

LA CAPITALE WEEKEND

Texaf

Des paradis artificiels de Kinshasa à la révolution verte

Une cité paradisiaque émergée des eaux du fleuve Congo. Un centre d'affaires de luxe dans deux tours jumelles en plein cœur de Kinshasa.

Un palace cinq étoiles ultramoderne avec centre de conférences international. La capitale congolaise attire les projets les plus fous d'investisseurs émiratis ou anglo-saxons qui y voient déjà la mégapole phare d'un continent en plein redressement.

Par Frédéric Rohart, à Kinshasa

«**K**in la belle» est encore loin du rêve. Mais celle qui était devenue un immense bidonville a entamé sa mutation. La fin du processus de transition politique a apporté une stabilité qui fait le terreau des bâtisseurs. Les immeubles du Libanais Congofutur poussent le long du terrain de golf de Kinshasa, à deux pas des deux tours en construction d'Achour, un autre Libanais. Et l'Emirati Rakeen tente de rattraper le retard pris dans la construction de son hôtel de luxe... Au total, une dizaine de tours émergent simultanément dans le centre-ville. Sans compter les complexes de villas flambant neuves et les hôtels particuliers construits par des businessmen, fonctionnaires, parlementaires et autres nouveaux riches. Après quarante ans de stagnation, l'immobilier kinois est en plein boom.

C'est dans ces eaux mouvementées que navigue le holding belge Texaf. La seule société exclusivement active au Congo à être cotée en Bourse a fait le pari de la brique en 2002. Et ça a plutôt bien réussi à la small cap: son titre, sur Euronext Bruxelles, est passé de 2 euros en 2002 à 165 euros aujourd'hui. Pourtant Texaf ne peut se permettre l'extravagance de projets nourris aux pétrodollars. L'entreprise belge, géant déchu de l'industrie textile, s'est trouvée une niche pour survivre aux crises: la location de villas et d'appartements résidentiels. Aujourd'hui, Texaf est l'un des plus grands acteurs du secteur. Mais il ne rêve que d'une chose, retrouver son image de pilier industriel du Congo.

RECONVERSION FORCÉE

Texaf, «Textiles africains», est né dans le coton en 1925. Son usine de tissu de Kinshasa est rapidement devenue l'une des plus grandes d'Afrique. «Nous maîtrisons toute la chaîne, de la graine à la vente de tissus au détail», raconte Jean-Philippe Waterschoot, administrateur de la SA, qui nous accueille dans la concession Utexaf, au bout du boulevard du 30 Juin. À la fin des années 80, le groupe produisait encore un million de mètres de pagnes par mois. L'entreprise s'est alors lancée dans des investissements importants, pour moderniser sa chaîne de production. Mais l'histoire l'a rattrapée.

«En mars 1991, nous étions prêts à dérouler deux millions de mètres par mois. Mais les premiers pillages éclatèrent six mois plus tard.» Les pilliers qui ont mis l'économie congolaise à genoux ne s'en sont pas pris directement à Texaf: «Il y avait un certain respect envers nous, nous étions l'un des plus gros employeurs de Kinshasa», explique le CEO du groupe, Philippe Croonenberghs. Les petits fournisseurs, eux, ont été quasiment tous pillés et tout le réseau de distribution s'est effondré instantanément. La vague de pillages suivante, en 1993, est plus violente: un directeur technique est abattu alors qu'il essaie de barricader l'entrée de l'usine.

Exsangue, englué dans les dettes, Texaf doit alors composer avec l'arrivée en masse de concurrents asiatiques. «Des tissus de Chine, d'Inde, de Thaïlande entraient dans le pays sans droits de douane. Et les nouveaux arrivants se sont mis à contrefaire nos produits, se souvient Waterschoot. À peine sortions-nous une nouvelle gamme de pagnes que le modèle à succès était scanné et envoyé en Chine. Un mois plus tard, le marché était inondé de la version copiée.»

Parallèlement, les guerres ont détérioré la production locale de coton et les voies de communication. «Forcés d'importer notre matière première, nous ne faisons plus le poids face aux Chinois: le prix de leurs pagnes sur le marché était devenu inférieur à celui du coton que nous chargions dans les métiers à tisser...»

À la fin des années 90, Texaf est au bord du gouffre.



© Doc

La Cobepa, société d'investissement qui contrôle alors l'industriel belge, décide de se désengager. Et propose au management de reprendre les parts. Philippe Croonenberghs refuse: l'entreprise est au bord de la faillite. Mais Cobepa insiste. «J'ai fini par signer quand j'ai obtenu des garanties de financement suffisamment solides», explique le CEO. C'était en juin 2002, juste avant la fin de la guerre... «La voie était libre pour un nouveau départ. Et nous avons fait les bons choix. On a misé tout ce qu'on avait sur l'immobilier pour ressusciter Texaf.»

Le nouveau patron tente tout de même de s'accrocher à la vocation première du groupe. En 2005, il trouve un partenaire chinois pour prolonger la vie de son usine textile. Mais l'entreprise échoue: en 2007, la fabrique met définitivement la clé sous le paillasson. Texaf perd son image d'opérateur industriel.

Ce n'est que pour mieux négocier son tournant immobilier. L'ancienne usine était située dans une concession de rêve, en plein centre, au bout du boulevard du 30 Juin. La friche industrielle de 45 hectares comportait déjà une base solide: un quartier de maisons pour cadres construites avant l'indépendance, l'«ancienne concession». Le long du fleuve, une nouvelle zone a été définie pour accueillir les constructions de notables: on y trouve les villas du gouverneur de la Banque centrale, du président de l'Assemblée nationale, mais aussi d'entrepreneurs de haut vol, d'avocats, de sénateurs... Et le reste de la «nouvelle concession» est affecté aux innovations immobilières. Texaf vient d'y ériger six unifamiliales avec piscine et deux immeubles à appartements flambant neufs. Un investissement très rentable: ici, un 160 m² se loue 4.000 euros par mois. Deux fois

plus cher qu'à Knokke... La célérité du retour sur investissement a peu d'équivalent: quatre ou cinq ans maximum. Et le parc immobilier du holding gonfle à vue d'œil. En cinq ans, son revenu locatif a doublé, il atteignait 7 millions d'euros en 2009.

Texaf continue donc sur sa lancée: quatre nouveaux immeubles à appartements sont sur le point d'éclorre. Et le groupe se lance dans la construction de bureaux: «La demande explose depuis quelque temps, et le rendement est au moins aussi bon que dans le résidentiel», explique Croonenberghs.

INSÉCURITÉ ET SOUS-FINANCEMENT

Mais, si les rendements sont séduisants, ils ne font pas tourner la tête du patron: il doit composer avec l'incertitude et les pertes liées à l'insécurité juridique du pays. Car les tentatives de spoliation de terrains sont légion. «Nous avons la chance d'occuper notre concession depuis 85 ans, explique Croonenberghs. Personne n'ose nous la contester. Mais nous avons de grosses difficultés avec d'autres terrains.»

Texaf a notamment acheté un immeuble à Frométo, il y a deux ans, «mais le bâtiment est squatté, nous ne parvenons pas à y pénétrer», explique le CEO. Un jugement a pourtant été rendu en faveur de Texaf, mais sa mise en application traîne. «Nous finirons par récupérer notre bien, mais cela va prendre encore beaucoup de temps», regrette le patron. Chacune des acquisitions immobilières que le groupe a faites ces dernières années a débouché sur des problèmes similaires. «Ici, vous savez, c'est un peu le Far West, poursuit-il. Il arrive souvent que des escrocs soudoient des fonctionnaires du cadastre pour obtenir de faux actes de propriété...»

Texaf a retenu la leçon: fini les acquisitions, le groupe se concentre sur ses actifs sûrs. Mais l'insécurité ne se limite évidemment pas à l'immobilier. «En 2009, un tribunal nous a condamnés à payer 46.000 mois de préavis à l'un de nos anciens employés! Cela signifie qu'un juge, contre paiement, a accepté de condamner le groupe à une amende insensée.» C'est le genre d'affaires qui fait le bonheur des cabinets d'avocats, présents en force dans la capitale, qui parviennent toujours à faire fondre la note. «On finit en général par devoir payer quelque chose, de l'ordre du millième de la condamnation initiale.» Les anecdotes du genre ne manquent pas, dans toutes les entreprises. «Il faut le savoir et faire avec, sourit Croonenberghs. Mais surtout: ne pas céder à la corruption. Si vous tombez là-dedans, vous n'en sortez jamais.» Texaf peut se défendre. Elle a les reins solides et des alliés de haut rang. Le codirecteur du holding à Kinshasa n'est autre qu'Albert Yuma Mulimbi, patron des patrons congolais et administrateur de la Banque centrale du Congo.

L'insécurité n'est donc pas l'obstacle le plus difficile à franchir pour le groupe belge. Le regard de Croonenberghs s'assombrit. «Le vrai défi, c'est le financement!» Le secteur bancaire congolais, sous-capitalisé, est incapable de soutenir les entrepreneurs. «Texaf a 3 ou 4 millions d'euros de crédits alors que nous pesons plusieurs dizaines de millions...» Et lorsque le groupe frappe à la porte de financiers étrangers, ils ferment généralement le verrou en apprenant que 100% des actifs de Texaf sont au Congo. «Pourtant, si vous me donnez 30 millions d'euros aujourd'hui, je sais exactement ce que j'ai à faire!», assure le CEO. Car des projets, Philippe Croonenberghs en a à revendre. Le seul développement immobilier de la concession du centre-ville demanderait 80 millions.

RETOUR AUX SOURCES

Mais Texaf voit plus loin que le béton. Le boom immobilier s'appuie largement sur une classe d'expatriés en quête de quiétude et de sécurité, il n'atteint pas la population congolaise. Le holding veut apporter une vraie valeur ajoutée au pays.

À son échelle, il participe déjà au développement en

“

Nous avons fait les bons choix. On a misé tout ce qu'on avait sur l'immobilier pour ressusciter Texaf.

investissant dans un projet de formation et d'éducation dans le Sankuru (Lodja) ou encore dans « la chaîne de l'espoir », qui lutte contre les malformations pédiatriques. Mais les projets de responsabilité sociale ne lui suffisent pas: Texaf veut générer de l'emploi, retrouver son image de groupe industriel.

Le holding essaie donc de se reconstituer un portefeuille industriel, tout en gardant l'immobilier comme colonne vertébrale. En 2009, le groupe a acquis la totalité de l'exploitant de carrières Carrigres. Une affaire en demi-teinte pour l'instant: le fonds de commerce de celui-ci était de fournir les entreprises de construction de routes... «Or, depuis quelque temps, les Chinois ont une quasi-exclusivité sur ces travaux publics et les autorités congolaises leur ont fait cadeau de trois carrières. Nos activités en ont beaucoup souffert», explique Waterschoot. Mais Carrigres a remonté la pente, à l'approche des célébrations du cinquantenaire: «La pression des autorités s'est considérablement accentuée sur les sociétés chinoises qui ont été forcées de revenir vers nous.» Texaf détient aussi un atelier d'entretien de wagons miniers à Lubumbashi. Mais le plongeon des cours du cuivre a fortement ralenti ses activités.

C'est un début. Mais les rêves de Philippe Croonenberghs vont bien au-delà de ces deux entreprises: l'avenir de Texaf, c'est peut-être l'or vert. «Ce pays a un potentiel gigantesque en agronomie, constate-t-il. Le Congo, c'est l'éponge de l'Afrique. Sa vraie richesse, ce n'est pas le sous-sol, c'est la terre.» Cela tombe bien: Texaf possède encore trois anciennes zones cotonnières. «Nous aimerions y redévelopper quelque chose. Nous réfléchissons à nous lancer dans le riz ou le maïs, mais nous n'en sommes qu'au début...» ■

“

Surtout: ne pas céder à la corruption. Si vous tombez là-dedans, vous n'en sortez jamais.