



COMMUNIQUE N°009/ODEP/MARS/2025

PREDATION DANS L'ACQUISITION DES IMMEUBLES PUBLICS

L'**Observatoire de la Dépense Publique (ODEP)** salue la mise sous surveillance des opérations d'acquisition immobilière par les **entités publiques**, une mesure essentielle pour garantir une gestion rigoureuse et transparente des finances publiques. Ces acquisitions, souvent marquées par des pratiques de surfacturation et de détournement de fonds, constituent un risque majeur pour l'optimisation des ressources publiques. Comme le souligne **Joseph Stiglitz**, prix Nobel d'économie : **« Une plus grande transparence permet une meilleure gouvernance et une réduction des abus. »**

Dans un contexte où la rationalisation budgétaire est une priorité, l'**Observatoire de la Dépense Publique (ODEP)** appelle à l'instauration d'un cadre strict de contrôle et de supervision des opérations d'acquisition immobilière par les **entités publiques**. Il exhorte l'**Inspection Générale des Finances (IGF)** à renforcer sa vigilance afin de prévenir toute tentative de prédation financière. À ce titre, comme l'affirmait Montesquieu : **« C'est une expérience éternelle que tout homme qui a du pouvoir est porté à en abuser. »**

Un contrôle rigoureux et une transparence accrue restent donc les meilleurs remparts contre la corruption et la mauvaise gestion des fonds publics. Ce principe souligne l'importance d'un contrôle public efficace pour garantir une gestion saine et responsable des finances de l'État.

Recommandations de l'ODEP

Afin d'assurer une gestion rigoureuse des ressources publiques et de prévenir les abus, l'ODEP formule les recommandations suivantes :

1. **Suspension immédiate de toutes les acquisitions immobilières en cours**, jusqu'à la réalisation d'un audit indépendant pour détecter d'éventuelles irrégularités. L'objectif est d'assurer une gestion conforme aux principes de performance et de soutenabilité financière, en accord avec les meilleures pratiques internationales.

2. **Institutionnalisation d'une approbation en Conseil des ministres pour toute acquisition immobilière par une entité publique**, cette mesure garantira une validation au plus haut niveau, réduisant ainsi les risques de dérives et renforçant la redevabilité des décideurs. Comme le soulignait **Peter Drucker** : « ***Ce qui ne peut être mesuré ne peut être amélioré.*** », Il est donc essentiel de mettre en place un cadre de suivi rigoureux pour assurer une gestion transparente et efficace de ces opérations.
3. **Mise en place d'une politique de construction des infrastructures publiques, y compris en périphérie de la capitale**, afin de réduire la dépendance aux acquisitions immobilières surévaluées. Il est inacceptable que certaines acquisitions, notamment auprès de vendeurs privés étrangers, affichent un coût au mètre carré jusqu'à **dix fois supérieur à la norme du marché**. Une réforme structurelle est nécessaire pour enrayer cette dérive.
4. **Renforcement du contrôle exécutif et mise en place de sanctions sévères contre les auteurs de pratiques frauduleuses**. La tolérance zéro doit être la règle face aux détournements qui affaiblissent l'économie nationale et compromettent l'intérêt général. Comme l'affirmait **Kofi Annan** : « ***La corruption est une plaie qui sape le développement économique et affaiblit les institutions démocratiques.*** »
5. **Création d'un mécanisme indépendant de certification et de vérification des prix immobiliers pour les entités publiques**. L'objectif est d'établir une **grille de référence des coûts** afin d'éviter toute manipulation des prix et d'assurer des acquisitions conformes aux standards du marché. Cette initiative garantirait une **traçabilité et une conformité strictes** aux exigences de transparence et d'efficacité financière.
6. **Obligation pour les entités publiques de publier systématiquement les détails financiers de leurs acquisitions immobilières**. Cette publication devra inclure **les prix d'achat, les évaluations foncières et les justifications budgétaires**, conformément aux principes de redevabilité et de transparence financière. Comme l'affirmait **Warren Buffett** : « ***Vous ne savez jamais qui nage nu jusqu'à ce que la marée se retire.*** », une transparence totale est essentielle pour détecter et prévenir les pratiques abusives.

L'ODEP réaffirme son engagement en faveur d'une **gouvernance financière exemplaire** et insiste sur la nécessité d'un **cadre réglementaire plus strict** pour encadrer les acquisitions immobilières

des entités publiques. Seule une gestion fondée sur la **transparence, la responsabilité et l'éthique** permettra de restaurer la confiance du public dans l'action gouvernementale et de préserver les ressources de l'État pour des **investissements véritablement productifs et durables**.

Fait à Kinshasa, le 08 Mars 2025

Pour l'Observatoire de la Dépense Publique



Florimond MUTEBA TSHITENGE
Président du Conseil d'Administration