des travaux de conciliation de compte entre les trois parties pour connaître les prêts libérés et le solde à ce jour.

La Ville de Kinshasa n'a pris aucune disposition pour revisiter tous ces Accords de financement de manière à élaguer toutes les clauses qui la privent d'importantes ressources financières sans contrepartie aucune.

La Société SOGEMA n'a jamais été interpellée par la Ville de Kinshasa sur le non-respect du délai d'achèvement des travaux et la non-fixation de la prochaine date d'achèvement.

A ce jour, la Ville de Kinshasa ne connaît pas la nouvelle date d'achèvement des travaux du Marché Central de Kinshasa.

Pour conclure

Tous les constats relevés par l'ODEP et la LICOCO procèdent d'une part de l'incompétence des pouvoirs publics dans les domaines de la planification, la programmation, la budgétisation et le suivi-évaluation des investissements et d'autre part une opacité justifiée par la culture de la corruption et de l'enrichissement facile, qui s'est installée dans le mental de la classe politique congolaise et en particulier ceux du régime actuel. Que faire ?

- 1) Il faut replanifier le projet et corriger tout le processus de planification, de la programmation, de budgétisation et de suivi-évaluation de ce projet dont nous connaissons tous l'importance économique et sociale par les 12 millions des Kinois ;
- 2) Revisiter le contrat en cours SOGEMA-Ville de Kinshasa pour en rééquilibrer les avantages entre les deux contractants, la ville et la population de Kinshasa étant trop lésés.
- 3) Identifier les délits qui accompagnent la mise en œuvre du contrat, et interpeler les éventuels criminels ;
- 4) Seule une forte volonté politique exprimée par le chef de l'Etat pourra permettre la revisitation de ce contrat et les corrections qui s'imposent.

Fait à Kinshasa, le 10 mai 2024

Pour la Ligue Congolaise de lutte
contre la Corruption (LICOCO)


Ernest MPARARO
Secrétaire Exécutif

Pour l'Observatoire de la Dépense Publique


Florimond MUTEBA TSHITENGE
Président du Conseil d'Administration