



République du Mali
Un Peuple - Un But - Une Foi

Bureau du Vérificateur Général

**GESTION DES CONVENTIONS ET CONTRATS DE CONSTRUCTION
DES LOGEMENTS SOCIAUX, DES MARCHES DES VOIRIES ET
RESEAUX DIVERS ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS
DANS LE DISTRICT DE BAMAKO ET LA REGION DE KOULIKORO**

OFFICE MALIEN DE L'HABITAT

VERIFICATION FINANCIERE

Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021

**GESTION DES CONVENTIONS ET CONTRATS DE CONSTRUCTION
DES LOGEMENTS SOCIAUX, DES MARCHES DES VOIRIES ET
RESEAUX DIVERS ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS
DANS LE DISTRICT DE BAMAKO ET LA REGION DE KOULIKORO**

OFFICE MALIEN DE L'HABITAT

VERIFICATION FINANCIERE

Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021



LISTE DES ABREVIATIONS :

ACI	Agence de Cessions Immobilières
AEP	Adduction d'Eau Potable
AN-RM	Assemblée Nationale - République du Mali
AOON	Appel d'Offres Ouvert National
BDM	Banque de Développement du Mali
BIM	Banque Internationale pour le Mali
BMS	Banque Malienne de Solidarité
BSIC	Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce
BVG	Bureau du Vérificateur Général
CIF	Carte d'Identification Fiscale
DAO	Dossier d'Appel d'Offres
DFM	Direction des Finances et du Matériel
DG	Directeur Général
DGA	Directeur Général Adjoint
DGMP-DSP	Direction Générale des Marchés Publics et des Délégations de Service Public
DNC	Direction Nationale du Cadastre
DND	Direction Nationale des Domaines
DNUH	Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat
DPAO	Données Particulières de l'Appel d'Offres
EPA	Établissement Public à caractère Administratif
FCFA	Franc de la Communauté Financière Africaine
HT	Hors Taxes
IC	Instructions aux Candidats
INPS	Institut National de Prévoyance Sociale
INTOSAI	International Organization of Supreme Audit Institutions (Organisation Internationale des Institutions Supérieures de Contrôle des Finances Publiques)
MEF-SG	Ministère de l'Economie et des Finances-Secrétariat Général
MLI	Mali
MUHDATP	Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit de Affaires
OMH	Office Malien de l'Habitat
PM-CAB	Primature-Cabinet
PPP	Partenariat Public-Privé
P-RM	Président-République du Mali
PV	Procès-Verbal
RCCM	Registre du Commerce et du Crédit Mobilier
SIFMA	Société Immobilière et Foncière du Mali
SNL	Stratégie Nationale du Logement
TF	Titre Foncier
TFI	Titre Foncier Individuel
TTC	Toutes Taxes Comprises
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
VRD	Voiries et Réseaux Divers

TABLE DES MATIERES :

MANDAT ET HABILITATION :	1
PERTINENCE :	1
CONTEXTE :	3
Environnement général :.....	3
Présentation de l'Office Malien de l'Habitat :.....	4
Présentation de la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat :.....	6
Objet de la vérification :.....	6
CONSTATATIONS ET RECOMMANDATIONS :	8
Irrégularités administratives :	8
Le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'OMH.	8
Le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution d'un différend entre l'OMH et une société immobilière.	9
L'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.....	10
L'OMH n'a pas respecté des clauses de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'Agence de Cessions Immobilières.	11
L'OMH ne veille pas au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.	12
L'OMH procède au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers sans réception provisoire.	13
La commission de réception des logements sociaux ne se prononce pas sur la réception des travaux de voiries et réseaux divers.	15
La Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires non-éligibles.	16
Recommandations :	17
Irrégularités financières :	18
Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.....	18
Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues à des sociétés immobilières.	19

Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH n'ont pas fourni les copies authentiques des titres fonciers achetés avec des sociétés immobilières.	22
Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière de travaux supplémentaires.	24
Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des travaux hors sites sans exiger la garantie bancaire requise.	26
Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont fait des paiements indus à des sociétés immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers.	27
Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé la totalité du montant d'une convention partiellement exécutée.	29
La Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE a procédé au faux enregistrement d'un marché.	30
Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué des pénalités de retard sur des marchés.	31
La Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés.	33

TRANSMISSION ET DENONCIATION DE FAITS PAR LE VERIFICATEUR GENERAL :	35
CONCLUSION :	36
DETAILS TECHNIQUES SUR LA VERIFICATION :	37
RESPECT DU PRINCIPE DU CONTRADICTOIRE :	38

MANDAT ET HABILITATION :

Par Pouvoirs n°040/2021/BVG du 24 décembre 2021 et en vertu des dispositions des articles 2 et 22 de la Loi n°2021-069 du 23 décembre 2021 l'instituant, le Vérificateur Général a initié la présente vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro, au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat. Elle fait suite à la saisine du Premier ministre.

PERTINENCE :

L'accès du plus grand nombre de Maliens à un logement décent et à moindre coût a toujours été au cœur des préoccupations du Gouvernement. Le pays s'est ainsi doté, en 1995, d'une Stratégie Nationale du Logement dont l'objectif principal est d'améliorer les conditions de vie en favorisant notamment l'accès à un logement décent pour les populations à faible revenu.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Stratégie Nationale du Logement (SNL), le Ministère en charge de l'Habitat a initié, en 2003, un vaste programme de logements sociaux pour faire face à l'acuité du problème de l'accessibilité à un logement décent pour les populations à faible revenu et à revenu intermédiaire. Nonobstant les efforts, l'évaluation de la SNL, en août 2009, a estimé les besoins de logement à 440 000 au Mali, soit 240 000 à Bamako et 200 000 dans les Régions.

Pour satisfaire certains besoins en logement, les plus hautes autorités ont engagé la réalisation d'un vaste programme de 50 000 logements sociaux. A cet effet, le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme a organisé à Bamako, le 16 mars 2015, une cérémonie de signature de protocoles d'accord de Partenariat Public-Privé avec des sociétés immobilières nationales et internationales. En somme, entre 2015 et 2016, le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme a signé 119 protocoles d'accord pour la construction de 243 321 logements sociaux dans le District de Bamako et ses environs ainsi que dans des capitales régionales et des Cercles pour un montant total de 3 853 967 529 658 FCFA. Ces protocoles d'accord ont débouché sur la signature de 107 conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux entre l'Office Malien de l'Habitat (OMH) et des sociétés immobilières pour la construction de 45 300 logements d'un coût total de 955 209 968 470 FCFA HT. De plus, plusieurs avenants relatifs au changement de régime fiscal et à la prise en charge de travaux supplémentaires ont été signés pour un montant global de 325 209 677 704 FCFA.

Cependant, le mécanisme de financement et les modalités de paiement en trois annuités ont créé une situation de surendettement de l'OMH en particulier et de l'Etat en général. En 2017, le Département de l'Habitat a

alors décidé de suspendre la signature des conventions en instance et de surseoir à la mise en œuvre de celles dont l'exécution n'avait pas encore débuté. Ainsi, 73 sur les 107 conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux ont été annulées par l'OMH.

Dans le cadre de la mise en œuvre des programmes avec les promoteurs immobiliers, l'OMH a mis en œuvre 21 conventions dans le District de Bamako et dans la Région de Koulikoro pour la réalisation de 10 288 logements, sur lesquels 7 877 ont été réceptionnés, soit un taux de réalisation de près de 77 %. En plus des logements, les sites abritent des voiries et réseaux divers internes et externes ainsi que des espaces réservés pour la réalisation d'équipements collectifs, notamment des espaces de culte, des espaces sanitaire, scolaire, commercial, public, des espaces verts, de loisirs, etc. Les sites des logements sociaux subissent une forte occupation illicite qui entrave la réalisation effective des programmes immobiliers.

L'OMH est un acteur majeur dans le cadre de la réalisation des logements sociaux. Ses ressources sont constituées par la taxe spéciale mensuelle dite taxe-logement, les subventions de l'Etat et des Collectivités Territoriales, les prêts contractés auprès d'organismes financiers nationaux ou étrangers, les produits de placement de l'Office, les produits du patrimoine, les recettes provenant de la vente de tout bien de l'Office, les dons et legs, les subventions autres que celles de l'Etat et des autres Collectivités Territoriales, le produit des participations prises dans les sociétés et les recettes diverses.

Au regard de ce qui précède et de la saisine du Premier ministre, le Vérificateur Général a initié la présente mission de vérification financière.

CONTEXTE :

Environnement général :

1. L'accès des populations au logement est une préoccupation majeure au Mali dont la gestion a fait l'objet de nombreuses initiatives. Ainsi, le Séminaire sur la Politique de Logement au Mali, tenu du 4 au 9 septembre 1989 à Bamako, a constitué une étape fondamentale dans la recherche de solutions aux problèmes de logement. Il en a découlé l'exécution, de 1991 à 1993, du projet MLI/90-005 « Stratégie Nationale du Logement » par la Direction Nationale de l'Urbanisme et de la Construction.
2. Cette stratégie, approuvée lors du Comité Interministériel du 10 octobre 1995, a retenu trois produits de base, notamment la parcelle viabilisée, le logement en tant qu'unité d'habitation, les infrastructures hors site et les équipements collectifs de base. De même, la stratégie encourage les activités des promoteurs fonciers et immobiliers et la recherche de mécanisme adapté au financement de l'habitat, notamment par la création d'institutions plus ou moins spécialisées dans ce type de financement.
3. L'environnement institutionnel s'est alors renforcé avec la création, en 1996, i) de l'OMH, chargé de la promotion de l'habitat à travers les appuis aux programmes immobiliers et la prise de participation dans des sociétés intervenant dans le secteur de l'immobilier ; ii) de la Banque de l'Habitat du Mali comme institution spécialisée dans le financement de l'habitat et, en 2000, iii) du Fonds de Garantie Hypothécaire du Mali pour couvrir les pertes encourues par les établissements financiers, en cas de défaillance de l'emprunteur. Aussi, plusieurs mesures incitatives ont été promues à l'endroit des sociétés immobilières intervenant dans la viabilisation, la production et la commercialisation de programmes immobiliers à moindre coût.
4. La construction de logements sociaux s'est particulièrement amplifiée en 2003 avec le lancement d'un vaste programme de 3 500 logements entièrement réalisé en 2007 et porté à 4 066 logements avec le programme en Partenariat Public-Privé (PPP). Aussi, un deuxième programme de plus de 10 000 logements a été lancé pour la période de 2008-2012, dont 5 400 logements par l'Etat et le reste dans le cadre du PPP. Ce partenariat s'est davantage renforcé avec la volonté du Département en charge de l'habitat de concrétiser la promesse de construction de 50 000 logements sociaux du Projet Présidentiel « Le Mali d'abord » de juin 2013. La première pierre d'une tranche de 20 000 logements a été posée par le Premier ministre le 30 juillet 2015. Malgré la revue de ses ambitions à la baisse avec la résiliation de plusieurs conventions, l'OMH n'a pas pu honorer les échéances des traites délivrées aux promoteurs immobiliers à hauteur de 153 milliards de FCFA.
5. Ainsi, l'Etat est intervenu en 2018 par une première restructuration des engagements issus des traites livrées par l'OMH qui a nécessité le paiement par le Trésor des arriérés à hauteur de 66,7 milliards de

FCFA et la signature d'une convention de crédit de refinancement d'un montant de 121 533 869 803 FCFA sur une période de 10 ans au taux de 6%.

6. Cependant, en raison de la défaillance structurelle du plan de trésorerie élaboré pour la mise en œuvre de la convention de refinancement, un plan de restructuration des dettes de l'OMH est en cours de signature après son approbation en Conseil des Ministres, le 29 décembre 2021.
7. Par ailleurs, pour la mise en œuvre des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements sociaux, l'OMH a mobilisé la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DNUH) pour le contrôle et la supervision des travaux relatifs aux différents projets immobiliers réalisés par les promoteurs afin de déterminer leur conformité vis-à-vis des clauses des conventions. Il a également signé, le 5 mai 2017, une convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'Agence de Cessions Immobilières pour la réalisation des travaux d'aménagement des réseaux d'électricité, Adduction d'Eau Potable et des voiries principales des sites des 20 000 logements sociaux de N'Tabacoro.
8. Les programmes de partenariat incluent la réalisation de logements sociaux, de voiries et de réseaux divers ainsi que d'espaces réservés aux équipements collectifs en vue de leur aménagement par les ministères compétents et les autorités communales ou, dans le cadre, des contrats de baux (avec promesse de vente et emphytéotique) avec des personnes physiques ou morales. Ainsi, une personne physique et une personne morale ont signé respectivement un contrat de bail emphytéotique pour la construction d'une école (parcelle WV) et un contrat de bail avec promesse de vente pour la construction d'un centre de formation professionnelle à N'Tabacoro avec la Direction Régionale des Domaines et du Cadastre de Koulikoro. Aussi, trois (3) baux avec promesse de vente sont en cours de signature avec une personne physique pour la réalisation d'un espace commercial (parcelle WH), une station et une boulangerie (Ilot MC) et une boulangerie-pâtisserie (parcelle QE) à N'Tabacoro.
9. La Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a exécuté en 2015 un programme de 500 logements sociaux dans les régions puis en 2016 deux (2) programmes de 130 logements sociaux et de 140 logements sociaux ainsi que des travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) sur les sites des 140 logements.

Présentation de l'Office Malien de l'Habitat :

10. L'OMH est créé par la Loi n°96-030 du 12 juin 1996 comme Etablissement Public National à caractère Administratif, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.
11. Sa mission est de mener des actions tendant à la promotion de l'habitat collectif et individuel et de créer les conditions favorables au financement de programmes d'opérations immobilières. A ce titre, il est chargé de :

- soutenir la promotion et la vulgarisation des matériaux locaux de construction à travers la participation au financement ;
 - participer au capital de toute société ou agence intervenant dans le domaine de l'habitat ;
 - participer au financement des infrastructures et équipements de base retenus dans le cadre d'opérations d'habitat socio-économique.
12. L'OMH est administré par un Conseil d'Administration composé de dix (10) membres dont les sièges sont répartis entre sept (7) représentants des pouvoirs publics, deux (2) représentants des usagers et un (1) représentant du personnel. Le Conseil d'Administration est présidé par le Ministre chargé de l'Habitat et se réunit en session ordinaire une fois par semestre. Le Directeur Général de l'OMH et l'Agent Comptable assistent de droit aux réunions du Conseil d'Administration avec voix consultative.
13. Le Directeur Général dirige, anime, coordonne et contrôle l'ensemble des activités de l'OMH et le représente dans tous les actes de la vie civile. Il est responsable de l'exécution des décisions du Conseil d'Administration. Le Directeur Général est nommé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre en charge de l'Habitat. Il est assisté d'un Directeur Général Adjoint qui le remplace de plein droit en cas d'absence, d'empêchement ou de vacance. Le Directeur Général Adjoint est nommé par arrêté du Ministre en charge de l'Habitat sur proposition du Directeur Général de l'OMH.
14. Le comité de gestion est un organe consultatif chargé d'assister le Directeur Général dans ses tâches de gestion. Il se compose du Directeur Général, du Directeur Général Adjoint, des Chefs de Services et des représentants du personnel. Il a le droit d'évoquer toute question touchant à l'organisation, à la gestion et à la marche générale de l'établissement public à caractère administratif.
15. La Décision n°2015-064-/PCA-OMH du 15 juillet 2015, qui fixe l'organisation interne, le cadre organique et les règles particulières relatives à l'administration et au fonctionnement de l'Office Malien de l'Habitat, distingue :
- une Direction Générale ;
 - quatre (4) Départements :
 - le Département de l'Administration, des Finances et des Ressources Humaines (DAFRH) ;
 - le Département des Etudes et Planification (DEP) ;
 - le Département de l'Administration des Logements (DAL) ;
 - le Département de l'Informatique, de la Communication et de la Documentation (DICD).
 - l'Agence comptable (AC) ;
 - l'Auditeur Interne (AI) ;

- les Conseillers du Directeur (CD) ;
 - le Service Juridique (SJ) ;
 - quatre (4) antennes régionales dans quatre localités couvrant les zones d'intervention suivantes :
 - Kayes, couvrant la Région de Kayes ;
 - Sikasso, couvrant la Région de Sikasso ;
 - Ségou, couvrant la Région de Ségou ;
 - Mopti, couvrant les Régions de Mopti, Tombouctou, Gao et Kidal.
16. L'OMH, en sa qualité d'établissement public à caractère administratif, est soumis aux règles de la comptabilité publique et à la réglementation sur les marchés publics.

Présentation de la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat :

17. Les Directions des Finances et du Matériel sont créées par l'Ordonnance n°09-010/P-RM du 4 mars 2009, ratifiée par la Loi n°09-10 du 09 juin 2009 avec comme mission d'élaborer les éléments de la politique nationale dans les domaines de la gestion des ressources financières et matérielles et de l'approvisionnement des services publics.
18. La Direction des Finances et du Matériel est dirigée par un Directeur nommé par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre chargé des Finances. Le Directeur des Finances et du Matériel est chargé, sous l'autorité du Ministre, de diriger, programmer, coordonner et contrôler les activités du service. La Direction des Finances et du Matériel comprend :
- en Staff :
- le Centre de Documentation et d'Informatique ;
- trois (3) Divisions :
- la Division Finances ;
 - la Division Approvisionnements et Marchés Publics ;
 - la Division Comptabilité-matières.

Objet de la vérification :

19. La présente vérification a pour objet la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers, et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro, au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.
20. Elle a pour objectif de s'assurer de la régularité et de la sincérité des opérations de recettes et de dépenses.

21. Les travaux ont porté sur les procédures de passation, d'exécution et de règlement des conventions et contrats de construction des logements sociaux et des marchés des voiries et réseaux divers, ainsi que la gestion des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro.
22. Les détails sur la méthodologie de la vérification sont présentés dans la section « Détails Techniques sur la vérification. »

CONSTATATIONS ET RECOMMANDATIONS :

Les constatations et recommandations issues de la présente vérification sont relatives aux irrégularités administratives et financières.

Irrégularités administratives :

Les irrégularités administratives, ci-dessous, relèvent des dysfonctionnements du contrôle interne.

Le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'OMH.

23. L'article 20 de la Loi n°90-110/AN-RM du 18 octobre 1990 portant principes fondamentaux de la création, de l'organisation et du fonctionnement des établissements publics à caractère administratif dispose : « Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus larges pour engager et représenter l'établissement public à caractère administratif auprès des tiers [...] »

L'article 47 de la loi ci-dessus dispose : « Les actes d'organisation et de gestion des établissements publics à caractère administratif ne sont soumis à autorisation préalable ou approbation expresse de l'autorité de tutelle que dans les cas formellement prévus dans la présente loi.

L'autorisation préalable ou l'approbation expresse est demandée par voie de requête du Directeur Général [...] »

L'article 48 de la même loi dispose : « L'autorisation préalable est obligatoire pour les cas suivants :

- les emprunts à plus d'un an ;
- [...] ;
- la signature de toute convention ou contrat dépassant les limites fixées par le texte organique de l'Etablissement Public à caractère Administratif ;
- [...] »

24. Afin de s'assurer du respect des dispositions ci-dessus, l'équipe de vérification a examiné les protocoles d'accord et les conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements signés respectivement par le Ministre en charge de l'Habitat et le Directeur Général (DG) de l'OMH avec les sociétés immobilières. Elle s'est également entretenue avec le Directeur Général Adjoint de l'OMH et le Conseiller technique du Ministre en charge de l'Habitat.

25. Elle a constaté que le Ministre en charge de l'Habitat, en poste en 2015, a fait immixtion dans les prérogatives du DG de l'OMH. En effet, il a signé

61 protocoles d'accord avec des promoteurs de sociétés immobilières pour la réalisation de logements sociaux dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro dans lesquels il s'est engagé à procéder à la réception et au paiement des logements construits alors que cela relève des prérogatives du DG de l'OMH. Ensuite, il a adressé des lettres au DG de l'OMH pour l'autoriser à signer des conventions avec les sociétés immobilières bénéficiaires de protocoles d'accord. Toutefois, aucune lettre du Ministre en charge de l'Habitat n'est soutenue par une demande d'autorisation préalable du DG de l'OMH.

26. L'immixtion du Ministre en charge de l'Habitat dans les prérogatives légales du DG de l'OMH peut engendrer des engagements financiers irréguliers et compromettre l'atteinte des objectifs de l'établissement.

Le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution d'un différend entre l'OMH et une société immobilière.

27. La Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 418 logements signée le 29 mai 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société SANKE IMMOBILIERE, dans son préambule, stipule : « [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société SANKE IMMOBILIERE ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 418 nouveaux logements à KATI KOKO PLATEAU sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 15 ha, objet des Titres Fonciers N°44786 et 44022 du cercle de Kati [...]. ».

L'article 23 de la même convention stipule : « Tous les différends qui pourraient naître de la présente convention, notamment sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résolution seront soumis à l'arbitrage conformément au titre IV du traité relatif à l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (traité de l'OHADA).

Chacune des parties désignera un arbitre au maximum dans les dix (10) jours de la naissance du différend. Ces deux arbitres désigneront le troisième dans un délai de vingt (20) jours à compter de leur désignation. Si l'une des parties ne procédait pas à cette désignation dans le délai susvisé et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, l'arbitre sera alors désigné par Ordonnance du Président du tribunal de commerce de Bamako statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

Il en sera de même si les deux arbitres ainsi désignés rencontraient des difficultés quant à la nomination du troisième.

La sentence sera rendue par le collège des trois arbitres en dernier ressort et ne sera susceptible d'aucune voie de recours.

Les frais d'arbitrage seront supportés par la Partie en faute ou par les Parties à parts égales ainsi qu'il pourra en être décidé par les arbitres. »

L'article 77 de la Loi n°87-31/AN-RM du 29 août 1987 portant régime général des obligations dispose : « Les conventions légalement formées

tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

28. Afin de s'assurer du respect des clauses de la convention et de cette disposition ci-dessus, l'équipe de vérification a demandé au DG de l'OMH, par mémo n°2 du 7 avril 2022, de fournir la situation des conventions ou des contrats objet de litige, pour examen.
29. Elle a constaté que le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution du différend né de la résiliation, par lettre n°0579/DG-OMH du 21 juin 2017, de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 418 logements à Kati Koko Plateau entre l'OMH et la Société SANKE IMMOBILIERE. En effet, pour la résolution dudit différend, il a, par lettres n°001/MUHDATP-SG du 03 janvier 2022 et n°0116/MUHDATP-SG du 28 février 2022 signées par le Secrétaire général, instruit le DG de l'OMH de restituer les Titres Fonciers de la Société SANKE IMMOBILIERE au lieu de recourir à l'arbitrage comme prévu dans la convention qui constitue la loi des Parties.
30. Le non-recours à l'arbitrage pour la résolution des différends nés des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux peut exposer l'Etat à des préjudices importants.

L'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.

31. L'article 44 de la Loi n°90-110/AN-RM du 18 octobre 1990 portant principes fondamentaux de la création, de l'organisation et du fonctionnement des établissements publics à caractère administratif dispose : « L'Etablissement Public à caractère Administratif est soumis à la réglementation sur les marchés publics. »

L'article 16 du Décret n°2015-0604/P-RM du 25 septembre 2015, modifié, portant Code des Marchés Publics et des Délégations de Service Public dispose : « La convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, régie par les règles applicables au mandat, est passée conformément à la procédure applicable aux marchés de prestations intellectuelles [...] »

L'article 55.1 du même décret dispose : « Le marché de prestations intellectuelles a pour objet l'acquisition des prestations à caractère principalement intellectuel, dont l'élément prédominant n'est pas physiquement quantifiable ; y compris les services d'assistance informatique et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Il est attribué après mise en concurrence, sur la base d'une liste restreinte des candidats pré-qualifiés, en raison de leur aptitude à exécuter les prestations, à la suite de la publication d'un avis de manifestation d'intérêt.

L'avis de manifestation d'intérêt, la preuve de sa publication ainsi que le rapport d'évaluation afférant à cette manifestation d'intérêt, sont soumis en même temps que la demande de propositions à l'approbation de l'organe chargé du contrôle des marchés publics et des délégations de service public [...] »

32. Afin de s'assurer du respect de la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, l'équipe de vérification a demandé au DG de l'OMH, par mémo n°11 du 8 juin 2022, de fournir, pour examen, l'avis de manifestation d'intérêt de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement des réseaux électricité, AEP et des voies principales des sites des 20 000 logements sociaux de N'Tabacoro, la copie de sa publication ainsi que le rapport d'évaluation y afférents.
33. Elle a constaté que le DG de l'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée. En effet, il a signé, le 5 mai 2017, une convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'Agence de Cessions Immobilières (ACI) pour la réalisation de travaux d'aménagement des réseaux électricité, AEP et des voies principales des sites des 20 000 logements sociaux de N'Tabacoro sans mise en concurrence. Aucun document attestant la mise en œuvre de cette procédure n'a pu être produit par l'OMH.
34. Le non-respect de la procédure d'exécution de la maîtrise d'ouvrage déléguée ne permet pas de s'assurer de la transparence des procédures de passation des marchés publics et de la bonne exécution des travaux.

L'OMH n'a pas respecté des clauses de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'Agence de Cessions Immobilières.

35. L'article 1^{er} de la Convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée du 5 mai 2017 signée entre l'Office Malien de l'Habitat et l'Agence de Cessions Immobilières stipule : « La présente convention définit les dispositions régissant les rapports du Maître d'Ouvrage et du Maître d'Ouvrage Délégué, dans le cadre des opérations portant sur :
- l'aménagement de trois (03) axes routiers en enrobés bitumineux ;
 - la construction de six (06) ouvrages hydrauliques de franchissement ;
 - la construction des collecteurs pour le drainage des eaux pluviales, tout le long des voies concernées ;
 - la préservation des servitudes des cours d'eau traversant le site (marigot et bras de marigot) ;
 - l'amenée du réseau d'adduction d'eau potable jusqu'aux abords des différents sites des programmes concernés ;
 - l'amenée du réseau électrique jusqu'aux abords des différents sites des programmes concernés ainsi que l'éclairage public des axes routiers qui seront aménagés ;
 - la réalisation de l'éclairage public sur les principaux axes. »

L'article 5 de la convention ci-dessus stipule : « Le Maître d'Ouvrage s'engage à assurer le financement de l'opération selon le plan de financement prévisionnel figurant en annexe II et l'échéancier

prévisionnel des dépenses et des recettes prévu en annexe III à la présente convention. [...] »

L'article 9 de la même convention stipule : « [...] Vu la nature des travaux et leur caractère urgent, le Maître d'Ouvrage fera procéder au versement dans le compte ci-dessus indiqué dès signature de la convention suivant les modalités suivantes :

- une avance de démarrage représentant 20% du montant de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée dès la notification de celle-ci à l'organisme de financement par le maître d'ouvrage ;
- les paiements qui suivent se feront à concurrence des justificatifs que l'Agence aura présentés [...]. »

36. Afin de s'assurer du respect des clauses de la convention susvisée, l'équipe de vérification a procédé à l'examen des documents mis à sa disposition par l'ACI et l'OMH. Elle s'est également entretenue avec le Chef de la Section Comptabilité générale de l'OMH et avec le Directeur technique par intérim et le Directeur Financier et Comptable de l'ACI.

37. Elle a constaté que l'OMH n'a pas respecté les clauses relatives aux modalités de financement de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'ACI. En effet, sur un montant total de 3 974 184 141 FCFA équivalant aux premiers décomptes produits par les quatre (4) entreprises bénéficiaires des marchés entre octobre et décembre 2018, une somme de 3 000 000 000 FCFA a été virée dans le compte bancaire de l'ACI. Sur ce virement, un montant de 2 664 770 308 FCFA a servi au règlement des décomptes des entreprises, des prestations du bureau d'études et de contrôle et, le reste, soit 335 229 692 FCFA, au paiement de la rémunération de l'ACI. Aucun autre paiement n'a suivi alors que la réception provisoire et la réception définitive des travaux d'adduction d'eau potable ont été prononcées respectivement le 4 juin 2020 et le 2 juin 2021. La réception provisoire du réseau d'assainissement a été prononcée le 12 janvier 2021.

38. Le non-respect des modalités de financement des travaux et prestations exécutés par les bénéficiaires des marchés dans le cadre de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée peut aboutir à des différends préjudiciables financièrement à l'OMH.

L'OMH ne veille pas au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.

39. L'article 3 des Conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux signées entre l'OMH et les Sociétés immobilières stipule que ces dernières s'engagent à fournir dans un délai de deux (2) mois ou trois (3) mois au plus, selon les cas, l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du projet, notamment celles relatives à la viabilisation du site. Lesdites études doivent être soumises à l'approbation préalable de l'administration.

L'article 20 ou 21, selon les cas, des mêmes conventions stipule :
« Les documents et pièces suivants sont considérés comme faisant partie intégrante de la présente convention :

- [...] ;
- le Rapport Technique Détaillé (RTD) ;
- [...] »

40. Afin de s'assurer que la Direction Générale de l'OMH exige des promoteurs immobiliers le respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements sociaux, l'équipe de vérification a demandé au DG de l'OMH, pour examen, les rapports techniques détaillés par mémo n°3 du 8 juin 2022 et les études de viabilisation par mémo n°13 du 8 juin 2022.
41. Elle a constaté que le DG de l'OMH n'a pas veillé au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements. En effet, il n'a pas pu fournir à l'équipe, les études de viabilisation et les rapports techniques détaillés exigés des promoteurs immobiliers et consignés dans les conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.
42. L'absence des études de viabilisation et des rapports techniques détaillés ne garantit pas l'exécution correcte des travaux.

L'OMH procède au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers sans réception provisoire.

43. L'article 6 de la Convention de partenariat public privé pour la réalisation et la cession de 500 logements signée le 29 janvier 2016 entre l'OMH et la Société DENTAL-BTP-SA stipule : « La réception des logements se fera par une Commission désignée conjointement par le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH. »

L'article 12 de la même convention stipule : « [...] L'OMH, en sa qualité de seul et unique acquéreur de l'ensemble des logements, s'engage à payer le prix visé à l'article 10 ci-dessus sur une période de quatre (4) ans y compris un an de différé correspondant à la période de réalisation du projet, par des virements bancaires sur le compte séquestre [...]. »

L'article 1^{er} de l'avenant n°4 à la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 1000 logements sociaux à Kati Kambila signé le 28 janvier 2020 entre l'OMH et la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA stipule : « Le présent avenant à la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 1 000 logements dont 360 F2, 440 F3 et 200 F4 enregistrée le 26 août 2015 entre l'OMH et la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA a pour objet la prise en charge du coût de réalisation des 140 logements et de viabilisation du site des 17 ha 00 a 80 ca. »

L'article 4 de l'avenant ci-dessus stipule : « ...Ainsi, le coût global des 140 logements est de francs CFA toutes taxes comprises Deux Milliards Six Cent Huit Millions Six Cent Quarante Neuf Mille Trois Cent Quatre Vingt Quatre (2 608 649 384 FCFA TTC). Aussi, la viabilisation de l'ensemble

du site des 17 ha 00 a 80 ca est-elle évaluée en francs CFA toutes taxes comprises à Deux Milliards Cinq Cent Onze Millions Huit Cent Quarante Deux Mille Cinq Cent Quatre (2 511 842 504 FCFA TTC).

Le prix d'achat toutes taxes comprises convenu pour la cession des 140 logements (construction et viabilisation) sera donc de francs CFA toutes taxes comprises Cinq Milliards Cent Vingt Millions Quatre Cent Quatre Vingt Onze Mille Huit Cent Quatre Vingt Huit (5 120 491 888 FCFA TTC). »

L'article 7 du même avenant stipule : « L'OMH, en sa qualité de seul et unique acquéreur de l'ensemble des logements, s'engage à payer le prix visé à l'article 4 ci-dessus, après la réception provisoire des travaux par des traites d'une durée de trois (03) mois domiciliés à la BMS-sa qui procédera à sa restructuration, conformément aux dispositions de la convention de crédit de refinancement signée avec le pool bancaire. »

L'article 50 du Décret n°2014-0349/P-RM du 22 mai 2014 portant Règlement Général sur la Comptabilité Publique dispose : « Le paiement est l'acte par lequel l'État se libère de sa dette. Sous réserve des exceptions prévues par les lois et règlements, les paiements ne peuvent intervenir qu'à l'échéance de la dette, après l'exécution du service [...] »

44. Afin de s'assurer du respect des stipulations et de la disposition ci-dessus, l'équipe de vérification a examiné les pièces justificatives du règlement des logements livrés et effectué un contrôle d'effectivité des travaux sur les différents sites en compagnie du représentant de l'OMH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles mis à sa disposition par le Ministre en charge de l'Habitat.

45. Elle a constaté que l'OMH a procédé au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers au profit de la Société DENTAL-BTP-SA et de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA sans réception provisoire. En effet, le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont émis, le 4 juillet 2018, 12 traites à la Société DENTAL-BTP-SA pour le paiement de 200 logements à N'Tabacoro qui n'ont pas encore fait l'objet de réception, à la date du 5 juillet 2022, consacrée à la visite d'effectivité. Sur les 200 logements non réceptionnés, 126 logements de type F4 ont été réalisés, tandis que les travaux de 74 logements de type F3 ne sont pas terminés. Bien que non-réceptionnés, les 126 logements de type F4, ont été attribués et certains sont occupés par des bénéficiaires.

Le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont également délivré, le 21 avril 2021, une (1) traite à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux de viabilisation de 17 ha à Kati-Kambila sur la base d'une caution de bonne exécution en lieu et place d'un procès-verbal de réception provisoire. Il résulte de l'effectivité sur le terrain que des travaux ont été réalisés, mais que d'autres ne l'ont pas été. A titre illustratif, le poste transformateur d'électricité n'a pas été installé. De plus, ils ont effectué le paiement de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE en une seule traite alors que l'avenant à la convention exige plusieurs traites. De même, le DG de l'OMH a constaté, dans sa lettre n°0479/DG-OMH du 9 juillet 2021 adressée au Président Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, une évolution timide des travaux de

viabilisation du site et l'a invité à les terminer le 15 juillet 2021, soit plus de deux mois après l'émission de la traite pour le paiement de la totalité du montant de la convention. En réponse à cette correspondance, le Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA s'est engagé, dans sa lettre N/REF :064-MC/SOP-SA/PDG21 du 13 juillet 2021, à terminer les travaux le 30 août 2021, soit quatre mois après le paiement. La réception provisoire n'a toujours pas été prononcée à la date du 30 juin 2022 au cours de laquelle l'équipe de vérification a effectué la visite d'effectivité au niveau du site.

46. Le règlement des travaux sans réception provisoire peut compromettre leur finalisation et engendrer des paiements indus.

La commission de réception des logements sociaux ne se prononce pas sur la réception des travaux de voiries et réseaux divers.

47. L'article 4 des Conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux entre l'OMH et les Sociétés immobilières stipule que l'infrastructure interne est constituée de :

- drainage des voies principales par collecteurs maçonnés ouverts ;
- caniveaux maçonnés pour les voies secondaires ;
- alimentation en eau potable avec branchements individuels à 100% ;
- électrification avec branchements individuels à 100 % ;
- points d'éclairage public à tous les 40 mètres et aux carrefours ;
- voiries secondaires revêtues de latérite ;
- voiries principales revêtues en enrobée.

Le même article stipule que l'infrastructure interne devra faire partie du coût de développement du programme immobilier.

L'article 6 des mêmes conventions stipule : « La réception des logements se fera par une Commission désignée conjointement par le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH. »

48. Afin de s'assurer de l'effectivité des travaux de voiries et réseaux divers à l'intérieur des programmes de logements sociaux, l'équipe de vérification a examiné les procès-verbaux de réception et s'est entretenue avec le Chef du Département des Etudes et Planification de l'OMH. Elle a également procédé à des contrôles d'effectivité des différents programmes de réalisation de logements sociaux en compagnie du représentant de l'OMH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles mis à sa disposition par le Ministre en charge de l'Habitat.

49. Elle a constaté que la commission de réception des logements sociaux ne prend pas en compte, dans l'établissement des procès-verbaux, les travaux de voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des sites. En effet, aucune information concernant l'état de réalisation desdits travaux ne figure dans les procès-verbaux de réception produits. Or, les voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des programmes constituent une

partie intégrante des devis de construction des logements sociaux. A titre illustratif, le contrôle d'effectivité, effectué en juillet 2022 par l'équipe de vérification en compagnie du représentant de l'OMH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles, a révélé la réalisation non-effective des voiries et réseaux divers au niveau du programme de 750 logements de la Société DIPEX-SA, du programme de 500 logements de AFRICA INVEST à N'Tabacoro et du programme de 600 logements de SIFMA à Kati-Sanafara tous réceptionnés durant la période sous revue.

50. L'absence d'information sur la réalisation des travaux de voiries et réseaux divers à l'intérieur des sites des logements sociaux ne permet pas de s'assurer de la réalisation effective et conforme des ouvrages prévus et peut conduire à des paiements indus.

La Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires non-éligibles.

51. Le point 11.1 IC des Données Particulières de l'Appel d'Offres (DPAO) des marchés relatifs aux travaux de construction de 500 logements sociaux dans différentes régions du programme de 2015, aux travaux de construction de 140 logements sociaux et de 130 logements sociaux dans différentes régions du programme de 2016, aux travaux de viabilisation des logements sociaux de la région de Koulikoro (Koulikoro, Nara et Fana) et aux travaux de raccordements, de peinture, de menuiserie, d'électricité et de plomberie des logements sociaux de Bamako, Kayes, Koulikoro, Sikasso, Ségou et Mopti stipule que le soumissionnaire devra joindre à son offre les pièces administratives ci-après : l'agrément ou la carte professionnelle, le certificat de non-faillite, le quitus fiscal, l'attestation de visite de site et toute pièce attestant de l'éligibilité du soumissionnaire à la catégorie des entrepreneurs habilités à exécuter les présents travaux. Il stipule également que la non-fourniture ou la non-conformité de l'une de ces pièces administratives entraîne le rejet de l'offre. Il stipule en outre que l'attributaire provisoire du marché doit obligatoirement fournir, dans un délai de deux jours, les statuts, le registre de commerce, la carte d'identification fiscale, l'attestation de l'INPS et l'attestation de l'OMH, sous peine d'annulation de la notification.
52. Afin de s'assurer du respect des Données Particulières de l'Appel d'Offres, l'équipe de vérification a examiné les dossiers de soumission fournis par chaque attributaire. Elle a également demandé, par memo n°2 du 30 mars 2022 adressé au Directeur des Finances et du Matériel, les pièces administratives manquantes dans les dossiers de soumission mis à sa disposition.
53. Elle a constaté que la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées. En effet, en violation des critères d'éligibilité, elle a attribué six (6) marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées ainsi que celles demandées après l'attribution provisoire, notamment les statuts, la preuve de l'immatriculation au Registre du

Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM) et la Carte d'Identification Fiscale (CIF).

54. L'attribution de marchés à des soumissionnaires non-éligibles est de nature à remettre en cause la transparence de la procédure de passation des marchés publics.

Recommandations :

55. Le Ministre en charge de l'Habitat doit :

- éviter toute immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'Office Malien de l'Habitat ;
- respecter les clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux relatives à la résolution des différends.

56. Le Directeur Général de l'Office Malien de l'Habitat doit :

- respecter la procédure de passation applicable à la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- respecter les clauses de financement des conventions spécifiques de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- exiger des sociétés immobilières la production des documents requis conformément aux clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux ;
- exiger les procès-verbaux de réception provisoire avant tout paiement de travaux.

57. L'Agent Comptable de l'Office Malien de l'Habitat doit :

- exiger les procès-verbaux de réception provisoire avant tout paiement de travaux.

58. La Commission de réception des logements sociaux doit :

- se prononcer sur les travaux de voiries et réseaux divers dans les procès-verbaux de réception des logements sociaux.

59. Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat doit :

- veiller au respect de tous les critères de qualification dans la sélection des attributaires provisoires ;
- exiger des attributaires provisoires des marchés la fourniture des pièces administratives requises pour l'attribution définitive.

Irrégularités financières :

Le montant total des irrégularités financières, ci-dessous, s'élève à 44 131 028 483 FCFA.

Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.

60. L'article 5 des Conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements signées entre l'Office Malien de l'Habitat et les Sociétés immobilières stipule : « L'Office Malien de l'Habitat se réserve le droit de confier à la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat du Mali, le contrôle et la supervision des travaux relatifs au Projet ceci, afin de déterminer leur conformité vis à vis des dispositions de la présente [...] »

L'article 10 des mêmes conventions fixe le prix d'achat convenu pour la cession des logements, y compris la viabilisation, les études, les contrôles, les charges financières et toutes autres composantes du projet ainsi que le coût global des logements en hors taxes.

Le même article stipule que ce prix prend en compte toutes les circonstances de l'implantation, des particularités du programme et couvre l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation du programme de construction y compris les frais, intérêts des emprunts contractés et marge de la société et de ce fait, ne subira aucune variation.

L'article 11 ou 12, selon les cas, des mêmes conventions relatives à la garantie de non-dépassement du prix d'achat stipule que la Société s'engage à prendre en charge toute somme excédant le prix convenu à l'article 10 et dont l'origine ne peut être imputée à un cas de force majeure.

L'article 21 ou 22, selon les cas, des conventions relatif à la clause de force majeure stipule que l'intention des Parties est que le terme force majeure s'entende de tout évènement fortuit, imprévisible et irrésistible. La force majeure comprendra, mais sans se limiter à ce qui suit :

- guerre, guerres civiles, révolutions insurrection ou hostilités (déclarées ou non); tremblement de terre, ouragan, autres désastres causés par la foudre ;
- tout feu important ou explosif ;
- épidémies, grèves, fermeture ou autre perturbation industrielle. »

61. Afin de s'assurer du respect des prix d'achat des logements convenus par les parties dans le cadre de la mise en œuvre des programmes immobiliers, l'équipe de vérification a procédé à une analyse des documents mis à sa dispositions, notamment les conventions, les avenants et les devis des logements. Elle s'est également entretenue avec le Chef du Département des Etudes et Planification de l'OMH et

a demandé au DG de l'OMH, par mémo n°6 du 8 juin 2022, les copies des lettres et documents relatifs au changement du régime fiscal et douanier des programmes de réalisation de logements sociaux par les promoteurs immobiliers.

62. Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes (HT) des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le DG de l'OMH a demandé suivant plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner les nouveaux devis qui lui ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA.

Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues à des sociétés immobilières.

63. L'article 7 des Conventions de partenariat public-privé pour la réalisation et la cession de 500 logements signée le 29 janvier 2016 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DENTAL- BTP-SA (DENTAL 1 et DENTAL 2) stipule : « La Société DENTAL-BTP-SA s'oblige, vis-à-vis de l'OMH, à réaliser les 500 logements désignés à l'article 2 de la présente convention dans un délai maximum de 12 (douze) mois à compter de la date de signature de la présente convention. [...] ».

L'article 12 des conventions ci-dessus stipule : « L'OMH, en sa qualité de seul et unique acquéreur de l'ensemble des logements, s'engage à payer le prix visé à l'article 10 ci-dessus sur une période de quatre (4) ans y compris un an de différé correspondant à la période de réalisation du projet, par des virements bancaires sur le compte séquestre n°MLIXXX ouvert à cet effet dans les livres de la BSIC-MALI au nom de l'entreprise de construction DENTAL-BTP-SA, ou tout autre moyen de paiement. »

L'article 3 de l'avenant n°3 du 15 mars 2017 à la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 500 logements signée le 29 janvier 2016 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DENTAL-BTP-SA stipule : « Le montant total de l'incidence fiscale et douanière sur la

convention est ainsi évalué à quatre milliards deux cent seize millions six cent vingt-trois mille trois cents (4 216 623 300 FCFA). »

L'article 5 de l'avenant ci-dessus stipule : « Les modalités de paiement du prix d'achat restent comme celles définies dans l'article 12 à la convention initiale. »

L'article 3 de l'avenant n°4 du 15 mars 2017 à la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 500 logements signée le 29 janvier 2016 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DENTAL-BTP-SA stipule : « Le montant total de l'incidence fiscale et douanière sur la convention est ainsi évalué à quatre milliards deux cent seize millions six cent vingt-trois mille trois cents (4 216 623 300 FCFA). »

L'article 5 de l'avenant ci-dessus stipule : « Les modalités de paiement du prix d'achat restent comme celles définies dans l'article 12 à la convention initiale. »

L'article 7 de la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 700 logements signée le 15 octobre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX-SA stipule : « La Société DIPEX SA s'oblige, vis-à-vis de l'OMH, à réaliser les 700 logements désignés à l'article 2 de la présente convention dans un délai maximum de 15 (quinze) mois à compter de la date de notification de l'ordre de service de commencer les travaux. [...] »

L'article 13 de la convention ci-dessus stipule : « L'OMH, en sa qualité de seul et unique acquéreur de l'ensemble des logements, s'engage à payer le prix visé à l'article 10 ci-dessus sur une période de trois (3) ans non compris la période de réalisation du projet, par des virements bancaires sur le compte séquestre n°xxx ouvert à cet effet dans les livres de la BIM-SA, ou tout autre moyen de paiement. »

L'article 4 de l'avenant n°3 du 11 juillet 2017 à la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 700 logements signée le 15 octobre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX-SA stipule : « Le montant total de l'incidence fiscale et douanière sur la convention est ainsi évalué à Cinq Milliards Trois Cent Soixante Dix Huit Millions Quatre Cent Neuf Mille Cinquante (5 378 409 050 FCFA). »

L'article 5 de l'avenant ci-dessus stipule : « Les modalités de paiement du prix d'achat restent comme celles définies dans l'article 13 à la convention initiale. »

L'article 7 de la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 750 logements signée le 3 décembre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX-SA stipule : « La Société DIPEX SA s'oblige, vis-à-vis de l'OMH, à réaliser les 750 logements désignés à l'article 2 de la présente convention dans un délai maximum de 15 (quinze) mois à compter de la date de notification de l'ordre de service de commencer les travaux. [...] »

L'article 13 de la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 750 logements signée le 3 décembre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX-SA stipule : « L'OMH, en sa qualité de seul

et unique acquéreur de l'ensemble des logements, s'engage à payer le prix visé à l'article 10 ci-dessus sur une période de trois (3) ans non compris la période réalisation du projet, par des virements bancaires sur le compte séquestre n°xxx ouvert à cet effet dans les livres de la BDM-SA, ou tout autre moyen de paiement. »

L'article 4 de l'avenant n°2 du 12 janvier 2018 à la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 750 logements signée le 3 décembre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX-SA stipule : « Le montant total de l'incidence fiscale et douanière sur la convention est ainsi évalué à Cinq Milliards Sept Cent Cinquante Un Millions Six Cent Cinquante Neuf Mille Neuf Cents (5 751 659 900 FCFA). »

L'article 5 de l'avenant ci-dessus stipule : « Les modalités de paiement du prix d'achat restent comme celles définies dans l'article 13 à la convention initiale. »

64. Afin de s'assurer de la régularité des paiements effectués au titre des incidences financières consécutives au changement du régime fiscal et douanier des conventions, l'équipe de vérification a passé en revue les documents de paiements. Elle s'est également entretenue avec le Chef de la Section Comptabilité Générale de l'OMH.
65. Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues aux Sociétés immobilières DENTAL-BTP-SA et DIPEX-SA dans le cadre de l'exécution de leurs conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements sociaux. En effet, ils ont émis 12 traites d'un montant total de 19 563 315 550 FCFA aux sociétés DENTAL-BTP-SA et DIPEX-SA pour le paiement de l'incidence fiscale et douanière de la réalisation des 2 450 logements prévus, alors que seulement 1 262 logements ont été réalisés à la date du 31 décembre 2021, pour une incidence fiscale et douanière due de 7 580 666 331 FCFA. La Société DENTAL BTP-SA a bénéficié de huit (8) traites d'un montant total de 8 433 246 600 FCFA émises le 7 avril 2017. Au compte de cette société, 462 logements ont été réalisés sur 1 000 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 709 590 734 FCFA. La Société DIPEX-SA a bénéficié de quatre (4) traites d'un montant de 5 378 409 050 FCFA émises le 15 janvier 2018 et de quatre (4) traites d'un montant de 5 751 659 900 FCFA émises le 4 juillet 2018. Au compte de cette société, 800 logements ont été réalisés sur 1 450 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 933 078 115 FCFA. En somme, le montant des traites d'incidence fiscale et douanière indûment émises au compte des Sociétés immobilières s'élève à 9 642 668 849 FCFA. De plus, l'étalement des paiements sur trois ans n'a pas été respecté.

Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH n'ont pas fourni les copies authentiques des titres fonciers achetés avec des sociétés immobilières.

66. La Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 700 logements signée le 15 octobre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX SA, dans son préambule, stipule : « [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société DIPEX SA ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 700 nouveaux logements à KATI KOKO PLATEAU sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 25 ha 64 a 93 ca, objet des Titres Fonciers N°73158, 73160, 18804, 18805 et 18806 du cercle de Kati [...] »

L'article 10 de la convention ci-dessus stipule : « [...] En plus de ce montant, il sera payé un montant total de deux milliards cinq cent soixante-quatre millions neuf cent trente mille (2 564 930 000) FCFA HT correspondant au prix d'achat du foncier [...] »

La Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 1 200 logements signée le 6 octobre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société JUMEAU IMMOBILIERE, dans son préambule, stipule : « [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société JUMEAU IMMOBILIERE ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 1 200 nouveaux logements à N'TABACORO sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 45 ha 45 a 72 ca, objet des Titres Fonciers N°69190, 69186, 68977, 69189, 68970 et 68973 du cercle de Kati [...] »

L'article 10 de la convention ci-dessus stipule : « [...] En plus de ce montant, il sera payé un montant total de quatre milliards cinq cent quarante-cinq millions sept cent vingt mille (4 545 720 000) FCFA HT correspondant au prix d'achat du foncier [...] »

L'avenant 1 à la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 78 logements par tranches signé le 14 août 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE SA, dans son préambule, stipule : « [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 78 nouveaux logements à SAMAYA sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 3 ha 05 a 85 ca, objet des Titres Fonciers 6056, 13658 et 9649 du cercle de Kati [...] »

L'article 10 de la convention ci-dessus stipule : « [...] En plus de ce montant, il sera payé un montant total de sept cent cinquante millions (750 000 000) FCFA HT correspondant au prix d'achat du foncier ci-dessus cité appartenant à SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA [...] »

La Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 1 000 logements signée le 18 novembre 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société TRANSROUTE -SARL, dans son préambule, stipule :

« [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société TRANSROUTE- SARL ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 1 000 nouveaux logements à KATI SIRACORO sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 41 ha 05 a 88 ca, objet des Titres Fonciers N°21137, 21588, 21591, 22248, 22249, 22251, 22252, 22253, 22254 du cercle de Kati [...] »

L'article 10 de la convention ci-dessus stipule : « [...] En plus de ce montant, il sera payé un montant total de quatre milliards cent cinq millions huit cent quatre-vingt mille (4 105 880 000) FCFA HT correspondant au prix d'achat du foncier [...] »

L'article 14 des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements signées entre l'OMH et les Sociétés immobilières stipule qu'au terme du remboursement par l'OMH des sommes dues au titre des conventions, les sociétés immobilières sont tenues de remettre à l'OMH l'ensemble des Titres Fonciers individuels, ce dans un délai de trois mois à compter de la date du dernier paiement. Aussi, les sociétés s'engagent-elles à ne contracter aucun autre prêt garanti par les titres fonciers cités à l'article ci-dessus et ne consentir aucune autre hypothèque sur lesdits Titres Fonciers en dehors de celle qui sera faite au profit des partenaires financiers intervenant dans le projet.

67. Afin de s'assurer de la régularité et de l'effectivité de l'achat des titres fonciers par l'OMH avec les Sociétés immobilières dans le cadre des programmes de réalisation et de cession des logements, l'équipe de vérification a procédé à la revue des conventions et demandé au DG de l'OMH les titres fonciers par mémos n°2 du 6 avril 2022 et n°15 du 11 juillet 2022. De même, elle a procédé à l'inventaire physique des titres fonciers achetés dont l'OMH a annoncé l'existence au niveau de son agence comptable, d'un notaire, de CORIS BANK et de la Banque du Développement du Mali. Par ailleurs, elle a demandé, par lettre n°conf. 0334/2022/BVG du 14 juin 2022, les superficies et les coordonnées des Titres Fonciers acquis par l'OMH au niveau de la Direction Nationale du Cadastre. Elle a également, par lettre n°conf.0474/2022/BVG du 10 octobre 2022, demandé au Directeur National des Domaines une vérification des TF dont les copies authentiques n'ont pu être fournies par l'OMH. Enfin, elle a examiné les pièces de paiement des Titres Fonciers (TF).

68. Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ne disposent pas des copies authentiques de 13 TF achetés avec quatre (4) sociétés immobilières. Il s'agit de cinq (5) TF de DIPEX SA, de quatre (4) TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de trois (3) TF de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA et d'un (1) TF de TRANSROUTE-SARL. En effet, sur un total de 45 TF achetés avec les sociétés immobilières dans le cadre de la réalisation des programmes immobiliers, ils n'ont pas pu présenter les copies authentiques de 13 TF à l'équipe de vérification. Les cinq (5) TF achetés avec la Société DIPEX-SA n'ont abrité aucun programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur

des parcelles appartenant à l'Etat. Sur les quatre (4) TF achetés avec la Société JUMEAU IMMOBILIERE, un (1) est au nom de la Société BANGA IMMOBILIERE SARL et trois (3) au nom de la Société KOMÉ IMMOBILIERE SARL. Le TF acheté avec la Société TRANSROUTE SARL est au nom de BANGA IMMOBILIERE SARL et n'a pas abrité de programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Enfin, ils ont acheté, avec la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, les TF n°9649, 16358 et 6056 qui ont déjà été épuisés au terme de leur morcellement respectif en 42 titres fonciers individuels, 20 titres fonciers individuels (TFI) et 92 TFI, soit un total de 154 TFI.

Les TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de TRANSROUTE- SARL et de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA ont été intégralement payés. Pour les TF de DIPEX-SA, seulement l'acompte de 20 % du coût du foncier a été payé par virement bancaire. Le coût total des TF achetés et dont les copies authentiques n'ont pu être présentées à l'équipe de vérification se chiffre à 4 279 316 000 FCFA.

Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière de travaux supplémentaires.

69. L'article 10 des Conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements signées entre l'Office Malien de l'Habitat et les sociétés immobilières fixe le prix d'achat convenu pour la cession des logements, y compris la viabilisation, les études, les contrôles, les charges financières et toutes autres composantes du projet, ainsi que le coût global des logements en hors taxes.

Le même article stipule que ce prix prend en compte toutes les circonstances de l'implantation, des particularités du programme et couvre l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation du programme de construction y compris les frais, intérêts des emprunts contractés et marge de la société et, de ce fait, ne subira aucune variation.

L'article 11 ou 12, selon les cas, des conventions suscitées relatif à la garantie de non-dépassement du prix d'achat stipule que la Société s'engage à prendre en charge toute somme excédant le prix convenu à l'article 10 et dont l'origine ne peut être imputée à un cas de force majeure.

L'article 21 ou 22 des conventions, selon les cas, relatif à la clause de force majeure stipule que l'intention des Parties est que le terme « force majeure » s'entende de tout évènement fortuit, imprévisible et irrésistible. La force majeure comprendra, mais sans se limiter à ce qui suit :

- guerre, guerres civiles, révolutions, insurrection ou hostilités (déclarées ou non); tremblement de terre, ouragan, autres désastres causés par la foudre ;

- tout feu important ou explosif ;
- épidémies, grèves, fermeture ou autre perturbation industrielle.

70. Afin de s'assurer du respect des clauses des conventions ci-dessus citées, l'équipe de vérification a examiné les conventions, les avenants et les pièces justificatives de paiement. Elle s'est également entretenue avec le Chef du Département des Etudes et Planification (DEP) de l'OMH et le Chef de la Section Promotion Immobilière de la DNUH.

71. Elle a constaté que le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires de cinq (5) programmes immobiliers. Il s'agit du programme de 500 logements de la Société TRANSROUTE-SARL, du programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl, du programme de 1 200 logements de la Société JUMEAU IMMOBILIERE à N'Tabacoro, du programme de 600 logements de la SIFMA à Kati-Sicoro et du programme de 1 000 logements de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA à Kati-Kambila. En effet, le DG de l'OMH a, par des avenants, admis des devis de prise en charge des travaux supplémentaires qu'il a reçus des Sociétés immobilières et soumis à l'approbation du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces avenants sont intervenus en dépit des clauses relatives à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus. Pour le programme de 500 logements de TRANSROUTE SARL, le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par le transfert du site de Kati-Sicoro à N'Tabacoro où le site longe le marigot et présente des dénivelés en partie, contrairement à celui prévu par la convention initiale à Kati-Sicoro qui a servi de référence pour le montage du programme. Pour le programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl et le programme de 1 200 logements de JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par un dépassement significatif des hauteurs moyennes des soubassements de certains logements liés à la morphologie du terrain mis à leur disposition sur le site de N'Tabacoro où la réalisation des programmes immobiliers était initialement prévue. Pour la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, ils ont justifié les travaux supplémentaires par le terrassement de la grande dépression et des modifications des fondations sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH. Enfin, pour le programme de 600 logements de la SIFMA, l'avenant relatif à la prise en charge des travaux supplémentaires a été signé le 11 août 2017 alors que les travaux ont été réceptionnés le 24 avril 2017 sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH.

Le montant total des travaux supplémentaires irrégulièrement pris en charge est de 5 375 009 448 FCFA.

Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des travaux hors sites sans exiger la garantie bancaire requise.

72. L'article 4 des Conventions de partenariat entre l'OMH et la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA pour la réalisation et la cession de 1000 logements sociaux à Kati-Kambila, de 78 logements sociaux à Samaya et 50 logements à Fana, Dioïla et Kangaba stipule : « [...] L'infrastructure interne est constituée de :

- Drainage des voies principales par collecteurs maçonnés ouverts ;
- Caniveaux maçonnés pour les voies secondaires ;
- Alimentation en eau potable avec branchements individuels à 100% ;
- Electrification avec branchements individuels à 100 % ;
- Points d'éclairage public à tous les 40 mètres et aux carrefours ;
- Voiries secondaires revêtues de latérite ;
- Voiries principales revêtues en enrobée.

L'infrastructure interne devra faire partie du coût de développement du Programme immobilier [...]

La Société s'engage à raccorder à ses frais les installations aux réseaux extérieurs qui seraient à l'entrée du site, à savoir le raccordement au réseau d'eau et d'électricité, le réseau de drainage des eaux pluviales et tout autre service requis par la loi et nécessaires au succès du projet.

Le montant de ces raccordements fait partie du coût de développement du projet stipulé à l'article 10 de la présente convention.

Cependant, il convient de préciser que l'amenée de ces réseaux aux abords du site est à la charge de l'administration et fera l'objet d'un avenant à la présente convention, si la Société la réalise. »

L'article 6 des conventions ci-dessous stipule : « La réception des logements se fera par une Commission désignée conjointement par le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH. »

L'article 3 de l'avenant n°01 aux Conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de 1 000 logements à Kati-Kambila, 78 logements à Samaya, 50 logements à Yanfolila, Kolondieba, Yorosso, Fana, Dioïla et Kangaba signé le 23 février 2018 entre l'OMH et SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA stipule : « Le coût global des travaux hors sites et supplémentaires sur les sites des logements sociaux de Samaya, Kangaba, Kolondjeba, Yorosso, Fana, Djoïla, Kati-Kambila réalisés est ainsi évalué en toutes taxes comprises à Deux milliards Sept Cent Soixante Sept millions Quatre-vingt-dix mille sept cent quarante-six (2 767 090 746) Francs CFA TTC [...]. »

L'article 4 de l'avenant ci-dessus stipule : « L'OMH, en sa qualité de seul et unique acquéreur de l'ensemble des Ouvrages, s'engage à payer le prix visé à l'article 3 ci-dessus après la signature et l'enregistrement de la convention, par deux (2) traites de (03) trois et (06) six mois sur le

compte séquestre n°xxx ouvert à cet effet dans les livres de la BMS sa, ou tout autre moyen de paiement avant le démarrage des travaux contre une garantie bancaire. »

73. Afin de s'assurer de la régularité des paiements des travaux hors sites, l'équipe de vérification a examiné les pièces justificatives des paiements. Elle a également demandé au DG de l'OMH, par mémo n°16 du 11 août 2022, la copie de la garantie bancaire qui a servi au paiement du coût des travaux hors sites Elle a enfin effectué des contrôles d'effectivité sur les sites de Kati-Kambila, Fana, Dioïla et Kangaba en compagnie du représentant de l'OMH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles mis à disposition par le Ministre en charge de l'Habitat.
74. Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé, à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, la totalité du montant des travaux hors sites sans lui exiger la garantie bancaire requise. En effet, ils ont délivré, le 27 février 2018, deux traites d'un montant total de 2 767 090 746 FCFA à la SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux hors sites et supplémentaires sur les sites de logements sociaux de Samaya, Kangaba, Yanfolila, Kolondieba, Yorosso, Fana, Dioïla et Kati-Kambila. Sur ce montant, le coût des travaux hors sites de Kati-Kambila, Samaya, Fana, Dioïla et Kangaba, tous de la Région de Koulikoro, est de 2 506 577 959 FCFA. Le paiement des travaux hors sites n'a été basé ni sur la garantie bancaire requise ni sur des procès-verbaux de réception des travaux. Les travaux du site de Kangaba ont été réceptionnés le 25 septembre 2019, soit plus d'un an et demi après le paiement. L'équipe de vérification n'a observé aucune réalisation de travaux hors sites à Fana et à Dioïla, visités respectivement les 3 et 5 août 2022, avec le représentant de l'OMH et l'Ingénieur des Constructions Civiles.

Le montant total du paiement des travaux hors sites de Fana et Dioïla non-réalisés et non-couverts par une garantie bancaire est de 159 991 492 FCFA.

Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont fait des paiements indus à des sociétés immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers.

75. La Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 500 logements signée le 29 mai 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société KOME Immobilière, dans son préambule, stipule : « [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société KOME Immobilière ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 500 nouveaux logements à N'TABACORO sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 30 ha, objet des Titres Fonciers N°68974 et 68975 du cercle de Kati [...] »

L'article 10 de la convention ci-dessus stipule : « [...] Ainsi, le coût global des 500 logements réalisés est de francs CFA hors taxes neuf milliards neuf cent cinquante millions (9 950 000 000) FCFA HT [...] »

En plus de ce montant, il sera payé un montant total d'un milliard neuf cent quatre-vingt-dix-huit millions quatre cent soixante-dix mille (1 998 470 000) FCFA HT correspondant au prix d'achat du foncier [...] »

La Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 450 logements signée le 29 mai 2015 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société JUMEAU IMMOBILIERE, dans son préambule, stipule : « [...] Ainsi, dans le but de servir leurs intérêts réciproques, l'Office Malien de l'Habitat et la Société JUMEAU IMMOBILIERE ont décidé de mettre en place les bases d'un partenariat en vue de la réalisation de 450 nouveaux logements à Kati Koko Plateau sur des parcelles d'une superficie globale d'environ 30 ha, objet des Titres Fonciers N°42889 et 44328 du cercle de Kati [...] »

L'article 10 de la convention ci-dessus stipule : « [...] Ainsi, le coût global des 450 logements réalisés est de francs CFA hors taxes neuf milliards soixante-quinze millions (9 075 000 000) FCFA HT [...] »

En plus de ce montant, il sera payé un montant total d'un milliard neuf cent soixante-treize millions trois cent dix mille (1 973 310 000) FCFA HT correspondant au prix d'achat du foncier [...] »

L'article 11 de la même convention stipule : « Le prix du foncier indiqué à l'article 10 sera réglé au promoteur comme suit :

- 20 % à partir de la notification de l'Ordre de service ;
- le reliquat sera remboursé conformément au planning d'amortissement d'achat.

Toutefois, le promoteur dispose d'un délai maximum de trois (3) mois à compter du paiement des 20 % pour commencer les travaux.

Au-delà de ce délai, la présente convention sera considérée caduque et l'OMH se réserve le droit de :

- réclamer le remboursement intégral des montants payés ;
- solder l'acquisition du foncier indiqué en payant les 80% restants. Dans ce cas, le promoteur est tenu de lui fournir les TF exempts de toute charge dans un délai maximum de un (01) mois. »

76. Afin de s'assurer de la régularité des paiements des TF acquis par l'OMH auprès des sociétés immobilières dans le cadre des programmes de réalisation et de cession des logements, l'équipe de vérification a procédé à la revue documentaire et a examiné les pièces justificatives des paiements. Elle s'est également entretenue avec le Chef du Département des Etudes et Planification et le Chef du Service de la Comptabilité Générale de l'OMH. Elle a demandé au Directeur National du Cadastre par lettre n°conf 0334/2022/BVG du 14 juin 2022, les superficies et les coordonnées des TF acquis par l'OMH. Enfin, elle a procédé au recalcul de la valeur des titres fonciers acquis auprès des sociétés immobilières.

77. Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont, dans le cadre de l'acquisition des TF pour la réalisation des programmes immobiliers, effectué des paiements indus à deux sociétés immobilières,

en l'occurrence, KOME Immobilière et JUMEAU IMMOBILIERE. En effet, pour la Société KOME Immobilière, le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont acquis des TF d'une superficie réelle de 19 ha 98 a 47 ca au prix de TF d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention, soit un surplus de paiement de 667 175 886 FCFA.

Pour la Société JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont acquis des TF d'une superficie réelle de 19 ha 73 a 31 ca au prix de TF d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention, soit un écart de 135 065 176 FCFA entre l'acompte de 20 % du foncier payé par virement bancaire et le montant dû.

Le montant total des paiements indus aux promoteurs immobiliers dans l'acquisition des TF s'élève à 802 241 062 FCFA.

Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé la totalité du montant d'une convention partiellement exécutée.

78. L'article 1^{er} de la Convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 600 logements signée le 05 mars 2012 entre l'Office Malien de l'Habitat et la Société Immobilière et Foncière du Mali stipule : « La présente convention a pour objet de définir les modalités et/ou conditions de réalisation d'un programme immobilier de 600 logements par la SIFMA au profit de l'OMH sur un site de SICORO (Kati Sanafara) ».

L'article 50 du Décret n°2014-0349/P-RM du 22 mai 2014 portant Règlement Général sur la Comptabilité Publique dispose : « Le paiement est l'acte par lequel l'État se libère de sa dette. Sous réserve des exceptions prévues par les lois et règlements, les paiements ne peuvent intervenir qu'à l'échéance de la dette, après l'exécution du service [...] ».

79. Afin de s'assurer du respect de la stipulation et de la disposition ci-dessus, l'équipe de vérification a examiné les procès-verbaux de réception et le devis estimatif et quantitatif des travaux d'achèvement du programme des 600 logements de SIFMA produit par la DNUH à la demande du Ministre en charge de l'Habitat. Elle a également analysé les pièces justificatives du règlement de la convention, procédé à des entrevues et effectué un contrôle d'effectivité des travaux.

80. Elle a constaté que le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont payé la totalité du montant de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 600 logements, partiellement exécutée par la SIFMA. En effet, ils ont émis, le 15 mai 2017, 11 traites d'un montant total de 1 4 679 518 267 FCFA à la SIFMA bien qu'elle n'ait pas honoré son engagement, pris par lettre N/R : 0032/DGA/SIFMA SA/2017 du 26 avril 2017, à lever toutes les réserves constatées dans un délai de 2 mois après la réception provisoire. Le DG de l'OMH a initialement récusé, par lettre n°0452/DG-OMH du 3 mai 2017, la demande de paiement n°0033/PDG/SIFMA SA/2017 du 26 avril 2017 de la SIFMA en lui signifiant que ledit paiement ne pourra se faire qu'après la levée des réserves. Le contrôle d'effectivité réalisé, le 30 juin 2022, par l'équipe de vérification en compagnie du chef du Département des Etudes et Planification de l'OMH, de l'agent du contrôle de la DNUH et de l'Ingénieur des

Constructions Civiles mis à disposition par le Ministre chargé de l'Habitat, a constaté que les réserves ne sont pas levées. A la demande du Ministre en charge de l'Habitat, la DNUH a estimé, le 11 juin 2020, le coût des réserves à 921 237 922 FCFA.

La Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE a procédé au faux enregistrement d'un marché.

81. L'article 357 de la Loi n°06-67 du 29 décembre 2006, modifiée, portant Code Général des Impôts dispose : « Les actes constatant les adjudications au rabais et marchés de toutes natures (travaux publics et immobiliers, prestations de services divers), qui ne contiennent ni vente, ni promesse de livrer des marchandises, denrées ou autres objets mobiliers, sont assujettis à un droit de 3 %. »

L'article 1^{er} du Décret n°2020-0106/P-RM du 24 février 2020 portant modification du Décret n°09-687/P-RM du 29 décembre 2009 fixant les taux de la redevance de régulation des marchés publics et des délégations de service public, des produits des ventes des dossiers d'appels d'offres versés à l'Autorité de Régulation des marchés publics et des délégations de service public et des frais d'enregistrement des recours non juridictionnels dispose : « [...] La redevance de régulation des marchés publics et des délégations de service public est perçue sur tout marché public dont le montant est égal ou supérieur à vingt-cinq millions (25 000 000) de francs CFA pour les marchés de fournitures, de services courants et de travaux et à quinze millions (15 000 000) de francs CFA pour les marchés de prestations intellectuelles ainsi que sur toutes les conventions de délégation de services publics. »

L'article 2 du Décret n°09-687/P-RM du 29 décembre 2009 fixant les taux de la redevance de régulation des marchés publics et des délégations de service public, des produits des ventes des dossiers d'appels d'offres versées à l'Autorité de Régulation des Marchés Publics et des Délégations de Service Public et des frais d'enregistrement des recours non juridictionnels dispose : « Les taux de la redevance de régulation sont fixés comme suit :

- 0,5% du montant hors taxes des marchés publics ;
- 0,1% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par les délégataires de service public. »

L'article 15.4 de l'Arrêté n°2015-3721/MEF-SG du 22 octobre 2015 fixant les modalités d'application du Décret n°2015-0604/P-RM du 25 septembre 2015 portant Code des Marchés Publics et des Délégations de Service Public dispose :

- « [...] ;
- « L'enregistrement du marché au service des impôts et le recouvrement de la redevance de régulation interviendront après sa numérotation. Toutefois, aucun paiement ne sera effectué sur ledit marché avant l'accomplissement de ces formalités. »

L'article 2 de l'Arrêté n°10-0496/MEF-SG du 24 février 2010 fixant les modalités de recouvrement et de mise à la disposition de l'Autorité de Régulation des Marchés Publics et des Délégations de Service Public, de la redevance de régulation sur les marchés publics et des délégations de service public, des produits des ventes des dossiers d'appels d'offres et des frais d'enregistrement des recours non juridictionnels dispose : « La redevance de régulation est liquidée et recouvrée par les services de la Direction Générale des Impôts. »

L'article 3 de l'arrêté ci-dessus dispose : « Le titulaire d'un marché, en procédant aux formalités d'enregistrement aux Impôts, procède en même temps au versement de la redevance de régulation. »

L'article 5 du même arrêté dispose : « La redevance de régulation est liquidée et recouvrée dans les mêmes formes et sous les mêmes sanctions que les droits d'enregistrement. Le recouvrement est matérialisé par un caché distinct. »

82. Afin de s'assurer du respect des dispositions ci-dessus, l'équipe de vérification a examiné les marchés exécutés au cours de la période sous revue et procédé à une authentification des cachets et reçus qui matérialisent le paiement des droits d'enregistrement et de la redevance de régulation au niveau du Centre des Impôts de la Commune IV du District de Bamako.

83. Elle a constaté que la Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE, enregistrée sous le NIF 084124644V, a effectué un faux enregistrement du marché n°01184 DGMP/DSP 2020 relatif aux travaux de raccordement, de peinture, de menuiserie, d'électricité et de plomberie des logements sociaux d'un montant total de 150 874 558 FCFA TTC afin de se soustraire au paiement du droit d'enregistrement et de la redevance de régulation. Le receveur du Centre des Impôts de la Commune IV du District de Bamako a attesté, par écrit, le non-enregistrement du marché et la fausseté du reçu de paiement du droit d'enregistrement. De plus, aucune pièce justificative du paiement de la redevance de régulation n'a pu être mise à la disposition de l'équipe de vérification par les services des finances de l'OMH. Ainsi, le recouvrement d'un montant de 4 475 093 FCFA a été compromis, dont 3 835 794 FCFA au titre de droit d'enregistrement et 639 299 FCFA au titre de redevance de régulation.

Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué des pénalités de retard sur des marchés.

84. L'article 90 du Décret n°08-485/P-RM du 11 août 2008 portant procédures de passation, d'exécution et de règlement des marchés publics et des délégations de service public dispose : « En cas de dépassement des délais contractuels fixés par le marché, le titulaire du marché est passible de pénalités après mise en demeure préalable, conformément aux dispositions suivantes :

- les pénalités ne peuvent excéder le montant fixé dans les cahiers des clauses administratives générales pour chaque catégorie de marché ;

- la remise des pénalités peut être prononcée par l'autorité contractante, après avis de la Direction Générale des Marchés Publics ;

- [...] »

L'article 99 du Décret n°2015-0604/P-RM du 25 septembre 2015 portant Code des Marchés Publics et des Délégations de Service Public dispose : « En cas de dépassement des délais contractuels fixés par le marché, le titulaire du marché est passible de pénalités après mise en demeure préalable, conformément aux dispositions suivantes :

- les pénalités ne peuvent excéder le montant fixé dans les cahiers des clauses administratives générales pour chaque catégorie de marché, [...] »

L'article 28 des marchés relatifs au programme de 500 logements du programme de 2015 stipule : « En cas de non-respect des délais fixés [...], pour l'exécution des travaux, l'Entrepreneur est passible de pénalités dont le montant est de 1/2500^{ème} du montant initial du marché éventuellement modifié ou complété par les avenants intervenus, par jour calendaire de retard. »

L'article 16 des marchés relatifs aux programmes de 130 et de 140 logements du programme de 2016 stipule : « En cas de retard dans l'achèvement des travaux, l'Entrepreneur sera passible d'une pénalité par jour de retard fixée à un deux mille cinq centième (1/2500^{ème}) du montant du marché initial éventuellement modifié ou complété par les avenants intervenus. [...] »

L'article 27 des marchés ci-dessus stipule : « Le délai contractuel des travaux est de cent vingt (120) jours et court à partir de la date de notification du marché à l'entreprise. »

Les Ordres de Services (OS) adressés aux bénéficiaires précisent en leur point 2 : « Considérer que le délai contractuel court huit (8) jours à compter de la date de notification du présent ordre de service. »

85. Afin de s'assurer de l'application des pénalités de retard sur les marchés de construction des logements sociaux conclus par la DFM du Ministère en charge de l'Habitat, l'équipe de vérification a examiné les dossiers relatifs auxdits marchés. Elle a également effectué des entretiens avec les agents de la DFM du Ministère en charge de l'Habitat.

86. Elle a constaté que le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué les pénalités de retard sur des marchés conclus en 2015 et en 2016. En effet, la réalisation des travaux de cinq marchés (5) marchés a accusé des retards allant de 30 à 259 jours.

Le montant total des pénalités non appliquées s'élève à 34 677 399 FCFA.

La Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés.

87. L'article 27 du Décret n°10-681/P-RM du 30 décembre 2010 portant réglementation de la comptabilité-matières dispose : « Toutes fournitures de matière, de travaux ou services d'un montant inférieur à 2.500.000 FCFA ou qui ne présente aucun caractère complexe fait l'objet d'une réception par un agent désigné à cet effet par l'ordonnateur matières. Cet agent en assure l'entière responsabilité pour la signature du bordereau de livraison ou d'une attestation de service fait.

Toutes fournitures de matière, de travaux ou services d'un montant égal ou supérieur à 2.500.000 FCFA, fait l'objet d'une réception par une commission de quatre (04) membres désignés par une décision de l'ordonnateur-matières. [...]. La commission constate la qualité et la quantité de la matière présentée et consigne ses constatations dans un procès-verbal. [...].».

L'article 34 du Décret n°2016-0888/P-RM du 23 novembre 2016 portant Code d'éthique et de déontologie dans les marchés publics et les délégations de service public relatif au respect strict des procédures de réception des prestations dispose : « [...]. Toute complaisance dans les procédures de réception ou de fourniture des prestations est formellement interdite et doit être évitée, notamment par :

- la reconnaissance des ouvrages exécutés ou des prestations fournies ; [...]
- la constatation des imperfections ou malfaçons et l'application des mesures prévues par les documents de marchés ;
- l'élaboration rigoureuse et objective des procès-verbaux de réception. »

L'article 21.1 de l'Arrêté n°2015-3721/MEF-SG du 22 octobre 2015 fixant les modalités d'application du Décret n°2015-0604/P-RM du 25 septembre 2015 portant Code des Marchés Publics et des Délégations de Service Public dispose : « [...] S'il apparaît que certaines prestations prévues au Marché et devant encore donner lieu à règlement n'ont pas été exécutées, la commission de réception peut décider de proposer la réception, sous réserve que le Titulaire s'engage à exécuter ces prestations dans un délai qu'elle fixe lorsqu'il n'est pas fixé par les documents constitutifs du marché. La constatation de l'exécution de ces prestations doit donner lieu à un procès-verbal dans les mêmes conditions que le procès-verbal des opérations de réception. »

88. Dans le but de s'assurer du respect des dispositions ci-dessus, l'équipe de vérification a effectué des visites d'effectivité au niveau des sites des programmes gouvernementaux de réalisation des logements sociaux à Koulikoro, à Fana, à Dioïla et à Ouéléssébougou dans la Région de Koulikoro.

89. Elle a constaté que la Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a prononcé

la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés. En effet, ladite commission a prononcé la réception sans réserve des marchés n°0296/DGMP/DSP 2016 et n°0293/DGMP/DSP 2016 de Fana (Lot n°6) relatifs aux travaux d'électrification et d'éclairage public des sites des logements sociaux dans la Région de Koulikoro, alors que la totalité des équipements d'éclairage public figurant dans les devis n'a pas été installée. La valeur totale des équipements non-installés est, d'un montant de 4 694 540 FCFA.

TRANSMISSION ET DENONCIATION DE FAITS PAR LE VERIFICATEUR GENERAL AU PRESIDENT DE LA SECTION DES COMPTES DE LA COUR SUPREME ET AU PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LA COMMUNE III DU DISTRICT DE BAMAKO, CHARGE DU POLE ECONOMIQUE ET FINANCIER, RELATIVEMENT :

- à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux pour un montant de 22 906 716 678 FCFA ;
- à l'achat de titres fonciers dans le cadre des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux sans détention de leurs copies authentiques pour un montant de 4 279 316 000 FCFA ;
- à la prise en charge irrégulière des coûts des travaux supplémentaires pour un montant de 5 375 009 448 FCFA ;
- au paiement de travaux hors sites sans la garantie bancaire requise pour un montant de 159 991 492 FCFA ;
- au paiement indu à des sociétés immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers pour un montant de 802 241 062 FCFA ;
- au paiement de la totalité du montant d'une convention partiellement exécutée pour un montant de 921 237 922 FCFA ;
- à la non-application des pénalités de retard sur des marchés pour un montant de 34 677 399 FCFA ;
- à la réception sans réserve de deux marchés non entièrement exécutés pour un montant de 4 694 540 FCFA.

TRANSMISSION DE FAIT PAR LE VERIFICATEUR GENERAL AU DIRECTEUR GENERAL DES IMPOTS RELATIVEMENT :

- au paiement d'incidences fiscales et douanières indues à des sociétés immobilières pour un montant de 9 642 668 849 FCFA ;
- au faux enregistrement d'un marché pour un montant de 4 475 093 FCFA.

CONCLUSION :

L'OMH est un acteur majeur de l'accès au logement social au Mali qui vit une situation de surendettement compromettant l'atteinte de ses objectifs. Il reste confronté à de nombreux dysfonctionnements des dispositifs du contrôle interne et irrégularités financières.

Les dysfonctionnements du contrôle interne concernent essentiellement l'immixtion de la tutelle dans les prérogatives de la Direction Générale de l'OMH dont les conséquences néfastes sont encore vécues par l'établissement. Ils résident également dans le non-respect des procédures de passation de marchés, le non-respect des clauses des conventions et dans la réception des voiries et réseaux divers.

Les irrégularités financières sont relatives essentiellement à la signature d'avenants qui ont majoré les prix d'achat des logements, autorisé la prise en charge de travaux supplémentaires ou accordé des paiements indus à des sociétés immobilières. Elles sont aussi liées à la non-justification d'achats de titres fonciers.

La mission n'a pas relevé d'irrégularités relatives aux équipements collectifs même si leur gestion mérite d'être repensée afin de limiter leur occupation illicite et promouvoir leur contribution à l'amélioration des conditions de vie des bénéficiaires des logements sociaux.

Aussi, la conduite d'un audit du foncier de l'OMH paraît nécessaire au regard de l'importance des acquisitions et des entraves à la réalisation des programmes immobiliers suite à des occupations illicites.

Les recommandations formulées en vue du traitement de ces insuffisances et irrégularités sont insérées dans les sections concernées.

Bamako, le 21 décembre 2022

Le Vérificateur

DETAILS TECHNIQUES SUR LA VERIFICATION :

La présente vérification a été réalisée suivant les exigences des normes INTOSAI et conformément au Guide d'audit du secteur public approuvé par l'Arrêté n°10-251/MEF-SG du 11 mai 2010 du Ministre de l'Economie et des Finances, au Manuel et au Guide de vérification financière du Bureau du Vérificateur Général.

L'OMH relève de l'Administration publique et est soumis aux procédures édictées par le Code des Marchés Publics, le Code Général des Impôts et les autres textes régissant le secteur public malien.

Les diligences mises en œuvre ont porté essentiellement sur les opérations de recettes et de dépenses effectuées par l'OMH dans le cadre de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des voiries et réseaux divers et de la gestion des équipements collectifs.

Objectif :

Elle a pour objectif de s'assurer de la régularité et de la sincérité des opérations de recettes et de dépenses.

Etendue :

Les travaux de la présente mission ont couvert les exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021. La vérification a porté sur les procédures de passation, d'exécution et de règlement des conventions et contrats de construction des logements sociaux et des marchés des voiries et réseaux divers, ainsi que la gestion des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro. Les travaux de vérification, qui ont permis l'élaboration du présent rapport, ont commencé le 7 janvier 2022.

Méthodologie :

La mission a, dans un premier temps, procédé à la collecte et à l'analyse documentaire des textes législatifs et réglementaires de l'Office Malien de l'Habitat.

Elle a ensuite effectué :

- des entrevues avec les responsables de l'OMH ;
- des entrevues avec des personnes pouvant fournir des informations pertinentes à la mission ;
- l'examen des documents reçus ;
- la visite d'effectivité des travaux avec l'appui d'un ingénieur des Constructions Civiles mis à disposition par le Ministre en charge de l'Habitat ;
- la recherche d'éléments probants ;
- la formulation et la validation des constatations ;
- la rédaction du rapport.

RESPECT DU PRINCIPE DU CONTRADICTOIRE :

Le respect du principe du contradictoire a commencé depuis la découverte, par la mission, des irrégularités ayant fait l'objet de constatation. Chaque constatation a été validée avec le responsable opérationnel chargé du dossier. Les validations des constatations faisant ressortir l'implication directe de l'OMH ont également été soumises à l'observation préalable des responsables concernés.

La séance de restitution a eu lieu le 12 septembre 2022 dans les locaux de l'OMH.

Le rapport provisoire de la mission a été transmis pour observations à l'OMH par lettre confidentielle n°0516/BVG/2022 du 27 octobre 2022. Les extraits du rapport provisoire ont été transmis par lettres confidentielles n°0517/BVG/2022, n°0518/BVG/2022, n°0519/BVG/2022 et n°0520/BVG/2022 du 27 octobre 2022, respectivement à la Directrice des Finances et du Matériel du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population ; au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ; au Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population, et au Ministre de l'Economie et des Finances.

Les réponses de l'OMH ont été transmises au Bureau du Vérificateur Général par lettre confidentielle n°0079 DG-OMH du 7 décembre 2022. Les réponses de la DFM du MUHDATP, de la DNUH, du MUHDATP et du MEF ont été transmises respectivement par BE conf. n°0406/MUHDATP-DFM du 25 novembre 2022, lettre conf. n°000081/MUHDATP-DNUH du 30 novembre 2022, lettre n°0361/MUHDAPT-SG du 09 décembre 2022 et lettre conf. n°1167/MEF-SG du 30 novembre 2022.

La réunion de la séance contradictoire s'est tenue le 19 décembre 2022 dans la grande salle de réunion du Bureau du Vérificateur Général.

Liste des recommandations

Le Ministre en charge de l'Habitat doit :

- éviter toute immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'Office Malien de l'Habitat ;
- respecter les clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux relatives à la résolution des différends.

Le Directeur Général de l'Office Malien de l'Habitat doit :

- respecter la procédure de passation applicable à la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- respecter les clauses de financement des conventions spécifiques de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- exiger des sociétés immobilières la production des documents requis conformément aux clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux ;
- exiger les procès-verbaux de réception provisoire avant tout paiement de travaux.

L'Agent Comptable de l'Office Malien de l'Habitat doit :

- exiger les procès-verbaux de réception provisoire avant tout paiement de travaux.

La Commission de réception des logements sociaux doit :

- se prononcer sur les travaux de voiries et réseaux divers dans les procès-verbaux de réception des logements sociaux.

Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat doit :

- veiller au respect de tous les critères de qualification dans la sélection des attributaires provisoires ;
- exiger des attributaires provisoires des marchés la fourniture des pièces administratives requises pour l'attribution définitive.

Tableau des irrégularités financières en FCFA

Irrégularités financières	Total
<p align="center">22 906 716 678 : Majoration irrégulière des prix d'achat des logements</p>	<p>44 131 028 483</p>
<p align="center">9 642 668 849 : Paiement d'incidences fiscales et douanières indues</p>	
<p align="center">4 279 316 000 : Achat de titres fonciers dans le cadre des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux sans détention de leurs copies authentiques</p>	
<p align="center">5 375 009 448 : Prise en charge irrégulière des coûts des travaux supplémentaires.</p>	
<p align="center">159 991 492 : Paiement de travaux hors sites sans la garantie bancaire requise.</p>	
<p align="center">802 241 062 : Paiement indu à des sociétés immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers</p>	
<p align="center">921 237 922 : Paiement de la totalité du montant d'une convention partiellement exécutée</p>	
<p align="center">4 475 093 : Faux enregistrement d'un marché</p>	
<p align="center">34 677 399 : Non-application des pénalités de retard sur des marchés</p>	
<p align="center">4 694 540 : Réception sans réserve de deux marchés non entièrement exécutés</p>	

Lettres de transmission du rapport provisoire et extraits du rapport provisoire aux entités



BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Directeur Général de l'Office
Malien de l'Habitat

- Bamako -

CONFIDENTIEL

BORDEREAU D'ENVOI N°conf.0516/2022/BVG

Désignation	Nombre de pièces	Observations
- Lettre N°conf.0516/2022/BVG du 27 octobre 2022 ;	1	« Pour attribution »
- Rapport provisoire de vérification ;	1	
- Formulaire de constatations ;	1	
- Formulaire de recommandations ;	1	
- Clé USB contenant les versions électroniques.	1	
Total	5	

Bamako, le 27 octobre 2022



Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National



BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Bamako, le 27 octobre 2022

N°conf. 0516/2022/BVG

CONFIDENTIEL

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Directeur Général de l'Office
Malien de l'Habitat

- Bamako -

Objet : Transmission du rapport provisoire et des formulaires de constatations et recommandations, pour observations.

Monsieur le Directeur Général,

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Bureau du Vérificateur Général a procédé à la vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.

La vérification ayant conduit à des constatations et à des recommandations, j'ai l'honneur de vous les transmettre en vous demandant de me faire parvenir les éléments de réponse y afférents, au plus tard **le mercredi 30 novembre 2022**, tout en tenant compte des dispositions de l'article 18 de la Loi n°2021-069 du 23 décembre 2021 instituant le Vérificateur Général qui précisent que les réponses des entités « doivent être concises et s'inscrire dans les limites des résultats communiqués ».

A cet effet, vous voudriez bien faire remplir les formulaires ci-joints, après réception desquels une séance contradictoire entre nos deux structures se tiendra.

Comptant sur votre diligence, je vous prie d'agréer, **Monsieur le Directeur Général**, l'assurance de ma considération distinguée.

Pièces jointes :

- Rapport provisoire de vérification ;
- Formulaire de constatations ;
- Formulaire de recommandations ;
- Clé USB contenant les versions électroniques.

Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National



OFFICE MALIEN DE L'HABITAT

N° 0079 /DG - OMH

CONFIDENTIEL

Le Directeur Général de l'Office
Malien de l'Habitat

Monsieur le Vérificateur Général

BAMAKO

Réf. : VL N°conf.0516/2022/BVG du 27 octobre 2022.

Objet : Transmission du rapport provisoire, des formulaires de constatations et de recommandations, pour observations.

Pièces jointes :

- Formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les constatations ;
- Formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les recommandations.

Monsieur le Vérificateur Général,

Comme pour faire suite à votre lettre ci – dessus référencée, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, ci – joint, les formulaires de transmission de nos observations.

Nous restons à votre disposition pour toute demande d'informations complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur le Vérificateur Général, l'expression de mes salutations distinguées.



Bamako, le 07 DEC 2022

Le Directeur Général

Issa Seydou SISSOKO
Ingénieur des Constructions Civiles

Cour du Ministère des Transports et des Infrastructures - BP : E 24 - Bamako; République du Mali
Tél: (+223) 20 23 24 81 / 20 23 16 19 - Fax: (+223) 20 23 68 39
E-mail: omh@omhmali.org.ml / Site web: www.omhmali.org.ml



REPUBLIQUE DU MALI
Un Peuple – Un But – Une Foi

Bamako le 28 octobre 2022

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL

De : Bureau du Vérificateur Général

A : Directeur Général de l'OMH

Objet : Formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les recommandations

Recommandations	Pour chaque recommandation, l'entité vérifiée s'il accepte ou non	
	Oui	Non
Le Directeur Général de l'OMH doit respecter la procédure de passation applicable à la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.	X	
Le Directeur Général de l'OMH doit respecter les clauses de financement des conventions spécifiques de maîtrise d'ouvrage déléguée.	X	
Le Directeur Général de l'OMH doit exiger des sociétés immobilières la production des documents requis conformément aux clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements sociaux.	X	
Le Directeur Général de l'OMH doit exiger les procès-verbaux de réception provisoire avant tout paiement de travaux.	X	
L'Agent comptable de l'OMH doit exiger les procès-verbaux de réception provisoire avant tout paiement de travaux.	X	
La Commission de réception des logements sociaux doit se prononcer sur les travaux de voiries et réseaux divers dans les procès-verbaux de réception des logements sociaux.	X	

Commentaires de l'entité vérifiée : Cf. Formulaire E4.4 renseigné		
--	--	--

Signature du Directeur Général de l'entité vérifiée

Date d'établissement : 7/12/2022




Page 2 sur 2



E4.4

REPUBLIQUE DU MALI
Un Peuple - Un But - Une Foi

Bamako le 28 octobre 2022

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL

De : Bureau du Vérificateur Général

A : Directeur Général de l'OMH

Objet : Formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les constatations

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
31-34	<p>C1. L'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.</p> <p>Elle a constaté que le DG de l'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée. En effet, il a signé, le 5 mai 2017, une convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'Agence de Cessions Immobilières (ACI) pour la réalisation de travaux d'aménagement des réseaux électricité, AEP et des voies principales des sites des 20 000 logements sociaux de N'Tabacoro sans mise en concurrence. Aucun document attestant la mise en œuvre de cette procédure n'a pu être produit par l'OMH.</p>	<p>La convention en question a été signée avec l'ACI suite à plusieurs échanges sous l'auspice du département de tutelle.</p> <p>En effet, l'ACI étant une société anonyme à capitaux majoritairement publics et relevant du ministère de l'Habitat, il a été retenu, au regard des contraintes budgétaires et de procédures, de recourir à ses services, en vue de diligenter les travaux de viabilisation du site des 20 000 logements de N'Tabacoro pour favoriser l'attribution et l'occupation des maisons réalisées.</p> <p>Il convient de signaler que l'intervention de l'ACI (société spécialisée dans la viabilisation de terrain) devait faciliter la réalisation des travaux à travers leur préfinancement, au regard de la situation financière de l'OMH qui devait ensuite, en assurer le remboursement sur une période trois (3) ans.</p> <p>Au regard dudit principe de préfinancement et du statut particulier de l'ACI différent des autres agences d'exécution, il n'est pas apparu nécessaire de procéder à une mise en concurrence.</p>

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
35-38	<p>C2. L'OMH n'a pas respecté des clauses de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'Agence de Cessions Immobilières.</p> <p>Elle a constaté que l'OMH n'a pas respecté les clauses relatives aux modalités de financement de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'ACI. En effet, sur un montant total de 3 974 184 141 FCFA équivalant aux premiers décomptes produits par les quatre (4) entreprises bénéficiaires des marchés entre octobre et décembre 2018, une somme de 3 000 000 000 FCFA a été versée dans le compte bancaire de l'ACI. Sur ce virement, un montant de 2 664 770 308 FCFA a servi au règlement des dépenses des entreprises, des prestations du bureau d'études et de contrôle et, le reste, soit 335 229 802 FCFA, au paiement de la rémunération de l'ACI. Aucun autre paiement n'a suivi alors que la réception provisoire et la réception définitive des travaux d'adduction d'eau potable ont été prononcées respectivement le 4 juin 2020 et le 2 juin 2021. La réception provisoire du réseau d'assainissement a été prononcée le 12 janvier 2021. La situation détaillée des paiements effectués dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée est donnée en annexe n°3.</p>	<p>Les difficultés financières de l'OMH n'ont pas permis le respect des clauses de la convention, notamment son plan de financement.</p> <p>Cependant, par la signature de la convention avec le MEF et le Pool Bancaire, des dispositions sont en cours pour le paiement des décomptes en souffrance.</p> <p>Par ailleurs, il convient de signaler que l'esprit de base de la convention reposait sur le préfinancement des travaux par l'ACI et le remboursement de l'OMH sur 3 exercices à compter de l'an 2018 (cf. lettre n°000498-ACI/2017/DI-dn du 04 octobre 2017 en annexe 1).</p>
39-42	<p>C3. L'OMH ne veille pas au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.</p> <p>Elle a constaté que le DG de l'OMH n'a pas veillé au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements. En effet, il n'a pas pu fournir à l'équipe les études de viabilisation et les rapports techniques détaillés exigés des promoteurs immobiliers et consignés dans les conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.</p>	<p>Les documents d'études ont été élaborés par les promoteurs et remis à la DNLH dans le cadre du suivi des travaux. Certains desdits documents ont été mis à la disposition de la mission du VEGAL. Cependant, compte tenu des difficultés d'archivage, la totalité des documents concernés, détaillés pour chaque convention, n'a pu être réunie.</p> <p>L'OMH prendra des dispositions idoines pour la reconstitution et l'archivage adéquat desdits documents.</p>

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
43-46	<p>C4. L'OMH procède au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers sans réception provisoire.</p> <p>Elle a constaté que l'OMH a procédé au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers au profit de la Société DENTAL BTP SA et de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA sans réception provisoire. En effet, le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont signé, le 4 juillet 2018, 12 traites d'un montant de 4 104 800 500 FCFA à la Société DENTAL-BTP-SA pour le paiement de 200 logements à N Tabacoro qui n'ont pas encore fait l'objet de réception, à la date du 5 juillet 2022, consacrée à la visite d'effectivité. Sur les 200 logements non réceptionnés, 126 logements de type F4 ont été réalisés tandis que les travaux de 74 logements de type F5 ne sont pas terminés. Bien que non réceptionnés, les 126 logements de type F4, ont été attribués et certains sont occupés par des bénéficiaires.</p> <p>Ils ont également défilé, le 21 avril 2021, une (1) traite de 2 511 842 500 FCFA à la Société SOPROMAC IMMOBILIERE SA pour le paiement des travaux de viabilisation de 17 ha à Kati Kombila sur la base d'une caution de bonne exécution en lieu et place d'un procès-verbal de réception provisoire. Il résulte de l'effectivité sur le terrain que des travaux ont été réalisés, mais que d'autres ne l'ont pas été. A titre illustratif, le poste transformateur d'électricité n'a pas été installé. De plus, ils ont effectué le paiement de la Société SOPROMAC IMMOBILIERE en une seule traite alors que l'avenant à la convention exige plusieurs traites. De même, le DG de l'OMH a constaté, dans sa lettre n°0475WDC-OMH du 8 juillet 2021 adressée au Président Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, une évolution limitée des travaux de viabilisation du site et l'a invité à les terminer le 15 juillet 2021, soit plus de deux</p>	<p>Les 200 logements attendus au titre de la convention avec Dental sont, à ce jour réceptionnés. En effet, la réception des 126 logements attribués attendait la fin des 74 unités dont les chantiers étaient en souffrance. L'attribution des 126 logements est intervenue afin d'éviter leur dégradation et les cas de vandalisme, vu que les travaux correspondants étaient entièrement réalisés.</p> <p>Aussi, la finition des 74 restants (confrontée aux problèmes de financement au regard de la situation financière dégradante de l'OMH) a – elle pu intervenir suite à la signature du plan de restructuration des dettes de l'OMH, le 30 septembre 2022. Le PV de réception provisoire des travaux des 200 logements est en annexe 2.</p> <p>Quant au paiement à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, il a été effectué après avoir reçu des garanties bancaires pour bonne exécution des travaux à hauteur de 100%. En effet, au regard du caractère exceptionnel du projet de Kombila (réalisé au profit des forces de défense et de sécurité et dont la cérémonie de remise des clés avait lieu depuis le 20 janvier 2019), il a été retenu, sur la base du taux d'exécution des travaux qui étaient pratiquement terminés et au vu de la garantie de bonne exécution, de procéder au règlement des travaux dans le but d'accélérer leur finalisation et éviter ainsi les risques d'occupations illicites qui plaignaient sur le foncier. La caution fournie devrait permettre à l'office, en cas de non-exécution des travaux restants (déplacement du poste de transformateur électrique exigé par l'EDM), de se faire rembourser directement par la banque.</p> <p>La réception provisoire a eu lieu le 30 novembre 2022. Le PV de réception est en annexe 3.</p>

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
47-50	<p>mois après l'émission de la traite pour le paiement de la totalité du montant de la convention. En réponse à cette correspondance, le Directeur Général de SOPROMAC IMMOBILIERE SA, s'est engagé, dans sa lettre NREF 064-MCSOP-SA/PDG/21 du 13 juillet 2021, à terminer les travaux le 30 août 2021, soit quatre mois après le paiement. La réception provisoire n'a toujours pas été prononcée à la date du 30 juin 2022 au cours de laquelle l'équipe de vérification a effectué la visite d'effectivité au niveau du site.</p> <p>C5. La commission de réception des logements sociaux ne se prononce pas sur la réception des travaux de voiries et réseaux divers.</p> <p>Elle a constaté que la commission de réception des logements sociaux ne prend pas en compte, dans l'établissement des procès-verbaux, les travaux de voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des sites. En effet, aucune information concernant l'état de réalisation desdits travaux ne figure dans les procès verbaux de réception produits. Or, les voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des programmes constituent une partie intégrante des devis de construction des logements sociaux. A titre illustratif, le contrôle d'effectivité, effectué en juillet 2022 par l'équipe de vérification en compagnie du représentant de l'OMH et de l'ingénieur des Constructions Civiles, a révélé la réalisation non effective des voiries et réseaux divers au niveau du programme de 750 logements de la Société DIPLEX-SA, du programme de 500 logements de AF RICA INV/LSI à N Tabacoro et du programme de 500 logements de SIPMA à Kati Sanafara tous réceptionnés durant la période sous revue.</p>	<p>La réception des logements concerne l'ensemble des travaux indiqués dans la convention, y compris les voiries et réseaux divers (VRD).</p> <p>La mention faite au niveau du libellé du procès-verbal de réception, mentionnant uniquement la construction du nombre de logements, résulte d'une question d'appréciation. En réalité, la réception des travaux se fait par une commission mise en place à cet effet et qui vérifie l'ensemble des travaux réalisés au titre de la convention.</p> <p>Désormais, les mesures seront prises pour faire ressortir spécifiquement les différents corps d'état sur le libellé du PV de réception.</p> <p>Par ailleurs, en ce qui concerne la non effectivité des travaux de VRD, signalée au titre des programmes de 750 logements avec la société DIPLEX et 500 avec Africa – Invest, cela est dû à l'exécution partielle desdits programmes, en raison des problèmes liés à l'occupation illicite du site. En effet, seuls 300 unités ont été réceptionnées au titre des 750 logements de Diplex et 200 unités sur les 500 logements Africa Invest. Les logements réceptionnés sont tous attribués, accessibles et raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité.</p>

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
50-52	<p>C6. Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.</p> <p>Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°086/MLI-SS du 02 octobre 2016 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SS du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, la Ministre en charge de l'Habitat a par lettre n°0458/MHU-SS du 1^{er} septembre 2016, demandé au Ministre de l'Economie et des Finances le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°040/2/MLI-SS transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, le paiement sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de</p>	<p>Pour la détermination des prix des logements, le Directeur Général de l'OMH, pour ce qui le concerne, a suivi la procédure en se référant à la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le bras technique du département dans le processus de réalisation des logements sociaux. Cette structure a procédé à la détermination des prix des logements avec les incidences financières. Les devis corrigés ont ensuite été transmis à l'OMH par la ministère de l'Habitat, par bordereau n°0238/MHU-SS du 21 octobre 2016, pour dispositions urgentes à prendre en application de la lettre n°04072/MEF-SS du 13 septembre 2016.</p> <p>Les avenants ont été signés sur la base desdits devis corrigés.</p> <p>Cependant, il convient de signaler que par la lettre n°0329/MAFUH-SS du 9 juin 2021, le ministre de l'Habitat a demandé à l'OMH de prendre les dispositions nécessaires pour demander aux promoteurs immobiliers de rembourser les trop perçus.</p> <p>En exécution de cette instruction, l'OMH, par lettre n°0077/DO-OMH du 14 octobre 2021, a signalé que les devis en question comportaient également les droits d'enregistrement mis à sa charge, et demandé de les faire réviser par la DNUH, en vue de pouvoir l'opposer aux promoteurs concernés (cf. annexe 4).</p>



N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
	<p>l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a d'abord irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non-objection du Ministre de l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>	
63-65	<p>C7. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues à des sociétés immobilières.</p> <p>Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues aux Sociétés immobilières DENTAL-BTP-SA et DIPEX-SA dans le cadre de l'exécution de leurs conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements sociaux. En effet, ils ont remis 12 tranches d'un montant total de 18 563 315 560 FCFA aux sociétés DENTAL-BTP-SA et DIPEX-SA pour le paiement de l'incidence fiscale et douanière de la réalisation des 2 450 logements prévus alors que 1 262 logements ont été réalisés à la date du 31 décembre 2021 pour une incidence fiscale et douanière due de 7 580 606 931 FCFA. La Société DENTAL-BTP-SA a bénéficié de huit (8) tranches d'un montant total de 8 433 248 600 FCFA émises le 7 avril 2017. Au compte de cette société, 462 logements ont été réalisés sur 1 000 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 709 590 734 FCFA. La Société DIPEX-SA a bénéficié de quatre (4)</p>	<p>En ce qui concerne la société DENTAL, il convient de préciser que les paiements effectués par l'OMH, au titre des deux (2) conventions portant respectivement sur la réalisation de 500 logements chacune, soit 1000 unités au total, sont globalement de 21 934 796 600 FCFA, y compris les incidences financières fiscales et douanières. Or, le nombre total de logements, réceptionnés à ce jour, est de 662 unités (200 F3 et 462 F4), pour un montant total de 19 483 725 754 FCFA TTC. Ainsi, la différence entre le montant payé et le montant dû est de 2 441 070 846 FCFA. Cependant, il convient de signaler que la mise en œuvre des conventions en question a été confrontée aux problèmes d'occupations illicites du site engendrant des difficultés dans la mise à disposition du foncier.</p> <p>Concernant, la société DIPEX, les paiements effectués globalement au titre des deux conventions, portant respectivement sur 700 et 750 logements, soit 1450 unités, est de 23 822 012 950 FCFA, y compris les incidences financières fiscales et douanières. Le nombre total de logements réceptionnés est de 800 unités (285 F3 et 515 F4), pour un montant total de 23 286 990 835 FCFA, soit une différence de 535 022 115 FCFA. Cependant, il convient de signaler que l'OMH doit à la Société DIPEX, un montant de 4 309 872 000 FCFA, correspondant au reliquat de 80% du prix d'acquisition des parcelles dans le cadre des conventions en question.</p> <p>Les PV de réception provisoire des logements réalisés sont joints en annexe 5.</p>



N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
	<p>traites d'un montant de 5 378 408 000 FCFA émises le 15 janvier 2018 et de quatre (4) traites d'un montant de 5 751 658 900 FCFA émises le 4 juillet 2018. Au compte de cette société, 800 logements ont été réalisés sur 1 450 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière ndue de 4 933 078 115 FCFA. En somme, le montant des traites d'incidence fiscale et douanière indument émises au compte des Sociétés Immobilières s'élève à 9 642 068 849 FCFA dont le détail est donné en annexe n°5. De plus, l'étalement des paiements sur trois ans n'a pas été respecté.</p>	
66-68	<p>C8. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH n'ont pas fourni les copies authentiques des titres fonciers achetés avec des sociétés immobilières.</p> <p>Eile a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ne disposent pas des copies authentiques de 13 TF achetées avec quatre (4) sociétés immobilières. Il s'agit de cinq (5) TF de DIPEX SA, de quatre (4) TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de trois (3) TF de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA et d'un (1) TF de TRANSROUTE-SARL. En effet, sur un total de 45 TF achetées avec les sociétés immobilières dans le cadre de la réalisation des programmes immobiliers, ils n'ont pas pu présenter les copies authentiques de 13 TF à l'équipe de vérification. Les cinq (5) TF achetées avec la Société DIPEX SA n'ont abrité aucun programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Sur les quatre (4) TF achetées avec la Société JUMEAU IMMOBILIERE, un (1) est au nom de la Société BANGA IMMOBILIERE SARL et trois (3) au nom de la Société KOMÉ IMMOBILIERE SARL. Le TF acheté avec la Société TRANSROUTE SARL est au nom de BANGA IMMOBILIERE et n'a pas abrité de programme immobilier.</p>	<p>La situation des TF incriminés se présente comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIPEX : les TF n° 7150 ; 18804 et 18806 sont déposés auprès de l'étude notariale de Me Alassane T. SANGARE (cf. lettre de confirmation en annexe 6). Cependant, la réalisation du projet a été transférée à N'Tabacoro, en raison des tensions sociales dues à l'opposition de la population locale ; - JUMEAU IMMOBILIERE : les TF n° 69190 ; 69186 ; 68977 et 69189 sont déposés auprès de la Banque de Développement du Mali (BDM sa) ; - SOPROMAC IMMOBILIERE-SA : les trois TF n°8649, 16358 et 8056 ont fait l'objet de morcellement et épuisés au terme de la création des TF individuels. Les TF des 78 logements acquis auprès de SOPROMAC étaient tous déposés au niveau de l'OMH. Cependant, 29 TF ont été remis à la société SOAD suite à une décision de justice par le ministre de l'Economie et des Finances (cf. lettre n°06519/MEF-SG du 6 octobre 2021 annexe 7). Aussi, 3 TF ont - ils été remis à leur acquéreur dans le cadre de la cession directe des 1200 logements. Le reliquat, soit 46 TF sont disponibles à l'OMH. - TRANSROUTE : le TF 22251 est déposée à l'Etude notariale de Me Alassane T. SANGARE

✓

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
	<p>puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Enfin, ils ont acheté, avec la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, les TF n°8649, 16358 et 8056 qui ont déjà été épuisés au terme de leur morcellement respectif en 42 titres fonciers individuels, 20 titres fonciers individuels (TFI) et 92 TFI, soit un total de 154 TFI.</p> <p>Les TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de TRANSROUTE SARL et de SOPROMAC IMMOBILIERE-SA ont été intégralement payées. Pour les TF de DIPEX SA, seulement l'acompte de 20 % du coût du foncier a été payé par virement bancaire. Le coût total des TF achetées et dont les copies authentiques n'ont pu être présentées à l'équipe de vérification se chiffre à 4 278 315 000 FCFA dont le détail est donné en annexe n°7.</p>	
69-71	<p>C9. Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires.</p> <p>Eile a constaté que le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires de cinq (5) programmes immobiliers. Il s'agit du programme de 500 logements de la Société TRANSROUTE SARL, du programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl, du programme de 1 200 logements de la Société JUMEAU IMMOBILIERE à N'Tabacoro, du programme de 600 logements de la SIFMA à Kwaï-Sissiri et du programme de 1 000 logements de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA à Kwaï-Kambita. En effet, le DG de l'OMH a, par des avenants, admis des devis de prise en charge des travaux supplémentaires qu'il a reçus des Sociétés immobilières et soumis</p>	<p>Les travaux concernés ayant été validés comme travaux supplémentaires par le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, bras technique du département en matière de construction et structure chargée de contrôle et de la supervision des travaux, la conclusion d'un avenant pour leur prise en charge incombait au Directeur Général de l'OMH. Leur réalisation n'est devenue indispensable en fonction de la réalité du terrain, car ils n'étaient pas prévus dans la convention initiale qui a été conclue sur la base des assés protocoles signés par le ministre de l'Habitat. Aucune autre étude approfondie n'avait été faite avant le démarrage des travaux.</p> <p>Au vu de ce qui précède, au sujet la question de la pertinence de la clause relative à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus, sont même que d'autres travaux ont été faits en plus de ceux prévus initialement. Par ailleurs, dans le cadre des travaux publics, ce type de clauses pose problème d'ère son application, en raison des évolutions de la conjoncture économique ainsi que des imprévus pouvant intervenir dans l'exécution des travaux, induisant le plus souvent des variations de prix. Par conséquent, le constat pourrait porter davantage sur les insuffisances du modèle de convention utilisé par l'OMH, prévoyant que le changement de prix n'interviendrait qu'en cas de force majeure.</p>

✓

MD

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
	<p>À l'approbation du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces avenants sont intervenus en dépit des clauses relatives à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus. Pour le programme de 500 logements de TRANSROUTE, le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par le transfert du site de Kati-Sicoro à NTabacoro où le site longe le marigot et présente des dénivellés en partie contrairement à celui prévu par la convention initiale à Kati-Sicoro qui a servi de référence pour le montage du programme. Pour le programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sari et le programme de 1 200 logements de JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par un déassement significatif des hauteurs moyennes des soulèvements de certains logements liés à la morphologie du terrain mis à leur disposition sur le site de NTabacoro où la réalisation des programmes immobiliers étaient initialement prévus. Pour la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE SA, ils ont justifié les travaux supplémentaires par le terrassement de la grande dépression et des modifications des fondations sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH. Enfin, pour le programme de 600 logements de la SIFMA, l'avenant relatif à la prise en charge des travaux supplémentaires a été signé le 11 août 2017 alors que les travaux ont été réceptionnés le 24 avril 2017 sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH.</p> <p>Le montant total des travaux supplémentaires irrégulièrement pris en charge est de 5 375 009 448 FCFA dont le détail est donné en annexe n°8.</p>	

MD

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
72-74	<p>C10. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des travaux hors sites sans exiger la garantie bancaire requise.</p> <p>Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, la totalité du montant des travaux hors sites sans lui exiger la garantie bancaire requise. En effet, ils ont délégué, le 27 février 2019, deux traites d'un montant total de 2 767 090 746 FCFA à la SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux hors sites et supplémentaires sur les sites de logements sociaux de Samaya, Kangaba, Yanfolila, Kotonjeba, Yorosso, Fana, Dioula et Kati-Kambila. Sur ce montant, le coût des travaux hors sites de Kati-Kambila, Samaya, Fana, Dioula et Kangaba, tous de la région de Koulikoro, est de 2 506 577 959 FCFA. Le paiement des travaux hors sites n'a été basé ni sur la garantie bancaire requise ni sur des procès-verbaux de réception des travaux. Les travaux du site de Kangaba ont été réceptionnés le 25 septembre 2019, soit plus d'un an et demi après le paiement. L'équipe de vérification n'a observé aucune réalisation de travaux hors sites à Fana et à Dioula, visités respectivement les 3 août et 5 août 2022, avec le représentant de l'OMH et l'ingénieur des Constructions Civiles.</p> <p>Le montant total du paiement des travaux hors sites de Fana et Dioula non réalisés et non couverts par une garantie bancaire est de 159 591 482 FCFA dont le détail est joint en annexe n°8.</p>	<p>Les travaux ont été réalisés pour les différentes localités. Cependant, l'OMH n'a pas daigné donner une suite aux demandes de réception des travaux formulées par la société SOPROMAC, en raison des difficultés rencontrées dans l'attribution des logements dans les localités concernées. En effet, les commissions d'attribution ont enregistré des dossiers de demandeurs, largement en deçà du nombre de logements disponibles, notamment : Dioula (9 demandes contre 50 logements), Fana (33 demandes contre 90 logements), Kolondicoba (11 demandes contre 50 logements), etc. Ainsi, afin d'éviter de prendre en charge les incidences pouvant résulter des cas de vol et de vandalisme, l'OMH a souhaité programmer la réception des travaux concernés en fonction de la programmation de la remise des clés des logements, selon les localités, par les autorités qui doivent en décider.</p> <p>En ce qui concerne les sites de Dioula et Fana, les autorités ont décidé la relance des travaux de la Commission d'attribution desdites localités et les dispositions sont en cours pour la finalisation des travaux concernés, en vue de leur réception (cf. lettre n°0917/DG-OMH du 30 août 2022, Annexe B).</p>

M1)

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
75-77	<p>C11. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont fait des paiements indus à des sociétés immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers.</p> <p>Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont, dans le cadre de l'acquisition des TF pour la réalisation des programmes immobiliers, effectué des paiements indus à deux sociétés immobilières, en l'occurrence, KOMÉ IMMOBILIERE et JUMFAU IMMOBILIERE. En effet, pour la Société KOMÉ IMMOBILIERE, le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des TF d'une superficie réelle de 19 ha 98 a 47 ca au prix de TF d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention, soit un surplus de paiement de 607 175 886 FCFA, dont le détail est donné en annexe n°10.</p> <p>Enfin, pour la Société JUMFAU IMMOBILIERE, ils ont payé des TF d'une superficie réelle de 19 ha 73 a 31 ca au prix de TF d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention, soit un écart de 135 565 176 FCFA entre l'acompte de 20 % du foncier payé par virement bancaire et le montant dû. Le détail de l'écart est donné dans l'annexe annexe n°11.</p> <p>Le montant total des paiements indus aux promoteurs immobiliers dans l'acquisition des TF s'élève à 802 241 062 FCFA.</p>	<p>Il convient de signaler que la superficie de 30 hectares mentionnée dans les conventions en question, relève d'une erreur matérielle. En effet, la superficie réelle des parcelles acquises et dont les références des TF sont bien indiquées dans les conventions est de 19 ha 98 a 47 ca pour la Société KOMÉ IMMOBILIERE et 19 ha 73 a 31 ca pour la Société JUMFAU. Ainsi, le prix d'acquisition au mètre carré convenu, soit 10 000 FCFA comme l'atteste les factures certifiées relatives au paiement de l'avance (cf. annexe 9), a été appliqué sur la superficie réelle acquise.</p>

✓

M2)

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
78-80	<p>C12. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé la totalité d'une convention partiellement exécutée.</p> <p>Elle a constaté que le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont payé la totalité du montant de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 600 logements, partiellement exécutée par la SIFMA. En effet, ils ont émis, le 15 mai 2017, onze (11) traites d'un montant total de 14 679 518 267 FCFA à la SIFMA bien qu'elle n'ait pas honoré son engagement, pris par lettre N/R : 0032/DGA/SIFMA SA/2017 du 26 avril 2017, à lever toutes les réserves constatées dans un délai de 2 mois après la réception provisoire. Le DG de l'OMH a initialement récusé, par lettre n°0452/DG-OMH du 3 mai 2017, la demande de paiement n°0033/PDG/SIFMA SA/2017 du 26 avril 2017 de la SIFMA en lui signifiant que ledit paiement ne pourra se faire qu'après la levée des réserves. Le contrôle d'effectivité réalisé, le 30 juin 2022, par l'équipe de vérification en compagnie du chef du Département des Études et Planification de l'OMH, de l'agent du contrôle de la DNUH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles mis à disposition par le Ministre chargé de l'Habitat, a constaté que les réserves ne sont pas levées. A la demande du Ministre en charge de l'Habitat, la DNUH a estimé, le 11 juin 2020, le coût des réserves à 921 237 922 FCFA.</p>	<p>Nous prenons acte de la constatation.</p>

✓

N° Paragraphe	Constatations	Observations de l'entité vérifiée
81 83	<p>G13. La Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE a procédé au faux enregistrement d'un marché.</p> <p>Elle a constaté que la Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE, enregistrée sous le NIF 084124644V, a effectué un faux enregistrement du marché n°01184 DGM/OSP 2020 relatif aux travaux de raccordement, de peinture, de menuiserie, d'électricité et de plomberie des logements sociaux d'un montant total de 100 874 558 FCFA TTC afin de se soustraire au paiement du droit d'enregistrement et de la redevance de régulation. Le receveur du Centre des impôts de la Commune IV du District de Bamako a attesté, par écrit, le non-enregistrement du marché et la fausseté du reçu de paiement du droit d'enregistrement. De plus, aucune pièce justificative du paiement de la redevance de régulation n'a pu être mise à la disposition de l'équipe de vérification par les services des finances de l'OMH. Ainsi, le recouvrement d'un montant de 4 475 053 FCFA a été compromis, dont 3 635 736 FCFA au titre de droit d'enregistrement et 839 299 FCFA au titre de redevance de régulation.</p>	<p>L'entreprise Boyi Construction SARL a procédé à la régularisation du paiement des droits d'enregistrement du marché en question.</p> <p>Les évidences apportées par ses soins sont en annexe 10</p> <p>Par ailleurs, au regard des faits révélés par vos soins, des dispositions seront prises pour l'exclusion de cette entreprise de la liste des fournisseurs de l'OMH.</p>

Signature du Directeur Général de l'OMH



Date d'établissement :

07 DEC 2022



République du Mali
Un Peuple - Un But - Une Foi

BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Maniam Kouara 28/10/22
SP/DFM

CONFIDENTIEL

Le Vérificateur Général

A

Madame la Directrice des Finances et du Matériel
du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat,
des Domaines, de l'Aménagement du Territoire
et de la Population

- Bamako -

BORDEREAU D'ENVOI N°conf.0517/2022/BVG

Désignation	Nombre de pièces	Observations
- Lettre N°conf.0517/2022/BVG du 27 octobre 2022 ;	1	« Pour attribution »
- Extrait du rapport provisoire de vérification ;	1	
- Formulaire de constatations ;	1	
- Formulaire de recommandations ;	1	
- Clé USB contenant les versions électroniques.	1	
Total	5	

Bamako, le 27 octobre 2022

Le Vérificateur Général,



Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National

Immeuble BVG Hamdallaye ACI 2000 Rue 286 - BP: E 1187 - Bamako - Mali
Tél.: (+223) 20 29 70 25 - (+223) 20 29 40 78 / Fax: (+223) 20 29 70 26 / Site Web : www.bvg-mali.org



BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Bamako, le 27 octobre 2022

N°conf. 0517/2022/BVG

Le Vérificateur Général

A

**Madame la Directrice des Finances et du Matériel
du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat,
des Domaines, de l'Aménagement du Territoire
et de la Population**

- Bamako -

CONFIDENTIEL

Objet : Transmission de l'extrait du rapport provisoire et des formulaires de constatations et recommandations, pour observations.

Madame la Directrice,

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Bureau du Vérificateur Général a procédé à la vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.

La vérification ayant conduit à des constatations et à des recommandations, j'ai l'honneur de vous les transmettre en vous demandant de me faire parvenir les éléments de réponse y afférents, au plus tard **le mercredi 30 novembre 2022**, tout en tenant compte des dispositions de l'article 18 de la Loi n°2021-069 du 23 décembre 2021 instituant le Vérificateur Général qui précisent que les réponses des entités « doivent être concises et s'inscrire dans les limites des résultats communiqués ».

A cet effet, vous voudriez bien faire remplir les formulaires ci-joints, après réception desquels une séance contradictoire entre nos deux structures se tiendra.

Comptant sur votre diligence, je vous prie d'agréer, **Madame la Directrice**, l'assurance de mes respectueux hommages.

Pièces jointes :

- Extrait du rapport provisoire de vérification ;
- Formulaire de constatations ;
- Formulaire de recommandations ;
- Clé USB contenant les versions électroniques.

Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National

MINISTRE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT,
DES DOMAINES, DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE LA POPULATION

REPUBLIQUE DU MALI
UN PEUPLE – UN BUT – UNE FOI

DIRECTION DES FINANCES
ET DU MATERIEL

Bamako, le 25 NOV 2022



CONFIDENTIEL

N° 2022 0406 /MUHDATP-DFM

*La Directrice des Finances et du
Matériel*

A

Monsieur le Vérificateur Général

- Bamako -

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION	Nombre de pièces	OBSERVATIONS
- Eléments de réponse aux observations sur les recommandations.	01	« Pour attribution »
- Eléments de réponse aux observations sur les constatations.	01	
- Eléments de réponse annexe-4 (avec pièces).	01	
- Pièces complémentaires paragraphe 84-87.	01	
TOTAL	04	

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL
Courrier Arrivée
Le: 25-11-2022
N°: 016A

P/La Directrice/P.O
Le Directeur Adjoint,

Modibo CISSE
Inspecteur du Trésor



REPUBLIQUE DU MALI
Un Peuple – Un But – Une Foi

Bamako, le 25 novembre 2022

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL

De : Bureau du Vérificateur Général

A : Directrice des Finances et du Matériel du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population

Objet : Formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les recommandations

Table with 3 columns: Recommendations, and two sub-columns for 'Oui' and 'Non' under the heading 'Pour chaque recommandation, l'entité vérifiée s'il accepte ou non'. It contains three rows of recommendations regarding the selection of provisional contractors and the requirement for administrative documents for final award.

Signature du Responsable de l'entité vérifiée

Date d'établissement : 25 novembre 2022

Handwritten signature and official circular stamp of the entity being verified.



Bamako, le 25 novembre 2022

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL

De : Bureau du Vérificateur Général

A : Directrice des Finances et du Matériel du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population

Objet : Formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les constatations

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée
51-54	<p>C1. La Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires non-éligibles.</p> <p>Elle a constaté que la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées. En effet, en violation des critères d'éligibilité, elle a attribué</p>	<p>Il s'agit des pièces non obligatoires pour l'attribution provisoire des marchés. Elles peuvent ne pas se retrouver dans les offres des soumissionnaires, mais elles ont été fournies après l'attribution provisoire. Le déménagement des archives a rendu les recherches complexes. Certaines pièces ont été retrouvées et versées au dossier (voir tableau éléments de réponse Annexe n° 4). Les recherches continuent toujours.</p>

	<p>huit (8) marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées ainsi que celles demandées après l'attribution provisoire, notamment les statuts, le RCCM et la CIF. La situation des pièces administratives non fournies par soumissionnaire est indiquée à l'annexe n°4.</p>	
84-87	<p>C2. Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué des pénalités de retard sur des marchés.</p> <p>Elle a constaté que le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué les pénalités de retard sur des marchés conclus en 2015 et en 2016. En effet, la réalisation des travaux de cinq marchés (5) marchés a accusé des retards allant de 30 à 259 jours.</p> <p>Le montant total des pénalités non appliquées s'élève à 34 677 399 FCFA dont le détail se trouve en annexe n°12.</p>	<p>Marché n°0311/DGMP/DSP-2015 :</p> <p>Au regard du dernier attachement en date du 17/12/2015 fourni par la DNUH et de l'ordre de service N°03 accordant un délai supplémentaire de 30 jours à l'entreprise, il n'y a pas de pénalités.</p> <p>Marché n°0279/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>Une lettre de suspension temporaire en date du 16 /08/2016 a été fournie par l'entreprise à la DNUH pour cause de pluie. Il n'y a pas de pénalité selon la DNUH.</p> <p>Marché n°0299/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>la DNUH reconnaît que la pénalité n'a pas été appliquée.</p>

		<p>Marché n°0382/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>D'après la DNUH, avant le démarrage effectif des travaux, le chef d'entreprise est décédé, la pénalité qui devrait être appliquée était de 17 218 761 FCFA. Mais la pénalité réellement appliquée est de 2 782 071 FCFA (prélèvement effectué à travers l'ordre de recette n°8 du 11/09/2017).</p> <p>Marché n°0593/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>Au regard du dernier attachement en date du 04/04/2017 et un délai supplémentaire de 30 jours accordé à l'entreprise par la DNUH, il n'y a pas de pénalités.</p>
--	--	---

88-90	<p>C3. La Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministre en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés.</p> <p>Elle a constaté que la Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministre en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés. En effet, ladite commission a prononcé la réception sans réserve des marchés n°0296/DGMP/DSP 2016 et n°0293/DGMP/DSP 2016 de Fana (Lot n°6) relatifs aux travaux d'électrification et d'éclairage public des sites des logements sociaux dans la région de Koulikoro, alors que la totalité des équipements d'éclairage public figurant dans les devis n'a pas été installée. La valeur totale des équipements non-installés, d'un montant de 4 694 540 FCFA, est détaillée dans en annexe n°13</p>	RAS

Signature du responsable de l'entité vérifiée

P/La Bissicou P
C/A djoink



Date d'établissement : 25 novembre 2022



BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Directeur National de l'Urbanisme
et de l'Habitat

- Bamako -

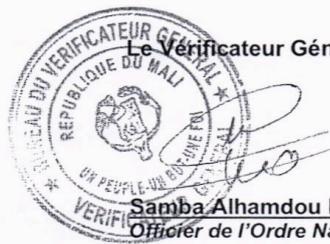
CONFIDENTIEL

BORDEREAU D'ENVOI N°conf.0518/2022/BVG

Désignation	Nombre de pièces	Observations
- Lettre N°conf.0518/2022/BVG du 27 octobre 2022 ;	1	« Pour attribution »
- Extrait du rapport provisoire de vérification ;	1	
- Formulaire de constatations ;	1	
- Clé USB contenant les versions électroniques.	1	
Total	4	

De 28-10-22

Bamako, le 27 octobre 2022



Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National



BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Bamako, le 27 octobre 2022

N°conf. 0518/2022/BVG

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Directeur National de l'Urbanisme
et de l'Habitat

- Bamako -

CONFIDENTIEL

Objet : Transmission de l'extrait du rapport provisoire et des formulaires de constatations et recommandations, pour observations.

Monsieur le Directeur National,

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Bureau du Vérificateur Général a procédé à la vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.

La vérification ayant conduit à des constatations et à des recommandations, j'ai l'honneur de vous les transmettre en vous demandant de me faire parvenir les éléments de réponse y afférents, au plus tard **le mercredi 30 novembre 2022**, tout en tenant compte des dispositions de l'article 18 de la Loi n°2021-069 du 23 décembre 2021 instituant le Vérificateur Général qui précisent que les réponses des entités « *doivent être concises et s'inscrire dans les limites des résultats communiqués* ».

A cet effet, vous voudriez bien faire remplir les formulaires ci-joints, après réception desquels une séance contradictoire entre nos deux structures se tiendra.

Comptant sur votre diligence, je vous prie d'agréer, **Monsieur le Directeur National** l'expression de ma distinguée considération.

Pièces jointes :

- Extrait du rapport provisoire de vérification ;
- Formulaire de constatations ;
- Clé USB contenant les versions électroniques.

Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National

CONFIDENTIEL

Bamako, le 30 NOV 2022

Le Directeur National de l'Urbanisme
Et de l'Habitat.

N°000081 / MUHDATP - DNUH.

A

Réf. : V/BE confidentiel N°0518/2022/BVG
du 27 octobre 2022.

**MONSIEUR LE VERIFICATEUR
GENERAL**

J'accuse bonne réception de votre bordereau d'envoi confidentiel dont les références sont ci-dessus indiquées.

En retour, j'ai l'honneur de vous transmettre le formulaire de constatations rempli et signé, pour toute fin utile.

Recevez monsieur le Vérificateur Général, l'expression de ma franche collaboration.

Pièces jointes :

- 1 copie de la lettre n°000138/MHU-DNUH du 02 février 2017 ;
- 1 copie de la lettre n°000162/MHU-DNUH du 03 février 2017.

Ampliations :

- MUHDATP..... 1 P / Compte rendu;
- SP/DN..... 1 P / Classement;
- D/Habitat..... 1 P / Suivi ;
- Chrono..... 1 P / Classement ;
- Archives..... 1 P / Classement.



Amadou DOUMBIA
Chevalier de l'Ordre National



E4.4

REPUBLICQUE DU MALI
Un Peuple – Un But – Une Foi

Bamako le 28 octobre 2022.

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL

De : Bureau du Vérificateur Général

A : Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat

Objet : Formulaire de transmission des observations du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat sur les constatations

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée
60-62	<p>C1. Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.</p> <p>Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre n°0458/MHU-SG du 1^{er} septembre 2016, demandé au Ministre de l'Économie et des Finances le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Économie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de</p>	<p>Le Décret N°00-274/P-RM du 23 juin 2000, détermine les modalités d'attribution des avantages aux promoteurs et le Décret N°00-275/P-RM du 23 juin 2000 crée et définit les attributions et modalités de fonctionnement de la Commission Nationale d'Éligibilité des Programmes Immobiliers auxdits avantages. Ladite commission a pour rôle de faire examiner les programmes dans leurs aspects</p>

	<p>la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a d'abord irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non-objection du Ministre de l'Économie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>	<p>technique, financier, fiscal et douanier afin de corriger et réduire les risques liés à leur exécution avant leur signature par l'OMH.</p> <p>La DNUH n'a pas connaissance d'avoir participé à une commission similaire relative auxdits programmes.</p> <p>Donc la DNUH n'a pas été associée au recrutement des sociétés et n'a jamais été associée aux différentes négociations relatives à l'établissement desdites conventions.</p> <p>Les conventions signées nous parvenaient pour signaler que l'OMH se réserve le droit de confier à la DNUH, le contrôle et la supervision des travaux.</p> <p>Le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières.</p> <p>Ainsi, un premier lot a été traité et transmis.</p> <p>L'examen d'un second lot a révélé des différences notables entre les</p>
--	--	---

		<p>prix d'un même type de logement sur le même site et surtout l'absence de protocoles qui sert de référence pour les prix et méthode de calcul des devis des promoteurs.</p> <p>Cette différence entre les prix unitaires du même type de logement sur le même site étant techniquement impossible a justifié, a alors amené la DNUH à faire une proposition d'uniformisation des prix unitaires des logements de même type sur le même site conformément à son cadre de devis de référence. (Voir la lettre N° 000138/MHU-DNUH du 02 février 2017 en réponse de la lettre confidentielle N°009/DG-OMH du 26 décembre 2016 et la lettre N° 000162/MHU-DNUH du 03 février 2017 en réponse de la lettre confidentielle N°MHU/SG N°22 du 19 janvier 2017).</p> <p>Ainsi, les conventions ont été approuvées par l'OMH en Hors Taxes et sur demande du ministre en charge des logements et du Directeur Général de l'Office Malien de l'Habitat, une proposition en Toutes Taxes Comprises avec correction des insuffisances a été faite par la DNUH et adressée au ministre en charge des logements et au Directeur Général de l'OMH.</p>
--	--	---

07

		La DNUH n'a jamais approuvé une convention ou même un avenant.
69-71	<p>C2. Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires.</p> <p>Elle a constaté que le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires de cinq (5) programmes immobiliers. Il s'agit du programme de 500 logements de la Société TRANSROUTE-SARL, du programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl, du programme de 1 200 logements de la Société JUMEAU IMMOBILIERE à N'Tabacoro, du programme de 600 logements de la SIFMA à Kati-Sicoro et du programme de 1 000 logements de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA à Kati-Kambila. En effet, le DG de l'OMH a, par des avenants, admis des devis de prise en charge des travaux supplémentaires qu'il a reçus des Sociétés immobilières et soumis à l'approbation du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces avenants sont intervenus en dépit des clauses relatives à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus. Pour le programme de 500 logements de TRANSROUTE, le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par le transfert du site de Kati-Sicoro à N'Tabacoro où le site longe le marigot et présente des dénivelés en partie contrairement à celui prévu par la convention initiale à Kati-Sicoro qui a servi de référence pour le montage du programme. Pour le programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl et le programme de 1 200 logements de JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par un dépassement significatif des hauteurs moyennes des soubassements de certains logements liés à la morphologie du terrain mis à leur disposition sur le site de N'Tabacoro où la réalisation des programmes immobiliers étaient initialement prévus. Pour la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, ils ont justifié les travaux supplémentaires</p>	<p>La DNUH est citée dans toutes ces conventions de réalisation des logements sociaux en Partenariat Public Privé avec les sociétés de promotion immobilière pour faire le contrôle et le suivi des travaux relatifs aux différents programmes.</p> <p>A cet effet, les interventions de la DNUH se faisaient dans le cadre des missions qui lui sont assignées et conformément au code des marchés publics et des Délégations de Service Public.</p> <p>Un projet n'étant pas techniquement répétitif à cause de plusieurs paramètres comme les conditions géographiques, économiques, la nature et la morphologie du sol, etc..., les changements de sites sans études préalables des nouveaux sites ont techniquement montré des différences majeures en fondation dans les quantités des travaux exécutés.</p> <p>Certains promoteurs ont réclamé à l'OMH le paiement desdits travaux supplémentaires, qu'ils reconnaissaient avoir réalisés.</p>

07

	<p>par le terrassement de la grande dépression et des modifications des fondations sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH. Enfin, pour le programme de 500 logements de la SIFMA, l'avenant relatif à la prise en charge des travaux supplémentaires a été signé le 11 août 2017 alors que les travaux ont été réceptionnés le 24 avril 2017 sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH.</p> <p>Le montant total des travaux supplémentaires irrégulièrement pris en charge est de 5 375 009 448 FCFA dont le détail est donné en annexe n°8.</p>	<p>Pour être éclairé desdits dépassements dans l'exécution des travaux, la DNUH a été sollicitée par l'OMH a donné son avis technique.</p> <p>Après analyses et vérifications sur le terrain des quantités réellement exécutées en travaux supplémentaires indispensables à la bonne exécution des travaux par les promoteurs concernés, des excédents de travaux ont été décalés, calculés, estimés en francs CFA et soumis à l'appréciation de l'OMH.</p>
--	---	---

Date d'établissement :

Présenté par :
Le Chef de la Division Habitat



Approuvé par :
Le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat





BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat,
des Domaines, de l'Aménagement du Territoire
et de la Population

- Bamako -

CONFIDENTIEL

BORDEREAU D'ENVOI N°conf.0519/2022/BVG

Désignation	Nombre de pièces	Observations
- Lettre N°conf.0519/2022/BVG du 27 octobre 2022 ;	1	« Pour attribution »
- Extrait du rapport provisoire de vérification ;	1	
- Formulaire de constatations ;	1	
- Formulaire de recommandations ;	1	
- Clé USB contenant les versions électroniques.	1	
Total	5	

Bamako, le 27 octobre 2022

Recu le 28/10/22
10



Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National



BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Bamako, le 27 octobre 2022

N°conf. 0519/2022/BVG

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat,
des Domaines, de l'Aménagement du Territoire
et de la Population

- Bamako -

CONFIDENTIEL

Objet : Transmission de l'extrait du rapport provisoire et des formulaires de constatations et recommandations, pour observations.

Monsieur le Ministre,

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Bureau du Vérificateur Général a procédé à la vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.

La vérification ayant conduit à des constatations et à des recommandations, j'ai l'honneur de vous les transmettre en vous demandant de bien vouloir instruire vos services à me faire parvenir les éléments de réponse y afférents, au plus tard **le mercredi 30 novembre 2022**.

A cet effet, vous trouverez les formulaires à renseigner joints à la présente correspondance.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Ministre**, l'assurance de ma considération distinguée.

Pièces jointes :

- Extrait du rapport provisoire de vérification ;
- Formulaire de constatations ;
- Formulaire de recommandations ;
- Clé USB contenant les versions électroniques.

Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National

SECRETARIAT GENERAL

Bamako, le 09 DEC 2022

*Le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat,
des Domaines, de l'Aménagement du
Territoire et de la Population.*
H

N° - - - 0361 /MUHDATP - SG

Monsieur le Vérificateur Général
-BAMAKO-

Objet : éléments de réponses aux constatations.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint, les éléments de réponses relatifs aux constatations faites suite à la mission de vérification effectuée par votre Bureau à l'Office Malien de l'Habitat.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire en ma franche collaboration.

Ampliation :

CT/Lassana.....01

CT/Djénéba.....01

OMH.....01

P/Le Ministre P.O
Le Secrétaire Général



Samballa Mady NANOUTE
Officier de l'Ordre National



Eléments de réponses

N° Paragraphe	Constatations	Réponses MUHDATP	Eléments de réponse OMH
23-26	C1. Le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'OMH.	Constatation fondée. Cependant, il aurait été utile de préciser la période concernée	Il s'agit des protocoles signés par le ministre en charge de l'habitat en 2015.
27-30	C2. Le ministre en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution d'un différend entre l'OMH et une société immobilière	Constatation partagée. Cependant, il y a lieu de faire observer que la clause compromissoire n'exclut pas le règlement amiable.	L'Office Malien de l'Habitat a procédé à la résiliation de la convention qui le lie à la société Sanké Immobilière et à la restitution des titres fonciers par les lettres n°0579/DG-OMH du 21 juin 2017, n°001/MUHDATP-SG du 03 janvier 2022 et n°0116/MUHDATP-SG du 28 février 2022.

07 DEC 2022





BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

CONFIDENTIEL

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Ministre l'Economie
et des Finances

- Bamako -

BORDEREAU D'ENVOI N°conf.0520/2022/BVG

Désignation	Nombre de pièces	Observations
- Lettre N°conf.0520/2022/BVG du 27 octobre 2022 ;	1	« Pour attribution »
- Extrait du rapport provisoire de vérification ;	1	
- Formulaire de constatations ;	1	
- Clé USB contenant les versions électroniques.	1	
Total	4	

Pgn le 28/10/22

Bamako, le 27 octobre 2022

Le Vérificateur Général,



Samba Alhamdou BABY
Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National





BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL

Bamako, le 27 octobre 2022

N° conf. 0520/2022/BVG

CONFIDENTIEL

Le Vérificateur Général

A

Monsieur le Ministre l'Economie
et des Finances

- Bamako -

Objet : Transmission de l'extrait du rapport provisoire et des formulaires de constatations et recommandations, pour observations.

Monsieur le Ministre,

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Bureau du Vérificateur Général a procédé à la vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.

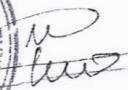
La vérification ayant conduit à des constatations et à des recommandations, j'ai l'honneur de vous les transmettre en vous demandant de bien vouloir instruire vos services à me faire parvenir les éléments de réponse y afférents, au plus tard **le mercredi 30 novembre 2022**.

A cet effet, vous trouverez les formulaires à renseigner joints à la présente correspondance.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Ministre**, l'assurance de ma franche collaboration.

Pièces jointes :

- Extrait du rapport provisoire de vérification ;
- Formulaire de constatations ;
- Clé USB contenant les versions électroniques.

Le Vérificateur Général,

Samba Alhamdou BABY
Officier de l'Ordre National



N° 1167 /MEF-SG

CONFIDENTIEL

Bamako le 30 NOV 2022

Le Ministre de l'Economie et des Finances
A

Monsieur le Vérificateur Général

Bamako

Objet : Extrait du rapport provisoire, pour observations.

V/Réf : V/L Conf. n°0520/2022/BVG du 27/10/2022.

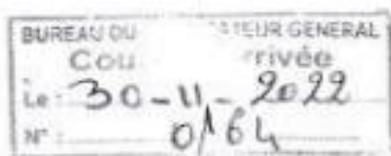
Par la lettre ci-dessus citée en référence, vous avez bien voulu me transmettre, pour observations, l'extrait du rapport provisoire en ce qui concerne la vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés de voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro au titre des exercices 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 de l'Office Malien de l'Habitat.

En réponse, j'ai l'honneur de vous transmettre le formulaire de transmission des observations sur les constatations.

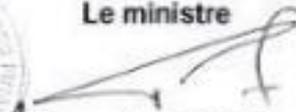
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vérificateur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Pièces jointes :

- le formulaire de transmission des observations de l'entité vérifiée sur les constatations ;
- lettre n°0329/MAFUH-SG du 09 juin 2021.



Le ministre


Alousséni SANOU
Chevalier de l'Ordre National



Bamako, le 28 novembre 2022.

BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL

De : M. le Ministre de l'Economie et des Finances

A : Bureau du Vérificateur Général

Objet : Formulaire de transmission des observations du Ministre de l'Economie et des Finances sur les constatations

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée
60-62	<p>C1. Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.</p> <p>Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du</p>	<p>L'irrégularité signalée est due à une révision à la hausse, à travers les devis corrigés par les services de l'urbanisme, des prix d'achat hors taxes des logements. Cette intégration des impôts, taxes et droits de douane devait s'opérer sur le montant des conventions initiales.</p> <p>Sur ce point, il convient de signaler que la lettre n° 0458/MHU-SG du 1^{er} septembre 2016 indique que « le bénéfice des exonérations pourrait ainsi être reconnu à l'acquéreur final</p>

1

	<p>régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre n°0458/MHU-SG du 1^{er} septembre 2016, demandé au Ministre de l'Economie et des Finances le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme</p>	<p>lors de l'attribution du logement ».</p> <p>Les constatations portent essentiellement sur les écarts dégagés entre le prix d'achat TTC des logements basé sur les coûts des conventions et le prix d'achat TTC des logements basé sur les devis établis par la DNUC. Ces écarts se chiffrent à 22 906 716 678 tels qu'ils ressortent de l'annexe n°5 relative à la situation de la majoration des prix de cession des logements.</p> <p>A cet égard, le ministre des Affaires Foncières, de l'Urbanisme et de l'Habitat a instruit, par lettre n°0329/MAFUH-SG du 09 juin 2021 au Directeur de l'Office malien de l'Habitat, de prendre toutes les dispositions nécessaires pour demander aux promoteurs immobiliers de rembourser les trop perçus.</p> <p>Des dispositions seront prises par le Directeur de l'Office malien de l'Habitat à cet effet.</p>
--	--	--

2

<p>et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a d'abord irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non-objection du Ministre de l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>	
--	--

Signature du Responsable de l'entité

Date d'établissement :

Le ministre,




Alousséni SANOU
Chevalier de l'Ordre National

3

Tableau de validation du respect de la procédure contradictoire (E4.7)

REF. : E4.7



TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Nom de l'entité vérifiée

Office Malien de l'Habitat (OMH)

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée	Décisions du BVG (y compris les raisons qui les sous-tendent)
C1. L'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.			
31-34	Elle a constaté que le DG de l'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée. En effet, il a signé, le 5 mai 2017, une convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'Agence de Cessions Immobilières (ACI) pour la réalisation de travaux d'aménagement des réseaux électricité, AEP et des voies principales des sites des 20 000 logements sociaux de N'Tabacoro sans mise en concurrence. Aucun document attestant la mise en œuvre de cette procédure n'a pu être produit par l'OMH.	La convention en question a été signée avec l'ACI suite à plusieurs échanges sous l'auspice du département de tutelle. En effet, l'ACI étant une société anonyme à capitaux majoritairement publics et relevant du ministère de l'Habitat, il a été retenu, au regard des contraintes budgétaires et de procédures, de recourir à ses services, en vue de diligenter les travaux de viabilisation du site des 20 000 logements de N'Tabacoro pour favoriser l'attribution et l'occupation des maisons réalisées. Il convient de signaler que l'intervention de l'ACI (société spécialisée dans la viabilisation de terrain) devait faciliter la réalisation des travaux à travers leur préfinancement, au regard de la situation financière de l'OMH qui devait ensuite, en assurer le remboursement sur une période trois (3) ans. Au regard dudit principe de préfinancement et du statut particulier de l'ACI différent des	La constatation est maintenue. L'OMH ne la conteste pas. Les contraintes budgétaires et procédurales ne peuvent pas justifier le non-respect des dispositions législatives et réglementaires en matière de convention de MOD.

1

REF. : E4.7



TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

BVG Mali
Bureau du Vérificateur
Général du Mali

		autres agences d'exécution, il n'est pas apparu nécessaire de procéder à une mise en concurrence	
C2. L'OMH n'a pas respecté des clauses de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'Agence de Cessions Immobilières.			
35-38	Elle a constaté que l'OMH n'a pas respecté les clauses relatives aux modalités de financement de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'ACI. En effet, sur un montant total de 3 974 184 141 FCFA équivalant aux premiers décomptes produits par les quatre (4) entreprises bénéficiaires des marchés entre octobre et décembre 2018, une somme de 3 000 000 000 FCFA a été virée dans le compte bancaire de l'ACI. Sur ce virement, un montant de 2 664 770 308 FCFA a servi au règlement des décomptes des entreprises, des prestations du bureau d'études et de contrôle et, le reste, soit 335 229 692 FCFA, au paiement de la rémunération de l'ACI. Aucun autre paiement n'a suivi alors que la réception provisoire et la réception définitive des travaux d'adduction d'eau potable ont été prononcées respectivement le 4 juin 2020 et le 2 juin 2021. La réception provisoire du réseau d'assainissement a été prononcée le 12 janvier 2021. La situation détaillée des paiements effectués dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée est donnée en annexe n°3.	Les difficultés financières de l'OMH n'ont pas permis le respect des clauses de la convention, notamment son plan de financement. Cependant, par la signature de la convention avec le MEF et le Pool Bancaire, des dispositions sont en cours pour le paiement des décomptes en souffrance. Par ailleurs, il convient de signaler que l'esprit de base de la convention reposait sur le préfinancement des travaux par l'ACI et le remboursement de l'OMH sur 3 exercices à compter de l'an 2018 (cf. lettre n°000498-ACI/2017/Dt-dn du 04 octobre 2017 en annexe 1).	La constatation est maintenue. L'OMH ne la conteste pas.

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

C3. L'OMH ne veille pas au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements		
39-42	Elle a constaté que le DG de l'OMH n'a pas veillé au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements. En effet, il n'a pas pu fournir à l'équipe les études de viabilisation et les rapports techniques détaillés exigés des promoteurs immobiliers et consignés dans les conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.	<p>Les documents d'études ont été élaborés par les promoteurs et remis à la DNUH dans le cadre du suivi des travaux. Certains desdits documents ont été mis à la disposition de la mission du VEGAL. Cependant, compte tenu des difficultés d'archivage, la totalité des documents concernés, détaillés pour chaque convention, n'a pu être réunie.</p> <p>L'OMH prendra des dispositions idoines pour la reconstitution et l'archivage adéquat desdits documents</p>
La constatation est maintenue. L'OMH ne la conteste pas. Les études de viabilisation et les rapports techniques détaillés n'ont pas été mis à la disposition de l'équipe alors qu'ils font partie intégrante des conventions.		
C4. L'OMH procède au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers sans réception provisoire		
43-46	Elle a constaté que l'OMH a procédé au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers au profit de la Société DENTAL-BTP-SA et de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA sans réception provisoire. En effet, le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont émis, le 4 juillet 2018, 12 traites d'un montant de 4 104 800 000 FCFA à la Société DENTAL-BTP-SA pour le paiement de 200 logements à N'Tabacoro qui n'ont pas encore fait l'objet de réception, à la date du 5 juillet 2022, consacrée à la visite d'effectivité. Sur les 200	<p>Les 200 logements attendus au titre de la convention avec Dental sont, à ce jour réceptionnés. En effet, la réception des 126 logements attribués attendaient la finition des 74 unités dont les chantiers étaient en souffrance. L'attribution des 126 logements est intervenue afin d'éviter leur dégradation et les cas de vandalismes, vu que les travaux correspondants étaient entièrement réalisés. Aussi, la finition des 74 restants (confrontée aux problèmes de financement au regard de</p>
La constatation est maintenue. L'OMH confirme le paiement des 200 logements avant la réception. Il confirme également le paiement des travaux de voiries et réseaux divers avant leur réception. Ces derniers n'avaient aucun caractère urgent comme le suggère l'OMH		

3

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

logements non réceptionnés. 126 logements de type F4 ont été réalisés tandis que les travaux de 74 logements de type F3 ne sont pas terminés. Bien que non-réceptionnés, les 126 logements de type F4, ont été attribués et certains sont occupés par des bénéficiaires.	la situation financière dégradante de l'OMH n'a-t-elle pu intervenir suite à la signature du plan de restructuration des dettes de l'OMH, le 30 septembre 2022.	puisqu'il s'agit de la viabilisation des 17 ha dont la plus grande portion n'abrite aucun logement.
Ils ont également délivré, le 21 avril 2021, une (1) traite de 2 511 842 504 FCFA à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux de viabilisation de 17 ha à Kali-Kambila sur la base d'une caution de bonne exécution en lieu et place d'un procès-verbal de réception provisoire. Il résulte de l'effectivité sur le terrain que des travaux ont été réalisés, mais que d'autres ne l'ont pas été. A titre illustratif, le poste transformateur d'électricité n'a pas été installé. De plus, ils ont effectué le paiement de la Société SOPROMAC IMMOBILIERE en une seule traite alors que l'avenant à la convention exige plusieurs traites. De même, le DG de l'OMH a constaté, dans sa lettre n°0479/DG-OMH du 9 juillet 2021 adressée au Président Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, une évolution timide des travaux de viabilisation du site et l'a invité à les terminer le 15 juillet 2021, soit plus de deux mois après l'émission de la traite pour le paiement de la totalité du montant de la convention. En réponse à cette correspondance, le Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA s'est engagé, dans sa lettre N/REF :064-MC/SOP-SI/PPDG21 du 13 juillet 2021, à terminer	Le PV de réception provisoire des travaux des 200 logements est en annexe 2. Quant au paiement à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, il a été effectué après avoir reçu des garanties bancaires pour bonne exécution des travaux à hauteur de 100%. En effet, au regard du caractère exceptionnel du projet de Kambila (réalisé au profit des forces de défenses et de sécurité et dont la cérémonie de remise des clés avait lieu depuis le 20 janvier 2019), il a été retenu, sur la base du taux d'exécution des travaux qui étaient pratiquement terminés et au vu de la garantie de bonne exécution, de procéder au règlement des travaux dans le but d'accélérer leur finalisation et éviter ainsi les risques d'occupations illicites qui plainaient sur le foncier. La caution fournie devrait permettre à l'office, en cas de non-exécution des travaux restants (déplacement du poste de transformateur électrique exigé par l'EDM), de se faire rembourser directement par la banque. La réception provisoire a eu lieu le 30 novembre 2022.	L'avenant à la convention n'a pas retenu la garantie comme préalable au paiement et les correspondances du DG de l'OMH indiquent clairement que l'état d'avancement des travaux n'exigeait pas de paiement.

4


**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	les travaux le 30 août 2021, soit quatre mois après le paiement. La réception provisoire n'a toujours pas été prononcée à la date du 30 juin 2022 au cours de laquelle l'équipe de vérification a effectué la visite d'effectivité au niveau du site.	Le PV de réception est en annexe 3.	
C5. La commission de réception des logements sociaux ne se prononce pas sur la réception des travaux de voiries et réseaux divers			
47-50	Elle a constaté que la commission de réception des logements sociaux ne prend pas en compte dans l'établissement des procès-verbaux, les travaux de voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des sites. En effet, aucune information concernant l'état de réalisation desdits travaux ne figure dans les procès-verbaux de réception produits. Or, les voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des programmes constituent une partie intégrante des devis de construction des logements sociaux. A titre illustratif, le contrôle d'effectivité, effectué en juillet 2022 par l'équipe de vérification en compagnie du représentant de l'OMH et de l'ingénieur des Constructions Civiles, a révélé la réalisation non-effective des voiries et réseaux divers au niveau du programme de 750 logements de la Société DIPEX-SA, du programme de 500 logements de AFRICA INVEST à N'Tabacoro et du programme de 600 logements de SIFMA à Kati-Sanafara tous réceptionnés durant la période sous revue.	La réception des logements concerne l'ensemble des travaux indiqués dans la convention, y compris les voiries et réseaux divers (VRD). La mention faite au niveau du libellé du procès-verbal de réception, mentionnant uniquement la construction du nombre de logements, résulte d'une question d'appréciation. En réalité, la réception des travaux se fait par une commission mise en place à cet effet et qui vérifie l'ensemble des travaux réalisés au titre de la convention. Désormais, les mesures seront prises pour faire ressortir spécifiquement les différents corps d'état sur le libellé du PV de réception. Par ailleurs, en ce qui concerne la non-effectivité des travaux de VRD, signalée au titre des programmes de 750 logements avec la société DIPEX et 500 avec Africa-Invest, cela est dû à l'exécution partielle desdits programmes, en raison des problèmes liés à l'occupation illicite du site. En effet, seuls 300 unités ont été	La constatation est maintenue. L'OMH ne la conteste pas.

5


**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

		réceptionnées au titre des 750 logements de Dipex et 200 unités sur les 500 logements Africa-Invest. Les logements réceptionnés sont tous attribués, accessibles et raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité.	
C6. Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.			
60-62	Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441IMEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre n°0458/MHU-SG du 1 ^{er} septembre 2016, demandé au Ministre de l'Economie et des Finances le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscale douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu	Pour la détermination des prix des logements, le Directeur Général de l'OMH, pour ce qui le concerne, a suivi la procédure en se référant à la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le bras technique du département dans le processus de réalisation des logements sociaux. Cette structure a procédé à la détermination des prix des logements avec les incidences financières. Les devis corrigés ont ensuite été transmis à l'OMH par le ministère de l'Habitat, par bordereau n°0236/MHU-SG du 21 octobre 2016, pour dispositions urgentes à prendre en application de la lettre n°04072/MEF-SG du 13 septembre 2016. Les avenants ont été signés sur la base desdits devis corrigés. Cependant, il convient de signaler que par la lettre n°0329/MAFUH.SG du 9 juin 2021, le ministère de l'Habitat a demandé à l'OMH de prendre les dispositions nécessaires pour	La constatation est maintenue. L'OMH ne la conteste pas. L'instruction du MEF se rapporte à la conversion, par le mécanisme des avenants des prix hors taxes des conventions initiales en toutes taxes comprises par l'application arithmétique du taux convenu (24,125%) aux prix unitaires des logements. Il ne nous apparaît pas à la lecture de la correspondance du MEF qu'il y est fait mention de révision préalable à la hausse des prix unitaires des logements avant d'y appliquer le taux des taxes convenues.

6

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

<p>d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a d'abord irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de nonobjection du Ministre de l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>	<p>demander aux promoteurs immobiliers de rembourser les trop perçus. En exécution de cette instruction, l'OMH, par lettre n°0077/DG-OMH du 14 octobre 2021, a signalé que les devis en question comportaient également les droits d'enregistrement mis à sa charge, et demandé de les faire réviser par la DNUH, en vue de pouvoir l'opposer aux promoteurs concernés (cf. annexe 4)</p>	
---	---	--

7

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

<p>C7. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues à des sociétés immobilières.</p>		
<p>63-65</p>	<p>Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues aux Sociétés immobilières DENTAL BTP-SA et DIPEX-SA dans le cadre de l'exécution de leurs conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements sociaux. En effet, ils ont émis 12 traites d'un montant total de 19 563 315 550 FCFA aux sociétés DENTAL-BTP-SA et DIPEX-SA pour le paiement de l'incidence fiscale et douanière de la réalisation des 2 450 logements prévus alors que 1 262 logements ont été réalisés à la date du 31 décembre 2021 pour une incidence fiscale et douanière due de 7 580 666 331 FCFA. La Société DENTAL BTPSA a bénéficié de huit (8) traites d'un montant total de 8 433 246 600 FCFA émises le 7 avril 2017. Au compte de cette société, 462 logements ont été réalisés sur 1 000 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 709 590 734 FCFA. La Société DIPEX-SA a bénéficié de quatre (4) traites d'un montant de 5 378 409 050 FCFA émises le 15 janvier 2018 et de quatre (4) traites d'un montant de 5 751 659 900 FCFA émises le 4 juillet 2018. Au compte de cette société, 800 logements ont été réalisés sur 1 450 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 933 078 115 FCFA.</p>	<p>En ce qui concerne la société DENTAL, il convient de préciser que les paiements effectués par l'OMH, au titre des deux (2) conventions portant respectivement sur la réalisation de 500 logements chacune, soit 1000 unités au total, sont globalement de 21 934 796 600 FCFA, y compris les incidences financières fiscales et douanières. Or, le nombre total de logements, réceptionnés à ce jour, est de 682 unités (200 F3 et 482 F4), pour un montant total de 19 493 725 754 FCFA TTC. Ainsi la différence entre le montant payé et le montant dû est de 2 441 070 846 FCFA. Cependant, il convient de signaler que la mise en œuvre des conventions en question a été confrontée aux problèmes d'occupations illicites du site engendrant des difficultés dans la mise à disposition du foncier Concernant, la société DIPEX, les paiements effectués globalement au titre des deux conventions, portant respectivement sur 700 et 750 logements, soit 1450 unités, est de 23 822 012 950 FCFA, y compris les incidences financières fiscales et douanières. Le nombre total de logements réceptionnés est de 800 unités (285 F3 et 515 F4), pour un montant total de</p> <p>La constatation est maintenue. Durant la période sous revue, le nombre de logements réceptionnés de la convention de DENTAL 1 a été de 300 logements (126 F3 et 174 F4) et 162 F3 en ce qui concerne la convention de DENTAL 2. Pour DIPEX, 500 logements (185 F3 et 315 F4) ont fait l'objet de réception sur la convention de 700 logements et 300 logements (100 F3 et 200 F4) pour la convention de 750 logements. L'OMH a payé les incidences financières de 2450 logements alors qu'il n'a réceptionné que 1262 logements au cours de la période sous revue.</p>

8

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	En somme, le montant des traites d'incidence fiscale et douanière indument émises au compte des Sociétés immobilières s'élève à 9 642 668 849 FCFA dont le détail est donné en annexe n°6. De plus, l'étalement des paiements sur trois ans n'a pas été respecté.	23 286 990 835 FCFA, soit une différence de 535 022 115 FCFA. Cependant, il convient de signaler que l'OMH doit à la Société DIPEX, un montant de 4 309 872 000 FCFA, correspondant au reliquat de 80% du prix d'acquisition des parcelles dans le cadre des conventions en question. Les PV de réception provisoire des logements réalisés sont joints en annexe n° 5.	
C8. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH n'ont pas fourni les copies authentiques des titres fonciers achetés avec des sociétés immobilières.			
66-68	Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ne disposent pas des copies authentiques de 13 TF achetés avec quatre (4) sociétés immobilières Il s agit de cinq (5) TF de DIPEX SA, de quatre (4) TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de trois (3) TF de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA et d'un (1) TF de TRANSROUTE-SARL. En effet, sur un total de 45 TF achetés avec les sociétés immobilières dans le cadre de la réalisation des programmes immobiliers, ils n'ont pas pu présenter les copies authentiques de 13 TF à l'équipe de vérification. Les cinq (5) TF achetés avec la Société DIPEX-SA n'ont abrité aucun programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Sur les quatre (4) TF achetés avec la Société JUMEAU IMMOBILIERE, un (1) est au nom de la Société BANGA	La situation des TF incriminés se présente comme suit : - DIPEX : les TF n°73160 ; 18804 et 18806 sont déposés auprès de l'étude notariale de Me Alassane T. SANGARE (cf. lettre de confirmation en annexe 6). Cependant, la réalisation du projet a été transférée à N'Tabacoro, en raison des tensions sociales dues à l'opposition de la population locale ; - JUMEAU IMMOBILIERE : les TF n°69180 ; 69186 ; 68977 et 69189 sont déposés auprès de la Banque de Développement du Mali (BDM-sa)	La constatation est maintenue. Les copies authentiques de tous les TF incriminés n'ont pas été vues par l'équipe de vérification du niveau des entités indiquées par l'OMH (Notaire et Banques). - DIPEX-SA : L'OMH mentionne l'existence de 3 TF sur les 5 TF incriminés au niveau du notaire. L'équipe remarque également que les TF 73158 et 73160 de DIPEX sont au nom de Bassaro KEBE. Le TF 18806 est nom de AFRIQUE

9

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	IMMOBILIERE SARL et trois (3) au nom de la Société KOME IMMOBILIERE SARL. Le TF achetés avec la Société TRANSROUTE SARL est au nom de BANGA IMMOBILIERE et n'a pas abrité de programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Enfin, ils ont acheté, avec la Société SOPROMACIMMOBILIERE-SA, les TF n°9649, 16358 et 6056 qui ont déjà été épuisés au terme de leur morcellement respectif en 42 titres fonciers individuels, 20 titres fonciers individuels (TFI) et 92 TFI, soit un total de 154 TFI. Les TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de TRANSROUTE- SARL et de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA ont été intégralement payés. Pour les TF de DIPEX-SA, seulement l'acompte de 20 % du coût du foncier a été payé par virement bancaire. Le coût total des TF achetés et dont les copies authentiques n'ont pu être présentées à l'équipe de vérification se chiffre à 4 279 316 000 FCFA dont le détail est donné en annexe n°7.	- SOPROMAC IMMOBILIERE-SA : les trois TF n°9649, 16358 et 6056 ont fait l'objet de morcellement et épuisés au terme de la création des TF individuels. Les TF des 78 logements acquis auprès de SOPROMAC étaient tous déposés au niveau de l'OMH, Cependant, 29 TF ont été remis à la société SOAD suite à une décision de justice par le ministre de l'Economie et des Finances (cf. lettre n°06519/MEFSG du 6 octobre 2021 annexe 7). Aussi, 3 TF ont - ils été remis à leur acquéreur dans le cadre de la cession directe des 1200logements. Le reliquat, soit 46 TF sont disponibles à l'OMH ; TRANSROUTE : le TF 22251 est déposée à l'Etude notariale de Me Alassane T. SANGA	OIL-SARL, le TF18804 au nom de A-B. OIL-SARL et le TF18805 au nom de PRIZE AUTO-SA au lieu de DIPEX-SA. - JUMEAU IMMOBILIERE : L'équipe et le comptable matières de l'OMH ont fait l'inventaire des TF au niveau de la BDM-sa qui ont été mentionnés dans le rapport. L'OMH a adressé la lettre n°0977/DG-OMH du 15 septembre 2022 à la BDM-Sa avec copie au BVG afin de retrouver ensemble le reste des TF mais celle-ci est demeurée sans suite. - SOPROMAC : L'OMH reconnaît avoir acquis avec SOPROMAC IMMOBILIERE SA
--	--	--	---

10

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

			<p>des TF épuisés après leur morcellement au lieu d'acheter les TF individuels déjà disponibles au moment de la signature de la convention.</p> <p>- TRANSROUTE : La lettre de Maître Alassane T. SANGARE ne mentionne pas l'existence du TF 22251 à son cabinet.</p>
C9. Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires.			
69-71	<p>Elle a constaté que le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires de cinq (5) programmes immobiliers. Il s'agit du programme de 500 logements de la Société TRANSROUTE-SARL, du programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl, du programme de 1 200 logements de la Société JUMEAU IMMOBILIERE à N'Tabacoro, du programme de 600 logements de la SIFMA à Kati-Sicoro et du programme de 1 000</p>	<p>Les travaux concernés ayant été validés comme travaux supplémentaires par la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat, bras technique du département en matière de construction et structure chargée du contrôle et de la supervision des travaux, la conclusion d'un avenant pour leur prise en charge incombait au Directeur Général de l'OMH. Leur réalisation s'est avérée indispensable en fonction de la réalité du terrain, car ils n'étaient pas prévus dans la</p>	<p>La constatation est maintenue.</p> <p>L'OMH remet en cause des clauses des conventions qu'il a signées.</p>

11

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>logements de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA à Kati-Kambila. En effet, le DG de l'OMH a, par des avenants, admis des devis de prise en charge des travaux supplémentaires qu'il a reçus des Sociétés immobilières et soumis à l'approbation du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces avenants sont intervenus en dépit des clauses relatives à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus. Pour le programme de 500 logements de TRANSROUTE, le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par le transfert du site de Kati-Sicoro à N'Tabacoro ou le site longe le marigot et présente des dénivélés en partie contrairement à celui prévu par la convention initiale à Kati-Sicoro qui a servi de référence pour le montage du programme. Pour le programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl et le programme de 1 200 logements de JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par un dépassement significatif des hauteurs moyennes des soubassements de certains logements liés à la morphologie du terrain mis à leur disposition sur le site de N'Tabacoro ou la réalisation des programmes immobiliers étaient initialement prévus. Pour la Société SOPROMAC-</p>	<p>convention initiale qui a été conclue sur la base des seuls protocoles signés par le ministre de l'Habitat. Aucune autre étude approfondie n'avait été faite avant le démarrage des travaux.</p> <p>Au vu de ce qui précède, se pose la question de la pertinence de la clause relative à la nonvariation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus alors même que d'autres travaux ont été faits en plus de ceux prévus initialement. Par ailleurs, dans le cadre des travaux publics, ce type de clauses pose problème dans son application, en raison des évolutions de la conjoncture économique ainsi que des imprévus pouvant intervenir dans l'exécution des travaux, induisant le plus souvent des variations de prix. Par conséquent, le constat pourrait porter davantage sur les insuffisances du modèle de convention utilisé par l'OMH, prévoyant que le changement de prix n'interviendrait qu'en cas de force majeure.</p>	
--	---	---	--

12

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	sur la garantie bancaire requise ni sur des procès-verbaux de réception des travaux. Les travaux du site de Kangaba ont été réceptionnés le 25 septembre 2019, soit plus d'un an et demi après le paiement. L'équipe de vérification n'a observé aucune réalisation de travaux hors sites à Fana et à Dioila, visités respectivement les 3 août et 5 août 2022, avec le représentant de l'OMH et l'ingénieur des Constructions Civiles. Le montant total du paiement des travaux hors sites de Fana et Dioila non réalisés et non-couverts par une garantie bancaire est de 159 991 492 FCFA dont le détail est joint en annexe n°9.	incidences pouvant résulter des cas de vol et de vandalisme, l'OMH a souhaité programmer la réception des travaux concernés en fonction de la programmation de la remise des clés des logements, selon les localités, par les autorités qui doivent en décider. En ce qui concerne les sites de Dioila et Fana, les autorités ont décidé la relance des travaux de la Commission d'attribution desdites localités et les dispositions sont en cours pour la finalisation des travaux concernés, en vue de leur réception (cf. lettre n°0917/DG. OMH du 30 août 2022. Annexe 8	
C11. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont fait des paiements indus à des sociétés immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers			
75-77	Elle a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont, dans le cadre de l'acquisition des TF pour la réalisation des programmes immobiliers, effectué des paiements indus à deux sociétés immobilières, en l'occurrence, KOME immobilière et JUMEAU IMMOBILIERE. En effet, pour la Société KOME immobilière, le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des TF d'une superficie réelle de 19 ha 98 a 47 ca au prix de TF d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention, soit un surplus de paiement de 667 175 886 FCFA, dont le détail est donné en annexe n°10. Enfin, pour la Société JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont payé des TF d'une	Il convient de signaler que la superficie de 30 hectares mentionnée dans les conventions en question, relève d'une erreur matérielle. En effet, la superficie réelle des parcelles acquises et dont les références des TF sont bien indiquées dans les conventions est de 19 ha 98 a 47 ca pour la Société KOME IMMOBILIERE et 19 ha 73 a 31 ca pour la société JUMEAU. Ainsi, le prix d'acquisition au mètre carré convenu, soit 10 000 FCFA comme l'atteste les factures certifiées relatives au paiement de l'avance	La constatation est maintenue. L'erreur matérielle est difficile à admettre en matière d'acquisition de TF qui exige des vérifications préalables sur la localisation, le détenteur, la superficie, etc. Les factures ne peuvent pas définir les prix d'achat des TF. Le montant de 10 000 FCFA annoncé par l'OMH comme

14

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	superficie réelle de 19 ha 73 a 31 ca au prix de TF d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention, soit un écart de 135 065 176 FCFA entre l'acompte de 20 % du foncier payé par virement bancaire et le montant dû. Le détail de l'écart est donné dans l'annexe n°11. Le montant total des paiements indus aux promoteurs immobiliers dans l'acquisition des TF s'élève à 802 241 062 FCFA.	(cf. annexe 9), a été appliqué sur la superficie réelle acquise.	prix d'acquisition au mètre carré convenu des parcelles ne ressort pas dans la convention. Les conventions ont fait l'objet de plusieurs avenants qui n'ont pas corrigé l'erreur matérielle au regard de son implication financière.
C12. Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé la totalité d'une convention partiellement exécutée			
78-80	Elle a constaté que le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont payé la totalité du montant de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 600 logements, partiellement exécutée par la SIFMA. En effet, ils ont émis, le 15 mai 2017, onze (11) traites d'un montant total de 14 679 518 267 FCFA à la SIFMA bien qu'elle n'ait pas honoré son engagement, pris par lettre N/R : 0032/DGI/SIFMA Sly2017 du 26 avril 2017, à lever toutes les réserves constatées dans un délai de 2 mois après la réception provisoire. Le DG de l'OMH a initialement refusé, par lettre n°0452DG-OMH du 3 mai 2017, la demande de paiement n°0033/PDG/SIFMA Sly2017 du 26 avril 2017 de la SIFMA en lui signifiant que ledit paiement ne pourra se faire qu'après la levée des réserves. Le contrôle d'effectivité réalisé, le 30 juin 2022, par l'équipe de vérification en compagnie du chef du Département	Nous prenons acte de la constatation.	La constatation est maintenue. L'OMH ne le conteste pas.

15



**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	des Études et Planification de l'OMH, de l'agent du contrôle de la DNUH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles mis à disposition par le Ministre chargé de l'Habitat, a constaté que les réserves ne sont pas levées. A la demande du Ministre en charge de l'Habitat, la DNUH a estimé, le 11 juin 2020, le coût des réserves à 921 237 922 FCFA.		
C13. La Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE a procédé au faux enregistrement d'un marché			
81-83	Elle a constaté que la Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE, enregistrée sous le NIF 084124644V, a effectué un faux enregistrement du marché n°01184 DGMP/DSP 2020 relatif aux travaux de raccordement, de peinture, de menuiserie, d'électricité et de plomberie des logements sociaux d'un montant total de 150 874 558 FCFA TTC afin de se soustraire au paiement du droit d'enregistrement et de la redevance de régulation. Le receveur du Centre des impôts de la Commune IV du District de Bamako a attesté, par écrit, le non-enregistrement du marché et la fausseté du reçu de paiement du droit d'enregistrement. De plus, aucune pièce justificative du paiement de la redevance de régulation n'a pu être mise à la disposition de l'équipe de vérification par les services des finances de l'OMH. Ainsi, le recouvrement d'un montant de 4 475 093 FCFA a été compromis, dont 3 835 794 FCFA au titre de	L'entreprise Boyi Construction SARL a procédé à la régularisation du paiement des droits d'enregistrement du marché en question. Les évidences apportées par ses soins sont en annexe 10. Par ailleurs, au regard des faits révélés par vos soins, des dispositions seront prises pour l'exclusion de cette entreprise de la liste des fournisseurs de l'OMH.	La constatation est maintenue. L'OMH ne la conteste pas. L'équipe prend acte de la régularisation du paiement des droits d'enregistrement et des dispositions prises par l'OMH pour l'exclusion de l'entreprise de la liste de ses prestataires.

16



**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	droit d'enregistrement et 639 299 FCFA au titre de redevance de régulation.		
--	---	--	--

Préparé par : Oumar DICKO, Chef de Mission
Nom et titre

Date: 14/12/2022

Vérificateur : Mohamed GAREYANE, Vérificateur
Nom et titre

Date : 14/12/2022

17



TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Nom de l'entité vérifiée

DFM du Ministère en charge de l'Habitat

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée	Décisions du BVG (y compris les raisons qui les sous-tendent)
C1 : La Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires non-éligibles.			
51-54	Elle a constaté que la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées. En effet, en violation des critères d'éligibilité, elle a attribué huit (8) marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées ainsi que celles demandées après l'attribution	Il s'agit des pièces non obligatoires pour l'attribution provisoire des marchés. Elles peuvent ne pas se retrouver dans les offres des soumissionnaires, mais elles ont été fournies après l'attribution provisoire. Le déménagement des archives a rendu les recherches complexes. Certaines pièces ont été retrouvées et versées au dossier (voir tableau éléments de réponse	La constatation est maintenue. L'annexe n°4 du rapport sera modifiée en prenant en compte les pièces fournies.

1



TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	provisoire, notamment les statuts, le RCCM et la CIF. La situation des pièces administratives non fournies par soumissionnaire est indiquée à l'annexe n°4. L'attribution de marchés à des soumissionnaires non-éligibles est de nature à remettre en cause la transparence de la procédure de passation des marchés publics.	Annexe n° 4). Les recherches continuent toujours	
C2 : Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué des pénalités de retard sur des marchés.			
84-87	Elle a constaté que le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué les pénalités de retard sur des marchés conclus en 2015 et en 2016. En effet, la réalisation	Marché n°0311/DGMP/DSP-2015 : Au regard du dernier attachement en date du 17/12/2015 fourni par la DNUH et de l'ordre de service N°03 accordant un délai	La constatation est maintenue. Marché n°0311/DGMP/DSP-2015 : L'ordre de service (OS) n°003/Marché n°0311/DGMP/DSP/2015 relatif aux travaux de construction de 20

2

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

<p>des travaux de cinq marchés (5) marchés a accusé des retards allant de 30 à 259 jours.</p> <p>Le montant total des pénalités non appliquées s'élève à 34 877 399 FCFA dont le détail se trouve en annexe n°12.</p>	<p>supplémentaire de 30 jours à l'entreprise il n'y a pas de pénalités.</p> <p>Marché n°0279/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>Une lettre de suspension temporaire en date du 16/08/2016 a été fournie par l'entreprise à la DNUH pour cause de pluie. Il n'y a pas de pénalité selon la DNUH.</p> <p>Marché n°0299/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>La DNUH reconnaît que la pénalité n'a pas été appliquée.</p> <p>Marché n°0382/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>D'après la DNUH, avant le démarrage effectif des travaux, le chef d'entreprise est décédé, la pénalité qui devrait être appliquée était de 17 218 761 FCFA. Mais la pénalité réellement appliquée est de</p>	<p>logements sociaux de type F3 tôle à Fana annulant l'OS n°002 et autorisant l'exécution de travaux supplémentaires a été établi le 22 mars 2016 et notifié à l'entrepreneur le 09 mai 2016 soit 81 jours après la date de réception provisoire des travaux intervenue le 18 février 2016.</p> <p>De plus, aucun devis concernant lesdits travaux n'a été produit à cet effet encore moins un quelconque document attestant l'acceptation par l'autorité contractante pour leur réalisation.</p> <p>Marché n°0279/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>La demande de suspension temporaire des travaux pour le mois d'août en date du 16 août 2016 ne précise pas la date de reprise des travaux. De plus aucun document justifiant l'accord de l'autorité contractante n'a été mis à la disposition de l'équipe de</p>
---	--	---

3

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	<p>2 782 071 FCFA (prélèvement effectué à travers l'ordre de recette n°8 du 11/09/2017.</p> <p>Marché n°0593/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>Au regard du dernier attachement en date du 04/04/2017 et un délai supplémentaire de 30 jours accordé à l'entreprise par la DNUH, il n'y a pas de pénalités.</p>	<p>vérification. Aussi, une demande de suspension temporaire de travaux ne peut pas remettre en cause l'application des pénalités de retard.</p> <p>Marché n°0382/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>L'application des pénalités de retard est obligatoire de part la réglementation en vigueur et devrait être opérée avant le paiement intégral du marché.</p> <p>De plus, l'émission d'un ordre de recette ne constitue une pièce probante justifiant du recouvrement effectif du montant dont le recouvrement a été ordonné.</p> <p>Marché n°0593/DGMP/DSP-2016 :</p> <p>L'attachement auquel il fait allusion n'a pas été joint aux réponses de la DFM.</p>
--	---	--

4

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

<p>C3 : La Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministre en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés.</p>		
88-90	<p>Elle a constaté que la Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministre en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés. En effet, ladite commission a prononcé la réception sans réserve des marchés n°0296/DGMP/DSP 2016 et n°0293/DGMP/DSP 2016 de Fana (Lot n°6) relatifs aux travaux d'électrification et d'éclairage public des sites des logements sociaux dans la région de Koulikoro, alors que la totalité des équipements d'éclairage public figurant dans les devis n'a pas été installée. La valeur totale des équipements</p>	<p>R.A.S</p> <p>La constatation est maintenue. La DFM ne la conteste pas.</p>

5

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>non-installés, d'un montant de 4 694 540 FCFA, est détaillée dans en annexe n°13.</p>	
--	--	--

Préparé par : Oumar DICKO, Chef de Mission

Nom et titre



14/12/2022

Date

Vérificateur : Mohamed GAREYANE Vérificateur

Nom et titre



14/12/2022

Date

6

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Nom de l'entité vérifiée

Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée	Décisions du BVG (y compris les raisons qui les sous-tendent)
C1 : Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.			
60-62	Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des	Le Décret N°00-274/P-RM du 23 juin 2000, détermine les modalités d'attribution des avantages aux promoteurs et le Décret N°00-275/P-RM du 23 juin 2000 crée et définit les attributions et modalités de fonctionnement de la Commission Nationale d'Eligibilité des Programmes Immobiliers auxdits avantages. Ladite commission a pour rôle de faire examiner	La constatation est maintenue. Le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat reconnaît avoir reçu les copies des conventions signées entre l'OMH et les promoteurs sur la base de prix d'achat de logements

1

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre n°0458/MHU-SG du 1 ^{er} septembre 2016, demandé au Ministre de l'Economie et des Finances, le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au	les programmes dans leurs aspects technique, financier, fiscal et douanier afin de corriger et réduire les risques liés à leur exécution avant leur signature par l'OMH. La DNUH n'a pas connaissance d'avoir participé à une commission similaire relative auxdits programmes. Donc la DNUH n'a pas été associée au recrutement des sociétés et n'a jamais été associée aux différentes négociations relatives à l'établissement desdites conventions. Les conventions signées nous parvenaient pour signaler que l'OMH se réserve le droit de confier à la DNUH, le contrôle et la supervision des travaux. Le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur	convenus en hors taxes. La DNUH a également participé à la réunion du 20 septembre 2016 relative à un échange sur la correction du régime fiscal hors taxes des conventions signées en PPP pour la réalisation sociaux des logements sociaux qui a fixé un taux global de 24.125 %. En dépit de toutes ces informations, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat a établi et signé en lieu et place des promoteurs immobiliers des devis estimatifs corrigés qui majoraient substantiellement les coûts des logements
--	--	--

2

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non-objection du Ministre de</p>	<p>National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Ainsi, un premier lot a été traité et transmis. L'examen d'un second lot a révélé des différences notables entre les prix d'un même type de logement sur le même site et surtout l'absence de protocoles qui sert de référence pour les prix et méthode de calcul des devis des promoteurs.</p> <p>Cette différence entre les prix unitaires du même type de logement sur le même site étant techniquement impossible a justifié, a alors amené la DNUH à faire une proposition d'uniformisation des prix unitaires des logements de même type sur le même site conformément à son cadre de devis de référence.</p>	<p>sociaux.</p>
--	--	--	-----------------

3

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>	<p>(Voir la lettre N° 000138/MHU-DNUH du 02 février 2017 en réponse de la lettre confidentielle N°009/DG-OMH du 26 décembre 2016 et la lettre N°000162/MHU-DNUH du 03 février 2017 en réponse de la lettre confidentielle N° MHU/SG N°22 du 19 janvier 2017).</p> <p>Ainsi, les conventions ont été approuvées par l'OMH en Hors Taxes et sur demande du ministre en charge des logements et du Directeur Général de l'Office Malien de l'Habitat, une proposition en Toutes Taxes Comprises avec correction des insuffisances a été faite par la DNUH et adressée au ministre en charge des logements et au Directeur Général de l'OMH.</p> <p>La DNUH n'a jamais approuvé une convention ou même un avenant.</p>	
--	--	---	--

4

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

C2 : Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière de travaux supplémentaires.			
69-71	<p>Elle a constaté que le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires de cinq (5) programmes immobiliers. Il s'agit du programme de 500 logements de la Société TRANSROUTE-SARL, du programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl, du programme de 1 200 logements de la Société JUMEAU IMMOBILIERE à N'Tabacoro, du programme de 600 logements de la SIFMA à Kati-Sicoro et du programme de 1 000 logements de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA à Kati-Kambila. En effet, le DG de l'OMH a, par des avenants, admis</p>	<p>La DNUH est citée dans toutes ces conventions de réalisation des logements sociaux en Partenariat Public Privé avec les sociétés de promotion immobilière pour faire le contrôle et le suivi des travaux relatifs aux différents programmes.</p> <p>A cet effet, les interventions de la DNUH se faisaient dans le cadre des missions qui lui sont assignées et conformément au code des marchés publics et des Délégations de Service Public.</p> <p>Un projet n'étant pas techniquement répétitif à cause de plusieurs paramètres comme les conditions géographiques,</p>	<p>La constatation est maintenue.</p> <p>Le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat a admis la prise en charge des travaux supplémentaires par l'OMH en dépit des clauses des conventions relatives à la non variation des prix d'achat des réalisations, à la garantie de non-dépassement du prix d'achat et à la force majeure.</p>

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

<p>des devis de prise en charge des travaux supplémentaires qu'il a reçus des Sociétés immobilières et soumis à l'approbation du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces avenants sont intervenus en dépit des clauses relatives à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus. Pour le programme de 500 logements de TRANSROUTE, le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par le transfert du site de Kati-Sicoro à N'Tabacoro où le site longe le marigot et présente des dénivelés en partie, contrairement à celui prévu par la convention initiale à Kati-Sicoro qui a servi de référence pour le montage du</p>	<p>économiques, la nature et la morphologie du sol, etc..., les changements de sites sans études préalables des nouveaux sites ont techniquement montré des différences majeures en fondation dans les quantités des travaux exécutés. Certains promoteurs ont réclamé à l'OMH le paiement desdits travaux supplémentaires, qu'ils reconnaissaient avoir réalisé.</p> <p>Pour être éclairé desdits dépassements dans l'exécution des travaux, la DNUH a été sollicitée par l'OMH a donné son avis technique.</p> <p>Après analyses et vérifications sur le terrain des quantités réellement exécutées en travaux supplémentaires indispensables à la bonne exécution des travaux par les promoteurs concernés, des excédents de travaux ont été décelés.</p>	
--	--	--



**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>programme. Pour le programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl et le programme de 1 200 logements de JUMEAU IMMOBILIRE, ils ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par un dépassement significatif des hauteurs moyennes des soubassements de certains logements liés à la morphologie du terrain mis à leur disposition sur le site de N'Tabacoro où la réalisation des programmes immobiliers était initialement prévue. Pour la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, ils ont justifié les travaux supplémentaires par le terrassement de la grande dépression et des modifications des fondations sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH. Enfin, pour le programme de 600 logements de la SIFMA, l'avenant relatif à la prise en charge des travaux supplémentaires a été</p>	<p>calculés, estimés en francs CFA et soumis à l'appréciation de l'OMH.</p>	
--	---	---	--

7



**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>signé le 11 août 2017 alors que les travaux ont été réceptionnés le 24 avril 2017 sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH.</p> <p>Le montant total des travaux supplémentaires irrégulièrement pris en charge est de 5 375 009 448 FCFA dont le détail est donné en annexe n°8.</p>		
--	---	--	--

Préparé par : Oumar DICKO, Chef de Mission
Nom et titre

Date : 14/12/2022

Vérificateur : Mohamed GAREYANE, Vérificateur
Nom et titre

Date : 14/12/2022

8

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Nom de l'entité vérifiée

Ministre en charge de l'Habitat

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée	Décisions du BVG (y compris les raisons qui les sous-tendent)
C1. Le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'OMH.			
23-26	Elle a constaté que le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du DG de l'OMH. En effet, il a signé 61 protocoles d'accord avec des promoteurs de sociétés immobilières pour la réalisation de logements sociaux dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro dans lesquels il s'est engagé à procéder à la réception et au paiement des logements construits alors que cela relève des prérogatives du DG de l'OMH. Ensuite, il a adressé des lettres au DG de l'OMH pour l'autoriser à signer des conventions avec les sociétés immobilières	<p>Ministère : Constatation fondée. Cependant, il aurait été utile de préciser la période concernée.</p> <p>OMH : Il s'agit des protocoles signés par le ministre en charge de l'habitat en 2015</p>	<p>La constatation est maintenue. La constatation peut être modifiée ainsi que suit : « Elle a constaté que le Ministre en charge de l'Habitat en poste en 2015 a fait immixtion dans les prérogatives du DG de l'OMH. En effet, il a signé 61 protocoles d'accord avec des promoteurs de sociétés immobilières pour la réalisation de logements</p>

1

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	bénéficiaires de protocoles d'accord. Toutefois, aucune lettre du Ministre en charge de l'Habitat n'est soutenue par une demande d'autorisation préalable du DG de l'OMH.		sociaux dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro dans lesquels il s'est engagé à procéder à la réception et au paiement des logements construits alors que cela relève des prérogatives du DG de l'OMH. Ensuite, il a adressé des lettres au DG de l'OMH pour l'autoriser à signer des conventions avec les sociétés immobilières bénéficiaires de protocoles d'accord. Toutefois, aucune lettre du Ministre en charge de l'Habitat n'est soutenue par une demande d'autorisation préalable du DG de l'OMH.
--	---	--	---

2

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE



C2. Le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution d'un différend entre l'OMH et une société immobilière.		
27-30	<p>Elle a constaté que le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution du différend né de la résiliation, par lettre n°0579/DG-OMH du 21 juin 2017, de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 418 logements à Kati Koko Plateau entre l'OMH et la Société SANKE IMMOBILIERE. En effet, pour la résolution dudit différend, il a, par lettres n°001/MUHDATP-SG du 03 janvier 2022 et n°0116/MUHDATP-SG du 28 février 2022 signées par le Secrétaire général, instruit le DG de l'OMH de restituer les Titres Fonciers de la Société SANKE IMMOBILIERE au lieu de recourir à l'arbitrage comme prévu dans la convention qui constitue la loi des Parties.</p>	<p>Ministère : Constatation partagée. Cependant, il y a lieu de faire observer que la clause compromissoire n'exclut pas le règlement amiable.</p> <p>OMH : L'Office Malien de l'Habitat a procédé à la résiliation de la convention qui le lie à la société Sanké immobilière et à la restitution des titres fonciers par les lettres n°0579/DG-OMH du 21 juin 2017, n°001/MUHDATP-SG du 03 janvier 2022 et n°0116/MUHDATP-SG du 28 février 2022</p>
		<p>La constatation est maintenue. Le ministère ne la conteste pas.</p>

3

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE



C3. Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.		
60-62	<p>Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre n°0458/MHU-SG du 1er septembre 2016, demandé au Ministre de l'Economie et des Finances le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à</p>	<p>La constatation est maintenue. Toutefois, au regard des explications fournies et des documents produits par le Ministre en charge des Finances, elle ne concernera que le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Son contenu sera revu en conséquence.</p>

4

RÉF. : E4.7



BVG Mali
Bureau du Vérificateur
Général du Mali

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	<p>l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a d'abord irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non-objection du Ministre de l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme.</p>		
--	---	--	--

5

RÉF. : E4.7



BVG Mali
Bureau du Vérificateur
Général du Mali

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

	<p>L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>		
--	--	--	--

Préparé par : *Oumar DICKO, Chef de Mission*
Nom et titre

Date : 14/12/2022

Vérificateur : *Mohamed GAREYANE, Vérificateur*
Nom et titre

Date : 14/12/2022

6

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Nom de l'entité vérifiée

Ministre en charge des Finances

N° Paragraphe	Constatations	Réponses de l'entité vérifiée	Décisions du BVG (y compris les raisons qui les sous-tendent)
C1 : Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.			
60-62	Elle a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre n°0458/MHU-SG du 1 ^{er} septembre 2016, demandé au	L'irrégularité signalée est due à une révision à la hausse, à travers les devis corrigés par les services de l'urbanisme, des prix d'achat hors taxes des logements. Cette intégration des impôts, taxes et droits de douane devait s'opérer sur le montant des conventions initiales. Sur ce point, il convient de signaler que la lettre n°0458/MHU-SG du 1 ^{er} Septembre	La constatation est maintenue. Toutefois, au regard des explications fournies et des documents produits, elle ne concernera que le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Son contenu

1

TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Ministre de l'Economie et des Finances, le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscal et douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a	2016 indique que « le bénéfice des exonérations pourrait ainsi être reconnu à l'acquéreur final lors de l'attribution du logement » Les constatations portent essentiellement sur les écarts dégagés entre le prix d'achat TTC des logements basé sur les coûts des conventions et le prix d'achat TTC des logements basé sur les devis établis par la DNUC. Ces écarts se chiffrent à 22 906 716 678 tels qu'ils ressortent de l'annexe n°5 relative à la situation de la majoration des prix de cession des logements. A cet égard, le ministre des Affaires Foncières, de l'Urbanisme et de l'Habitat a instruit, par lettre n°0329/MAFUH-SG du 09 juin 2021 au Directeur de l'Office malien	sera revu en conséquence.
---	---	---------------------------

2

**TABLEAU DE VALIDATION DU RESPECT
DE LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

	<p>irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non-objection du Ministre de l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.</p>	<p>de l'Habitat, de prendre toutes les dispositions nécessaires pour demander aux promoteurs immobiliers de rembourser les trop perçus.</p> <p>Des dispositions seront prises par le Directeur de l'Office malien de l'Habitat à cet effet.</p>	
--	---	---	--

Préparé par : *Oumar DICKO, Chef de Mission*
Nom et titre



Date : 14/12/2022

Vérificateur : *Mohamed GAREYANE, Vérificateur*
Nom et titre



Date : 14/12/2022

Annexe 16 : Compte rendu de la séance contradictoire

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Compte rendu de la séance contradictoire

La séance contradictoire des travaux de vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro, s'est tenue le lundi 19 décembre 2022 dans la grande salle de réunion du Bureau du Vérificateur Général à partir de 10h20mn. Les listes de présence sont jointes en annexes.

En guise d'introduction, le Vérificateur a expliqué l'importance de cette séance et précisé sa méthodologie. Les discussions ont porté sur les réponses des entités (OMH, MEF, DNUH, MUHDAIP et DFM du MUHDAIP).

Constatation C1 : Le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du Directeur Général de l'OMH

L'équipe de vérification a constaté que le Ministre en charge de l'Habitat a fait immixtion dans les prérogatives du DG de l'OMH. En effet, il a signé 61 protocoles d'accord avec des promoteurs de sociétés immobilières pour la réalisation de logements sociaux dans le District de Bamako et la Région de Koulikoro dans lesquels il s'est engagé à procéder à la réception et au paiement des logements construits alors que cela relève des prérogatives du DG de l'OMH. Ensuite, il a adressé des lettres au DG de l'OMH pour l'autoriser à signer des conventions avec les sociétés immobilières bénéficiaires de protocoles d'accord. Toutefois, aucune lettre du Ministre en charge de l'Habitat n'est soutenue par une demande d'autorisation préalable du DG de l'OMH.

1



**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Réponse du MUHDATP :

Le MUHDATP accepte la proposition de reformulation.

Réponses de l'OMH.

L'OMH accepte la proposition de reformulation.

Décision du BVG •

La constatation est maintenue et sera modifiée en ajoutant l'année de signature des conventions

Constatation C2 : Le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution d'un différend entre l'OMH et une société immobilière.

L'équipe de vérification a constaté le Ministère en charge de l'Habitat n'a pas fait recours à l'arbitrage pour la résolution du différend né de la résiliation, par lettre n°0579/DG-OMH du 21 juin 2017, de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 418 logements à Katé Koko Plateau entre l'OMH et la Société SANKE IMMOBILIERE. En effet, pour la résolution dudit différend, il a, par lettres n°001/MUHDATP-SG du 03 janvier 2022 et n°01 16/MUHDATPSG du 28 février 2022 signées par le Secrétaire général, instruit le DG de l'OMH de restituer les Titres Foncières de la Société SANKE IMMOBILIERE au lieu de recourir à l'arbitrage comme prévu dans la convention qui constitue la loi des Parties.

Réponse du MUHDATP.

Le ministère maintient sa réponse

Réponses de l'OMH.

L'OMH maintient sa réponse



Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
		Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C3 : L'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'équipe de mission a constaté que le DG de l'OMH n'a pas respecté la procédure applicable en matière de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée. En effet, il a signé, le 5 mai 2017, une convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'Agence de Cessions immobilières (ACI) pour la réalisation de travaux d'aménagement des réseaux électricité, AEP et des voies principales des sites des 20 000 logements sociaux de N'Tabacoro sans mise en concurrence. Aucun document attestant la mise en œuvre de cette procédure n'a pu être produit par l'OMH.

Réponse de l'OMH.

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C4 : L'OMH n'a pas respecté des clauses de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'Agence de Cessions Immobilières.

L'équipe de vérification a l'OMH n'a pas respecté les clauses relatives aux modalités de financement de la convention spécifique de maîtrise d'ouvrage déléguée signée avec l'ACI. En effet, sur un montant total de 3 974 184 141 FCFA équivalant aux premiers décomptes produits par les quatre (4) entreprises bénéficiaires des marchés entre octobre et décembre 2018, une somme de 3 000 000 000 FCFA a été virée dans le compte bancaire de l'ACI. Sur ce virement, un montant de 2 664 770 308 FCFA a servi au règlement des décomptes des entreprises, des



**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date/...../.....

prestations du bureau d'études et de contrôle et, le reste, soit 335 229 692 FCFA, au paiement de la rémunération de l'ACI. Aucun autre paiement n'a suivi alors que la réception provisoire et la réception définitive des travaux d'adduction d'eau potable ont été prononcées respectivement le 4 juin 2020 et le 2 juin 2021. La réception provisoire du réseau d'assainissement a été prononcée le 12 janvier 2021. La situation détaillée des paiements effectués dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée est donnée en annexe n°3.

Observations de l'OMH.

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C5 : L'OMH ne veille pas au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.

L'équipe de vérification a constaté que le DG de l'OMH n'a pas veillé au respect des clauses des conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements. En effet, il n'a pas pu fournir à l'équipe les études de viabilisation et les rapports techniques détaillés exigés des promoteurs immobiliers et consignés dans les conventions de partenariat pour la réalisation et la cession de logements.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Constatation C6 : L'OMH procède au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers sans réception provisoire.

L'équipe de vérification a constaté l'OMH a procédé au paiement de logements et de travaux de voiries et réseaux divers au profit de la Société DENTAL-BTP-SA et de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA sans réception provisoire. En effet, le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont émis, le 4 juillet 2018, 12 traites d'un montant de 4 104 800 000 FCFA à la Société DENTAL-BTP-SA pour le paiement de 200 logements à N'Tabacoro qui n'ont pas encore fait l'objet de réception, à la date du 5 juillet 2022, consacrée à la visite d'effectivité. Sur les 200 logements non réceptionnés, 126 logements de type F4 ont été réalisés tandis que les travaux de 74 logements de type F3 ne sont pas terminés. Bien que non-réceptionnés, les 126 logements de type F4, ont été attribués et certains sont occupés par des bénéficiaires. Ils ont également délivré, le 21 avril 2021, une (1) traite de 2 511 842 504 FCFA à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux de viabilisation de 17 ha à Kati Kambila sur la base d'une caution de bonne exécution en lieu et place d'un procès-verbal de réception provisoire. Il résulte de l'effectivité sur le terrain que des travaux ont été réalisés, mais que d'autres ne l'ont pas été. A titre illustratif, le poste transformateur d'électricité n'a pas été installé. De plus, ils ont effectué le paiement de la Société SOPROMAC IMMOBILIERE en une seule traite alors que l'avenant à la convention exige plusieurs traites. De même, le DG de l'OMH a constaté, dans sa lettre n°0479/DG-OMH du 9 juillet 2021 adressée au Président Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, une évolution timide des travaux de viabilisation du site et l'a invité à les terminer le 15 juillet 2021, soit plus de deux mois après l'émission de la traite pour le paiement de la totalité du montant de la convention. En réponse à cette correspondance, le Directeur Général de SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA s'est engagé, dans sa lettre N/REF :064-MC/SOP-SA/PDG21 du 13 juillet 2021, à terminer les travaux le 30 août 2021, soit quatre mois après le paiement. La réception provisoire n'a toujours pas été prononcée à la date du 30 juin 2022 au cours de laquelle l'équipe de vérification a effectué la visite d'effectivité au niveau du site.

Réponses de l'OMH

5

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM		Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19	
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

L'OMH maintient ses éléments de réponse et précise que les travaux en question ont fait l'objet de réception provisoire dont la copie a été fournie dans nos éléments de réponse.

Décision du BVG •

La constatation est maintenue.

Constatation C7 : La commission de réception des logements sociaux ne se prononce pas sur la réception des travaux de voiries et réseaux divers.

L'équipe de vérification a constaté que la commission de réception des logements sociaux ne prend pas en compte dans l'établissement des procès-verbaux, les travaux de voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des sites. En effet, aucune information concernant l'état de réalisation desdits travaux ne figure dans les procès-verbaux de réception produits. Or, les voiries et réseaux divers réalisés à l'intérieur des programmes constituent une partie intégrante des devis de construction des logements sociaux. A titre illustratif, le contrôle d'effectivité, effectué en juillet 2022 par l'équipe de vérification en compagnie du représentant de l'OMH et de l'ingénieur des Constructions Civiles, a révélé la réalisation non-effective des voiries et réseaux divers au niveau du programme de 750 logements de la Société DIPEX-SA, du programme de 500 logements de AFRICA INVEST à N'Tabacoro et du programme de 600 logements de SIFMA à Kati-Sanafara tous réceptionnés durant la période sous revue.

Réponses de l'OMH

L'OMH maintient ses éléments de réponse mais a demandé de reformuler la constatation en vue d'éviter toute généralisation.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C8 : La Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires non-éligibles.

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date <i>.....</i>

L'équipe de vérification a constaté que la Direction des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat a attribué des marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées. En effet, en violation des critères d'éligibilité, elle a attribué huit (8) marchés à des soumissionnaires qui n'ont pas fourni toutes les pièces administratives exigées ainsi que celles demandées après l'attribution provisoire, notamment les statuts, le RCCM et la CIF. La situation des pièces administratives non fournies par soumissionnaire est indiquée à l'annexe n°4.

L'attribution de marchés à des soumissionnaires non-éligibles est de nature à remettre en cause la transparence de la procédure de passation des marchés publics.

Réponses de la DFM du MUHDATP

La DFM maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue. L'annexe n 4 sera modifiée en prenant en compte les pièces fournies.

Constatation C9 : Le Ministre en charge de l'Habitat, le Ministre en charge des Finances, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Directeur Général de l'OMH ont procédé à la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux.

L'équipe de vérification a constaté que les prix d'achat hors taxes des logements fixés dans les conventions signées entre l'OMH et les promoteurs immobiliers ont été irrégulièrement augmentés au cours du changement du régime fiscal et douanier desdites conventions en

toutes taxes. En effet, suite à la lettre n°0868/MEF-SG du 02 octobre 2015 relative au financement des logements sociaux à travers le PPP et n°441/MEF-SG du 03 mai 2016 relative à l'annulation de contrats, le Ministre en charge de l'Habitat a, par lettre

7



**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

n°0458/MHUSG du 16 septembre 2016, demandé au Ministre de l'Economie et des Finances le changement du régime fiscal et douanier des conventions en toutes taxes. En réponse, le Ministre de l'Economie et des Finances a, par lettre n°04072/MEF-SG transmise le 16 septembre 2016, notifié son avis de non-objection à cette approche. Par la suite, au cours de la réunion du 20 septembre 2016, tenue à l'OMH sur la correction du régime fiscale douanier des conventions de partenariat, une commission a été mise en place. Cette commission a retenu d'intégrer, au montant des conventions initiales, les droits de douane aux taux de 3%, la patente sur marché au taux de 3,125% et la TVA au taux de 18%, soit un taux global de 24,125%. Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Ministre en charge de l'Habitat et le DG de l'OMH ont demandé, à travers plusieurs correspondances, au Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat d'examiner de nouveaux devis qui leur ont été soumis par les sociétés immobilières. Pour sa part, le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat, au lieu d'appliquer directement le taux global sur les prix d'achat des logements convenus dans les conventions initiales, a d'abord irrégulièrement révisé à la hausse, à travers des devis corrigés, les prix d'achat hors taxes des logements. Le DG de l'OMH a entériné ces devis corrigés reçus à travers la conclusion de 14 avenants sur lesquels neuf (9) ont obtenu des avis de non objection du Ministre de l'Economie et des Finances adressés au Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'incidence financière globale de la majoration irrégulière des prix d'achat des logements sociaux des 14 programmes immobiliers concernés est de 22 906 716 678 FCFA dont le détail est joint en annexe n°5.

Réponses du MUHDATP :

Le MUHDATP maintient ses éléments de réponse

Réponses du MEF :

Le MEF maintient ses éléments de réponse.

Réponses de la DNUH :





**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
		Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

La DNUH a fait des propositions de révision de prix unitaires en sa qualité de contrôleur et de superviseur des travaux. Elle a été toujours saisie par le département et l'OMH pour émettre des avis en lien avec les travaux et non la convention. La DNUH a souvent revu à la baisse des devis qui lui ont été soumis par le département ou l'OMH. Cette révision fait suite à des divergences d'appréciation entre l'OMH et les promoteurs sur l'application du taux de 24.125 % sur les prix unitaires des logements sociaux. Les conventions n'ont pas été soumises à l'analyse de la commission d'éligibilité prévue par le décret n°00274/P-RM du 23 juin 2000. .

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C10 : Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues à des sociétés immobilières.

L'équipe de vérification a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des incidences fiscales et douanières indues aux Sociétés immobilières DENTALBTP-SA et DIPEX-SA dans le cadre de l'exécution de leurs conventions de partenariat pour la réalisation et la cession des logements sociaux. En effet, ils ont émis 12 traites d'un montant total de 19 563 315 550 FCFA aux sociétés DENTAL-BTP-SA et DIPEX-SA pour le paiement de l'incidence fiscale et douanière de la réalisation des 2 450 logements prévus alors que 1 262

logements ont été réalisés à la date du 31 décembre 2021 pour une incidence fiscale et douanière due de 7 580 666 331 FCFA. La Société DENTAL BTPSA a bénéficié de huit (8) traites d'un montant total de 8 433 246 600 FCFA émises le 7 avril 2017. Au compte de cette société, 462 logements ont été réalisés sur 1 000 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 709 590 734 FCFA. La Société DIPEX-SA a bénéficié de quatre (4) traites d'un montant



 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

de 5 378 409 050 FCFA émises le 15 janvier 2018 et de quatre (4) traites d'un montant de 5 751 659 900 FCFA émises le 4 juillet 2018. Au compte de cette société, 800 logements ont été réalisés sur 1 450 logements prévus, soit une incidence fiscale et douanière indue de 4 933 078115 FCFA.

En somme, le montant des traites d'incidence fiscale et douanière indue émises au compte des Sociétés immobilières s'élève à 9 642 668 849 FCFA dont le détail est donné en annexe n° 6. De plus, l'étalement des paiements sur trois ans n'a pas été respecté.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse et propose leur prise en charge dans la formulation de la constatation notamment les logements réceptionnés après la période sous revue de la mission.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue en raison de l'organisation de la réception en dehors de la période sous revue de la mission.

Constatation C11 : Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH n'ont pas fourni les copies authentiques des titres fonciers achetés avec des sociétés immobilières.

L'équipe de vérification a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ne disposent pas des copies authentiques de 13 TF achetés avec quatre (4) sociétés immobilières Il s'agit de cinq (5) TF de DIPEX SA, de quatre (4) TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de trois (3) TF de

SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA et d'un (1) TF de TRANSROUTE-SARL. En effet, sur un total de 45 TF achetés avec les sociétés immobilières dans le cadre de la réalisation des programmes immobiliers, ils n'ont pas pu présenter les copies authentiques de 13 TF à l'équipe de vérification. Les cinq (5) TF achetés avec la Société DIPEX-SA n'ont abrité aucun programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Sur les quatre (4) TF achetés avec la Société JUMEAU IMMOBILIERE, un (1) est au nom de la Société BANGA IMMOBILIERE SARL et trois (3) au nom de la Société KOME IMMOBILIERE



**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

SARL. Le TF achetés avec la Société TRANSROUTE SARL est au nom de BANGA IMMOBILIERE et n'a pas abrité de programme immobilier puisque les logements ont été réalisés à N'Tabacoro sur des parcelles appartenant à l'Etat. Enfin, ils ont acheté, avec la Société SOPROMACIMMOBILIERE-SA, les TF n°9649, 16358 et 6056 qui ont déjà été épuisés au terme de leur morcellement respectif en 42 titres fonciers individuels, 20 titres fonciers individuels (TFI) et 92 TFI, soit un total de 154 TFI.

Les TF de JUMEAU IMMOBILIERE, de TRANSROUTE- SARL et de SOPROMACIMMOBILIERE-SA ont été intégralement payés. Pour les TF de DIPEX-SA, seulement l'acompte de 20 % du coût du foncier a été payé par virement bancaire. Le coût total des TF achetés et dont les copies authentiques n'ont pu être présentées à l'équipe de vérification se chiffre à 4 279 316 000 FCFA dont le détail est donné en annexe n°7.

Réponses de l'OMH :

L'OMH souhaite une nouvelle séance de pointage des T F.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue en attendant les résultats du pointage.

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Constatation C12 : Le Directeur Général de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires.

L'équipe de vérification a constaté que le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont autorisé la prise en charge irrégulière des travaux supplémentaires de cinq (5) programmes immobiliers. Il s'agit du programme de 500 logements de la Société TRANSROUTE-SARL, du programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl, du programme de 1 200 logements de la Société JUMEAU IMMOBILIERE à N'Tabacoro, du programme de 600 logements de la SIFMA à Kati-Sicoro et du programme de 1 000 logements de la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA à Kati-Kambila. En effet, le DG de l'OMH a, par des avenants, admis des devis de prise en charge des travaux supplémentaires qu'il a reçus des Sociétés Immobilières et soumis à l'approbation du Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ces avenants sont intervenus en dépit des clauses relatives à la non-variation des prix d'achat des logements et à l'engagement des sociétés à prendre en charge toutes les sommes excédant les prix convenus. Pour le programme de 500 logements de TRANSROUTE, le DG de l'OMH et le Directeur National de l'Urbanisme et de l'Habitat ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par le transfert du site de Kati-Sicoro à N'Tabacoro où le site longe le marigot et présente des dénivelés en partie, contrairement à celui prévu par la convention initiale à Kati-Sicoro qui a servi de référence pour le montage du programme. Pour le programme de 600 logements de la Société GROUPE BATHILY Sarl et le programme de 1 200 logements de JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont justifié la prise en charge des travaux supplémentaires par un dépassement significatif des hauteurs moyennes des soubassements de certains logements liés à la morphologie du terrain mis à leur disposition sur le site de N'Tabacoro où la réalisation des programmes immobiliers était initialement prévue. Pour la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, ils ont justifié les travaux supplémentaires par le terrassement de la grande dépression et des modifications des fondations sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH. Enfin, pour le programme de

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

600 logements de la SIFMA, l'avenant relatif à la prise en charge des travaux supplémentaires a été signé le 11 août 2017 alors que les travaux ont été réceptionnés le 24 avril 2017 sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH.

Le montant total des travaux supplémentaires irrégulièrement pris en charge est de 5 375 009 448 FCFA dont le détail est donné en annexe n°8.

Réponses de la DNUH :

La DNUH donne des avis techniques suite à des sollicitations du département ou de l'OMH. Elle n'est impliquée pas dans le suivi et la gestion des conventions. Les conventions font référence au CCAG qui n'interdisent pas la révision des prix.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse. Il s'est interrogé sur la pertinence de la clause de la convention relative à la révision des prix des logements mais ne remet pas en cause la clause de la convention comme le suggère l'équipe de vérification.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C13 : Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des travaux hors sites sans exiger la garantie bancaire requise.

L'équipe de vérification a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé, à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, la totalité du montant des travaux hors sites sans lui exiger la garantie bancaire requise. En effet, ils ont délivré, le 27 février 2018, deux traites d'un montant total de 2 767 090 746 FCFA à la SOPROMACIMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux hors sites et supplémentaires sur les sites de logements sociaux de Samaya, Kangaba, Yanfolila, Kolondjeba, Yorosso, Fana, Djoila et Kati-Kambila Sur ce montant, le coût des travaux hors sites de Kati-Kambila,

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date <i>Sanoussy Dicko</i>

600 logements de la SIFMA, l'avenant relatif à la prise en charge des travaux supplémentaires a été signé le 11 août 2017 alors que les travaux ont été réceptionnés le 24 avril 2017 sur des parcelles que la société a vendues à l'OMH.

Le montant total des travaux supplémentaires irrégulièrement pris en charge est de 5 375 009 448 FCFA dont le détail est donné en annexe n°8.

Réponses de la DNUH :

La DNUH donne des avis techniques suite à des sollicitations du département ou de l'OMH. Elle n'est impliquée pas dans le suivi et la gestion des conventions. Les conventions font référence au CCAG qui n'interdisent pas la révision des prix.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse. Il s'est interrogé sur la pertinence de la clause de la convention relative à la révision des prix des logements mais ne remet pas en cause la clause de la convention comme le suggère l'équipe de vérification.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C13 : Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des travaux hors sites sans exiger la garantie bancaire requise.

L'équipe de vérification a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé, à la Société SOPROMAC-IMMOBILIERE-SA, la totalité du montant des travaux hors sites sans lui exiger la garantie bancaire requise. En effet, ils ont délivré, le 27 février 2018, deux traites d'un montant total de 2 767 090 746 FCFA à la SOPROMACIMMOBILIERE-SA pour le paiement des travaux hors sites et supplémentaires sur les sites de logements sociaux de Samaya, Kangaba, Yanfolila, Kolondjeba, Yorosso, Fana, Djoila et Kati-Kambila Sur ce montant, le coût des travaux hors sites de Kati-Kambila,



**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
		Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Samaya, Fana, Dioila et Kangaba, tous de la région de Koulikoro, est de 2 506 577 959 FCFA. Le paiement des travaux hors sites n'a été basé ni sur la garantie bancaire requise ni sur des procès-verbaux de réception des travaux. Les travaux du site de Kangaba ont été réceptionnés le 25 septembre 2019, soit plus d'un an et demi après le paiement. L'équipe de vérification n'a observé aucune réalisation de travaux hors sites à Fana et à Dioila, visités respectivement les 3 août et 5 août 2022, avec le représentant de l'OMH et l'ingénieur des Constructions Civiles. Le montant total du paiement des travaux hors sites de Fana et Dioila non réalisés et non couverts par une garantie bancaire est de 159 991 492 FCFA dont le détail est joint en annexe n°9.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C14 : Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont fait des paiements indus à des sociétés Immobilières dans le cadre de l'achat de titres fonciers

L'équipe de vérification a constaté que le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont, dans le cadre de l'acquisition des TF pour la réalisation des programmes immobiliers, effectué des paiements indus à deux sociétés immobilières, en l'occurrence, KOME immobilière et JUMEAU IMMOBILIERE. En effet, pour la Société KOME immobilière, le DG et l'Agent comptable de l'OMH ont payé des TF d'une superficie réelle de 19 ha 98 a47 ca au prix de TF

d'une superficie de 30 ha mentionnée dans la convention. soit un surplus de paiement de 667 175 886 FCFA, dont le détail est donné en annexe n°10. Enfin, pour la Société JUMEAU IMMOBILIERE, ils ont payé des TF d'une superficie réelle de 19 ha 73 a 31 ca au prix de TF d'une superficie de 30

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

ha mentionnée dans la convention, soit un écart de 135 065 176 FCFA entre l'acompte de 20 % du foncier payé par virement bancaire et le montant dû. Le détail de l'écart est donné dans l'annexe n°11 Le montant total des paiements indus aux promoteurs immobiliers dans l'acquisition des TF s'élève à 802 241 062 FCFA.

Observations de l'OMH :

L'OMH estime qu'il n'y a pas d'irrégularité financière. Il s'agit d'une erreur matérielle sur la superficie indiquée dans les conventions qui ne correspondent pas aux superficies réelles des TF acquis.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C15 : Le Directeur Général et l'Agent comptable de l'OMH ont payé la totalité d'une convention partiellement exécutée

L'équipe de vérification a constaté que le DG et l'Agent Comptable de l'OMH ont payé la totalité du montant de la convention de partenariat pour la réalisation et la cession de 600 logements, partiellement exécutée par la SIFMA. En effet, ils ont émis, le 15 mai 2017, onze (11) traites d'un montant total de 14 679 518 267 FCFA à la SIFMA bien qu'elle n'ait pas honoré son engagement, pris par lettre N/R : 0032/DGA/SIFMASA/2017 du 26 avril 2017, à lever toutes les réserves constatées dans un délai de 2 mois après la réception provisoire. Le DG de l'OMH a initialement récusé, par lettre n°0452/DG-OMH du 3 mai 2017, la demande de paiement n°0033/PDG/SIFMASA/2017 du 26 avril 2017 de la SIFMA en lui signifiant que ledit paiement ne pourra se faire qu'après la levée des réserves. Le contrôle d'effectivité réalisé, le 30 juin 2022, par l'équipe de vérification en compagnie du chef du Département des Études et Planification de l'OMH, de l'agent du contrôle de la DNUH et de l'Ingénieur des Constructions Civiles mis à disposition par le Ministre chargé de l'Habitat, a constaté que les réserves ne sont pas levées. A la demande du Ministre en charge de l'Habitat, la DNUH a estimé, le 1 1 juin 2020, le coût des réserves à 921237 922 FCFA.

Réponses de l'OMH :

15



Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date <i>.....</i>

L'OMH propose d'apporter de nouveaux éléments d'appréciation pour cette constatation. Il rappelle qu'un montant de 4 110 265 1 17 FCFA reste impayé au titre de cette convention car les traites n'ont pas été refinancées par les banques.

Décision du BVG:

La constatation est maintenue.

Constatation C16 : La Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE a procédé au faux enregistrement d'un marché.

L'équipe de vérification a constaté que la Société BOY I Construction SARL UNIPERSONNELLE, enregistrée sous le NIF 084124644V, a effectué un faux enregistrement du marché n°01184 DGMP/DSP 2020 relatif aux travaux de raccordement, de peinture, de menuiserie, d'électricité et de plomberie des logements sociaux d'un montant total de 150 874 558 FCFA TTC afin de se soustraire au paiement du droit d'enregistrement et de la redevance de régulation. Le receveur du Centre des impôts de la Commune IV du District de Bamako a attesté, par écrit, le non-enregistrement du marché et la fausseté du reçu de paiement du droit d'enregistrement. De plus, aucune pièce justificative du paiement de la redevance de régulation n'a pu être mise à la disposition de l'équipe de vérification par les services des finances de l'OMH. Ainsi, le recouvrement d'un montant de 4 475 093 FCFA a été compromis, dont 3 835 794 FCFA au titre de droit d'enregistrement et 639 299 FCFA au titre de redevance de régulation.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C17 : Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué des pénalités de retard sur des marchés.

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM		Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19	
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date <i>.....</i>

L'OMH propose d'apporter de nouveaux éléments d'appréciation pour cette constatation. Il rappelle qu'un montant de 4 110 265 1 17 FCFA reste impayé au titre de cette convention car les traites n'ont pas été refinancées par les banques.

Décision du BVG:

La constatation est maintenue.

Constatation C16 : La Société BOYI Construction SARL UNIPERSONNELLE a procédé au faux enregistrement d'un marché.

L'équipe de vérification a constaté que la Société BOY I Construction SARL UNIPERSONNELLE, enregistrée sous le NIF 084124644V, a effectué un faux enregistrement du marché n°01184 DGMP/DSP 2020 relatif aux travaux de raccordement, de peinture, de menuiserie, d'électricité et de plomberie des logements sociaux d'un montant total de 150 874 558 FCFA TTC afin de se soustraire au paiement du droit d'enregistrement et de la redevance de régulation. Le receveur du Centre des impôts de la Commune IV du District de Bamako a attesté, par écrit, le non-enregistrement du marché et la fausseté du reçu de paiement du droit d'enregistrement. De plus, aucune pièce justificative du paiement de la redevance de régulation n'a pu être mise à la disposition de l'équipe de vérification par les services des finances de l'OMH. Ainsi, le recouvrement d'un montant de 4 475 093 FCFA a été compromis, dont 3 835 794 FCFA au titre de droit d'enregistrement et 639 299 FCFA au titre de redevance de régulation.

Réponses de l'OMH :

L'OMH maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

Constatation C17 : Le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué des pénalités de retard sur des marchés.

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Etape/Numéro/ mois-année E.4.8/Dec-10 Page 1 sur 19
Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date <i>Sanoussy Dicko</i>

L'équipe de vérification a constaté que le Directeur des Finances et du Matériel du Ministère en charge de l'Habitat n'a pas appliqué les pénalités de retard sur des marchés conclus en 2015 et en 2016. En effet, la réalisation des travaux de cinq marchés (5) marchés a accusé des retards allant de 30 à 259 jours.

Le montant total des pénalités non appliquées s'élève à 34 677 398 FCFA dont le détail se trouve en annexe n° 12.

Réponses de la DFM du MUHDATP :

La DFM du MUHDATP à travers la DNIJH a relevé que les retards, dans les cas des marchés précis, ne sont pas imputables aux entrepreneurs mais à l'autorité contractante en raison des difficultés à organiser les réceptions provisoires demandées par les entreprises.

Pour le marché n°0298/DGP/DSP-2016, la DNUH n'a pas pu retrouver les documents y afférents en raison du déménagement du service.

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.



**BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI
- BVGM**

Etape/Numéro/
mois-année
E.4.8/Dec-10
Page 1 sur 19

Date : 19/12/20 22	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit N°40/2021/ BVG	Collaborateur Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par Date

Constatation C18 : La Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministre en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés.

L'équipe de vérification a constaté que la Commission de réception de la Direction des Finances et du Matériel du Ministre en charge de l'Habitat a prononcé la réception sans réserve de marchés non entièrement exécutés. En effet, ladite commission a prononcé la réception sans réserve des marchés n°0296/DGMP/DSP 2016 et n°0293/DGMP/DSP 2016 de Fana (Lot n°6) relatifs aux travaux d'électrification et d'éclairage public des sites des logements sociaux dans la région de Koulikoro, alors que la totalité des équipements d'éclairage public figurant dans les devis n'a pas été installée. La valeur totale des équipements non-installés, d'un montant de 4 694 540 FCFA, est détaillée dans en annexe n°13.

Réponses de la DFM du MUHDATP •

La DFM maintient ses éléments de réponse

Décision du BVG :

La constatation est maintenue.

La séance est levée à 15 H 48 mn.

NB : Chaque entité a signé pour le compte des réponses qui la concerne.

Pour le compte du Ministère de l'Economie et des Finances :

M. Mohamed Bouba TRAORE, conseiller technique

Pour le compte du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population .

18

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Étape/Numéro/mois-année E.4.B/Dec-10 Page 19 sur 19
Date : 19/12/2022	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit : N°40/2021/BVG	Collaborateur : Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par : Date :/...../.....

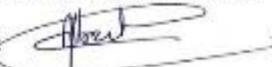
Pour le compte du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population :

M. Lassana DIAKITE, Conseiller technique



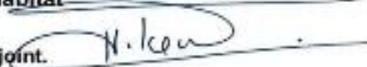
Pour le compte de la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat :

M. Albert TRAORE, chef de la division Habitat



Pour le compte de l'Office Malien de l'Habitat

M. Hamidou KONE, Directeur Général Adjoint.



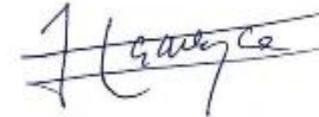
Pour le compte de la Direction des Finances et Matériel du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population

Mme WAIGALO Mariam COULIBALY



Pour le compte du Bureau du Vérificateur Général :

M. Mohamed GAREYANE, Vérificateur

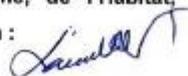


Bamako, le 19/12/2022.

 BUREAU DU VERIFICATEUR GENERAL DU MALI - BVGM			Étape/Numéro/mois-année E.4.8/Dec-10 Page 19 sur 19
Date : 19/12/2022	Titre Mission : Vérification financière de la gestion des conventions et contrats de construction des logements sociaux, des marchés des voiries et réseaux divers et des équipements collectifs dans le District de Bamako et Koulikoro	Code produit : N°40/2021/BVG	Collaborateur : Sanoussy DICKO Titre : VA
	Exercices : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021	Modèle : Compte rendu de la séance contradictoire	Revue par : Date :

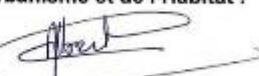
Pour le compte du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population :

M. Lassana DIAKITE, Conseiller technique



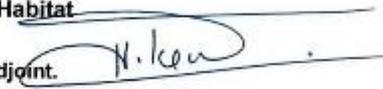
Pour le compte de la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat :

M. Albert TRAORE, chef de la division Habitat



Pour le compte de l'Office Malien de l'Habitat

M. Hamidou KONE, Directeur Général Adjoint.



Pour le compte de la Direction des Finances et Matériel du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Population

Mme WAIGALO Mariam COULIBALY



Pour le compte du Bureau du Vérificateur Général :

M. Mohamed GAREYANE, Vérificateur



Bamako, le 19/12/2022.



LISTE DE PRÉSENCE DE LA SÉANCE DU CONTRADICTOIRE

Pour le compte du BVG :

Nom et Prénom	Fonction	Signature
GAREYANE Mohamed	Vérificateur	
DICKO Oumar	CM	
Sanouсты Dicko	V. A	
Sira Soumaré	V. A	

Préparé par : Sanouсты Dicko (V. A) 19/12/2022
Nom et titre Date

Vérificateur : Mohamed GAREYANE 19/12/2022
Nom Date