

## 4 Économie

Entretien avec le directeur général de la société Façade maritime du Champ triomphal

## Emmanuel Edane : "La vente des terrains permet le financement des travaux restant à réaliser"

Propos recueillis par Willy NDONG

Libreville/Gabon

Pour beaucoup de Gabonais, le projet de la Marina est un cuisant échec, à cause de la lenteur de sa mise en œuvre et des multiples interrogations sur la nécessité économique de son financement. Pour le directeur général de la Façade maritime du Champ triomphal (FMCT), le projet est loin d'être mort. Mieux, affirme-t-il, les premiers bâtiments devraient émerger en 2021 et les premières habitations commercialisées pour 2025.

**l'union** : M. le directeur général, pourquoi avoir dénommé ce projet immobilier, Marina, puis "Champ triomphal", et enfin rebaptisé en 2016, la "Baie des Rois" ?

**Emmanuel EDANE** : la société Façade maritime du Champ triomphal (FMCT) est une société d'aménagement urbain de droit privé. Elle a été créée en 2015 par le Fonds gabonais d'investissements stratégiques (FGIS) pour reprendre, comme son nom l'indique, le projet de renouvellement urbain, anciennement appelé "Champ triomphal" et, par abus de langage, "Marina". Afin de marquer le changement de gestionnaire du projet et de lui donner un aspect marketing plus fort, nous avons pris le parti de changer le nom du projet, son logo ainsi que sa charte graphique pour le rendre plus attractif auprès des investisseurs. Il était important pour nous de mettre en exergue les atouts historiques, culturels et écologiques de ce nouveau quartier moderne de Libreville.

**Ce vaste projet de 40 ha prévoit 205 000 m<sup>2</sup> de bureaux, près de 500 logements, des activités culturelles et plus de 79 000 m<sup>2</sup> de commerces. N'est-il pas pharaonique pour notre pays, dans la mesure où il était d'abord piloté par l'ANGTI, avant que le FGIS via sa filiale FMCT ne prenne le relais ? Pourquoi ce changement ?**

- La création d'une société d'aménagement pour porter le développement du projet et prendre le relais de l'Etat a toujours été prévu et ce, depuis 2012. FMCT, filiale du FGIS, a la mission de développer et de commercialiser le projet de "La Baie des Rois" selon le plan d'urbanisme défini en 2014 par l'ensemble des acteurs publics. Ce projet peut sembler pharaonique car, il est le premier du genre au Gabon. Mais il est le fer de lance d'un projet plus global de renouvellement urbain de Libreville, avec des infrastructures nouvelles en totale adéquation avec les standards d'une ville durable. Enfin, c'est un projet d'autant plus moderne qu'il s'autofinance : la vente des terrains permet le financement des travaux restant à réaliser.

**De nombreux Gabonais sont sceptiques quant à la réalisation de ce projet. Comprenez-vous cette attitude ?**

- Tout à fait ! Il s'agit d'un gros projet porteur d'énormément d'espoirs, aussi bien en



Emmanuel Edane directeur général de la société la "Façade maritime du Champ triomphal".



Une vue aérienne de la Baie des Rois, côté Jeanne-Ebori.

termes économiques - car il permettra à terme la création de nombreux emplois - que politiques - ce quartier d'affaires pourrait donner au Gabon une place centrale sur l'échiquier international -. C'est également une opportunité pour la protection de l'environnement et la transition énergétique. Les projets de cette ampleur sont, heureusement ou malheureusement, des projets qui se réalisent sur le long terme. L'attente ainsi générée a souvent pour conséquence de créer ce type de réaction. Mais nous sommes confiants quant à la réalisation de ce projet.

**Des dunes de sable ornent le bord de mer depuis plusieurs années tout de même.**

Oui et cela est tout à fait normal. Les dunes de sable que vous voyez sont nécessaires à la réalisation des ouvrages maritimes de la "Baie des Rois". Elles ont permis la construction des terres artificiellement créées et permettent de finaliser le terrassement ainsi que les travaux maritimes de toutes les zones du projet. Aujourd'hui, seule la zone Nord (face à Jeanne-Ebori) est complètement finalisée. Ce qui explique la présence de ce sable sur les autres zones. Il est également important de noter qu'au vu du climat gabonais, il reste plus simple de construire sur du sable, afin d'éviter les problématiques d'inondation sur le chantier.

**Dans ce cas, ou en êtes-vous avec l'ensemble des travaux ?**

- Actuellement, il y a deux entreprises qui interviennent sur la "Baie des Rois" : la société CHEC qui continue les travaux maritimes sur les zones centrales du projet (autour du Port môle) et la société Colas qui a obtenu le lot 1 (terrassement et réseaux humides) du marché des VRD de la zone Nord (face à Jeanne Ebori). Deux autres lots sont en cours de consultations : le lot 2 (voirie) et le lot 3 (réseaux secs). Un dernier lot 4 sera mis en consultation dans les prochains mois pour les aménagements urbains et paysagers. Des travaux de raccordement du projet en fibre optique, eau, électricité sont également prévus. Des travaux de démolition des bâtiments du Port-Môle devraient commencer dans les prochains mois. Tous ces travaux sont di-

rectement portés par FMCT.

**En septembre 2017, le Fonds gabonais d'investissements stratégiques (FGIS) annonçait déjà la commercialisation des parcelles situées sur le site de la "Baie des Rois". Combien d'acquéreurs ont sollicité des parcelles à ce jour ?**

- Nous avons une liste d'investisseurs intéressés assez importante. Cependant, il ne s'agit pas de vendre des terrains de manière linéaire. Nous vendons les terrains en surface de plancher en fonction du plan d'urbanisme du projet. Nous recevons donc des propositions précises des futurs acquéreurs et les passons au peigne fin, afin de sélectionner un projet en totale adéquation avec le plan d'urbanisme et le business plan du projet.

**Quel est le prix du m<sup>2</sup> ?**

- Au risque de vous choquer, nous n'avons pas de « prix au mètre carré ». Les prix sont calculés en fonction d'un faisceau d'indices comprenant la localisation géographique du terrain, le nombre d'étages de la structure à construire et le service proposé par la structure à construire (bureaux, commerces, habitations). Ainsi, un investisseur voulant construire un immeuble d'habitation de 2 étages côté mer, ne bénéficiera pas du même prix que celui voulant construire un immeuble de bureaux de 10 étages sur l'avenue principale du projet.

**Avec la crise économique que traverse actuellement notre pays, pensez-vous que ces prix soient raisonnables ?**

- Les prix sur lesquels nous nous positionnons ont été calculés en fonction du marché de l'immobilier au Gabon, et le déficit de bureau à Libreville est de 150 000 m<sup>2</sup>. Le projet de "La Baie des Rois" s'inscrit dans un plan d'urbanisation. Libreville a engagé sa transition urbaine vers une ville durable et connecté, c'est une ville accueillante pour tous, mixte et polyvalente, à la fois lieu de vie, de travail et de loisirs. Ce projet doit permettre d'attirer les investisseurs.

**Très sincèrement, avec le recul, êtes-vous vraiment convaincu par le projet que vous pilotez ?**

Le Gabon, comme tous les pays émergents, fait face à un phénomène d'urbanisation

sans précédent, à la croisée des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. L'Afrique s'urbanise deux fois plus vite que l'Europe, et va accueillir 600 millions de personnes dans ses zones urbaines d'ici 2050. C'est un enjeu majeur du 21<sup>e</sup> siècle et "La Baie des Rois" est un premier élément de mutation urbaine de Libreville. C'est un projet qui se veut socialement inclusif, économiquement productif, résilient et frugal sur le plan de l'environnement. Les projets de ce type se réalisent sur le long terme. Des projets similaires dans le Monde aussi bien en Europe (La rénovation du quartier de la Défense en France, le Vieux-Port de Marseille), en Afrique (Casa Marina au Maroc, Eko Atlantic au Nigeria) qu'au Moyen Orient (Dubai) ont tous duré au minimum une quinzaine d'années, et cela pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la création de 40 ha de bâtiments, si elle se fait d'un seul coup, peut avoir des conséquences néfastes sur le cours du marché de l'immobilier et ce, de manière quasi-irréversible. En effet, ce quartier durable a été pensé au regard des statistiques des besoins de la population de Libreville sur le long terme. L'offre de bâtiments de bureaux que nous proposons à terme sur "La Baie des Rois" doit se caler sur les besoins annuels. Réaliser ces travaux trop rapidement, sans suivre la courbe de besoin du marché ferait baisser de manière drastique le prix de l'immobilier et, donc, aurait des conséquences non négligeables sur l'économie du pays tout entier.

De plus, le modèle financier sur lequel nous nous sommes positionnés implique une réalisation des travaux par phases. Les travaux de la zone Nord, permettront de créer des terrains prêts à l'achat dont la vente permettra d'entamer les travaux des zones centrales et ainsi de suite. Ceci permettra au projet de s'autofinancer, et de ne pas avoir d'impacts négatifs sur la population gabonaise.

Le projet de "la Baie des Rois" a donc toutes les raisons de continuer d'avancer dans les bonnes conditions.

Les premières habitations sont prévues pour 2025. Nous comptons réaliser notre première vente courant 2019. Si tel était le cas, et nous en sommes convaincus, les premiers bâtiments devraient voir le jour 2 ans après.

CHANGEMENTS	COURS INDICATIFS DES DEVISES EN DATE DU 09/05/2018	FIXING			VENTE BILLETS (sans frais)		INDICES BOURSILIERS			
		DEV	EUR/DEV	DEV/COT	DEV/CFA	DEV	CFA		en date du	
		XAF	xxxxx	xxxxx	xxxxxx	1 EUR	655,957			
		USD	1,1870	1USD =	552,618	1 USD	569,196	CAC 40	09/05/2018	5 514,12
		CAD	1,5398	1CAD =	426,001	1 CAD	438,781	DOW JONES	09/05/2018	24 305,34
		JPY	1290,4500	1JPY =	5,067	100 JPY	5,219			
		GBP	0,8793	1GBP =	745,999	1 GBP	768,379			
		CHF	1,1906	1CHF =	550,947	100 CHF	567,47			
		ZAR	14,9131	1ZAR =	43,985	100 ZAR	45,30			
		MAD	11,1496	1MAD =	58,832	1 MAD	62,11			
		CNY	7,5586	1CNY =	86,783	1CNY	89,39			
		KES	119,5800	1KES =	5,486	1KES	5,65			

**BRENT (IPE) US Dollars/Baril**  
09 Mai 2018: 75,55