

Interview de Koffi Sylvain Sasse sur le projet de constructions de centres commerciaux à Aného et à Sokodé

**« ..la diaspora qui constitue la défense nationale de notre pays, sera un des acteurs incontournables de ces projets de baux commerciaux »**



M. Koffi Sylvain Sasse

Comme il l'a promis lors de son dernier entretien, notre compatriote M. Koffi Sylvain Sasse, Secrétaire général de l'Agence pour le développement d'Afrique centrale et francophone (ADAC [www.adac-europe.org](http://www.adac-europe.org)) et ex-journaliste d'investigation fait le point sur l'évolution des deux grands chantiers du Programme citoyen diaspora 2015-2020 en collaboration avec l'ADAC et l'union des petites et moyennes entreprises et industries du Togo (U 35).

Notre invité qui est également Secrétaire général adjoint de l'Association de la presse panafricaine (APPA) et coordinateur de la ligue pontificale et du réseau d'information catholique d'Afrique et du Proche Orient, apporte des explications complémentaires sur l'un des volets de ce programme qui est la construction de deux centres commerciaux à Aného et Sokodé.

**Pourquoi une Agence de Développement de l'Afrique Centrale et de l'Afrique francophone ?**

Koffi Sylvain Sasse : L'agence pour le développement de l'Afrique centrale et francophone (ADAC) répond aux besoins de développement des pays d'Afrique francophone. Car, il y a une très grande différence entre le niveau de développement des pays d'Afrique francophone et celui des pays anglophones. Un grand écart s'est creusé depuis l'accession de ces pays à l'indépendance. Retards dus également aux échecs de plusieurs projets de développement initiés dans les pays d'Afrique francophone. L'ADAC veut rattraper ces retards qui sont aussi des défis en étant un fédérateur de compétences aussi bien pour les entreprises africaines que françaises afin que les projets de partenariats participent au mieux à un réel développement de ces pays.

**Quelles sont les grandes actions de l'Agence depuis sa création ?**

Les actions de l'ADAC sont nombreuses dont certaines sont en cours de réalisation. En Côte d'Ivoire, par exemple, elle a mis en place avec le concours de ses partenaires, la construction de la cité dénommée Cité Tulipe à Grand Bassam, avec la construction de 390 villas duplex de hauts standing.

Ces villas sont destinées aux Ivoiriens et aux ressortissants ouest africains pour combler partiellement la demande ivoirienne. Initiative qui permettra aussi de drainer l'épargne extérieure en direction de la Côte d'Ivoire et de l'Afrique occidentale, avec un accès à la propriété foncière avec garantie. Au Bénin, ce sont des projets de construction de logements sociaux de 500 unités, d'un Centre commercial à Cotonou (zone de réaménagement Riverside) et d'un parking vertical à Cotonou (zone de réaménagement Riverside), et d'une usine de production de matériaux de construction (blocs en terre crue « PLINTER»). En Guinée Conakry, c'est un projet de traitement d'ordures de la ville de Conakry et son recyclage qui est en phase de montage. Au Congo Brazzaville, ce sont des projets, entre autres, de

sociétés coopératives agricoles à Dolisie, de construction de Centre commercial à Pointe noire, d'installation d'une usine de fabrication de matériaux de construction à partir de deux carrières situées dans la ville de Pointe Noire et d'un programme de formation. Au Sénégal, c'est le projet de construction d'un hôpital, qui est en cours de montage pour ne pas être exhaustif. En un mot, il s'agit de pouvoir mettre en chantier toute l'Afrique francophone. Par ailleurs il faut relever utilement que l'ADAC qui est également un centre de transfert de compétences et de formation dans les secteurs de l'automobile, l'immobilier, la finance, de même que l'artisanat, table dans le cadre de ses différents projets sur un objectif global réaliste d'un million d'emplois diplômants et non diplômants d'ici 2020 en Afrique francophone.

**Parlez-nous de l'équipe dirigeante de l'Agence**

Les membres de l'ADAC sont des entreprises européennes et africaines, des organisations patronales, et des associations d'entreprises. Son équipe dirigeante est composée d'entrepreneurs, de dirigeants de PME/PMI/ETI et aussi bien des experts en intelligentsia économique, en aménagement du territoire, en énergie, en agro-alimentaire, en artisanal, et en environnement notamment. Avant de prétendre diriger une société d'Etat par exemple, il faut dans la mesure du possible faire ses preuves en tant que capitaine d'entreprise avant de s'activer à diriger l'administration d'une société de la communauté nationale. Or c'est le contraire en Afrique francophone où les pratiques consistent à placer des personnes de sa famille, sa tribu, son village, sans expérience managériale à la tête des sociétés d'Etat, qui sont en partie des causes des retards de développement des pays d'Afrique francophone. Plus de cinq décennies d'indépendance, force est de constater que beaucoup reste encore à faire en matière d'infrastructures de développement dans les pays d'Afrique francophone.

**L'ADAC pilote la création de deux centres**

**commerciaux au Togo, notamment à Aného et à Sokodé. Quels sont les critères qui ont concouru au choix de ces deux villes ?**

Les villes d'Aného et de Sokodé figurent au rang des grandes villes les plus martyrisées du Togo, et interdites de développement. Combien de notabilités de l'élite politique sont originaires de ces deux villes mais n'ont rien fait pour leur développement ? Le cas de la ville d'Aného est plus lamentable. Outre ce constat, il y a d'autres critères tels que le positionnement géographique, le pouvoir d'achat, l'urbanisation, la taille de la ville, sa localisation, ses principaux flux, le parc automobile, les offres commerciales existantes, voilà autant de critères qui ont concouru à leur choix. A ces critères s'ajoutent les données sur la diaspora togolaise. Par exemple plus de 50% des membres de la diaspora sont issus de ces deux villes. La diaspora togolaise a un rôle important à jouer.

**Quelle est l'opportunité de la création de centres commerciaux dans ces villes du Togo ?**

Les constructions de ces centres commerciaux dans ces villes offriront plusieurs opportunités que ce soit en termes d'emplois locaux, d'infrastructures, de recettes municipales, et d'animation de la ville. Le centre commercial qui sera bâti au quartier de Komah non loin du lycée moderne de la ville de Sokodé, par exemple créera 300 à 1000 emplois diplômants et non diplômants pour la population.

Elle réduira aussi l'exode rural. A travers ces projets, les villes d'Aného et de Sokodé deviendront des pôles fédérateurs de croissance au Togo. Laissons de côté les statistiques économiques que donnent les médias qui concentrent tout sur la capitale. La croissance économique d'un pays est réelle quand elle a un impact direct sur le citoyen, dans son décor quotidien (bien-être, pouvoir d'achat, alimentation, santé, emploi, loisirs notamment) ; sans quoi il ne serait que vide de sens. Ce terme

de croissance économique que véhiculent les politiciens, les médias, et certains auto-proclamés experts économistes togolais relèvent davantage de la rhétorique que de la réalité quotidienne concrète des populations. L'état actuel du Togo caractérisé par un manque d'infrastructures de développement en est une preuve ! C'est pour cela que la diaspora togolaise qui constitue la défense nationale de notre pays avec ses membres aux compétences variées (d'experts, d'entrepreneurs, gestionnaires de fonds d'investissements privés, banquiers, épargnants, agents immobiliers, ingénieurs des ponts chaussées, agronomes, diplomates, etc.), sera un des acteurs incontournables de ces projets de baux commerciaux.

**De quelle manière la diaspora sera-t-elle active dans ces projets ?**

Un des acteurs financiers occidentaux (européens, américains, canadien...) du projet, lancera un emprunt- obligation de valeur nominale de 50, ou 100 euros sur 10 ans à un taux garanti, à l'endroit des membres de la diaspora comme la Banque ouest africaine de développement (BOAD) a l'habitude de le faire. Cette opération sera un acte patriotique et d'autres africains non togolais peuvent souscrire à ces obligations.

**Comment se déroulera-t-elle l'opération ?**

Le projet se déroulera en trois phases. La phase de l'emprise foncière disponible : localisation de surface du terrain, importance et nature des droits à construire attachés, le plan cadastral, la situation géographique du terrain. Cette phrase est presque bouclée. Après la signature de l'accord de partenariat entre l'ADAC et l'union des petites et moyennes entreprises et industries du Togo (U 35) en août dernier, plusieurs réunions du Conseil municipal des deux villes ont eu lieu permettant ainsi de terminer cette première phase. C'est ainsi que le Président de la délégation spéciale

de la commune de Sokodé, Mr Tchakpedeou Biladegneme a pris un arrêté municipal en date du 29 Septembre 2015 cédant le terrain de 12009m2 non bâti dans le quartier de Komah à l'ADAC -U35 pour la construction d'un centre commercial. Son homologue de la ville d'Aného, Mr Ayayi Ayivi a proposé dans le quartier de Nlensi, deux terrains séparés non bâtis d'une superficie totale de 9000m2. Ce qui est très inférieur au projet. Nous devons rediscuter avec le Conseil municipal pour trouver une superficie adéquate minimum de 12000m2 comme Sokodé, pour la réalisation du projet. Le maire d'Aného, de son côté n'a pas encore pris un arrêté municipal de cession étant donné que nous n'avons pas encore convenu du choix et de la superficie des terrains proposés. Je crois que d'ici la fin du premier trimestre 2016, nous trouverons un accord. La deuxième phase est celle des études d'expertise et de validation qui débutera à la fin du premier trimestre. Elle englobe les études économiques et d'impacts (architecture locale, étude de terrain), puis viendra la phase opérationnelle (montage, réalisation et gestion).

**Qui peut participer à cette opération et quelles sont les conditions de participation ?**

Comme nous l'avons annoncé dans notre communiqué du 3 décembre 2015, pour la partie réalisation il a été prévu de monter un groupe d'entreprises couvrant tous les corps de métiers touchant au BTP et à l'aménagement extérieur et intérieur, ainsi que les fournitures nécessaires à la construction de l'ensemble des centres commerciaux. Les entreprises seront sélectionnées en fonction des compétences qu'elles pourront apporter et sur leur réactivité à répondre aux demandes formulées par le Maître d'ouvrage et le Maître d'œuvre. Toutes les entreprises peuvent postuler sous les conditions suivantes :

- Avoir plus de deux ans d'existence
- Avoir les qualifications requises au lot auquel elle souhaite répondre
- Etre structurée techniquement et financièrement (les groupements de TPE ou d'artisans peuvent être retenus suivant leurs qualifications).

Pour la partie œuvre, la priorité sera donnée aux entreprises nationales et tout particulièrement aux entreprises de l'union des petites et moyennes entreprises et industries du Togo (U 35). Elles seront sélectionnées par la société CONVERGENCE et l'ADAC. Pour pouvoir postuler à ces deux appels, la société, en plus de fournir les documents mentionnés ci-dessus, devra s'acquitter d'un « ticket d'entrée » de 2000 euros non remboursable si elle est retenue et qui lui sera remboursée à hauteur

de 1500 euros si elle n'est pas retenue. Les candidatures sont acceptées du 1er janvier 2016 au 30 avril 2016.

**Pour les entreprises désireuses d'y participer, quel bénéfice pourront-elles en tirer ?**

Quel est l'objectif de toute entreprise ? Le jeu des intérêts et de la rentabilité me semble-t-il !

**Quel sera concrètement leur cahier de charges ?**

Les entreprises retenues auront le moment venu le cahier de charges dont certains critères seront conformes aux engagements de l'ADAC et U35, entre autres, le développement de l'emploi local dans les villes d'Aného et de Sokodé.

**Les problèmes fonciers sont légion au Togo. Rassurez-vous les Togolais que ces terrains municipaux sur lesquels seront érigés ces centres commerciaux ne seront nullement de terrains litigieux ?**

Nous sommes conscients de ces litiges fonciers en Afrique et plus particulièrement au Togo. Les terrains sur lesquels seront construits les centres commerciaux seront cédés par les municipalités des deux villes. Les Maires des deux villes ont joué jusqu'à présent la transparence et le patriotisme.

Il y a des investigations indépendantes diligentes par l'ADAC qui se font en amont et en aval pour ce qui est de l'emprise foncière dans les deux villes. En tant que Togolais et en homme de devoir et d'engagement, je rassure nos compatriotes qu'il n'y aura pas de terrains litigieux. De toute façon, dans la réalisation de ce projet, il n'y aura pas d'achat de terrains. Le Président de l'ADAC, Mr Didier Renaud, celui de l'U35 du Togo, Mr Bilante Kondo et moi-même, avons opté pour un bail emphytéotique de 50 ans en vue de protéger nos compatriotes togolais contre toute spéculation foncière et immobilière dans le cadre de ce projet. En cas de faits avérés selon nos investigations, nous les réglerons avant tout début de travaux. Aussi faut-il attirer votre attention sur le fait qu'au cours de cette interview j'ai donné le nom des quartiers de Sokodé et d'Aného où devront être construits probablement les centres commerciaux. Si d'aventure les compatriotes des quartiers Komah à Sokodé et Nlensi à Aného venaient à avoir des informations non concordantes avec celles issues de nos investigations relativement aux sites retenus, prière contacter l'ADAC sur: [s.sasse@adac-europe.org](mailto:s.sasse@adac-europe.org) ou [d.renaud@adac-europe.org](mailto:d.renaud@adac-europe.org) Je vous remercie.

La Rédaction