



**Texaf** veut s'appuyer sur son pôle immobilier pour étendre ses tentacules sur le Congo.

**C**ontrairement à la situation qui prévalait il y a quelques décennies, les possibilités d'investir au Congo sont plutôt restreintes sur la Bourse de Bruxelles. Seule la société holding **Texaf** permet de miser exclusivement sur le développement du Congo. Après l'arrêt des activités textiles l'an dernier, le parc immobilier

dans la capitale Kinshasa constitue environ 90% de la valeur actuelle du holding, les activités industrielles Carrigrès et Mecelco prenant les 10% restant à leur compte. Nous nous sommes entretenu avec l'administrateur délégué Philippe Croonenberghs sur les atouts du pays et les défis auxquels son groupe est confronté.

### Données clés du holding

**Patrimoine immobilier** : le groupe donne en location des habitations, des immeubles industriels et des bureaux à Kinshasa. Utexafrika est le principal site du groupe : il représente 41 hectares, 86 appartements et 35 villas. Le taux d'occupation des habitations est de 100%. C'est également sur cette parcelle que l'on trouve l'ancienne usine textile de Congo-tex. Texaf a mis un terme aux activités textiles déficitaires l'an dernier. Les immeubles de l'usine seront progressivement transformés en immeubles de bureaux.

**Le dossier Imbakin** : en 1997, un tribunal a décidé que l'Etat congolais devait payer 64 millions EUR à Texaf à la suite des nationalisations des terres en 1961. Les 12 premiers millions iront à la Cobepa pour l'aide financière apportée en 2001. Compte tenu des intérêts de retard, un intérêt simple de 8 à 9%, le montant devrait déjà avoir presque doublé. La créance est enregistrée comme nulle dans les comptes. Elle est connue des Congolais et a été officialisée par publication au moniteur local. Price Waterhouse Coopers a audité la créance à la demande du gouvernement.

**Créance Mecelco** : le 14 mars 2008, Texaf a fait savoir qu'elle avait vendu une créance de Gécamines évaluée à zéro dans les comptes, pour 4,6 millions USD. Elle a déjà encaissé 80% de ce montant.

### Cash : Quelles sont les perspectives des activités immobilières ?

**Philippe Croonenberghs** : Nous prévoyons une très forte croissance de notre pôle immobilier pour les années à venir. De nombreux revenus locatifs supplémentaires sont possibles. Tout d'abord, nous voulons mieux exploiter notre patrimoine immobilier existant. Nous avons plusieurs immeubles, dont celui d'Anagest, dont le rendement est nul. Deuxièmement, nous allons aménager 48 nouveaux appartements sur notre site Utexafrika. Nous avons récemment reçu le feu vert des autorités en ce sens. Notre parc immobilier jouit d'un excellent emplacement : au bout de l'avenue Louise locale, le Boulevard du 30 Juin, le long du fleuve, avec vue sur le Congo-Brazzaville voisin. C'est le quartier des ambassades. En outre, nous rénovons peu à peu, avec notre propre personnel, une partie des petits immeubles industriels que nous possédons sur différents sites, que nous transformons en bureaux. Il y a cinq ans, les revenus locatifs résidentiels représentaient 90% du total. Aujourd'hui, 50% des loyers proviennent de bureaux et d'entrepôts. Pour réaliser nos ambitions en termes de croissance, nous cherchons un grand spécialiste du développement immobilier qui a de l'expérience à l'étranger : un mini-Fautré, en quelque sorte (NDLR : Serge Fautré est administrateur délégué de la sicafi Cofinimmo).

### Quels sont les principaux défis en matière d'immobilier ?

Le projet de 48 appartements est budgété à 10 millions EUR, dont seulement 3 millions EUR seront financés par des moyens externes. Nous devons déboursier le reste nous-mêmes. Nous avons travaillé en plusieurs phases, selon notre situation financière, le prix du ciment et la situation politique générale. En outre, le pays est confronté à une pénurie d'entrepreneurs, d'architectes et de gestionnaires de projet expérimentés, entre autres. Et les entrepreneurs étrangers, comme **Besix** et **CFE**, ne se déplacent pas pour moins de 25 millions EUR. Nos possibilités de financement limité compliquent notre tâche. Nous rencontrons donc de nombreux obstacles dans notre quête constante de nouveaux projets.

### Quelle est la situation du marché immobilier dans la capitale ?

Il existe une pénurie du côté de l'offre, raison pour laquelle les prix sont plutôt élevés. Pour une grande villa, on peut facilement compter sur un loyer de 6000 à 7000 EUR, plus qu'à Knokke. Le marché immobilier congolais va continuer à croître, avec ou sans révolution. Il existe une interminable liste d'attente pour l'immobilier d'excellente qualité. Je vais bientôt jeter un coup d'œil à Luanda, la capitale de l'Angola voisin. La ville est aujourd'hui en plein essor grâce à l'industrie pétrolière, mais elle sort d'un véritable trou noir. Kinshasa pourrait prendre le même chemin que Luanda. Les Angolais n'ont qu'un atout supplémentaire : la présence massive des Chinois. Mais les Chinois sont également arrivés au Congo début juin, et ils l'ont fait avec une énorme démonstration de force. Ils ont notamment emmené dans leur sillage du matériel lourd pour construire des routes. Leur image auprès du gouvernement est excellente.

### La réorientation du site Immo-tex ne se passe-t-elle pas sans problème ?

Le site couvre 14 hectares, dont 9 hectares sont bâtis. Le déménagement des machines textiles s'est longtemps fait attendre. Le liquidateur a pris du retard. Elles devraient avoir disparu d'ici un ou deux mois. Reste à savoir l'affectation que nous allons donner au site, un problème que nous avons sous-estimé. Allons-nous transformer puis louer les bâtiments par lot ou nous lancer dans un projet à grande échelle, avec centre commercial, cinéma, et hôtel ? Si nous optons pour cette dernière solution, nous n'avons pas le savoir-faire chez nous, et nous devons compter sur un financement externe. Mais la première possibilité sera plus lente, car nous allons rénover le site lot par lot, pour louer ensuite. Nous menons des négociations avec les instances des Nations Unies présentes, la Monuc, pour leur en louer une partie.

### Rencontrez-vous également des difficultés concernant le site CPA ?

On tente de nous déposséder de ce site, au point que nous ne pouvons plus y mettre le pied alors que nous possédons une concession pour 25

  
**« Nous nous demandons de plus en plus si nous avons choisi la bonne Bourse. »**

**TEXAF**



ans. De temps en temps, des gens y sont hébergés. Le terrain est loti, et certains lots ont même été vendus. C'est hallucinant ! Il n'y a aucune solution dans l'immédiat. Mais il n'existe pas le moindre doute que nous possédons cette zone.

### Qu'en est-il avec les autres sites ?

Le site Cotex fait 3,2 hectares et se compose presque entièrement d'une ancienne petite usine textile. La moitié du site a été louée à la Monuc qui y héberge des soldats ghanéens. Nous sommes en train de transformer une autre partie en un espace pour bureaux. Ensuite, nous avons Alta Invest qui se compose de trois immeubles Sabena dont nous possédons 70% après le rachat d'Anagest (Atenor) l'an dernier. L'Etat possède les 30% restants et ne s'en soucie pas. Les trois immeubles se composent de 84 appartements et de huit studios qui sont actuellement habités gratuitement. Nous avons repris la direction

des opérations et nous allons effectuer quelques grands travaux. Ce ne sera cependant pas une sinécure d'en tirer quelque rendement. Mais cette participation ne nous a presque rien coûté, et le potentiel de croissance est donc considérable.

### Que peut-on attendre de Carri-grès, l'exploitation de grès ?

Depuis l'arrivée des Chinois et l'amélioration de la conjoncture, la demande est supérieure à l'offre, et nous avons presque le monopole dans la région de Kinshasa. Le grès de base sert pour la construction de routes et des pistes d'aéroport. En 2007, le chiffre d'affaires a progressé de près de 20% à 5,5 millions EUR alors que le bénéfice net est resté quelque peu en retrait. Mais il en ira autrement cette année. Nous allons enfin récolter les fruits d'une politique d'investissement très agressive. Et comme nous enregistrons des *cash-flows* excédentaires, nous pensons nous diversifier en dehors de la pure exportation de pierres.

### Et Mecelco ?

Grâce à la forte augmentation de la demande, nous voulons devenir un acteur important en matière de construction et d'entretien des wagons de chemin de fer. Jusqu'il y a peu, les chemins de fer congolais et Gécamines (NDLR : l'ancienne compagnie minière nationale) étaient surtout caractérisés par une énorme désorganisation. Nous souffrions en outre d'un manque de pièces de rechange. La gestion des chemins de fer va ►►►



**« Grâce à la forte augmentation de la demande, nous voulons devenir un acteur important en matière de construction et d'entretien des wagons de chemin de fer. »**

cependant à nouveau être confiée à un spécialiste belge. Espérons qu'il pourra enregistrer rapidement des progrès. La présence de matières premières n'y est pas étrangère. Tout comme chez Carrigrès, 2008 sera l'année de la percée pour Mecelco. Nous avons résolu plusieurs problèmes ces dernières années. Nous disposons d'un *management* jeune, d'un nouveau chef d'atelier expérimenté et nous avons renforcé notre bureau d'études. L'objectif est également d'étendre les activités à la chaudronnerie pour l'industrie minière et à la production de constructions métalliques pour les brasseries. Un chiffre d'affaires de 10 millions USD n'est pas exclu d'ici cinq à six ans. Avec un chiffre d'affaires actuel de 1,5 million USD, cela représente une croissance énorme.

**Quels sont les principaux risques du pays ?**

Pour notre pôle immobilier, c'est l'insécurité juridique. Plusieurs personnes que l'on pourrait classer dans l'*establishment* congolais lorgnent sur notre immobilier. Ils profitent du fait qu'un étranger, au Congo n'est jamais propriétaire d'un terrain, mais concessionnaire pour des périodes renouvelables de 25 ans. Au niveau industriel, le risque a également une teinte politique. L'éclatement d'une mini-révolution paralyserait l'industrie et entraînerait un arrêt de la production. Les Congolais ne veulent pas accaparer l'industrie parce qu'ils savent qu'ils manquent d'expérience pour la gérer. En raison du risque accru, il est normal que nous exigions un rendement

**« Les liens entre la Belgique et le Congo se distendent »**

Philippe Croonenberghs souligne qu'il ne veut pas faire de politique, que sa tâche consiste à gérer une entreprise. Cependant, il n'est pas aveugle devant la nouvelle réalité géopolitique. « Je sens bien que les liens entre la Belgique et le Congo sont en train de se distendre. Le président se tourne d'ailleurs de moins en moins vers l'Europe. A présent que le pays a trouvé un nouveau partenaire avec la Chine, il ne prend même plus la peine de négocier des remises de dette avec l'Occident. La Chine apporte de l'argent frais, et les Chinois obtiennent en échange des conditions favorables dans l'industrie minière. En tant qu'entreprise privée, nous ne pouvons que nous réjouir du fait que les Chinois mettent en œuvre des travaux d'infrastructure. Je suis très heureux que le pays fonctionne mieux. » Selon Ph. Croonenberghs, le ministre belge des Affaires étrangères, Karel De Gucht, a dit tout ce que tout le monde pense tout bas au sein de l'Union européenne et de la Banque mondiale. Il ne peut pas s'empêcher de dire son avis. « La plus grande erreur que nous commettons, cependant, est le fait d'énormément compliquer la tâche des étudiants congolais en Belgique. Qu'est-ce que ça coûte ? Rien ! Désormais, les étudiants les plus prometteurs se rendent en Chine et aux Etats-Unis. Ensuite, ils conservent des liens avec ces pays, pas avec la Belgique. » Par ailleurs, le directeur de Texaf rappelle que le principal potentiel du pays se trouve au-dessus du sol, à savoir dans l'agriculture et l'énergie hydroélectrique. Le manque de maturité politique est cependant inquiétant. Il ne faut pas envisager de rapide évolution politique. « La population est apathique, manipulable et peu exigeante. Ils sont fatalistes : sur les 15 chaînes de télévision, dix sont aux mains de mouvements religieux. Tous se nourrissent de l'espoir largement répandu d'une amélioration des conditions de vie. »

plus élevé qu'en Occident. Sur l'immobilier, le rendement interne doit être supérieur à 20%. Pour les projets industriels, nos exigences sont encore plus fortes.

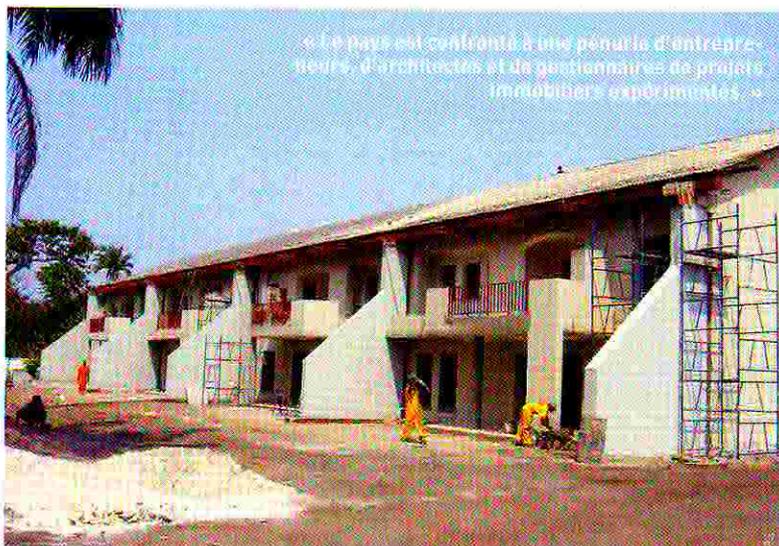
**Votre holding est coté sur le marché au comptant et fait peu parler de lui. Une cotation en Bourse a-t-elle un sens ?**

Il n'est pas facile de faire preuve d'une grande transparence et d'appliquer les principes de bonne gouvernance dans un pays où ce n'est pas l'habitude. Nous sommes la seule entreprise active au Congo qui est très transparente, dans certains cas même

plus que de nombreuses entreprises belges. Ce qui peut nous aider à éveiller l'intérêt des repreneurs ou d'investisseurs étrangers à la recherche d'un partenaire local. Mais une telle attitude demande énormément d'efforts et coûte très cher à une si petite entreprise. A terme, nous voulons encore améliorer notre communication financière. Un des avantages de la cotation en Bourse est la forme de protection qu'elle procure. La cotation incite les Congolais à faire preuve de prudence lorsqu'ils traitent nos dossiers. Ils savent que tout paraîtra dans la presse, et ils ne veulent pas de publicité négative. Mais nous nous demandons de plus en plus si nous avons choisi la bonne Bourse. Les volumes moyens sont très bas. Et ils ont encore diminué après l'incident avec le ministre De Gucht. Le cours ne reflète pas la valeur de l'entreprise, la sous-valorisation est très élevée. Nous ferions beaucoup mieux d'être cotés sur la Bourse du Canada ou sur une Bourse africaine, où l'on trouve déjà des entreprises ayant un profil de risques similaires et où nous pourrions susciter davantage d'intérêt.

**Vous avez parlé de la Bourse, mais existe-t-il encore d'autres possibilités de financement ?**

Nous pensons avant tout à des partenariats avec des investisseurs des pays émergents : des groupes afri-



cains, comme la très active **Ecobank**, ou des entreprises du Moyen-Orient. Récemment, un groupe originaire des Emirats arabes unis a lancé un projet immobilier à Kinshasa d'une valeur de 500 millions USD. Nous allons certainement tomber un jour sur eux, car ils vont être confrontés aux mêmes problèmes que nous. Ces derniers jours, nous avons également suscité l'intérêt de là où on ne l'attendait pas : le fonds d'investissement russe **Renaissance Capital** nous a sondés sur d'éventuelles possibilités d'investissement. En revanche, il est particulièrement difficile de trouver des investisseurs en Europe ou en Belgique. Et le financement local est tout aussi difficile, en raison des ressources limitées des différents organismes bancaires. Si nous ne parvenons pas à trouver un partenaire, nous devons renoncer à une forte croissance et opter pour un rythme plus modéré.

**Existe-t-il également des projets ou des idées en dehors des activités existantes ?**

Nous étudions par exemple la possibilité de lancer une briqueterie dans la région de Kinshasa. Il n'en existe aucune dans la région de la capitale. Mon rêve est cependant de pouvoir refaire de l'agriculture autour de nos trois plantations de coton existantes, les « Cotonnières ». Ces Cotonnières remontent à l'époque coloniale. Elles se



« Il existe une pénurie du côté de l'offre immobilière, raison pour laquelle les prix sont plutôt élevés. Pour une grande villa, on peut facilement compter sur un loyer de 4000 à 7000 EUR. »

pourraient à nouveau jouer un rôle central. Nous devons cependant tout reconstruire de zéro. Si les Chinois font leur travail et désenclavent le pays, un redémarrage est possible. Pas dans l'année, mais certainement dans les cinq prochaines années.

**Où en est le dossier Imbakin (cf. encadré p. 16) ?**

J'estime qu'il y a fortes chances que le dossier soit clôturé, mais je ne crois pas que cela se fera dans l'année, comme l'a récemment affirmé notre

exploitation des centrales hydroélectriques. Une chose est sûre : si nous recevons quelque chose, nous allons devoir investir pour en retirer de la valeur. Et il est très probable que nous devions alors faire appel à la Bourse. Si nous procédons à une augmentation de capital, nous aimerions l'ouvrir à des Congolais. A présent, personne n'envisage la création d'une Bourse au Congo. En ouvrant notre capital, nous voulons contribuer à changer les mentalités.

**Comment les résultats vont-ils évoluer ?**

Cette année sera un très bon millésime, ne serait-ce que grâce à l'impact net des 1,9 millions EUR issus de la récupération de la créance de Mecelco. En matière de résultats d'exploitation récurrents, ce sera un peu plus difficile : nous avons dû investir, ce qui a entraîné une forte augmentation des coûts. Nous avons trop peu investi dans l'immobilier ces dernières années. Et il est impossible de dire comment les chiffres vont évoluer en 2009. Comment les locations vont-elles se développer ? Nous avons connu des années au cours desquelles nous avons pu augmenter les loyers de 25%. A quelle vitesse allons-nous pouvoir construire ? Allons-nous encore bénéficier de résultats exceptionnels ? Mecelco et Carrigrès, dont nous avons déjà parlé, auront en tout cas un impact clair sur les chiffres. ■

Francis Muysshondt



**« Nous sommes la seule entreprise active au Congo qui est très transparente, dans certains cas même plus que de nombreuses entreprises belges. »**  
(Philippe Croonenberghs)

composaient d'un centre de collecte, où des dizaines d'agriculteurs totalement indépendants venaient apporter leur coton. Ces personnes étaient accompagnées en matière de pesticides, des graines, etc. Aujourd'hui, les Cotonnières sont fermées, le coton n'étant plus cultivé. Il n'y a d'ailleurs plus de clients. De plus, l'encadrement et l'infrastructure ont disparu. Mais nous pensons que plusieurs autres produits, comme le maïs, ont un bel avenir au Congo, et les Cotonnières

administrateur Albert Yuma lors de notre assemblée générale. Il faudra sans doute encore attendre quelques années. Le dossier est discuté avec des proches collaborateurs du président Kabila. Il n'y a aucune chance que nous recevions du cash car l'Etat n'en a pas. En lieu et place, nous allons recevoir des actifs. Le gouvernement peut donner des concessions sur certaines mines, d'anciennes plantations, des terrains pour l'exploitation forestière ou nous confier l'ex-