

14 - L'ÉCHEC D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE INITIÉE PAR L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRE (OPGI) DE LA WILAYA D'ORAN

L'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) de la wilaya d'Oran, se fondant sur les dispositions de l'ordonnance n° 76.93 du 23 Octobre 1976 et les textes subséquents notamment les décrets n° 85.27 du 5 novembre 1985 et n° 91.147 du 12 mai 1991 qui confèrent principalement aux OPGI la vocation de réaliser des logements sociaux, s'est engagé dans une opération immobilière d'envergure dont le coût prévisionnel était fixé à 630 millions de DA.

Pour n'avoir pas été préalablement entourée de toutes les conditions permettant de la conduire à bon terme, cette opération ambitieuse, loin de correspondre aux capacités financières de l'Office, s'est essentiellement soldée, cinq ans après son lancement, par son abandon et un échec coûteux eu égard au lourd préjudice qui en est résulté.

I - Un mode de financement inadapté

Le programme immobilier inscrit au titre de cette opération comporte un ensemble de 72 projets totalisant 8.588 logements dont 7.197 étaient restés au stade des études et 1.391 retenus en vue de leur réalisation.

Les différents projets devaient être achevés dans des délais s'échelonnant entre 3 mois et 38 mois selon leur consistance.

Pour la concrétisation de ce programme, l'Office s'est adressé, en 1989, à plusieurs banques ainsi qu'à la CNEP pour obtenir les financements nécessaires à la réalisation de cette opération. Compte tenu de la réticence de certains de ces organismes financiers ou le niveau élevé du taux d'intérêt (18 %), l'office a décidé d'engager la réalisation du programme sur ses ressources propres, sans que les gestionnaires n'en réfèrent à leur conseil d'administration et de gestion, comme le prévoit l'article 13 du décret n° 83.200 du 19 mars 1983 précisant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement de l'établissement public local.

Ce choix devait rapidement se révéler hasardeux puisqu'il a engendré un déficit de l'ordre de 67 millions de DA au niveau de la seule unité de promotion immobilière, alors que l'assise financière de l'Office était précaire depuis 1989, illustrée par des pertes d'exploitation s'élevant à plus de 43 millions de dinars en 1989 et de 81 millions de dinars en 1993 que la Cour des comptes a eu à relever dans son rapport de vérification de 1995.