

RAPPORT DE SYNTHÈSE A L'ATTENTION DES PARTIES PRENANTES EVEREST PARK, ATHI RIVER, NAIROBI

Objectif Général du Rapport

Un média local (The Nations Media) a publié un reportage sur sa chaîne de télévision et dans la presse le 19 septembre 2017, parlant de défauts de construction et de plaintes des occupants du Everest Park Development de Athi River à Nairobi. Les rapports affirment que du fait de ces défauts de construction, Shelter-Afrique s'expose à une perte de 730 millions Ksh.

Le reportage des médias est alarmiste et, au mieux, relève de la spéculation. Le but du présent rapport est de communiquer des informations précises à nos partenaires, y compris nos créanciers/prêteurs, et d'apaiser les craintes. Le rapport présente les faits réels concernant ce problème, ce que nous faisons à ce sujet et des informations sur toute exposition potentielle de Shelter-Afrique.

Contexte

Everest Park Development est un Joint-Venture (co-entreprise) entre Shelter-Afrique et un propriétaire terrien/ promoteur immobilier local. La première phase comprenant 180 logements à coût modéré à vendre a été achevée en 2011 et est entièrement vendue et maintenant gérée par une société de gestion comprenant des résidents. Les logements de la phase 1 ont été évalués de 22 000 \$ E-U pour les logements d'une chambre, et à 45 000 \$ E-U pour les logements de 3 chambres. Le coût total des immobilisations pour la phase 1 est d'environ 6 millions \$ E-U.

Conformément à l'accord de co-entreprise, les produits de la phase 1 sont transférés dans l'aménagement et la construction de la phase 2 du complexe comprenant 200 logements à vendre. La phase 2 est actuellement en cours de construction.

Achèvement et certifications

Une équipe qualifiée de professionnels en matière de construction, notamment des architectes, des ingénieurs, des métreurs, a été recrutée relativement à la mise en oeuvre du projet avec des indemnités professionnelles adéquates. Les travaux de construction ont été effectués par un entrepreneur agréé ayant la qualification et l'expérience appropriées de travaux similaires. Conformément au contrat, les travaux sont certifiés par les consultants.

Le certificat d'achèvement et l'approbation de l'occupation de la phase 1 ont été accordés par les autorités municipales en 2011.

Défauts de construction

Après l'occupation, certains résidents se sont plaints d'un certain nombre de défauts, notamment de fuites au niveau des toits. Pour la plupart d'entre eux il s'agit des défauts types d'après travaux de construction qui étaient prévus dans le contrat de construction et qui ont été pour l'essentiel réparés par l'entrepreneur.

Cependant, vers mai 2017, des fissures diagonales sont apparues dans un certain nombre d'appartements. Ceux-ci étaient concentrés dans deux des blocs sur 18. Le 22 août, l'ingénieur de projet a, après l'inspection, signalé le problème aux partenaires de la co-entreprise (et non à Shelter-Afrique) et aux autorités municipales.

En réponse à cette note, l'Autorité nationale de la construction, les services Techniques municipaux et l'Inspection nationale des bâtiments ont effectué une inspection conjointe le 18 septembre pour déterminer la cause des défauts et recommander des travaux correctifs appropriés. C'est la toute première fois où Shelter-Afrique prenait connaissance du problème.

La presse

Malheureusement, un groupe de résidents a invité une équipe de journalistes à assister à l'inspection et a ensuite diffusé et publié des rapports totalement inexacts et péremptoires sur la responsabilité de Shelter-Afrique. En conséquence, le reportage a été diffusé le 19 septembre 2017 à la télévision à une heure de grande écoute. Depuis lors, cependant, il n'y a eu aucune autre couverture.

Gestion de l'incident

Il y a deux aspects à la gestion de l'incident et nous procédons comme suit:

Contacts avec les clients

Nous allons maintenir un dialogue permanent avec les résidents afin de garantir que, même si nous ne sommes pas responsables, nous les soutiendrons et les tiendront informés. En fin de compte, nous ferons tout notre possible pour résoudre le problème et leur éviter des pertes financières. Une équipe de haut niveau de Shelter-Afrique, dont le Directeur Général, a effectué une visite du site. Nous avons également demandé à être invités à une réunion de résidents au début de la semaine prochaine.

Contact avec les autorités et l'équipe technique

Il s'agit de l'activité critique. Le rapport d'inspection qui devrait donner des indications définitives sur les causes des défauts de construction, les réparations et des coûts sera disponible d'ici 10 jours. La nature /cause des défauts permettra également d'avoir une idée précises quant à la responsabilité. Depuis hier soir, les 2 agences impliquées ont terminé l'enquête sur site. Une fois que nous recevrons le rapport, un plan d'action détaillé sera élaboré en partenariat avec les résidents.