

Economie+ Gabon

& BUSINESS FINANCES



Airtel se lance dans le mobile banking

Le téléphone peut aujourd'hui être un lien entre votre quotidien et vos services bancaires, dans le cadre de transactions simples et sécurisées. Découverte de l'offre proposée par la société Airtel.

Lire p. 6

LE PÉRIODIQUE DES DIRIGEANTS ET LEADERS D'OPINION - LE PÉRIODIQUE DES DIRIGEANTS ET LEADERS D'OPINION - LE PÉRIODIQUE DES DIRIGEANTS ET LEADERS D'OPINION

L'ESSENTIEL

LASER

The New York Forum Africa

Libreville sera en juin prochain le siège de la première édition de cette manifestation internationale organisée en partenariat avec la Fondation Omar-Bongo-Ondimba. Un événement 100% business à ne pas manquer.



Lire p. 4

LASER

Libreville Business Center

La capitale veut se positionner comme un pôle majeur en Afrique en termes d'offres de services aux entreprises. Aux abords du boulevard Triomphal, ce projet s'annonce déjà comme un symbole de l'émergence économique prônée par les autorités.

Lire p. 7

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La gestion durable d'une entreprise forestière



La notion de développement durable s'impose comme une nécessité incontournable pour léguer un monde viable aux générations futures. Dans ce cadre, l'exploitation du bois est un enjeu central. Laurent Ndaywel Mbosele, spécialiste en économie et gestion durable de la forêt, détaille les tenants et aboutissants de cette problématique.

Lire p. 22

PÉTROLE ET MINES

2 milliards de dollars pour le champ d'Anguille

Le Groupe Total Gabon s'engage dans un programme de redéveloppement de ce champ pétrolier. Un projet majeur qui devrait permettre à la compagnie d'augmenter d'un tiers sa production d'ici 2014, avec l'ambition avouée de retrouver un leadership dans ce secteur au Gabon.

Lire p. 24

Immobilier/habitat

Une ambitieuse réforme pour accéder au foncier

Le problème du logement dans la capitale gabonaise est récurrent, avec des loyers qui flambent et des difficultés d'accès à la propriété liées à la complexité des procédures d'attribution des titres fonciers. Etat des lieux avec des experts de ce secteur et analyse des réformes récemment engagées par le gouvernement.

Lire p. 8

solutions BlackBerry® de moov
Fraîchement débarqués
pour vous...



Tendance

Elégant

Sexy



BlackBerry Playbook
399 000 F TTC



BlackBerry Bold 9900
420 000 F TTC
+ 1 mois d'abonnement
Internet illimité offert



BlackBerry Curve 9360
249 000 F TTC
+ 1 mois d'abonnement
Internet illimité offert

Disponibles dans nos Moov Stores®

© 2011 BlackBerry Limited. Tous droits réservés. BlackBerry, Bold, Curve, Playbook et no limit sont des marques de BlackBerry Limited. Moov est une marque de moov. moov.com

part of etisalat



L'ADN d'une entreprise à succès

Des solutions TIC pour votre entreprise

LIBREVILLE

BP 15 837 Libreville
Tél. : 73 70 67 / 44 37 80 - Fax : 73 70 68
E - mail : cislbv@cisgabon.com

PORT-GENTIL

BP 494 Port-Gentil
Tél. : 56 27 44 - Fax : 56 12 33
E-mail : cispeg@cisgabon.com



Globally yours

2012 **GOLD**



Specialist



ORACLE

Microsoft
GOLD CERTIFIED
Partner



Agilent Technologies

Channel Partner

EDITO

Notre dossier de ce mois se penche sur un problème qui renvoie aussi à un droit fondamental, celui de l'accès au logement. A l'instar d'une situation rencontrée dans bon nombre d'autres capitales du continent, voire de la planète, Libreville doit faire face à une augmentation constante de sa population qui s'explique principalement par l'exode rural, phénomène là aussi d'envergure mondiale.

Le déficit de logements, estimé à 160 000 pour la seule capitale gabonaise, a conduit les autorités du pays à dégager des priorités d'action qui visent notamment à restructurer des quartiers sous-intégrés via des travaux d'assainissement et une sécurisation foncière des personnes qui y vivent. Il s'agit aussi de développer d'indispensables programmes de construction en agissant entre autres sur la réduction des coûts des matériaux, en réorganisant de la filière et l'appropriation de ce secteur par les nationaux.

Par ailleurs, la nouvelle réforme foncière adoptée en octobre dernier, qui impose un nouveau cadre légal et réglementaire, devrait permettre de simplifier les procédures d'attribution des titres fonciers, qui s'apparentaient jusque-là à un véritable parcours du combattant.

Des sujets sur lesquels reviennent Juste Valère Okologo W'Okambat, directeur général de la Société nationale immobilière, et David Jamieson, administrateur et directeur général de l'opérateur historique du ciment au Gabon, CIM Gabon, qui évoluent au cœur de cette problématique de la construction dans le pays. Et pour étoffer ce lien entre cette activité et son impact sur d'autres secteurs de l'économie, nous nous sommes également penchés sur les habitations en bois, encore trop peu développées dans un pays qui, pourtant, en regorge. De bois il est également question dans notre rubrique Développement durable. Laurent Ndaywel Mbosele, enseignant-chercheur et spécialiste en économie et gestion durable de la forêt auprès de l'Académie franco-américaine de management et du Centre national de recherches scientifiques et technologiques, nous apporte son éclairage sur l'importance d'une gestion durable d'une entreprise forestière. Sans oublier bien d'autres sujets à découvrir au fil de votre lecture, que nous sommes fiers de pouvoir fidéliser, numéro après numéro.

A très bientôt.

JOHANN FREIXAS

Sommaire



Laser

Une plate-forme pour l'émergence de l'économie africaine	p. 4
Le Gabon entre dans le réseau mondial de Verizon	p. 5
Une nouvelle reconnaissance pour le Gabon	p. 5
Un immeuble d'exception au service des entreprises	p. 7

Dossier

Une ambitieuse réforme pour accéder au foncier	p. 8
Trois questions à Yannick Mokanda, directeur général de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre	p. 10
L'enfer du loyer à Libreville	p. 11
Entretien avec Juste Valère Okologo W'Okambat, directeur général de la Société nationale immobilière	p. 14
Construire : combien ça coûte ?	p. 17
Les maisons en bois : faire changer les mentalités	p. 19

Emploi/formation

L'Institut de l'économie et des finances	p. 20
--	-------

Développement durable

La gestion durable d'une entreprise forestière	p. 22
--	-------

Pétroles et mines

2 milliards de dollars pour « lifter » le champ d'Anguille	p. 24
--	-------

Télécoms

Airtel se lance dans le mobile banking	p. 26
--	-------

Retrouvez-nous sur
www.economie-gabon.com



RÉDACTION

Rédacteur en chef : Johann Freixas
+241 07 97 02 55 - jfreixas@economie-gabon.com
assisté de Stevie Mounombou et
Rebecca Ntsame +241 07 97 02 55
mntsame@economie-gabon.com

Secrétaire général de la rédaction :
Didier Bras

Directeur artistique : Jean-Noël Dubois

Maquette : Charles Sibert

Webmaster : Prune Pont-Benoit

Ont participé à ce numéro :

Johann Freixas, Stevan Mounas, Stevie Mounombou,
Hope Mpounah, Jules Aristide Mwane Nzambe, Laurent
Ndaywel Mbosele, Madeleine Ngoya Ono Mbaye.

GESTION ET ADMINISTRATION

Directeur de la publication :
Bertrand Mickael Moundjoukou.

Gérants :

Philippe Chandezon - pchandezon@yahoo.fr

Régie internationale :

MOBILITY MEDIA AGENCY : +33 6 83 14 43 08

INFORMATIONS LÉGALES

MOBILITY MEDIA AFRICA : Sarl au capital de 20.000.000 FCFA - RCM N°2010B09428 - Numéro statistique : 071619 R
- Siège social : immeuble BICP, BP 4562 Libreville Gabon - Editeur de : ECONOMIE GABON + - Récépissé de déclaration
de constitution d'un organe de presse : N°0165/ MCPEN/SG/DCOM du 3 Juin 2010 - Site Internet : www.economie-gabon.com
Impression : Groupe RICCOBONO 115, chemin des Valettes, 83490 Le Muy, France - Tirage : 10 000 exemplaires.

THE NEW YORK FORUM AFRICA

Une plate-forme pour l'émergence de l'économie africaine

Le continent africain, grâce à son formidable potentiel de croissance, suscite toujours beaucoup d'intérêt chez les investisseurs. Pour encourager cet engouement et répondre aux questions posées par ces démarches d'investissement, Libreville sera le siège, en juin prochain, de la première édition du New York Forum Africa. Un rencontre à ne pas manquer, estampillée « 100% business ».

Organisé en partenariat avec le New York Forum Institute et la Fondation Omar-Bongo-Ondimba, la première édition du « New York Forum Africa » se tiendra du 8 au 10 juin prochain à Libreville. Une initiative qui s'inscrit dans la lancée du New York Forum, créé en juin 2010 à New York, aux Etats-Unis, par Richard Attias, ex-producteur du Forum de Davos et cofondateur de la Clinton Global Initiative et de la Conférence des prix Nobel. Selon les organisateurs, il s'agira du « plus grand rassemblement de décideurs économiques, jeunes entrepreneurs, fonds souverains et fonds d'investissements, décideurs politiques, média leaders, experts et économistes intéressés par le continent africain ».

De la place de l'Afrique dans le concert des nations

Dans ce contexte, ce forum, conformément à ses origines, est résolument axé vers des solutions concrètes et des forces de propositions afin de permettre à l'Afrique de rejoindre définitivement le concert des nations émergentes, dont le potentiel de développement n'est plus à démontrer. Dans ce cadre, de multiples problématiques

telles que les créations d'emploi, l'éducation, l'utilisation des ressources naturelles, les nouvelles équations énergétiques, les systèmes de santé, le rôle des femmes dans la société africaine, la promotion des jeunes talents africains, la coopération avec l'Asie, les Etats-Unis, l'Europe, les pays du Golfe, l'Amérique latine, le rôle du sport dans l'économie, seront traitées sous forme de véritables task-forces.

« En 2012, à un moment où un grand nombre de pays, dont les Etats-Unis et ceux de l'Europe, essaient de remettre en route leurs économies à la veille de plusieurs élections présidentielles et au lendemain d'un Printemps arabe qui a particulièrement affecté le nord du continent africain et démontré le désarroi de millions de jeunes, il nous a paru essentiel de tourner les projecteurs vers l'Afrique. Ce continent



Richard Attias auprès de sa compagne Cecilia, ancienne Première Dame de France.

de plus d'un milliard d'individus, à la vitalité retrouvée et une croissance annoncée de 6%, attire l'attention d'investisseurs de plus en plus nombreux et peut devenir une partie de la solution aux problèmes économiques internationaux, et non un nouveau problème », a affirmé Richard Attias.

La Fondation Omar-Bongo-Ondimba, un partenaire d'envergure

Selon le fondateur du New York Forum, le Gabon a été retenu comme pays d'accueil de cet événement majeur à la fois pour son positionnement géographique, au cœur du continent, pour sa grande stabilité politique et la qualité de ses infrastructures. Une position encore renforcée par la récente co-organisation réussie de la 28^e édition de la Coupe d'Afrique des nations (CAN). Comme le clame le président gabonais Ali Bongo, « l'Afrique a démontré ses immenses capacités de croissance et connaît, grâce à ses ressources humaines et naturelles, une véritable prospérité. Il est donc important que les leaders mondiaux commencent à prêter une véritable attention à notre continent », soulignant par ailleurs que « le Gabon est honoré d'accueillir et d'organiser cet exceptionnel forum qui réunira les décideurs économiques internationaux ».

Par ailleurs, le New York Forum Africa intégrera toutes les innovations technologiques et d'interactivité qui en font une expérience unique, internationalement reconnue, pour les participants. Investie de la mission de favoriser toutes les initiatives possibles pour une Afrique moderne et une jeunesse africaine sereine, épanouie et dotée d'un réel espoir, la Fondation Omar-Bongo-Ondimba aura également un rôle clé dans la réussite de cette rencontre. D'autant plus que New York Forum Africa devrait se traduire par la rédaction d'un « Livre blanc qui sera présenté au G20 à Los Cabos, au Mexique, et à l'ensemble des chefs d'Etats africains ».

Richard Attias, le grand ordonnateur des rencontres au sommet

L'initiateur de cette rencontre de Libreville, Richard Attias, est né le 29 novembre 1959 à Marrakech. De nationalité marocaine, il poursuit ses études en France où il obtient un master de mathématiques et de physique. Puis en 1983, il débute sa carrière professionnelle chez IBM en qualité d'ingénieur commercial. Naturellement doué pour les affaires et disposant d'un important carnet d'adresses, il est nommé directeur général de la SSII Econom, une société de services spécialisée dans l'informatique. Mais c'est en fondant la société d'événementiel Naphtalie qu'il investit le marché de la communication. Il rejoint ensuite Publicis qui lui confie le poste de PDG de Publicis Dialog, qui coiffe Global Events Management, une structure chargée d'organiser des manifestations d'envergure planétaire. Ainsi, en 1994, Richard Attias supervise les accords du GATT. En 2000, le gouvernement français s'en remet à ses compétences pour le lancement de l'euro. Mais son plus gros client est le World Economic Forum de Davos, avec lequel il collabore depuis 1994. Personnage puissant et influent, Richard Attias organise aussi de nombreux colloques en Jordanie, un pays où il a de solides attaches, et s'implique ardemment en faveur de la paix au Moyen-Orient.

Le Gabon entre dans le réseau mondial de Verizon

La multinationale Verizon va étendre sa plate-forme mondiale de réseaux d'entreprises à six nouveaux pays d'Afrique, dont le Gabon. Pour les clients actifs sur ces marchés émergents, c'est la promesse d'échanges de données et d'applications plus efficaces, notamment à l'international.



Legende

Nouvelle année et nouvelles ambitions pour la multinationale américaine Verizon qui vient d'annoncer l'extension de sa plate-forme mondiale de réseaux d'entreprise à six nouveaux pays d'Afrique. Cette opération, qui va également s'étendre au Qatar et au Bahreïn, représente pour les clients de ces marchés émergents la promesse d'échanges de données et d'applications plus efficaces à l'international, ainsi que celle d'un accès aux solutions réseau et de sécurité gérées du fournisseur. Les six pays continentaux concernés sont le Gabon, Djibouti, l'Éthiopie, le Malawi, le Zimbabwe et le Swaziland. Dans les faits, les performances du réseau MPLS (*Multi-Protocol Label Switching*) mondial de Verizon et la présence en Afrique de Vodacom Business, un fournisseur de services réseau partenaire, permettront aux entreprises clientes de ces pays de bénéficier de services IP. De plus, les consultants Verizon aideront les clients de ces nouveaux marchés à concevoir et à implémenter des solutions réseau alignées sur leurs besoins spécifiques.

Des outils sophistiqués au service des entreprises et des administrations

Au total, le réseau *Private IP* du fournisseur – qui couvrait déjà le Kenya, la Tanzanie, l'Ouganda et la Zambie, le Cameroun, le Ghana, la Côte d'Ivoire, le Maroc et le Nigeria, l'Angola, le Botswana, le Lesotho, le Mozambique, la Namibie et

l'Afrique du Sud – s'étend aujourd'hui à 21 pays en Afrique.

Le Moyen-Orient n'est pas en reste, puisque l'Égypte, Israël, la Jordanie, le Koweït, le Pakistan, l'Arabie Saoudite, la Turquie et les Emirats Arabes Unis

(Abou Dhabi et Dubaï) peuvent actuellement accéder aux services de Verizon. « *Les réseaux à haut QI de Verizon sont une formidable plate-forme d'innovation, et l'expansion des services IP privés en Afrique et au Moyen-Orient ne fera que renforcer cela* », a expliqué Martin Burvill, vice-président en charge des ventes aux entreprises pour l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique. « *Ce projet va également nous permettre de répondre aux attentes de nos clients, multinationales et administrations, présents dans ces régions émergentes. Les services réseau étendus, à l'image de Verizon Private IP, faciliteront grandement les interactions entre les individus, les machines et leur environnement, contribuant ainsi au progrès commercial et sociétal* », a-t-il précisé.

Hormis ses six classes de service (*CoS, Control Operating System*) et sa gestion du trafic en fonction des exigences de temps de latence des applications (priorité à la VoIP et à la vidéo plutôt qu'aux messageries électroniques, par exemple), le réseau *Private IP* est une plate-forme idéale pour les communications et opérations professionnelles quotidiennes, notamment via ses outils sophistiqués de *reporting* de performance du réseau et des applications, avec une précision jusqu'au niveau du terminal et de l'utilisateur.

Des réseaux qui répondent à des besoins aux quatre coins de la planète

L'infrastructure internationale de Verizon, qui comprend l'un des réseaux IP de fibre optique les plus connectés au monde, ga-

rantit aux multinationales et administrations clientes des cinq continents des prestations impressionnantes. La société détient également une participation dans plus de 80 réseaux câblés sous-marins, y compris les câbles sous-marins de nouvelle génération EIG (*Europe India Gateway*), s'étendant du Royaume-Uni à l'Inde, en passant par Djibouti, SEA-ME-WE-4 (*South East Asia-Middle East-Western Europe*), qui relie l'Asie du Sud-est à l'Europe via le sous-continent indien et le Moyen-Orient ; ainsi que le réseau Trans-Pacific Express entre les États-Unis et le continent chinois, Taiwan, la Corée du Sud et le Japon.

Verizon est le seul membre fondateur américain du SEA-ME-WE-4 et le seul membre américain du consortium pour le réseau câblé TPE. L'entreprise américaine est également propriétaire et membre du consortium du réseau câblé sous-marin SAT-3/WASC/SAFE qui, long de plus de 28 000 km, reliera la Malaisie et l'Inde au Portugal en passant par l'Afrique du Sud, l'Angola, le Gabon, le Cameroun, le Nigeria, le Bénin, le Ghana, la Côte d'Ivoire, le Sénégal et les Canaries. En service depuis 2003, il permet à Verizon de satisfaire les attentes de clients régionaux, principalement en Afrique du Sud.

Verizon Communications Inc. est une multinationale dont le siège est basé à New York. Elle propose des services de télécommunications haut débit et des services avec ou sans fil au grand public, aux entreprises, aux administrations et aux revendeurs. Verizon Wireless exploite le réseau sans fil le plus fiable des États-Unis, lequel dessert plus de 106 millions d'abonnés. L'entreprise offre également des services de communications convergés, d'information et de divertissement via son réseau fibre optique, le plus abouti du pays, et procure des solutions innovantes et d'une grande transparence à ses clients dans plus de 150 pays à travers le monde. Société cotée au Dow Jones 30, Verizon emploie près de 196 000 personnes et a enregistré en 2011 un chiffre d'affaire de plus de 106,6 milliards de dollars.

HOPE MPOUNAH

EVALUATION « RISQUE PAYS » DE LA COFACE

Une nouvelle reconnaissance pour le Gabon

Quel est le niveau moyen de risque d'impayés à court terme présenté par les entreprises d'un pays ? Une inquiétude à laquelle a répondu la Compagnie française d'assurance pour le commerce extérieur (Coface) en diffusant, en janvier dernier, sa carte des risques pays à travers 157 pays dans le monde. Quatrième producteur de pétrole en Afrique subsaharienne, le Gabon a été crédité dans le cadre de cette étude

d'une bonne position sur le continent africain puisqu'il occupe le 10^e rang derrière l'Afrique du Sud, l'île Maurice, la Namibie, l'Algérie, le Botswana, le Maroc, la Tunisie, le Bénin et le Cap-Vert.

L'évaluation risque pays Coface, qui ne concerne pas la dette souveraine, mesure le niveau moyen de risque d'impayés présenté par les entreprises d'un pays dans le

suite page suivante >

Belle récompense pour le Gabon, qui entrevoit déjà le fruit de ses efforts en matière de paiement enregistré sur les entreprises et d'assainissement du climat des affaires. Classé 10^e pays africain de l'«évaluation risques pays» de la Compagnie française d'assurance pour le commerce extérieur (Coface), le pays est devenu celui qui présente le moins de risques d'impayés dans la zone Cemac pour les investisseurs étrangers.

cadre de leurs transactions commerciales. Pour le déterminer, Coface combine les perspectives économiques, politiques et financières du pays, l'expérience de paiement de Coface et l'environnement des affaires du pays. Son originalité est de prendre également en compte l'expérience de la Coface à travers l'expérience de paiement enregistrée sur les entreprises du pays et l'appréhension de son environnement des affaires. Cette évaluation se situe sur une échelle de sept niveaux : A1 (niveau très faible), A2 (peu élevé), A3 (satisfaisant), A4 (convenable), B (assez élevé), C (élevé) et D (très élevé).

Le bon élève de la Cemac

Soulignant les avancées significatives du Gabon, Coface a attribué un B au Gabon, soulignant « les avancées positives du pays, avec notamment les chantiers de développement initiés par le gouvernement, car l'exécutif gabonais multiplie les efforts en vue d'attirer davantage d'investissements directs étrangers (IDE) pour soutenir son programme de développement économique ». Mais quelques handicaps ont également été relevés comme les grandes dépenses des matières premières qui peuvent freiner, à la longue, les investissements. Selon la Coface, le Gabon est « le pays qui offre le moins de risques d'impayés dans la zone de la Communauté économique et monétaire d'Afrique centrale (Cemac), pour les investisseurs étrangers ». « Il présente davantage de sécurité et de garantie en matière d'investissement », poursuit l'organisme fran-



çais. « Mais à l'instar de la majorité des pays africains, le Gabon n'échappe pas au déficit d'image que présentent son économie et des clichés véhiculés par les médias occidentaux », relativise l'agence spécialisée, car « malgré les efforts déployés par le gouvernement, les risques d'impayés présents par les entreprises gabonaises sont encore jugés assez élevés ».

Les zones économiques spéciales, un atout mis en exergue

En effet, la croissance s'est maintenue à un niveau satisfaisant en 2011 grâce au cours élevé du baril et à une production pétrolière encore soutenue. Le secteur non pétrolier a bénéficié, quant à lui, d'un programme d'investissements visant à diversifier l'économie, dont la construction des zones économiques spéciales (ZES) de Nkok et Mandji, et la réalisation d'infrastructures pour la Coupe d'Afrique des nations (CAN). La hausse du revenu des ménages, grâce aux recettes du pétrole, a soutenu le secteur des services. Cependant, la croissance devrait se tasser en 2012 du fait de la faiblesse de la demande mondiale et d'une production

pétrolière en baisse. L'activité sera portée, en revanche, par les investissements réalisés dans des secteurs dont la valeur ajoutée s'accroît, tels que l'exploitation forestière et la production de manganèse et d'or. La poursuite de la construction des ZES ainsi que le dynamisme des secteurs bancaire et des télécommunications tireront également l'activité non pétrolière.

La nécessité de se préparer à l'après-pétrole

Par ailleurs, le risque de défaut et la position extérieure du pays se sont améliorés depuis 2008 grâce à la réduction du poids de la dette publique et de son service, lié à un remboursement anticipé de la dette contractée auprès du Club de Paris et à la hausse du PIB et des exportations. Le maintien de cette tendance reste toutefois subordonné à l'absence de chocs sur les prix du pétrole. Le pays peine à s'émanciper de la dépendance aux matières premières alors qu'il doit se préparer à l'après-pétrole (épuisement de ses ressources en hydrocarbures prévu d'ici 2025). La participation de l'industrie dans le PIB reste faible et la proportion des ma-

tières premières transformées exportées peu élevée, alors que le secteur des services, même s'il se développe, représente encore une proportion relativement faible du PIB. La diversification et la montée en gamme de l'économie butent sur la faiblesse des infrastructures de transport et d'approvisionnement en eau et en électricité, une pénurie de main-d'œuvre qualifiée et un environnement des affaires déficient. Dans ce contexte, la création des zones économiques spéciales de Nkok et Mandji constituent un progrès notable. Enfin, la Coface a également noté « un environnement politique relativement stable » au Gabon.

La Coface, une expertise reconnue

Créé en 1946, le groupe Coface est un leader mondial de l'assurance-crédit qui propose aux entreprises du monde entier des solutions pour gérer leurs créances commerciales. En 2010, il a enregistré un chiffre d'affaires consolidé de 1,6 milliard d'euros. 6 400 collaborateurs assurent un service de proximité dans 66 pays. Chaque trimestre, Coface publie son évaluation du risque pays dans 156 pays, en s'appuyant sur sa connaissance unique du comportement de paiement des entreprises et sur l'expertise de ses 250 arbitres. En France, le Groupe gère également des garanties publiques à l'exportation pour le compte de l'Etat. Coface est filiale de Natixis dont les fonds propres (Tier 1) s'élèvent à fin décembre 2010 à 16,8 milliards d'euros.

STEVIE MOUNOMBOU



Groupe SOGAFRIC
Nous construisons l'avenir



B.P. 613 Libreville - tél. (+241) 76 01 19 - direction.sogafric@sogafric.ga - www.compagniedukomo.com

LIBREVILLE BUSINESS CENTER

Un immeuble d'exception au service des entreprises

Comment est né le projet Libreville Business Center ? Quelles ont été les étapes préalables à sa matérialisation ?

D'importants efforts ont été réalisés depuis plus de deux ans pour renforcer l'attractivité de Libreville et en faire une destination privilégiée en Afrique centrale pour le développement des affaires et des services. Dans le même temps, chacun peut constater l'important déficit en bâtiments d'envergure, capables d'accueillir dans d'excellentes conditions les entreprises de premier plan dans la capitale gabonaise. Le chef de l'Etat n'a eu de cesse de réaffirmer sa volonté de positionner Libreville comme un pôle majeur en Afrique en termes d'offres de services aux entreprises. Le projet Libreville Business Center s'inscrit donc pleinement dans cette perspective et révolutionne l'offre de services dans ce domaine. Les autorités gabonaises marquent leur volonté de faire de la zone de la vallée Sainte-Marie un centre administratif dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire national.

La maquette du projet présente une architecture qui semble regorger d'innovations technologiques, ergonomiques et écologiques. Pouvez-vous nous en dire davantage sur la conception de cet ensemble ?

LBC est un bâtiment performant à la fois du point de vue architectural et environnemental. Il conjugue parfaitement modernité, design et maîtrise de la consommation en énergie grâce à des matériaux innovants, aux capacités d'isolation et de redistribution thermiques accrues. L'ergonomie des espaces au sein de LBC en fera une des structures les plus conviviales et les plus modulables en Afrique subsaharienne. L'ensemble a été conçu par un grand cabinet d'architecture international qui a déjà réalisé des bâtiments de cette importance et de cette qualité. Quant à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, elle a été confiée à un cabinet d'architecte gabonais. Ce bâtiment sera donc, sans conteste, le plus moderne jamais construit jusqu'ici au Gabon. LBC va créer une véritable rupture et constituer un saut qualitatif dans les habitudes de construction au Gabon.

La valeur ajoutée de ce business center est l'offre de service complète proposée aux visiteurs et aux entreprises clientes. Pouvez-vous nous présenter plus en détail cette offre de service ?

LBC sera une plate-forme entièrement équipée et pensée pour les entreprises, pleinement fonctionnelle et située au cœur de la ville. Il sera en mesure de proposer une gamme complète de services pour les entreprises désireuses de se recentrer sur leurs objectifs. LBC permettra de faciliter le quotidien de l'entreprise en la déchargeant de tout ce qui ne concerne pas son savoir-faire principal. L'entreprise bénéficie d'un espace de travail pratique et convivial avec les

A l'heure où la pénurie de logements à Libreville contraint certaines entreprises à occuper des locaux inadaptés à leur activité, et parfois vétustes, un projet d'envergure est sur le point de voir le jour aux abords du boulevard Triomphal : Libreville Business Center (LBC). Pensé pour les entreprises, avec une large offre de services pratiques, un ensemble de bâtiments à l'architecture très moderne, presque dubaïote, s'annonce déjà comme un symbole de l'émergence économique prônée par les autorités. Entretien avec la Foncière des 3 Rivières, promoteur du projet.



avantages d'une domiciliation commerciale prestigieuse, renforçant nettement sa visibilité et sa crédibilité. En s'installant au LBC l'entreprise profite d'un accès privilégié à un environnement professionnel qui permet de maîtriser le budget en transformant les charges fixes en coûts directs, et en utilisant uniquement ce dont l'entreprise a besoin.

En plus du restaurant et du centre commercial, LBC dispose d'un centre de congrès pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, une salle de conférence d'une capacité de 150 places entièrement modulable, mais aussi 16 000 m² de bureaux repartis dans les deux tours, 15 000 m² d'espaces verts aménagés et une aire de jeux pour les enfants.

L'accent a également été mis sur la sécurité. Quelles sont les dispositions qui ont été prévues pour réguler les accès et garantir la sécurité au sein des bâtiments ?

L'accès à LBC sera contrôlé (entrées/sorties) par des postes de garde et des caméras de surveillance. La sécurité dans les espaces communs sera assurée par des caméras vidéo en circuit fermé. La sécurité des locaux et espaces loués par les sociétés est du ressort des sociétés locataires. Les employés du parc auront des badges d'accès au parc et aux bâtiments où ils travaillent. Les visiteurs obtiendront des badges de visite après confirmation auprès de la société concernée.

La position géographique de LBC est susceptible de créer un nouveau centre d'affaires au cœur de Libreville, dans un quartier jusqu'alors davantage tourné vers les services administratifs. Quel est le plan de développement de la zone envisagé pour les années à venir ? Comment va se faire la médiation avec les populations avoisinantes ?

Le développement d'une zone dépend de la politique économique initiée par le gouvernement. Dans le cas d'espèce, il apparaît nécessaire de souligner que le gouvernement a lancé une ambitieuse politique d'aménagement du territoire et favorise la création de plusieurs zones de forte attractivité dans la capitale. Pour ce faire, plusieurs chantiers sont envisagés, avec notamment une modernisation des voies de circulation et la création de parcs et autres aires de vies au sein de la capitale.

Du point de vue de la concertation avec les habitants, des réunions d'information sont prévues dans le but d'informer les populations riveraines sur l'impact du projet, ses retombées et l'avancement du chantier, mais aussi et surtout pour aborder les avantages économiques qu'un tel édifice peut apporter. Cela fait partie des étapes incontournables du projet, et des réunions d'informations publiques seront organisées par la Foncière des 3 Rivières dans les prochains mois.



Avec à peine 1,5 million d'habitants pour une superficie de 267 667 km², l'accès au foncier demeure pourtant une problématique de taille au Gabon. Souffrant de lenteurs administratives, de la vente anarchique des parcelles et favorisée par l'exode rural vers les grands centres urbains, la situation a atteint un point critique ces dernières années, conduisant le gouvernement à s'engager dans une vaste réforme foncière qui se traduit par la mise en place d'un nouveau cadre légal et réglementaire.

La problématique de l'accès à la propriété foncière, à Libreville notamment, est un défi de taille pour l'exécutif gabonais. Une problématique qui a trouvé un écho favorable lors du Conseil des ministres délocalisé du 6 octobre 2011 à Mouila, dans la Ngounié, où le gouvernement a décidé de réformer complètement la politique en vigueur en matière d'urbanisme et d'habitat. Une décision prise dans le sillage la réforme de l'administration de l'Urbanisme et du Cadastre, et plus largement le secteur de l'accès à la propriété décidée deux mois plus tôt. Il s'agit pour l'occasion de réformer entièrement une procédure d'attribution des titres fonciers à double vitesse, lourde et contraignante, et qui est loin de répondre aux besoins urgents de la population. La plupart du temps, les candidats à la propriété doivent en effet se contenter d'un décret provisoire d'attribution, avant

d'en espérer un définitif, parfois plusieurs années après. Une lourdeur qui se traduisait par une longue attente pouvant aller jusqu'à cinq ans au moins pour décrocher un titre foncier. En témoignent les 134 étapes qui matérialisaient la procédure d'accès au foncier. Un véritable parcours du combattant !

Remise en question des anciens programmes de planification

Pour rectifier le tir, le gouvernement avait décidé dans un premier temps de créer de nouveaux quartiers (Angondjé et Okala notamment), de construire ensuite des logements socio-économiques et, enfin, de mettre en place des structures techniques de production et de financement. Autant de mesures qui se sont révélées infructueuses. Il en va de même de l'actualisation du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de Libreville, en-

trepris depuis plusieurs années mais pas encore achevé, alors que les documents de planification des autres villes sont devenus obsolètes.

A l'échelle nationale, le schéma d'aménagement du territoire, mis en place il y a vingt-sept ans, apparaît aujourd'hui d'un autre âge et ne peut plus être un référentiel spatial. Et comme si cela ne suffisait pas, les faibles capacités techniques des services de l'administration publique en charge de la production directe de logements et de parcelles, les coûts élevés des facteurs de production et l'absence de développement de la promotion immobilière privée, ainsi que de l'autoconstruction collective ont fortement freiné le développement de l'offre foncière et immobilière.

Réduction des étapes administratives d'accession à la propriété

Par ailleurs, les difficultés rencontrées par les demandeurs pour l'obtention de titres fonciers ont conduit à une absence de garanties au profit des banques. Une situation qui a eu pour effet, entre autres, de ralentir l'activité économique. Telle qu'elle fonctionnait, l'administration avait du mal à fournir légalement et en quantité suffisante les terrains à bâtir, causant ainsi une pénurie patente de terrains aménagés et de logements sociaux. A cela s'ajoute une croissance urbaine galopante, exempte de toute planification. Dans ce contexte, le constat est alarmant, notamment dans

les quartiers sous-intégrés. L'occupation irrégulière et anarchique des terrains a multiplié les risques d'inondation, d'éboulements, de glissements de terrain et d'incendies ravageurs. Ce qui entraîne d'importants dégâts et nécessite des réparations coûteuses pour l'Etat. Dans un tel contexte, les différentes actions engagées par le gouvernement pour faire face à la croissance urbaine résultant de la conjugaison de la croissance naturelle de la population, d'une immigration étrangère massive et de l'exode rural, sont fortement compromises.

La forte urbanisation (85%) et la faiblesse des infrastructures économiques ont accentué le développement de la pauvreté dans les quartiers périphériques des grandes villes, notamment à Libreville et Port-Gentil qui regroupent à elles seules près de 57% de la population. D'où l'impérativité des dernières réformes gouvernementale, pour lutter notamment contre la multiplication des bidonvilles et quartiers précaires, combler le déficit de logements et faciliter la procédure d'accès à la propriété. Pour atteindre cet horizon, qui passe par la construction de quelque 5 000 logements par an, la réforme s'organise autour de deux grands axes : une organisation administrative moderne, souple et efficace au bénéfice des populations, et une procédure d'accès à la propriété simplifiée, réduisant les 134 étapes nécessaires auparavant à seulement 7 étapes pour accéder à la propriété.

A l'échelle nationale, le schéma d'aménagement du territoire, mis en place il y a vingt-sept ans, apparaît aujourd'hui d'un autre âge et ne peut plus être un référentiel spatial.

Un objectif qui se décline en cinq grands volets

Pour réussir ce pari d'envergure, cinq actions majeures ont été entreprises par le président gabonais.

- Premièrement, la réorganisation du ministère en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Cadastre dont l'activité devra dorénavant se concentrer sur les tâches d'orientation, de conception, de contrôle et d'évaluation des politiques publiques. Les nominations seront également plus contrôlées.

- Vient ensuite la création de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre. Cette structure, dotée d'un guichet unique, sera chargée de réaliser des programmes de travaux en matière d'urbanisme, d'aménagements fonciers et de travaux topographiques et cadastraux ; d'exécuter les procédures cadastrales en vue de l'établissement par les services provinciaux de la Direction générale des Impôts des actes de cession des terrains et de concession des baux ordinaires et emphytéotiques ; d'élaborer les schémas directeurs d'aménagement urbains et les plans d'occupation des sols ; de mettre en œuvre des opérations topographiques et cadastrales nécessaires à la réalisation des travaux d'infrastructures. Un dispositif qui sera complété par la création des Conservations foncières dans tous les chefs-lieux des neuf provinces du pays.

- La troisième action concerne la création d'un Conseil national de l'habitat dont la mission principale sera d'organi-



L'objectif affiché par les autorités est de construire au moins 5 000 logements par an.

ser la concertation, le suivi de la mise en œuvre et l'évaluation de l'ensemble des décisions prises en matière d'urbanisme et de logement. Cette assemblée réunira les acteurs publics et privés concernés par la question de l'habitat dans le but de mutualiser les forces dans la mise en œuvre de cette politique publique.

- La réorganisation et la réactivation des

Brigades spéciales d'urbanisme et de la construction (BSUC), chargée de lutter contre l'occupation illégale et anarchique des terrains, constituent la quatrième mesure de ce dispositif.

- Enfin, le gouvernement a mis en place des plans d'urbanisme de détail dans les zones d'extension des villes par un smart code qui vise notamment la systématisation de

l'assainissement dans les différentes villes du pays, la protection de l'environnement, la préservation des espaces verts avec les bénéfices sanitaires d'un environnement piétonnier, la réduction des encombrements liés à la circulation des véhicules, la préservation de l'histoire, de la santé, de l'éducation et des loisirs et la réduction de l'étalement urbain et l'amélioration de l'environnement bâti.

La mise en garde de l'Agence nationale de l'urbanisme

Ce *smart code* est censé organiser la politique de rénovation et de croissance urbaine du pays. Il concerne aussi bien les régions, que les communautés, les îlots et les bâtiments. Il définit des normes précises, selon les meilleurs standards internationaux, pour les voies de circulation pour piétons et automobiles, les logements, la densité de population souhaitable par zone, les espaces publics, industriels et de stationnement, les normes pour les paysages en zone urbaine et pour la signalisation.

Et entendant la mise en place effective de ce nouveau cadre légal et réglementaire, l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre, a récemment invité les populations à « s'abstenir de vendre et d'acheter des terrains sans titres fonciers », car de « telles transactions ne confèrent à l'acheteur aucun droit de propriété sur le terrain, et ne sont pas opposables à l'administration ».

STEVIE MOUNOMBOU

Crédit-bail Immobilier
Crédit-bail Mobilier
Location longue durée

Crédit-bail et Leasing
Adaptez et maîtrisez le financement
de vos biens mobiliers et immobiliers

Libreville : Tél. : +241 77 40 82 / +241 77 53 96
Port-Gentil : Tél. : +241 56 88 38
Service Clients : eqcfinatra@bgfi.com

www.bgfi.com

Société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital de FCFA 8 000 000 000 - N° statistique 098451 Y-ROCM
Libreville 2007 BO 6135 - NIF 798451 W - B.P 8645 Libreville (Gabon) - Tél. : (241) 77 40 82 / 77 53 96 - Fax : (241) 77 40 87 - Téléc : 5265 GO.

Finatra
Le spécialiste du crédit

PME/PMI - Grandes Entreprises - Professionnels



Yannick Mokanda, directeur général de l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre.

Face aux problèmes d'accès à la propriété qui touchent les Gabonais, le chef de l'Etat a initié de grandes réformes du secteur foncier. Pouvez-vous revenir sur les grands axes de ces réformes et les résultats escomptés ?

La réforme foncière annoncée par le chef de l'Etat lors du Conseil des ministres du 6 octobre 2011 a essentiellement tourné autour deux points :

- une réorganisation administrative moderne, souple et efficace ;
- des procédures simplifiées d'accès à la propriété.

En ce qui concerne le premier point, il a été décidé par les plus hautes autorités de la séparation, au sein du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Développement durable, des missions de conception, revenant à l'administration centrale, de celles d'exécution, dévolues aux services publics personnalisés tels que l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre. Cette agence a été créée par décret du président de la République du 29 décembre 2011. Elle a pour missions principales la production des terrains à bâtir et la délivrance des titres fonciers.

Désormais, l'agence sera le bras armé de l'Etat en matière d'organisation et de réalisation des programmes de travaux en matière d'urbanisme, d'aménagements fonciers, de travaux topographiques et du cadastre. Elle sera notamment chargée d'organiser et d'exécuter les procédures cadastrales en vue de l'établissement par les services provinciaux de la Direction générale des Impôts, des actes de cession des terrains et de concession des baux ordinaires et emphytéotiques. De même, elle veillera à l'exécution des schémas directeurs d'aménagement urbains et des plans d'occupation des sols. Enfin, elle procédera à la mise en œuvre des opérations topographiques et cadastrales nécessaires à la réalisation des travaux d'infrastructures. Ces missions étaient précédemment exécutées par les services du ministère, qui désormais se chargeront de la conception des politiques publiques, du suivi, du contrôle et de l'évaluation des dites politiques.

Par ailleurs, la Conservation de la propriété foncière et des hypothèques a aussi fait l'objet d'une réforme, par la création de neuf conservations foncières sur l'ensemble du territoire, et la mise en place d'une administration de la conservation foncière chargée d'assister le conservateur dans l'accomplissement de ses missions. En ce qui concerne l'attribution des titres

fonciers, un raccourcissement de la procédure permettra la délivrance de ce document en six mois, au lieu de cinq à dix ans actuellement. Cela a nécessité la refonte du cadre légal et réglementaire qui est achevée à ce jour et n'attend plus que sa promulgation. Les résultats attendus de cette réforme sont les suivants :

- une offre suffisante de terrains à bâtir afin d'éviter les constructions anarchiques. En effet, l'Agence devra produire suffisamment de terrains viabilisés pour répondre dans une grande mesure à la demande aussi bien des promoteurs immobiliers que des ménages ;
- une sécurisation de la propriété foncière par la délivrance systématique et dans des délais raisonnables des titres fonciers. La possession de ce document, essentiel pour tout propriétaire d'une parcelle, aura pour effet de faciliter l'octroi de crédits immobiliers et de baisser sensiblement le coût du crédit par la garantie qu'il offre aux banques. Les taux bancaires pourraient baisser de 3 points et stimuler la construction. Nous verrons ainsi naître une véritable économie qui profitera à tous : les fabricants et fournisseurs de matériaux de construction, les entreprises de construction, les tâcherons, l'Etat par la perception des impôts et taxes ;
- une planification du développement urbain. En effet, l'Agence nationale de l'urbanisme a pour missions, entre autres, de mettre en œuvre les plans d'urbanisme. Il ne sera plus question de construire n'importe où et de n'importe quelle manière. Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Libreville est élaboré et n'attend plus que sa promulgation afin de le rendre opposable à tous. Dès cet instant, des plans d'urbanisme de détail tel que le « Smart Code » seront appliqués systématiquement et régiront le cadre de l'habitat dans notre pays. Ces règles d'urbanisme nous indiquent dans un lotissement le type de logement à construire, l'affectation des espaces (commerces, loisirs, éducation, santé), le dimensionnement des voies, le système d'assainissement et d'éclairage, etc.

De nombreux témoignages font état de terrains vendus à plusieurs personnes, ou différents litiges sur la propriété. Comment expliquer ce constat ? Quelles sont les démarches à effectuer pour garantir la légitimité et la légalité de l'opération lors de l'acquisition d'un terrain ?

En effet, l'absence d'une offre suffisante de terrains viabilisés a conduit certaines personnes mal intentionnées à s'investir dans la vente illégale de terrains. Cette situation est devenue incontrôlable du fait de l'absence de l'Etat sur ce pan de son autorité, due à une faible capacité d'intervention dans les domaines du contrôle et des travaux topographiques. De plus certains agents de l'administration ont été impliqués dans des ventes irrégulières de terrains. Enfin, les procédures trop longues et trop coûteuses ont découragé nombre de nos compatriotes à acquérir de manière régulière une parcelle.

Avec la réforme en cours, la procédure d'acquisition d'une parcelle ne se fera plus en dehors de l'offre de terrains détenus par l'Etat, par le biais de l'Agence nationale de l'urbanisme. En effet, l'Agence procédera à la viabilisation des terrains et les mettra à la disposition des requérants. Celui qui sollicite une parcelle devra en faire la demande auprès de l'Agence, qui lui en at-

tribuera, en fonction des disponibilités. Cette parcelle sera d'ores et déjà munie d'un titre foncier qui sera simplement muté au nom du nouveau propriétaire.

En ce qui concerne les personnes détentrices d'un terrain sur lequel elles ont construit sans titre, une procédure de régularisation foncière est prévue. Le requérant devra faire sa demande de régularisation auprès du guichet unique de l'Agence. Une instruction de ladite demande sera diligentée par les services de l'Agence, et si les conditions légales de régularisation sont remplies et qu'aucune opposition n'est formulée par des tiers, la personne se verra délivrer son titre foncier dans un délai de six mois.

La procédure d'acquisition d'un titre foncier au Gabon est réputée longue et fastidieuse. Cette procédure sera-t-elle également facilitée ?

En effet, la procédure d'obtention du titre foncier était jusqu'à ce jour un vrai parcours du combattant, avec plus d'une centaine d'étapes, cinq à dix ans de délais d'attente, et sept administrations qui intervenaient dans le traitement du dossier.

La réforme actuelle a sensiblement raccourci le délai de délivrance du titre foncier. Désormais sept étapes seulement sont requises, du dépôt de la demande au guichet unique de l'Agence, en passant par l'instruction technique du dossier (ANUTTC), la signature de l'acte de cession (Direction générale des Impôts), la réquisition d'immatriculation (Conservation foncière), l'ordonnance d'immatriculation (Tribunal) et la création du titre foncier. A la suite de ces différentes étapes, la remise du titre foncier à l'usager se fait au bout de six mois.

Pour ce faire, un système informatique facilitera le traitement des dossiers et permettra une traçabilité du circuit emprunté par celui-ci. En effet, l'on pourra connaître à tout moment le niveau d'avancement du dossier et les raisons d'un éventuel blocage, afin d'y apporter des solutions. L'usager n'aura plus à relancer indéfiniment les services ou chercher à « connaître quelqu'un » comme cela a été de par le passé. Ce système de contrôle interne est une garantie supplémentaire pour le traitement diligent des dossiers. De plus, le principe du guichet unique est de rassembler en un point tous les intervenants dans la chaîne de décision et d'uniformiser les procédures pour une meilleure efficacité, avec pour effet une plus grande fluidité dans la gestion des dossiers.

Nous tenons à cet effet, à remercier la Direction générale des Impôts, la Conservation de la propriété foncière et des hypothèques, ainsi que le Tribunal de première instance de Libreville pour leur collaboration active dans la mise en œuvre de cette réforme.

PROPOS RECUEILLIS PAR JOHANN FREIXAS



LOGEMENT

L'enfer du loyer à Libreville



vernement « de produire sans délai des mesures concrètes visant à obtenir une baisse substantielle des coûts des matériaux de construction (ciment, sable, gravier, etc.). Il s'agit de mettre en œuvre des procédures de réorganisation de la filière de construction par l'appropriation de ce secteur par les nationaux. Le groupe de travail chargé de faire des propositions sera composé des ministres des Mines et de l'Economie ».

... en encourageant la production locale

Dans le même élan, Blaise Louembé, le ministre de l'Habitat, a annoncé la mise en place d'une politique de production nationale de matériaux utilisés dans la construction pour en réduire les coûts et les rendre aussi plus disponibles. « Des entreprises sont en train de s'installer, notamment dans la Zone économique spéciale, pour fabriquer des fers à béton, des câbles électriques, des pointes, qui constituent 70% des matières premières dans la construction des logements sociaux. Nous pensons que si ces entreprises parviennent à obtenir des prix de revient beaucoup plus bas que les matériaux importés, nous pourrions effectivement mettre à la disposition des populations des logements à des prix abordables. Notre programme de construction est de 5 000 logements par an », a affirmé le ministre.

Un panel de mesures d'autant plus importantes que, après l'accès au foncier, les prix prohibitifs du matériel de construction constituent le deuxième obstacle pour tout Gabonais souhaitant se lancer dans l'auto-construction, avec notamment un sac de ciment à 5 000 francs CFA, un sac de gravier qui se négocie entre 2 000 et 3 000 francs CFA, un sac de sable à 1 500 francs CFA, ou encore une brique de 15 à 400 francs CFA. Soit des prix quatre à cinq fois supérieurs aux standards internationaux. Une problématique dont la réponse est vivement attendue par les populations et, dans une moindre mesure, par les promoteurs immobiliers, tout comme les retombées de la réforme du foncier, actuellement en cours.

STEVIE MOUNOMBOU

La crise du logement qui sévit dans la capitale gabonaise entraîne depuis plusieurs années une véritable inflation des prix des loyers, qui grèvent considérablement le pouvoir d'achat des ménages gabonais. « A Libreville, on ne travaille que pour payer le loyer ! », affirme ainsi un cadre du ministère des Affaires étrangères. En effet, dans chacun des six arrondissements de Libreville, même dans certains quartiers sous-intégrés, une maison de deux chambres en dur, avec commodités internes, ne se loue pas à moins de 150 000 francs CFA. Le loyer de la même maison, dans les quartiers « viabilisés », pour ne pas dire modernes, comme Louis, Glass, Centre-Ville, Ancienne Sobraga, Haut de Gué-Gué, Batterie IV ou Agondjé, peut facilement passer du double au triple. Difficile donc de se loger décemment, même pour l'élite de la fonction publique gabonaise.

Réduire les coûts des matériaux de construction...

Un fonctionnaire de catégorie A1, la plus élevée de la fonction publique, perçoit en effet un salaire de base de 220 000 francs CFA par mois. Or l'indemnité de logement n'est que de 75 000 francs CFA pour cette catégorie, soit la moitié du loyer d'une maison de deux chambres en dur dans un quartier de seconde zone. La situation est catastrophique pour les « smicards », dont beaucoup ne perçoivent encore que 80 000 francs CFA par mois. Face à cette impasse, beaucoup de Gabonais sont obligés de se rabattre sur les quartiers sous-intégrés, où les eaux pluviales sont mal évacuées et inondent régulièrement les habitations, où l'eau courante fait souvent défaut, où

L'envolée des loyers se poursuit inexorablement dans la capitale gabonaise, où le déficit de 160 000 logements n'est pas prêt d'être résorbé. Une situation qui découle notamment d'une offre bien inférieure aux besoins. Pour endiguer ce déséquilibre, le gouvernement entend renforcer ses objectifs de construction, en agissant notamment sur le coût de revient des matériaux utilisés. Cela suffira-t-il à inverser la tendance ? En attendant, le prix des loyers demeure un véritable casse-tête pour la plupart des Gabonais.

les transports sont chers en raison de l'absence de routes bitumées, dans des zones mal éclairées où l'insécurité ne fait que croître. Si rien n'est fait, les bidonvilles prendront vite le dessus sur la ville. C'est vrai, l'Etat a promis la construction de 5 000 logements par an pour combler le déficit en la matière, estimé à 160 000 à Libreville. A ce rythme, sans compter la poussée démographique, il faudra attendre une trentaine d'années pour résorber le problème. Va-t-on vraiment attendre l'échéance de 2040 pour se loger à un coût abordable à Libreville ? Sans attendre cette solution, le chef de l'Etat, dans une approche volontariste, s'est penché sur la réduction des coûts de facteurs dans le secteur de l'immobilier et du bâtiment. Lors du Conseil des ministres délocalisé du 28 juin 2011 à Lambaréné, dans le Moyen-Ogooué, le président Ali Bongo avait instruit le gou-





“

Il faut mettre en place le statut de marchand de biens

”

**Jocelyne Chandezon,
directrice d'Agences N°1**



La raréfaction des logements à Libreville a entraîné une explosion des prix des loyers ces dernières années. Directrice de l'agence immobilière Agences N°1, Jocelyne Chandezon revient sur l'évolution de cette situation et les répercussions sur l'activité du secteur.

Libreville fait face depuis plusieurs années à un déficit patent de logements. Comment cette situation se répercute-t-elle sur votre activité ?

Notre activité en pâtit quelque peu dans la mesure où nous avons du mal à satisfaire notre demande. Au niveau des locations nous assistons à une augmentation soutenue des prix car la majorité des nouveaux produits, en plus d'être rares, sont d'un standing assez élevé. Et sur ce dernier point, les clients sont effectivement prêts à mettre les moyens si toutes les commodités sont remplies, à savoir un beau jardin, une piscine, de belles salles de bains, des cuisines équipées, etc. Il y a quelques exceptions où les prix stagnent mais dans ces cas-là, nous sommes face à ce qu'on pourrait qualifier de produits plus anciens, des biens immobiliers qui n'ont pas été renouvelés depuis un certain moment. Au niveau des ventes par contre, les chiffres sont en

légère baisse, une situation consécutive à la dernière élection présidentielle. Mais depuis quelques mois, l'activité redémarre et les clients sont beaucoup plus intéressés par les achats qu'il y a deux ans.

Comment la situation a-t-elle évolué depuis les cinq dernières années ?

La situation est depuis quelques années toujours la même du fait qu'il n'y a pas assez de produits à soumettre aux clients. En d'autres termes, l'offre est inférieure à la demande et bien entendu, cette situation se caractérise par l'augmentation des prix des loyers. Et rien n'indique à l'heure actuelle que la tendance va s'inverser. Certes il y a des projets qui se développent ici et là, mais cela demeure encore insuffisant pour absorber la demande actuelle. A titre d'exemple, le problème du logement a été très bien géré en Afrique du Sud. En effet, les autorités ont construit des lotissements très bien aménagés, clôturés, portail, portillon, eau et électricité, qui étaient vendus aux populations. Et bien entendu, l'acheteur avait un cahier des charges qui lui imposait les standards de construction de sa maison. Notamment, les dimensions de la maison, le nombre de niveaux, la couleur de la peinture, etc. Et ça fonctionne vraiment ! Pourquoi ne pas faire la même chose ici ? C'est dommage car le secteur a un énorme potentiel et il y a vraiment beaucoup de choses à réaliser, c'est d'autant plus navrant que lorsque certains promoteurs se décident à faire quelque chose, les banques et autres institutions ne jouent pas leurs rôles, des coûts trop élevés tels que les prêts bancaires, et la viabilité des zones de construction, malgré la pertinence de leurs projets.

De nombreux consommateurs se plaignent des « démarcheurs » et autres agents immobiliers informels, dont les



méthodes freinent de nombreux candidats à la location ou à la vente. Cette situation a-t-elle des répercussions sur votre activité ? Comment reconnaître un « vrai » agent immobilier ?

Une personne qui se réclame être un agent immobilier doit pouvoir être en mesure de vous fournir un certain nombre de documents. Dans le cas contraire, nous sommes en face d'un amateur, sans entité commerciale. Malheureusement, beaucoup de clients sont « naïfs » et ne prennent pas souvent la peine de le vérifier, tout comme le titre de propriété ou autres documents annexes du propriétaire. Pour l'anecdote, un soi-disant agent immobilier a installé, à notre insu, un locataire dans une des propriétés que nous gérons. et a soudoyé le gardien et empoché trois mois de loyer, un mois caution et un mois d'honoraires, soit cinq mois en numéraire. Une situation aussi bien embarrassante pour notre agence, le propriétaire ainsi que le locataire, qui malheureusement, n'a pas pris le soin de vérifier ces formalités. Cette situation n'est pas isolée et souvent certaines petites annonces paraissent dans les journaux locaux ce qui couvre l'escroquerie pure et simple. A côté de cela, il y a aussi des propriétaires peu scrupuleux, incapables de fournir leurs titres de propriété ou décrets. En ce qui nous concerne, après vérification de ces documents ou en cas de manquement, nous refusons d'intervenir professionnellement. Nous allons même jusqu'à demander une pièce d'identité aux propriétaires et cela permet de préserver l'intégrité de toutes les parties. Concernant les démarcheurs, nous en avons parlé à la répression des fraudes qui connaît très bien

ce problème, car de nombreux clients ont déposé des plaintes auprès des services de Police.

Nous sommes contrôlés régulièrement dans notre activité par les administrations du Gabon mais parallèlement nous aimerions que les poursuites soient entreprises justement en éradiquant une bonne fois pour la toute l'activité informelle, sans aucune reconnaissance administrative et fiscale, dont l'exercice se pratique souvent dans des domiciles privés et sans enseigne apparente. Par ailleurs, beaucoup de personnes se rabattent vers les démarcheurs au motif que les agences immobilières sont chères. Sur ce point, soulignons que nous exerçons un devoir de conseil auprès des propriétaires pour être au plus prêt des prix pratiqués sur le marché, en exigeant le reversement obligatoire des taxes afférentes à l'immobilier auprès du Trésor Public.

Le plan urbain de Libreville est en pleine restructuration. Certains quartiers prennent de la valeur et la ville s'étend aux périphéries. Quels sont les quartiers les plus prisés pour le résidentiel ?

Soulignons avant tout que l'ensemble de notre clientèle, très diversifiée souhaite en général s'installer au Gabon pour une période relativement longue. A ce titre, les villas et résidences constituent la majorité de nos demandes dans les zones assez résidentielles de la capitale. Mais avec la saturation constatée ces dernières années au niveau du centre-ville, bien entendu la périphérie de Libreville devient de plus en plus une alternative. C'est le cas de la zone Nord avec Angondjé et Okala où nous rencontrons beaucoup de villas dont les standards correspondent à la demande.

Comment envisagez-vous le développement de votre secteur pour les cinq prochaines années ?

Notre activité progresse régulièrement, avec une augmentation de notre chiffre d'affaires chaque année, notamment dans le segment de la gestion-location, les bailleurs nous font confiance car ils ne veulent plus avoir à traiter directement avec leurs locataires afin d'éviter les tracasseries administratives et le suivi de leurs biens, assurances, petits travaux de réfection et visites de contrôle. Nous espérons que le marché va se développer sur une voie ascendante de façon à satisfaire les demandes. Par ailleurs, nous souhaitons ardemment l'émergence de nouveaux promoteurs immobiliers nous permettant d'offrir des biens à la vente



car nous avons une forte demande d'achat d'appartements ou villas à des prix divers voir conséquents.

A titre de suggestion, il serait salutaire que les autorités compétentes mettent en place le statut de marchand de biens qui permettrait à des investisseurs d'acheter des biens pour une durée déterminée, dans la perspective de les revendre. L'avantage de ce statut réside dans le fait que l'acheteur du bien immobilier bénéficierait de conditions particulières pour les frais notariés à condition de revendre son bien dans le délai fixé. Durant cette période, le promoteur peut aisément mettre en valeur son acquisition et la faire fructifier avant la revente dans les temps impartis.



Vous avez récemment mis en place une cellule agencement et décoration. Pouvez-vous nous en parler ?

Nous avons une clientèle qui aimerait nous confier l'aménagement total de leurs biens, en respectant leur budget ou en procédant à un relooking, ou conseils sur leurs mobiliers déjà existant à moindre coût, concilier un travail bien fait et de qualité sans pour autant grever leur budget. L'offre est accessible à tous et très diversifiée. Elle concerne aussi bien les bureaux que les domiciles. Par exemple, nous pouvons décorer sur mesure la chambre d'un enfant avec thème bien spécifique, en respectant les goûts de chacun. A titre d'exemple, une société de la place aimerait faire relooker les appartements de certains de leurs employés. Récemment encore, nous avons loué un appartement vide et nous l'avons entièrement meublé, de la simple assiette en passant par les lits, le living-room, rideaux etc. Absolument tout, même la brosse à dents et le dentifrice. Le client n'avait plus qu'à poser ses valises et apprécier la bouteille de champagne que nous nous lui avons offerte.





Juste Valère Okologo W'Okambat, directeur général de la Société nationale immobilière (SNI)

« Un secteur du logement dynamique, porteur de croissance économique »

Face au spectre de la crise du logement qui plane sur les grandes agglomérations gabonaises, les regards se tournent irrémédiablement vers la SNI, bras armé de l'Etat dans le secteur immobilier. Le directeur général de cette entreprise publique, Juste Valère Okologo W'Okambat, revient pour nous sur les problèmes auxquels elle est confrontée pour relever le défi du « logement pour tous », et sur les retombées attendues par cette nouvelle dynamique impulsée dans le secteur par les autorités.

Quelles sont les origines du déficit de logements à Libreville et quelles tentatives ont déjà été initiées pour y pallier ?

Le problème tire ses ressorts de l'accroissement de la population urbaine de Libreville du fait de l'exode rural. Il tient aussi à l'extension spatiale de la plus grande agglomération du Gabon. Chaque année, des zones d'habitat se constituent à sa périphérie sans offrir aux compatriotes qui s'y installent un cadre de vie doté de toutes les commodités d'habitabilité. Les pouvoirs publics ont décidé depuis plusieurs années de prendre à bras-le-corps la question du logement qui ne se pose pas qu'à Libreville, et non seulement en termes quantitatifs, mais aussi et surtout qualitatifs. En effet, c'est sous ces deux angles que le gouvernement de la République place ses efforts en visant deux objectifs principaux :

- la restructuration des quartiers sous-intégrés de Libreville, au nombre de cinq par leur équipement en réseaux divers, au travers d'une stratégie d'assainissement et de sécurisation foncière des compatriotes qui y vivent ;

- la création de villes nouvelles où la règle d'urbanisme sera respectée et les équipements de base réalisés pour offrir des espaces de vie garantissant les meilleures conditions d'existence qui soient.

Cette approche globale d'une occupation rationnelle de l'espace urbain s'inscrit dans la politique présidentielle de doter le

pays de 5 000 logements par an, opération à laquelle la SNI apportera tout naturellement sa modeste contribution.

Les autorités gabonaises mettent en œuvre d'importantes réformes du cadre légal du secteur immobilier, ainsi que d'importants chantiers de construction de logements sociaux. Quelle est la portée de ces nouvelles initiatives ? Selon vous, parviendront-elles à pallier durablement ce déficit en logements ?

En effet, l'environnement légal et réglementaire appelait un nécessaire *aggiornamento* pour qu'il s'adapte aux nouvelles

ambitions que la plus haute autorité de l'Etat nourrit pour le secteur de l'habitat. La détermination du chef de l'Etat en faveur d'un programme annuel de 5 000 logements est si importante qu'elle nous inspire une confiance toute légitime dans l'avenir et le succès des initiatives prises à ce jour. Les acteurs du secteur que nous sommes appuyons fortement l'élan que le pays prend dans l'amélioration des conditions d'existence de ses habitants. La mise en œuvre de cette politique permettra au Gabon de réduire considérablement le déficit enregistré en matière de logements par une offre immobilière de qualité et proportionnelle aux besoins et moyens de chaque Gabonais.

Quels sont les actions et projets mis en œuvre par la SNI pour soutenir la politique incitative du gouvernement dans ce domaine ?

La SNI est, pour le gouvernement, son bras armé dans son domaine d'activité. En sa qualité d'entreprise publique dédiée, elle exécute les décisions et orientations que lui prescrivent les plus hautes autorités de l'Etat. Avec des ressources forcément limitées, la SNI a réalisé en 2011 un *quantum* de près de 400 unités, logements et parcelles confondus. La SNI a la capacité d'en produire plus, mais se heurte à l'étroitesse de ses moyens.

Quelles sont les difficultés que la SNI rencontre dans la mise en œuvre de ces projets ? Comment les surmonter ?

L'acte de construire, complexe dans son essence, est onéreux. Il nécessite de gros investissements qui vont de l'aménagement foncier à la réalisation du bâti proprement dit, en passant par les opérations de viabilité. Un lotissement tient donc d'un pari de développement qui mobilise des ressources colossales que la SNI n'a pas toujours en propre. Vous me direz que les fonds d'emprunt bancaire existent, certes, mais sachez que lorsque la SNI y recourt, les produits qui en résultent s'en trouvent renchérissés et hors de portée du plus grand nombre. Or, le cœur de cible de notre clientèle se situe sur le segment social des Gabonais de catégorie moyenne et modeste. Pour nous résumer, nous dirons que les difficultés que nous rencontrons dans le développement de notre activité sont de deux ordres : la raréfaction des ressources longues et abondantes ; et la rigidité du marché bancaire local, qui offre des conditions de financement peu adaptées à la nature de notre activité.

Mais nous gardons bon espoir que ces écueils, qui n'ont rien de dirimant, seront surmontés grâce à la détermination du président de la République. La réforme foncière qu'il a impulsée, couplée à la réorganisation des instruments de financement de l'immobilier, sont des leviers au service de l'essor de notre secteur pour le plus grand bien des compatriotes en quête d'un logement décent.

Comment envisagez-vous le développement de votre secteur dans les cinq prochaines années ?

Pour les années à venir, nous envisageons un secteur du logement dynamique, porteur de croissance économique. En effet, de par sa transversalité, le secteur BTP, auquel la SNI appartient, comporte un effet d'entraînement sur les autres compartiments de l'économie nationale. L'adage selon lequel « quand le bâtiment va tout va » trouve là toute sa résonance et sa pertinence.



La création de nouvelles zones d'habitat doit s'inscrire dans une logique d'occupation plus rationnelle de l'espace urbain.

La Société Nationale Immobilière, *c'est l'Immobilier Sûr, Pour Tous*

*Immeuble R+4
réhabilité
à Likouala*



Nos métiers

- *Aménagement des terrains à bâtir*
- *Construction de logements finis ou évolutifs*
 - *Maintenance du patrimoine*
 - *Maîtrise d'ouvrage déléguée*
 - *Gestion immobilière*



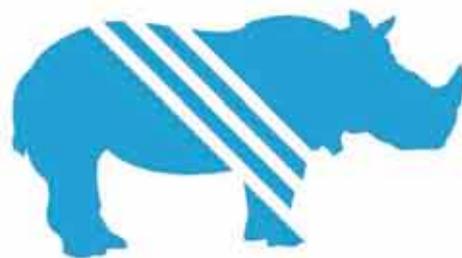
Siège Social : B.P 515 - Libreville, GABON
Tél. : (241) 76 05 81 - 76 05 92 - 76 85 73 - 76 85 74 - 76 85 75
Fax: (241) 74 76 00 - E-mail : snigabon@sni.ga - Site web : www.snigabon.ga



Une expérience - Un savoir-faire - Une ambition



NOTRE VISION: CONSTRUIRE LE GABON



★ **CIMGABON** ★
HEIDELBERGCEMENT Group

BP477 Libreville Gabon
Tel 241 70 20 23-70 20 25

CIMENT DU PAYS

Construire : combien ça coûte ?



Face au défi du logement à Libreville, les fournisseurs de matériaux de construction redoublent d'efforts pour garantir un approvisionnement local compétitif. David Jamieson, administrateur directeur général de l'opérateur historique du ciment au Gabon, CIM Gabon, revient pour nous sur la santé de ce secteur et le rôle qu'il peut jouer pour résorber la crise du logement.

En quelle année CIM Gabon a-t-elle lancé ses activités ? Quelles ont été les principales étapes de son développement depuis sa création ?

L'industrie du ciment au Gabon a plus de quarante ans. En effet, tout commence en 1969 avec la Société des ciments d'Owendo qui met en service la station de broyage d'Owendo, d'une capacité de 100 000 tonnes/an avec importation de clinker. Puis en août 1976, la Société des ciments du Gabon est créée avec plusieurs actionnaires, dont l'Etat gabonais. La capacité de broyage installée passe de 100 000 tonnes à 400 000 tonnes. La société dispose de trois sites de production : Ntoum pour le clinker, puis Owendo et Franceville pour le broyage. En 1999, l'Etat devient actionnaire à 100% et, en 2000, la privatisation intervient. L'Etat cède 75% du capital à la société Scancem International ANS (filiale norvégienne du groupe allemand Heidelbergcement Group). Heidelbergcement est une entreprise de matériaux de construction basée à Heidelberg, en Allemagne. Elle est actuellement

le troisième producteur mondial de ciment, le leader du marché dans les agrégats et le quatrième dans le béton prêt à l'emploi. En quelques chiffres, Heidelbergcement, c'est 53 000 personnes sur 2 500 sites dans plus de 40 pays, pour un chiffre d'affaires annuel d'environ 13 milliards d'euros.

Jusqu'en 2006, CIM Gabon détenait le monopole de la vente de ciment au Gabon. Pourquoi ce monopole a-t-il été levé et comment cette mesure a-t-elle impacté les activités de la société ?

Il y a lieu ici de clarifier les choses. Un détail important semble être passé sous silence pour beaucoup de personnes. Nous faisons allusion à l'entrée en vigueur du Traité de la Cemar en date du 25 juin 1999, et rappelons que l'un des objectifs fixé par les pères fondateurs de la Cemar est la création d'un marché commun basé sur la libre circulation des personnes, des biens, des capitaux et des services. C'est à la faveur de cette disposition que le monopole détenu par la Société des ciments du

Gabon a pris fin en 2000. Il ne s'agissait donc pas d'une intervention de l'Etat gabonais en 2006. Cette période correspond plutôt à l'explosion du marché du ciment au moment où CIM Gabon éprouve des difficultés pour faire face à une soudaine augmentation de la demande.

A ce jour, il y a plusieurs opérateurs, mais qui ne sont pas logés à la même enseigne. Il y a un producteur local agissant dans le contexte industriel, CIM Gabon, et des commerçants importateurs n'ayant ni les structures ni les charges afférentes à l'industrie. Il est sûr qu'un peu plus de clarté dans cette activité deviendra nécessaire. Pour mémoire, plus de 350 personnes sont employées dans les activités de CIM Gabon, et plus de 900 personnes sont logées sur notre site de Ntoum ; plus de 20 milliards de francs CFA sont réinjectés dans l'économie nationale en termes de consommations intermédiaires, salaires, etc. Comparez cela à ce qui est dégagé par les importations de ciment, il est clair que CIM Gabon contribue de façon significative à générer de la richesse intérieure (contribution à la valeur ajoutée).

Aujourd'hui les autorités gabonaises redoublent d'efforts pour pallier le lourd déficit de logements à Libreville, propulsant la construction sur le devant la scène économique. Comment se porte ce secteur ? Comment a-t-il évolué depuis les cinq dernières années ?

Le marché du ciment est en expansion et il restera soutenu pour tenir compte des programmes du gouvernement. De 2005 à 2011, le marché a presque doublé en passant à plus de 500 000 tonnes par an.

Le prix des matériaux de construction au Gabon est régulièrement décrié comme une des causes de la pénurie de logements et d'infrastructures. Qu'en est-il réellement pour le ciment ?

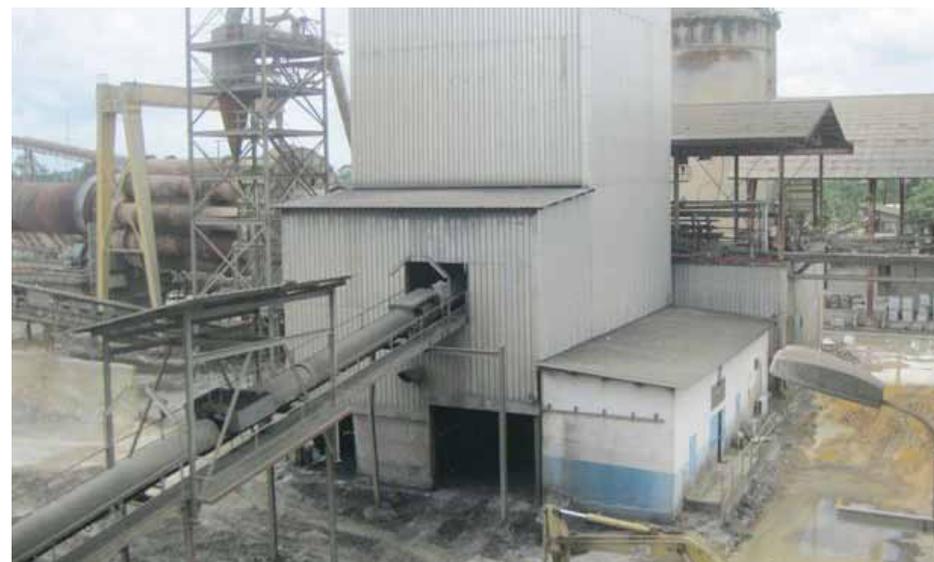
Le prix du ciment au Gabon est encore très

attractif par rapport aux pays voisins, mais il doit y avoir un effort concerté pour réguler les importations si l'on recherche une stabilité des prix à l'avenir. Mis à part les problèmes enregistrés en 2005 et 2006, depuis, il n'y a pas eu de pénurie de ciment au Gabon. Au contraire, il y a actuellement sur le marché un excédent, ce qui a conduit à des méventes pour la production locale. Le secteur du ciment est caractérisé par un manque de contrôle. Toute la chaîne importations, transport et vente au détail, est gérée par le secteur informel, ce qui crée des difficultés à CIM Gabon, entreprise formelle, à demeurer compétitive. Le pays est en train de perdre des revenus en raison de ce manque de contrôle. Toutefois, par la mise en œuvre d'une politique courageuse, CIM Gabon a réussi à réduire ses coûts de production au cours des trois dernières années et nous avons effectivement assisté à une réduction du prix de vente du ciment l'an dernier. Afin d'atteindre l'objectif de logements abordables pour la population, CIM Gabon travaille en étroite collaboration avec ses actionnaires avec l'ambition claire de réinstaller de l'ordre dans l'industrie du ciment, d'assurer la stabilité des prix et la disponibilité du produit dans tout le pays

Quelles sont les perspectives de développement de CIM Gabon dans les années à venir ?

Pour justement coller à la vision d'un Gabon émergent et participer à l'un de ses piliers, à savoir le Gabon industriel, CIM Gabon se lance dans un grand projet d'extension et de modernisation de ses capacités de production. A cet effet, un accord d'accompagnement des investissements à réaliser est en phase de signature, pendant que la loi de finances de 2012 consacre les premières mesures incitatives au développement de l'industrie du ciment, et que les chantiers de démarrage du projet sont déjà lancés.

PROPOS RECUEILLIS PAR JOHANN FREIXAS



IMMOBILIER

PROMOTIONS

CONSEIL

EXPERTISE

BICP

BUREAU INTERNATIONAL
DE CONSEIL & DE PROMOTION

IMMEUBLE BICP - BORD DE MER - 1474 AV. G. POMPIDOU
BP 4562 LIBREVILLE

TÉL. : 73 18 80 - 73 17 55 - 05 31 70 00

E-mail : pchandezon@yahoo.fr



PHILIPPE CHANDEZON

ET SES COLLABORATEURS VOUS PRÉSENTENT LEURS
NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS À LIBREVILLE.



IMMEUBLE MIXTE À 800M DU STADE DANS
LE LOTISSEMENT «LES BAS D'ANGONDJÉ»



IMMEUBLE RÉSIDENTIEL AU QUARTIER «LOUIS»



VILLAS JUMELÉES DANS LE LOTISSEMENT «LES HAUTS D'ANGONDJÉ»

DISPOSANT DE TITRES FONCIERS, NOUS SOMMES À LA RECHERCHE DE PARTENAIRES FINANCIERS POUR LEUR RÉALISATION. NOUS POUVONS VOUS CONSEILLER POUR TOUT PROJET IMMOBILIER AU GABON ET EXPERTISER VOS BIENS À LA VENTE. NOUS POUVONS ÉGALEMENT VOUS PROPOSER DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS EN FRANCE PROFITANT DES LOIS ACTUELLES SELLIER ET LMNP BOUVARD



LES MAISONS EN BOIS

Faire changer les mentalités !

Avec 85% du territoire national recouvert de forêts, « il semblerait évident que la construction en bois soit une solution au Gabon », estime Philippe Chandezon, promoteur immobilier, patron de BICP et considéré comme un pionnier dans ce type de construction à Libreville, avec son immeuble du bord de mer qui arbore fièrement boiseries et balcons en bois. « Malheureusement il y a un préjugé de la population. (...) Cela fait des années que je me bats pour faire des maisons en bois mais on s'aperçoit que ce n'est pas facile. (...) Dans l'esprit des Gabonais, la maison en bois, c'est la maison du village, alors qu'elle peut présenter des qualités de confort supérieures à une maison traditionnelle », explique le promoteur immobilier, installé au Gabon depuis 1984. En effet, quand on fait le tour du paysage immobilier gabonais, les habitations en bois ne se retrouvent guère que dans les constructions villageoises ou touristiques.

Une première barrière se dresse quand on veut construire sa maison en bois : celle du coût. La première raison du prix élevé de ce type de construction, c'est l'absence d'industrie de deuxième et troisième transformation du bois au Gabon. Ni l'importation de bois transformé ni la transformation artisanale de celui-ci ne permettent d'atteindre des coûts compétitifs pour la construction de logements. « J'étais déjà en négociation avec Rougier depuis un an et demi. Ils ont les machines pour transformer le bois mais pas forcément le savoir-faire pour fabriquer des maisons en quantité industrielle, ce qui permettrait de faire baisser les coûts », révèle Philippe Chandezon.

Chasser les idées reçues

Au Gabon, une maison en bois revient en moyenne de 20 à 50% plus cher qu'une maison en briques. On note cependant que dans des pays comme les Etats-Unis ou le Canada, où les maisons en bois coûtent encore 10 à 20% plus cher que les maisons traditionnelles, la part des constructions en bois est bien plus élevée. Par ailleurs, la barrière du coût n'a plus grand sens quand on voit la quantité de luxueuses villas qui poussent dans la capitale gabonaise et en province. En tout état de cause, le bois n'est pas un standing reconnu au Gabon. Au niveau de la résistance aussi, de nombreux préjugés détournent les populations des maisons en bois. « Les gens disent qu'une maison en bois peut prendre feu plus facilement, mais c'est faux parce que le bois résiste beaucoup mieux que l'acier ou le béton. Le bois dur ne prend pas feu

Avec d'importantes opportunités dans le secteur bois et un déficit patent de 160000 logements à Libreville, le Gabon vit un curieux paradoxe. Le marché des habitations en bois reste en effet très peu développé, cloisonné aux rudimentaires cases en planches du village. Mais loin des idées reçues, les maisons en bois représentent une opportunité de taille pour résorber le problème de logement et dynamiser la transformation locale du bois.



facilement », affirme le promoteur immobilier. Quand à l'entretien, le coût revient sensiblement au même qu'avec une maison traditionnelle. Une maison en briques a besoin de peinture quand la maison en bois recourt à la lasure. « J'ai eu l'expérience avec cet immeuble, j'ai fait une surélévation d'un étage et je ne l'ai pas faite en bois car il s'agissait d'un bail à construction et j'avais peur qu'il y ait un préjugé de la part des propriétaires mais j'ai mis beaucoup de bois autour. J'ai travaillé presque uniquement avec du padouk. Cela aujourd'hui dix à onze ans et c'est en parfait état, le bois n'a pas été attaqué, il a seulement été relasuré deux ou trois fois », illustre M. Chandezon.

Un vrai potentiel de développement

En Occident, les maisons en bois renvoient à un standing largement apprécié par les populations. Du chalet cossu de montagne à la villa périurbaine en passant par les options bois de l'aménagement intérieur, le bois s'est déjà bien enraciné dans le secteur de l'immobilier et dans les standards esthétiques, soutenu également par l'engouement écologique à travers le monde. Economique et écologique à la transformation, ce matériau ne consomme pas d'eau à la construction, il est un bon isolant et permet ainsi de réaliser de substantielles économies d'énergie. Formidable réservoir de CO₂ en forêt, le bois conserve sa capacité de stockage du gaz carbonique dans la construction. Une estimation française évalue à pas moins de 15 à 20 tonnes la quantité de CO₂ stockée dans une maison en bois de taille moyenne.

Mais les mites dans le business du bois au Gabon ne devraient pas faire long feu, puisque le gouvernement a entrepris une politique musclée pour développer la deuxième et troisième transformation locale du bois. L'interdiction d'exportation des grumes entrée en vigueur en 2010 et l'aménagement à quelques encablures de Libreville d'une zone économique spéciale largement dédiée à la transformation locale du bois devraient permettre de faire diminuer considérablement les prix des matériaux de construction. De belles solutions se profilent même dans ce secteur pour pallier la crise de logement à Libreville et dans certaines capitales provinciales. Alors, une maison en bois, ça vous tente ?

JULES ARISTIDE MWANE NZAMBE

L'INSTITUT DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

L'école des experts



La vocation de cet établissement consiste à former des cadres compétents dans les domaines des douanes, des impôts, du Trésor et des administrations économiques et financières. Erigé en 2004 en pôle régional de formation des régies financières de l'Afrique centrale, l'IEF s'impose de plus en plus comme une référence en matière de formation de cadres de haut niveau dans les métiers de l'économie et des finances. Réussira-t-il à étendre son rayonnement au-delà de l'espace Cemac ?

Situé derrière le mémorial Léon-Mba et le siège de la BVMAC, juste en face de l'ambassade du Sénégal, l'Institut d'économie et des finances (IEF) brille par la sobriété de ses locaux, signe d'une apparence inversement proportionnelle à la qualité de ses programmes d'enseignement. Créée en 1981 par le gouvernement gabonais, la vocation de cette institution de type universitaire à dominante professionnelle était de doter l'administration publique de cadres compétents, formés pour la gestion orthodoxe des régies financières, talon d'Achille de sa gouvernance économique. En effet, après les erreurs commises dans la gestion d'une part substantielle des investissements générés par le boom pétrolier du milieu des années 70, la création de cette « grande école » de l'économie et des finances était plus que nécessaire. Ne serait-ce que pour former les cadres de l'administration publique qui allaient prendre en charge la gestion des rouages clés de l'économie durant la longue crise économique de la décennie 80 qui se profilait déjà à l'horizon. Pour espérer tenir le pari de la compétence, l'institut table sur la qualité du re-

crutement et une approche mixte dans la formulation de son offre de formation. Le recrutement des étudiants émane d'un concours très sélectif. Quant à la formation, elle est de type universitaire, à forte valeur ajoutée professionnelle dans les métiers des différents cursus proposés. Toutefois, le vrai pari de l'IEF est d'aligner la qualité de son offre sur celle des écoles occidentales qui formaient jusque-là les cadres de l'administration dans ces différents domaines. Allait-il y parvenir sans tomber dans l'abîme du complexe d'infériorité ? C'est dans ce contexte que l'école a lancé sa première promotion en 1981 et, dès les premières années, l'IEF a pris ses marques grâce au rendement de ses produits sur le terrain.

La reconnaissance de la Cemac

Au fil des ans et des promotions, l'IEF s'est imposé comme une institution de référence en matière de formation et ses étudiants ont acquis une solide réputation dans les dif-

férentes administrations du pays. Si bien qu'en janvier 1995, à Malabo, la Conférence des ministres des Finances de la zone franc a décidé d'ériger l'IEF en pôle régional de formation des régies financières de l'Afrique centrale. En effet, dans le cadre de la convergence des politiques publiques, les Etats de la Communauté économique et monétaire de l'Afrique centrale (Cemac) ont décidé

L'institut table sur la qualité du recrutement et une approche mixte dans la formulation de son offre de formation.

de faire de l'IEF le centre de formation de leurs cadres, appelés à prendre en charge la gestion des régies financières. Toutefois, le destin communautaire de l'IEF a nécessité environ dix ans pour se concrétiser.

Car ses statuts en tant que pôle régional de formation des régies financières de l'Afrique Centrale n'ont été adoptés qu'en juillet 2004, année du lancement de sa première promotion. Et si les Etats de l'espace Cemac ont été au centre de la mue de l'IEF, ce dernier a également bénéficié du concours de la Fondation pour le renforcement des capacités en Afrique

centrale, l'un des partenaires clés de l'IEF. Pour répondre aux exigences de qualité induites par cette mutation, l'IEF a densifié son offre de formation, tout en restant très sélectif sur le recrutement.

Une formation organisée autour de quatre filières

La première gamme d'offre concerne la formation initiale avec quatre spécialités : Douanes, Impôts, Trésor, Administration économique et Finance. La durée de la formation est de douze mois. La première partie de la formation, d'une durée de quatre mois, est une phase d'enseignement en tronc commun dont l'objectif est d'harmoniser les connaissances des étudiants issus de formations diverses dans quatre domaines, à savoir analyse économique, analyse comptable et financière, administration publique et technique quantitative. Les enseignements sont organisés en quatre unités de valeur qui regroupent 14 matières : analyse macro-économique, comptabilité nationale, analyse micro-économique, comptabilité générale, analyse financière, mathématiques financières, introduction au droit privé et commercial, introduction

au droit public, finances publiques, droit administratif, droit constitutionnel, statistiques descriptives, mathématiques appliquées à l'économie, informatique. Ce n'est qu'à l'issue de cette phase que les étudiants sont orientés dans les différentes filières en fonction de leurs résultats.

- La filière Douanes a pour principal objectif de former des professionnels maîtrisant les concepts et pratiques en vigueur dans le domaine des douanes, autant au niveau régional qu'international. Il s'agit de former des gestionnaires capables d'appliquer les techniques et d'apporter les changements organisationnels et structurels nécessaires aux différentes administrations douanières nationales et régionales. Les enseignements sont structurés autour de 14 matières, notamment organisation de l'administration douanière, législation et réglementation douanière, droit douanier, contentieux douanier, fiscalité, procédure de dédouanement, régimes économiques et suspensifs, technologie tarifaire, comptabilité publique, éthique, anglais.

- La filière Impôts a pour vocation de former des professionnels dans le domaine fiscal possédant une vision globale et articulée de la spécialité en ayant une connaissance à la fois théorique et pratique, autant dans les sphères du droit, de l'économie, que des règles propres à l'administration fiscale. La formation est axée sur les réalités spécifiques des administrations publiques de la Cemac, de l'environnement économique et des modèles d'analyse en vigueur dans le domaine des impôts. La

formation s'articule autour de 19 matières : droit fiscal général, comptabilité des entreprises, impôts sur le revenu des personnes physiques, impôts sur les sociétés, taxes sur le chiffre d'affaire, TVA, droits d'accises, fiscalité spécifique, fiscalité forestière, fiscalité minière, fiscalité pétrolière, législation foncière et domaniale, fiscalité locale, enregistrement et timbre, fiscalité internationale, gestion du dossier fiscal, recouvrement, contrôle fiscal, anglais.

- La filière Trésor forme des cadres aptes à assurer une gestion efficace des administrations du Trésor. Il s'agit de doter les étudiants de connaissances théorique et pratique touchant à la fois le domaine du droit, de l'économie, axées sur des règles propres à l'administration et à la gestion de la trésorerie publique. Cette offre de formation compte 22 matières : fiscalité, comptabilité de l'Etat, recouvrement, dépenses publiques, dette publique, politique et techniques budgétaires, gestion financière et comptable des collectivités locales, gestion financière et comptable des établissements publics, marchés publics, enjeux et évolution du Trésor public, marchés financiers, banque et opération de banques, dépôts et consignations, informatique appliquée au Trésor, analyse de politiques publiques, techniques de vérification, gestion d'équipe, outil pour maîtriser les finances

publiques, gestion de la trésorerie de l'Etat, confection du compte de gestion, déontologie et questions éthiques, anglais.

- La filière Administration économique et financière, quant à elle, a pour vocation de permettre aux étudiants de développer des compétences professionnelles dans ce domaine clé des finances publiques. Les enseignements s'organisent autour de 14 matières : fiscalité d'Etat, budget de l'Etat, marchés financiers, gestion de la dette, finances des collectivités locales, modélisation macroéconomique, prévision macroéconomique, diagnostic des finances publiques, organisation administrative, TOFE, balance de paiement, étude des marchés publics, économie internationale, Anglais.

Chaque Etat ne dispose que de 6 places au sein de chaque promotion. Lors des concours, on enregistre en moyenne 150 demandes pour ces 6 places !

Une extrême sélectivité

L'accès à l'IEF se fait sur concours très sélectif car il n'y a que 6 places pour chaque Etat au sein de chaque promotion. En moyenne, on enregistre lors des concours environ 150 demandes pour ces 6 places. Pour faire acte de candidature les postulants doivent être âgés de 30 ans le 1^{er} janvier de l'année du concours et être titulaire d'un baccalauréat et d'une maîtrise dans l'un des domaines suivants : économie, gestion, comptabilité, droit. Toutefois, des fonctionnaires ou agents publics de la catégorie A

du ministère en charge des Finances justifiant de cinq ans au moins de service au 1^{er} janvier de l'année du concours et âgés au plus de 45 ans peuvent également faire acte de candidature.

Pour permettre aux candidats de mieux se préparer au concours, l'IEF a conçu un cycle préparatoire d'une durée de trois mois. L'objectif de ce cycle est de donner des savoirs fondamentaux à ces étudiants pour leur permettre de mieux affronter le concours. Les enseignements portent sur les techniques d'expression écrite, la méthodologie de la dissertation, de l'étude de dossiers et de la note argumentaire, les mathématiques et un cycle de conférences de culture générale. L'école met à la disposition des étudiants sélectionnés pour ce cycle une petite allocation pour les aider à se prendre en charge durant cette période. En ce qui concerne la nouvelle offre de formation de l'IEF, c'est-à-dire le cycle master, celle-ci est encore à l'étude. Le master finance et banque ainsi que le master en gestion de l'énergie seront conjointement organisés avec le concours d'une université canadienne pour le premier, et d'une école d'ingénieur française pour le second. L'ouverture de ces formations ne sera pas effective d'ici une année même si le projet est très avancé. Car pour l'IEF considère en effet que ces offres de formation ne seront disponibles que lorsque le projet sera fin prêt, afin de garantir leur qualité. La notoriété de l'établissement est à ce prix.

MADELEINE NGOYA ONO MBAYE

Offres d'emplois

Gabon Economie +

LE PÉRIODIQUE DES DIRIGEANTS ET LEADERS D'OPINION. POUR ÉTOFFER NOTRE ÉQUIPE NOUS RECRUTONS :

Un(e) Directeur (trice) Commercial(e)

Libreville • CDI • H/F

Vous aurez pour mission de développer le chiffre d'affaires par numéro en ayant une action de vente et de prospection. Vous proposerez un plan d'action suivant les cibles clients définies par la direction.

Profil recherché :

Vous avez une formation bac +3 minimum (force de vente, communication, commerce), vous avez le permis B et un véhicule.

Nous recherchons une personne d'expérience, 5 ans à un poste similaire, avec des compétences de prospection, de négociation et de vente.

La connaissance de l'environnement informatique et la maîtrise de Word Excel est recommandée.

Envoyez CV + lettre de motivation à Johann FREIXAS, jfreixas@economie-gabon.com ou appelez directement pour entretien : +241 07 97 02 55

economie-gabon.com

Retrouvez toute l'actualité sur l'économie gabonaise en vous abonnant gratuitement à la newsletter sur notre site

www.economie-gabon.com

economie-gabon.com



La gestion durable d'une entreprise forestière

Les entreprises forestières sont au cœur de la problématique du développement durable, exploitant le premier réservoir mondial du CO₂, responsable du réchauffement climatique : le bois. Pour mieux comprendre les enjeux et les critères de la gestion dite « durable » d'une entreprise forestière, l'enseignant-chercheur Laurent Ndaywel Mbosele, spécialiste en économie et gestion durable de la forêt auprès de l'Afram (Académie franco-américaine de management) et du Cenarest (Centre national de recherches scientifiques et technologiques), explique les tenants et aboutissants de cette problématique.

La notion de durabilité est un concept tout nouveau dans beaucoup de secteurs. Toutefois, l'une de ses composantes fondamentales a de longues et anciennes traditions dans la gestion forestière. En effet, les origines de la gestion forestière durable (moderne) remontent au Moyen Age, en Europe centrale. Au cours des XIII^e et XIV^e siècles de l'Europe conquérante, avec la construction de bateaux, d'habitations, et l'utilisation du bois comme source d'énergie, la crainte de l'épuisement des forêts a suscité la mise en place d'un système de production durable du bois en France. Plus tard, Georg Hartig, un exploitant forestier d'origine allemande, a proposé en 1795 un système de production durable (appelé aussi rendement soutenu) qui préconisait que pour une offre continue en bois au-delà des générations, les récoltes ne devaient pas excéder la croissance. Ce concept fera son bout de chemin à travers le temps, pour s'élargir dans les années 1970, de la simple production de bois jusqu'aux usages multiples des forêts. Par exemple, les produits forestiers non ligneux, les espaces pour la récréation, la création d'un parc national et la protection de l'environnement. Plus tard, cette notion de production durable sera remplacée par celle de gestion durable. Mais cette mutation ne signifie pas qu'aujourd'hui l'aspect économique de la production durable est moins important.

De la notion de durabilité

Avec la publication des « Principes forestiers » du Fonds des Nations unies pour le commerce et le développement économiques (Cnuced 1992), la gestion durable des forêts est devenue la pierre angulaire de la notion du développement durable. En effet, les ressources et les terrains forestiers doivent désormais être gérés durablement, de telle sorte qu'ils puissent répondre aux besoins sociaux, économiques, écologiques, culturels et spirituels des générations présentes et futures. Dans l'esprit de la durabilité de l'entreprise forestière, en dehors des principes de base de la gestion durable des forêts, il est reconnu clairement que les besoins et les aspirations des futures générations doivent être assurés, voire augmentés. La grande aventure de la gestion durable des massifs forestiers dans les grands pays industrialisés paraît beaucoup plus enrichissante que celle des pays tropicaux, pour la plupart en voie de développement. En effet, plusieurs problèmes restent irrésolus dans leur intégralité, dans le cadre de cette gestion durable, notamment dans certains pays subsahariens.

La toute première question qui se pose est relative à la définition de la durabilité dans la gestion des forêts primaires. Ensuite, le problème des éventuelles incompatibilités entre les priorités économiques et sociales des pays en voie de développement avec les contraintes économiques et normatives

de la gestion durable des forêts de production. Puis, la conciliation de la pression démographique des pays en voie de développement avec les préoccupations relatives au maintien des forêts aux cycles économiques et longs qui sont souvent très peu lucratifs.

La meilleure manière de répondre judicieusement à toutes ces questions afférentes au nouveau concept d'entreprise durable dans le secteur forestier serait de partir sur les bases de la théorie des parties prenantes, en y intégrant la notion de la responsabilité sociale du management et des mandataires sociaux, une démarche scientifique louable, à notre avis, pour mieux appréhender la réalité socio-économique de la foresterie au Gabon.

L'application du management écologique

Une entreprise du secteur forestier qui se veut durable doit savoir comment concilier le concept économie et production de biens dès le début de son activité productive, de manière à permettre à la nature de ne pas souffrir de son activité. En effet, le rythme actuel de déboisement des forêts tropicales atteint près de 1% par an. Pour lutter contre cette abusive déforestation, le Forest Stewardship Council (FSC, Conseil de gestion responsable des forêts) fut le premier système international de certification forestière à être mis en

pratique. Le FSC est une organisation non gouvernementale qui a pour objectif principal d'encourager à l'échelle mondiale « une gestion forestière écologiquement appropriée, socialement bénéfique et économiquement viable. » Malheureusement, pour le moment, le principe de labellisation ne concerne que 2% des forêts.

Selon l'Atlas du développement durable d'Anne-Marie Sacquet⁽¹⁾, le Gabon est actuellement le seul pays subsaharien à jouir d'une gestion forestière durable. D'aucuns se demanderaient comment le pays a procédé pour être classé de la sorte. A la lumière de tout ce qui précède, la tendance serait d'effectuer une analyse de l'application « d'une durabilité socialement responsable » dans la gestion des entreprises du secteur forestier.

La durabilité socialement responsable d'une entreprise du secteur forestier

Cette durabilité serait plus ou moins un équilibre entre la durabilité forte et la durabilité faible⁽²⁾. Car dans la durabilité forte, l'approche serait presque conservatrice, pour ne pas dire stationnaire. Mais dans le cadre dudit équilibre, il s'agit d'une position intermédiaire capable de concilier économie et écologie. Ce qui est opposable à la thèse de la durabilité faible.

En fait, dans cette notion de durabilité socialement responsable, la spécificité du

capital naturel tient une place primordiale dans l'entreprise du secteur forestier. Les diverses modifications résultant de l'usage du capital technique reproductible peuvent être à la hausse ou encore à la baisse. En revanche, la diminution du capital naturel est souvent irréversible, au point que même le progrès technique est incapable, en date d'aujourd'hui, de remédier à cette situation de dégradation. En outre, penser à la substituabilité entre le capital naturel et le capital technique est une peine perdue. Selon Annie Vallée ⁽³⁾, les conséquences à long terme des interactions entre le système économique et le système écologique sont fortement colorées d'incertitude. Car « *l'aversion pour le risque engendré par la dégradation de l'environnement conduit à mettre l'accent sur le principe de précaution afin que les potentiels de choix des générations futures soient préservés* ». En d'autres termes, si l'on considère la notion de développement durable dans sa version conservacionniste, il va sans dire qu'il consisterait, *in fine*, à ne pas diminuer le stock du capital naturel. Or, cette version limite la croissance puisque le capital reproductible et le capital naturel sont complémentaires et non substituables. D'autant plus que la problématique de la dégradation ou encore la destruction des actifs naturels ne peut qu'être très faiblement résolue par le progrès technique. Autrement dit, l'activité économique d'une entreprise du secteur forestier doit pouvoir, sous l'impulsion de son management et mandataires sociaux, préserver les capacités de régénération des ressources forestières et environnementales, en appliquant certaines normes de système de management environnemental (SME) dans l'ossature de certains principes liés au système de gestion forestière.

La composition du système de gestion forestière

- **Le milieu** : constitué généralement d'un cadre légal et réglementaire (la loi forestière et ses décrets d'application); d'un cadre opérationnel (la société d'exploitation forestière); d'un cadre humain (les populations riveraines et leurs activités) et enfin, d'un cadre naturel (le massif forestier et ses attributs écologiques tels le sous-sol, le sol, la faune et la flore).

- **La matière** : composée du bois d'œuvre dans toutes ses différentes essences et tout autre produit autre que le bois d'œuvre, qui est pris en compte dans la production forestière.

- **Le matériel du système** : est constitué de trois grands éléments dont le matériel d'exploitation (tronçonneuses, bulldozers, débusqueurs, débardeurs, matériels d'inventaires), le matériel de transports (grumiers, bacs, etc.) et le matériel administratif (ordinateurs, consommables, etc.).

- **La main-d'œuvre** : répartie en quatre groupes suivants, le personnel d'encadrement ou de management (direction générale, chefs d'exploitation, chefs de chantiers, chefs aménagistes) ; le personnel technique (équipes d'inventaire, pisteurs, abatteurs, débardeurs, conducteurs, etc.) ; le personnel commercial (agents de ventes, agents commerciaux, etc.) et enfin le personnel administratif.

Les méthodes de fonctionnement et d'organisation du système

- Des pratiques d'opération de terrain (méthodes d'inventaires, de construction de

routes, d'abattage, de débardage, de transformation, etc.).

- Des pratiques de prévention de risques et d'amélioration continue (prévention du braconnage, de l'érosion, de la dégradation du couvert forestier, etc.).

- Des pratiques de négociations et de règlements des conflits (avec les populations locales, avec l'administration, avec les clients, etc.).

- Des pratiques de gestion des ressources humaines (politique de rémunération, de formation, avantages sociaux, etc.).

Il y aurait donc une durabilité socialement responsable lorsque l'ensemble de tous ces éléments du système de gestion du massif forestier sont conformes aux attentes d'une norme de qualité donnée, à travers un mécanisme appelé ici « la certification forestière ».

La normalisation du système de gestion, une assurance de conformité

La normalisation est un phénomène social né du constat selon lequel il fallait harmoniser la façon de vivre, de gérer et de se comporter avec notre environnement. Ce concept de normalisation vient du mot norme, qui signifie « *accord écrit adopté par consensus entre différentes parties pour un usage cohérent dans un marché donné* ». Une norme est toujours élaborée et diffusée par un organisme reconnu par les acteurs de ce marché, pour répondre à différents besoins. Ce processus s'appelle donc la normalisation. Ce processus vise donc à accroître la sécurité, rechercher l'efficacité, codifier et documenter le savoir-faire, faciliter le transfert de technologies, simplifier le cadre contractuel entre acteurs d'un marché, lever les obstacles techniques d'accès à un marché, etc. Il constitue donc une marge de

sécurité, de fiabilité et d'assurance pour le système de gestion du massif forestier. On distingue donc plusieurs sortes de normes (normes fondamentales, dimensionnelles ou spécifiques, les normes méthodologiques et les normes de management et de service). Ces dernières, par exemple, décrivent les fonctions de l'entreprise et leur aptitude à fournir un service.

Trois procédures pour donner une assurance de conformité

Pour qu'un système de gestion forestière soit déclaré formellement durable, il faut qu'il soit conforme à une certaine conditionnalité de normes. Cette opération appelée aussi la procédure d'assurance de conformité à une norme vise à établir la confiance entre fournisseur et acheteur, en donnant une assurance qu'un produit ou un service est conforme aux exigences spécifiées dans une norme. Pour ce faire, il existe donc trois procédures pour donner une assurance de conformité :

- **La déclaration du fournisseur** : il s'agit d'une attestation écrite qu'établit un producteur pour garantir que le produit livré ou le service rendu est conforme à une norme. A ce titre, aucun mécanisme de contrôle ne la caractérise et relève principalement d'un engagement moral du fournisseur.

- **L'assurance contractuelle entre parties** : est une clause inscrite dans le contrat liant le producteur à l'acheteur. Elle engage donc moralement et juridiquement le fournisseur ; elle est donc plus contraignante que la déclaration du fournisseur mais suppose que l'acheteur a la capacité de vérifier lui-même la conformité du produit à la norme : ce qu'on appelle aussi certification par seconde partie.

- **La certification par tierce partie** : cette formule d'assurance paraît être la plus

contraignante car elle implique l'intervention d'une tierce partie appelée ici l'organisme de certification. Cette garantie, ou encore ce certificat, doit être renouvelé périodiquement et son acquisition est à la charge du producteur.

De ces trois procédures d'acquisition d'assurance de conformité à une norme, la troisième formule, bien qu'elle soit la plus contraignante, est à la fois la meilleure et la plus fiable. Un exemple banal du vécu quotidien peut illustrer cela. Un tiers, propriétaire d'une nouvelle voiture, ne peut pas rouler avec celle-ci dans une voie publique sous prétexte que, compte tenu du degré de sa fortune personnelle, sa crédibilité financière constituerait, *ipso facto*, une assurance en cas d'accident. Faux !, rétorqueraient les spécialistes en la matière, car tant qu'il n'aurait pas un certificat, une attestation justifiant - ne fût-ce qu'au minimum - de l'assurance responsabilité civile de sa voiture délivrée par une tierce personne morale (compagnie d'assurance), ledit propriétaire serait donc en infraction aux yeux de la loi. Telle est la situation de toute entreprise du secteur forestier qui ne serait conforme pas à une conditionnalité de norme. C'est la voie assurée aujourd'hui par la nouvelle vision de la politique forestière au Gabon.

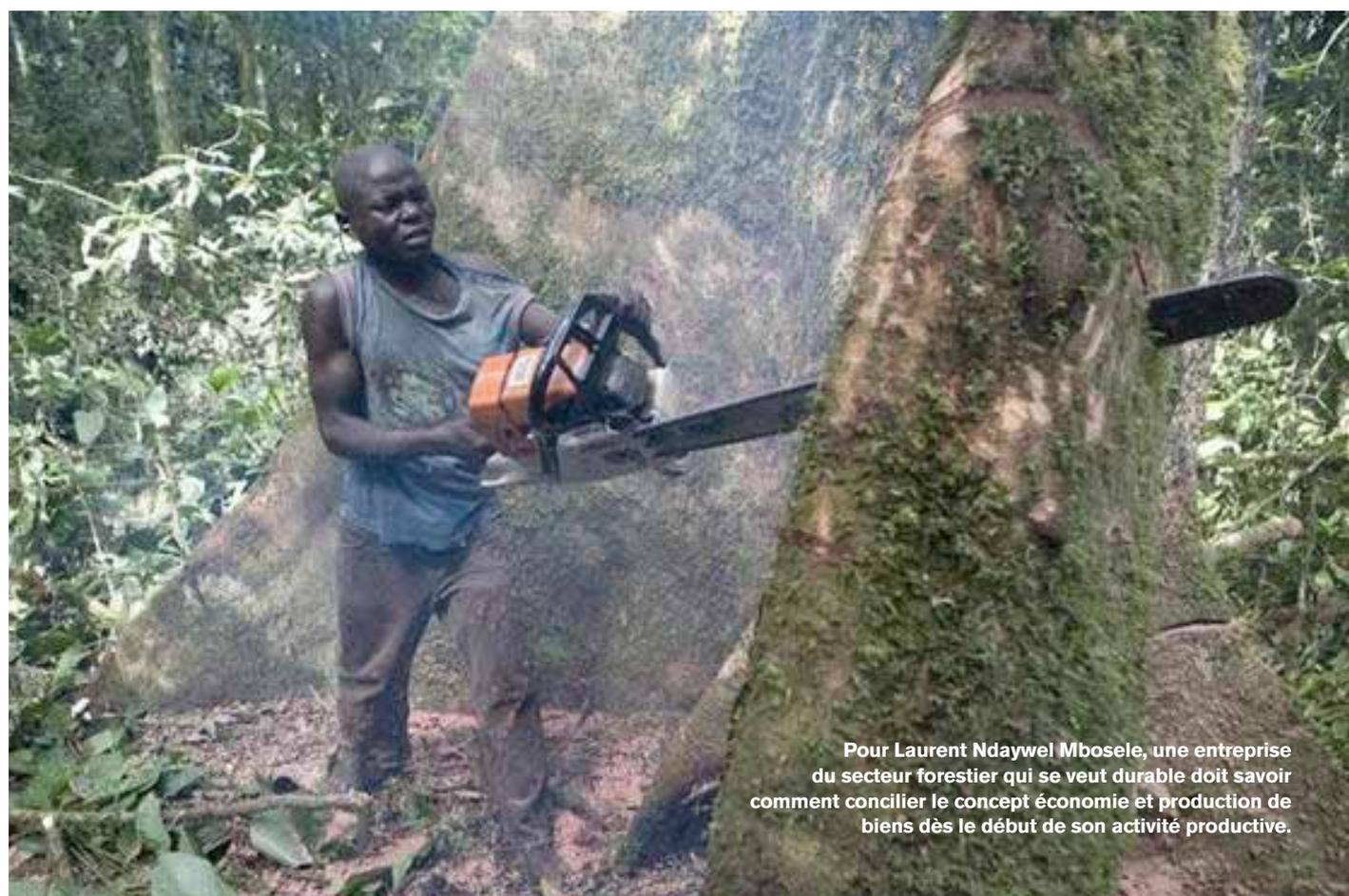
Il est très important de comprendre, en conclusion, que l'organisme de normalisation ne « certifie » pas. En revanche, il accrédite des organismes de certification et en vérifie régulièrement la compétence.

(1) Cf la cartographie d'Anne Bailly (AEBK), Paris 2004.

(2) La notion de développement durable a connu plusieurs étapes qui n'ont fait que renforcer ses assises conceptuelles dans tous les milieux avertis. Cela aboutit à la mise en place d'un objectif de conciliation économie et environnement, dès la conception des produits. Ce qui ramène à la reconfiguration de l'entreprise en tant qu'entité sociale, dans un nouveau paysage analytique : le management écologique.

(3) Auteur de l'Economie de l'environnement aux éditions du Seuil, octobre 2002 : voir page 46.

LAURENT NDAYWEL MBOSELE



Pour Laurent Ndaywel Mbosele, une entreprise du secteur forestier qui se veut durable doit savoir comment concilier le concept économie et production de biens dès le début de son activité productive.

TOTAL GABON

2 milliards de dollars pour « lifter » le champ d'Anguille



Face au vieillissement des installations d'Anguille Marine, Total Gabon s'est lancé pour les cinq prochaines années dans un vaste et ambitieux programme de redéveloppement de ce champ pétrolifère. Un investissement colossal est engagé, porteur d'enjeux économiques importants pour le Gabon.

Total Gabon a décidé de mettre les bouchées doubles sur son champ d'Anguille Marine, situé à 18 km au sud-est de Port-Gentil, qui subit actuellement une vaste opération de « lifting ». La compagnie pétrolière dote en effet ce champ d'une nouvelle plate-forme pétrolière (AGM-N) dont l'installation a démarré le 22 janvier dernier. Construite sur le site de Fos-sur-Mer, commune française située dans le département des Bouches-du-Rhône, la plate-forme a été chargée le 9 décembre dernier à destination du Gabon. Quelque 65 km de câbles électriques, 800 tonnes d'acier, 1 200 tonnes de pieux métalliques ont été nécessaires à sa construction qui a débuté le 16 avril 2010, au terme de six mois d'études. Un chantier hors norme qui a mobilisé jusqu'à 300 ouvriers simultanément sur le site, pour un montant global d'environ 150 millions de dollars. Cette nouvelle infrastructure s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement du champ d'Anguille, qui permettra de

prolonger de trente-cinq ans la production de ce champ vieillissant ; ce qui constitue un événement exceptionnel pour l'entreprise pétrolière car la dernière construction neuve installée sur le champ d'Anguille remonte à vingt-six ans.

Une vision d'avenir qui prend en compte des contraintes écologiques

Cet ambitieux programme s'étalera sur cinq ans, pour un coût global de 2 milliards de dollars, avec notamment comme objectif le forage de 41 nouveaux puits, l'amélioration de la qualité des eaux de production, l'électrification des plates-formes Anguille et Torpille, et la réduction à 90% du brûlage de gaz sur le champ d'Anguille. « C'est la première plate-forme installée par Total Gabon depuis plus de quinze ans. Elle sera installée au nord du champ d'Anguille pour augmenter la production de ce dernier. Elle s'inscrit dans un projet beaucoup plus vaste, à savoir le redéveloppement du champ d'Anguille, un projet qui combine la production de nouvelles

moovroaming
Votre numéro
vous suit partout à l'étranger.



no limit

Une seule puce pour rester connecté avec le monde. Avec Moov Gabon, bénéficiez d'une couverture roaming dans plus de 300 pays*. Vous pouvez ainsi voyager en toute tranquillité. Vous ne ferez plus un pas sans Moov.

(*) Plus de 300 partenaires roaming à travers le monde. Offre soumise à conditions. Pour plus de détails, rapprochez-vous de votre Agence Moov Siège. Infos 4443 (appel gratuit à partir d'un numéro Moov) ou le 05 30 00 00. www.moov.gi



réserves, la pérennisation des installations existantes et l'empreinte sur l'environnement avec la diminution du brûlage du gaz et l'amélioration du traitement des eaux de production », a expliqué Francis Hondareyte, directeur des projets nouveaux Total Gabon et chef du projet Anguille, soulignant que « cette plate-forme augmente la production et pérennise la vie du champ d'Anguille de trente-cinq à soixante-dix ans ». Cette démarche concrétise donc la volonté de Total Gabon de « rester présent et d'augmenter sa contribution dans la production pétrolière gabonaise pour les prochaines décennies », a-t-il poursuivi.

Renforcer la capacité de production

La réalisation du projet est prévue en trois phases, pour un total de 41 puits répartis en 30 puits producteurs et 11 puits injecteurs. Les phases 1 et 2 ont consisté à forer des puits à partir des plates-formes existantes, alors que la phase 3, prévue pour démarrer en avril 2012, consiste à forer 21 puits à partir de la plate-forme AGM-N. « Aujourd'hui, la plate-forme AGM-N est en cours d'installation conformément aux prévisions. Nous allons pouvoir commencer les forages dans la foulée à partir du mois d'avril 2012 », a affirmé Francis Hondareyte. Un investissement

d'autant plus important qu'il va permettre de décupler la capacité de production de l'opérateur pétrolier. « C'est un projet majeur qui va contribuer à hauteur d'un tiers à la production de Total Gabon en 2014. C'était donc nécessaire pour enrayer le déclin de notre production. Ce projet vise à augmenter le taux de récupération des hydrocarbures de nos champs matures. La production du champ d'Anguille est d'environ de 11 000 barils/jour, et lorsque nous lancerons la production de la nouvelle plate-forme, cette production sera plafonnée entre 18 000 et 20 000 barils/jour. Globalement, sur un

plateau estimé à environ 60 000 barils/jour, Anguille contribuera à hauteur d'un tiers », a expliqué Philippe Groueix, directeur technique chez Total Gabon.

Une volonté de retrouver un leadership

Le programme de redéveloppement prévoit également la construction d'une centrale électrique d'une vingtaine de MW à PG2 pour l'électrification des plates-formes Anguille et Torpille. « Nous sommes là sur un planning extrêmement tendu, et après la préparation du site en 2011, la construction de la centrale bat son plein à partir d'éléments préfabriqués en Finlande », a expliqué Francis Hondareyte. Les câbles sous-marins à haute tension qui seront utilisés ont été fabriqués en Angleterre et leur installation vient de s'achever. Reléguée au rang de n°2 en termes de production au Gabon, la compagnie pétrolière compte bien surfer cet investissement colossal et la bonne santé du secteur pour reconquérir son statut d'antan. « Nous sommes très optimistes puisque nous sommes très actifs en exploration aussi bien en on-shore qu'en off-shore. Nous croyons à l'avenir pétrolier du Gabon et nous voulons en être un acteur majeur comme nous l'avons été par le passé. C'est notre ambition de reconquérir notre place de n°1 », a indiqué Philippe Groueix, soulignant également des perspectives de développement en off-shore profond à l'horizon 2013.

STEVIE MOUNOMBOU

airtel

www.africa.airtel.com/gabon

grâce au réseau unique, profitez
du roaming à moindre coût
dans 17 pays africains

Offre soumise à conditions. Pour profiter de nos offres, appelez gratuitement le 141.

Airtel se lance dans le mobile banking

L'opérateur leader de la téléphonie mobile au Gabon a annoncé le 15 février dernier à Libreville le lancement d'un nouveau service permettant aux utilisateurs d'effectuer des transactions financières via leur téléphone portable. Une innovation de taille qui pourrait bien révolutionner les habitudes des consommateurs, comme c'est déjà le cas dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne.

Après plusieurs mois de tests concluants, Airtel a enfin annoncé le lancement au Gabon de son service de mobile banking, « Airtel Money », qui permet désormais aux utilisateurs d'effectuer des transactions financières à partir de leur téléphone portable. Avec l'appui de la BGFIBank, l'opérateur leader au Gabon a mis au point cette innovation technologique qui doit permettre de révolutionner les habitudes de consommation : « C'est une étape importante dans la vie de tous les Gabonais », a ainsi estimé le directeur général d'Airtel Gabon, Louis Lubala, précisant que cette solution répond à un « besoin criard » des populations. « Dans plusieurs régions en développement, y compris en Afrique, la disponibilité des services financiers formels reste l'apanage de certaines tranches géographiques et de revenus, laissant parfois pour seul recours à la majorité de la population des canaux informels coûteux et non fiables pour leurs transactions financières », a expliqué Louis Lubala. Avec Airtel Money, « les transactions seront très simples et entièrement sécurisées. Le client a besoin de son portable et d'un mot de passe personnel chaque fois qu'il souhaite effectuer une transaction. Avec ce nouveau service, les abonnés Airtel pourront désormais envoyer et recevoir de l'argent, acheter des cartes de recharge, payer les frais d'abonnement pour Canal », a poursuivi le directeur général.

Le mobile, courroie de transmission vers les services bancaires

Une solution réellement révolutionnaire pour l'Afrique subsaharienne qui peine à dépasser les 20% de taux de bancarisation des populations, certains pays affichant même des taux de bancarisation inférieurs à 5%. Alors que la monnaie tend à disparaître dans les pays fortement industrialisés au profit des moyens de paiement électroniques (cartes bancaires, etc.) l'Afrique reste très dépendante des bons vieux billets de banques, en raison notamment de l'enclavement d'une partie de la population et des difficultés d'accès au réseau bancaire classique. En revanche, si l'Afrique est à la traîne en matière bancaire, elle explose les records de progression en matière de téléphonie mobile dont les taux de pénétration dépassent déjà les 50%. « Dans certaines zones rurales (notamment en Afrique du Sud), les mo-



biles sont plus nombreux que les prises électriques », a constaté Brian Richardson, fondateur de la banque mobile sud-africaine Wizzit, alors que dans le même temps les personnes ayant accès à un service bancaire dans ces zones représentent une infime proportion. Cette situation, loin d'être une particularité sud-africaine, est générale dans toute l'Afrique, notamment dans sa partie

subsaharienne. Selon certaines statistiques, fin 2008, 270 millions d'Africains sur près d'un milliard possédaient un téléphone portable, et cette proportion devrait presque doubler à l'horizon 2013.

Des phases pilote fort prometteuses

Ainsi, le mobile banking devrait permettre d'offrir un accès simple et sécu-



Parmi les nombreux avantages, des transactions simples et entièrement sécurisées.



risé à un panel de services financiers à l'intention d'une frange de la population « oubliée » du système bancaire traditionnel. Selon les responsables d'Airtel, au vu du succès rencontré par cette solution dans les autres pays africains, « la valeur totale des transferts d'argent depuis les téléphones mobiles en Afrique devrait dépasser les 200 milliards de dollars en 2015 », notamment en raison de la confiance croissante des utilisateurs envers le système et la gamme de services offerts. Pour exemple, en Zambie, 2% du produit intérieur brut (PIB) aurait transité par ce type de service en 2006. Par conséquent, les principaux acteurs du marché, les banques et opérateurs de téléphonie mobile en particulier, tiennent à saisir cette opportunité.

Plusieurs enseignes ont été associées aux phases pilote qui ont précédé le lancement d'Airtel Money, notamment Petro Gabon, Prix Import ou encore la Pharmacie des Forestiers, dans lesquelles les utilisateurs pilotes ont pu régler leurs achats via leur téléphone mobile. Fort de ce succès, ce sont aujourd'hui plus de 150 points de paiements qui ont été mis en service. « Dans le souci de favoriser le maximum de disponibilité pour sa clientèle, Airtel Money est même accessible dans plusieurs commerces de proximité. Ces partenariats montrent clairement le rôle révolutionnaire que la communication mobile peut jouer dans l'amélioration des conditions de vie des communautés. Le nombre d'entités qui participe à ce service progresse très rapidement », ont précisé les responsables d'Airtel.

Une société en pleine expansion

Bharti Airtel est le premier opérateur de téléphonie mobile en Inde avec 125 millions d'abonnés en 2009 et 25% de part de marché. Classée parmi les six sociétés de communication ayant les meilleurs résultats dans le monde par l'hebdomadaire *Business Week*, Bharti Airtel comptait plus de 238 millions d'abonnés dans l'ensemble de ses activités à la fin du mois d'octobre 2011. Elle offre des services variés, notamment la téléphonie mobile, le transfert des données, la téléphonie fixe, le haut débit 3G, l'IPTV, le SRD, les solutions de télécommunications clés en main pour les entreprises nationales et internationales. En avril 2010, Bharti Airtel a racheté les filiales africaines du koweïtien Zain dans seize pays, à savoir le Burkina Faso, la République du Congo, la République démocratique du Congo, le Gabon, le Ghana, le Kenya, Madagascar, le Malawi, le Niger, le Nigeria, la Sierra Leone, la Tanzanie, le Tchad, l'Ouganda, les Seychelles et la Zambie. Au Gabon, Airtel est l'opérateur leader avec plus de 50% des parts de marché.



Plus de développement local engendre des avantages d'une plus grande portée.

Chez ExxonMobil, nous nous engageons à favoriser le développement et le progrès économique partout où nous opérons.

Au Tchad, par exemple, nous avons réalisé des formations auprès de plus de 300 petites et moyennes entreprises pour les aider à améliorer leurs performances commerciales et opérationnelles. Et en Angola, depuis 2008 nous avons conclu des transactions avec des entreprises locales dont le total dépasse plus de 1,3 milliard d'USD.

Quand nos activités soutiennent des fournisseurs locaux ou forment des Africains pour travailler dans nos opérations, ExxonMobil fait plus qu'exploiter du pétrole et du gaz. Nous contribuons au développement futur de l'Afrique.

En savoir plus sur notre travail sur exxonmobil.com

ExxonMobil

Nous relevons les grands défis de l'énergie.™

