

FONCIER

economie.union@sonapresse.com

Achat de terrain : comment éviter les arnaques ?

L'ARNAQUE sur l'acquisition des parcelles est un phénomène qui n'épargne personne au Gabon. Malgré les nombreuses mises en garde, le sentiment d'avoir conclu "l'affaire du siècle" pousse le futur acquéreur à faire fi des règles élémentaires de vérification. Alors comment y remédier et que doit-on faire pour acheter légalement un terrain sans se faire arnaquer ? Les conseils d'un spécialiste sur la question édifieront plus d'un futur acquéreur.

Maxime Serge MIHINDOU
Libreville/Gabon

"Terrain à vendre à Malibe 2, 1 000 m² : 3 millions de francs. Pas sérieux s'abstenir"; "Vends terrain morcelable à Okala, 500 m³ : 2 millions de francs"; "Vente de parcelle de terrain dans la commune d'Akanda derrière la Sablière, 700 m² : 5 millions de francs"; "Vend terrain entièrement clôturé de 487 m² au quartier Gros-Bouquet en bordure de route secondaire, prix : 25 millions de francs..."

À l'approche de la saison sèche, les annonces les plus alléchantes et fantaisistes en termes d'acquisition de terrain fleurissent sur les réseaux sociaux et dans les journaux spécialisés tels que le zoom Hebdo... Les unes plus attractives que les autres donnent le sentiment au futur acquéreur d'être devant "l'affaire du siècle". Il faut donc faire vite avant de se faire "doubler" par un autre client très intéressé. On puise dans ses économies, on obtient un crédit à la banque... et on constate quelques mois plus tard après l'achat que ce terrain a été vendu à plusieurs personnes. Aujourd'hui, force est de re-

Aujourd'hui, force est de reconnaître que l'acquisition d'un terrain à bâtir est une préoccupation sociale dans notre pays, compte tenu de l'importance des contentieux dans le secteur foncier



La saison sèche est la période privilégiée pour les arnaques.

connaître que l'acquisition d'un terrain à bâtir est une préoccupation sociale dans notre pays, compte tenu de l'importance des contentieux dans le secteur foncier. Il y a quelques années, le président de la Cour de cassation estimait que le contentieux foncier représentait près de 60 % des affaires portées devant les tribunaux, tandis que des hauts responsables du ministère du Cadastre avançaient le chiffre de 30 % de ce contentieux. 60, ou 30 %, qu'importe le chiffre ! Les conflits d'occupation et de vente des terrains sont si courants que tout le monde a une histoire à raconter sur ce sujet. Et autour de nous, nous connaissons, soit une victime, soit un auteur de ventes de terrains litigieux. En réalité, il y a les vendeurs sérieux qui sont des vrais professionnels et les autres qui adoptent des comportements

d'escrocs. Et ce sont justement ceux-là qui gonflent le pourcentage des affaires portées devant les responsables des collectivités locales (chefs de quartiers, mairies, etc.) et les juridictions. Si le phénomène concerne tout le Gabon, les problèmes de terrains sont plus fréquents dans les grandes villes à forte densité de populations.

LE CONTENTIEUX
FONCIER REPRÉSENTE
PRÈS DE

60 %

DES AFFAIRES PORTÉES
DEVANT LES TRIBUNAUX

À QUI LA FAUTE ?

Pour expliquer les causes des ventes anarchiques des terrains, chacun y va de son explication. Pour certains, la faute revient à l'État qui s'obstine à ne pas organiser le foncier dans notre pays. Pour d'autres, les arnaqueurs des terrains constituent une catégorie d'escrocs qui peuvent manipuler et soutirer sans vergogne des sommes importantes aux victimes souvent naïves. Enfin, parfois, les victimes sont pointées du doigt, parce que se lançant dans des achats sans précaution particulière. Pire, certains acheteurs de terrains à gros moyens profitent pour s'imposer aux plus faibles en érigeant sur des terrains illégaux des bâtisses indestructibles et inattaquables du fait de l'importance des investissements.

Quelle que soit la raison, force est de reconnaître que le phénomène des conflits de terrains au Gabon ne relève pas de la science-fiction : il y a bien des bagarres sur les terrains litigieux, des auteurs des ventes, des coupables et des sommes importantes qui circulent dans ce secteur économique dominé par l'informel, toutes choses qui nécessitent une information utile sur ce phénomène.

ANALYSE

economie.union@sonapresse.com

Comment doit-on s'y prendre pour acquérir un terrain en toute légalité ?

Il est l'un des spécialistes incontournables au Gabon sur les questions d'arnaques foncières. Docteur en droit de la concurrence et de la consommation, Pedro Dianga Nganzi, nous livre les pièges à éviter avant de faire l'acquisition d'une parcelle.



Photo: DR

Dr Pedro Dianga Nganzi.

Par Pedro DIANGA NGANZI
Libreville/Gabon

L'ACHAT d'un terrain doit se faire en respectant la loi qui spécifie que le candidat à l'acquisition respecte une série de démarches administratives et judiciaires préalables. Aux termes de l'article 2 de l'ordonnance n° 5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise, l'acquisition d'un terrain (défini comme un bien immeuble non bâti) est soumise au régime de l'acquisition foncière.

Autrement dit, le droit le plus absolu sur un terrain n'existe qu'à travers le titre foncier. Droit absolu parce que l'article 61 de l'ordonnance dispose que le titre foncier est définitif, irrévocable, imprescriptible et inattaquable.

En réalité, la délivrance d'un

titre de propriété ou foncière n'intervient qu'à la suite d'une procédure dite de régularisation foncière et qui comporte une phase administrative et une phase judiciaire.

Autre détail important, selon l'article 34 de l'ordonnance, toute personne ayant un intérêt à agir peut contester l'immatriculation d'un titre foncier dans un délai de 15 jours; soit parce qu'il existe un droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble; soit parce que le requérant estime qu'il y a en réalité un droit réel qui aurait dû figurer sur le titre foncier.

Cela dit, obtenir un titre foncier au Gabon relève toujours du miracle, en dépit de la volonté affichée par les pouvoirs publics qui essaient de régler la situation en allégeant "les tracasseries".

À cet effet, si les dernières ré-

formes dans ce domaine nourrissent l'ambition d'écourter ce délai à 15 jours, certains usagers affirment le contraire et soutiennent qu'ils sont empêtrés dans la procédure d'acquisition des titres fonciers depuis des décennies. Pour le commun des mortels, le titre foncier

Autrement dit, le droit le plus absolu sur un terrain n'existe qu'à travers le titre foncier. Droit absolu parce que l'article 61 de l'ordonnance dispose que le titre foncier est définitif, irrévocable, imprescriptible et inattaquable.

est finalement une affaire de privilèges, car, soutiennent-ils, la majorité des Gabonais qui construisent vaillent que vaillent ne savent même pas ce que veut dire un titre foncier.

En fait, nous l'avons souligné plus haut, l'acquisition foncière est un droit de citoyen qui permet de sécuriser le propriétaire du terrain. Les

populations doivent plutôt chercher à comprendre comment faire pour acquérir ce sésame. Comment s'y prendre, et devant quelle administration doit-on se présenter.

Nous l'avons souligné plus haut, l'acquisition d'un terrain est encadrée par la loi qui désigne expressément des services administratifs et judiciaires vers lesquels vous vous rapprochez.

Deux hypothèses doivent vous guider lorsque vous achetez un terrain. Si le terrain bénéficie d'un titre foncier, il vaut mieux préalablement aller vérifier cet état de situation à la conservation foncière. Aux termes de l'article 4 de l'ordonnance 5/2012 du 13 février 2012, ce service existe dans chaque lieu de province et particulièrement dans l'Estuaire où ces services sont prévus à Libreville et dans les autres départements.

TERRAIN SANS PAPIERS

EN fait, la procédure d'obtention d'un titre foncier concerne le notaire, et depuis 2011, l'Agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre (ANUTTC).

Chez le notaire, il vous faudra : acheter des timbres, les formulaires, déposer la demande du dossier technique que vous retirerez plus tard, y obtenir l'état de cession du cadastre et, naturellement, vous vous acquitterez des différents frais relatifs à cette démarche.

Auprès des services de l'ANUTTC, la démarche est presque la même, mais il est fortement conseillé de vous rapprocher des services compétents pour comprendre toutes les étapes nécessaires, lesquelles commencent avec l'achat du formulaire qui consacre l'ouverture d'un dossier.

Dans l'hypothèse de l'acquisition d'un terrain n'ayant pas un titre foncier, la procédure vous conduira à sillonner les différents services administratifs et notariaux au centre desquels l'ANUTTC joue un rôle prépondérant.

Tout comme pour le titre foncier, il vaut mieux préalablement aller vérifier au sein de cette administration si le terrain qu'on veut vous vendre est libre ou s'il n'est pas déjà acquis par quelqu'un d'autre. Cette précaution vous permettra de connaître le statut du terrain que voulez acquérir. Après avoir vérifié la situation géographique et juridique du terrain, concluez alors l'acte d'achat en prenant les précautions de signer une promesse de vente avant l'acte de vente que vous ferez authentifier par les autorités administratives, locales et surtout le notaire qui délivrera à cette occasion, un acte notarié.

En tous cas, dans ses prérogatives, l'ANUTTC vous aidera tout le long de la procédure d'acquisition foncière. Cette agence, qui a ses bureaux à Libreville au Carrefour Boulingui et dans les provinces vous délivrera un formulaire qui reprend l'essentiel des informations nécessaires à la procédure d'acquisition foncière.

Une fois le formulaire rempli, une équipe de techniciens de l'ANUTTC se rendra sur le terrain pour y procéder aux relevés cadastraux, à l'élaboration du plan de situation, puis à l'affichage de votre intention de bornage, sanctionnée par un procès-verbal, éventuellement de non-opposition. Après cette étape, subviendra celle du bornage.

À ce propos, l'article 108 de l'ordonnance n° 05/12 du 13 février 2012 précise que la fixation du périmètre de propriété à immatriculer doit être effectuée par des bornes à défaut des limites naturelles présentant un caractère de fixité absolue. Les bornes placées en terre doivent être en ciment.

Dans la pratique et depuis 2011, l'ANUTTC propose un système de bornage dont la sécurité et la fiabilité sont reconnues par tous. Il est bon de savoir que la mise en place des bornes ainsi que tous les frais de débroussaillage seront à votre charge. Cette étape de bornage précède d'autres, jusqu'à l'obtention du titre foncier.

Par Pedro DIANGA NGANZI

ENTREPRENARIAT

economie.union@sonapresse.com

SING: "Ces champions" qui ne décollent pas

SUR un total de 50 start-ups incubées depuis le lancement de ses programmes de formation, aucune n'est encore parvenue à faire réellement décoller son projet d'entreprise.



Photo: DR

Lauréats de plusieurs prix, nos entrepreneurs peinent à mettre en place leurs entreprises.

GM.NTOUTOUME-NDONG
Libreville/Gabon

LES start-ups formées par la Société d'incubation numérique du Gabon (SING) semblent avoir beaucoup de mal, chacune dans son secteur d'activité, à se faire une place. En effet, sur un total de 50 start-ups incubées depuis le lancement de

ses programmes de formation, aucune n'est encore parvenue à faire réellement décoller son projet d'entreprise.

Pourtant, depuis près de 2 ans, des jeunes entrepreneurs sortent des formations en web-marketing, en développement web, en management, en ressources humaines ou en entrepreneuriat. En réalité, à l'issue de l'incu-

bation, les start-ups devraient être dotées d'outils nécessaires à leur épanouissement dans le monde des affaires. La start-up Orema, par exemple, qui figure parmi les meilleurs projets avec sa solution permettant de rendre les compteurs intelligents, est toujours invisible sur le marché (voir encadré). Tout comme "Capay", la solution de traitement

rapide des salaires des employés de l'intérieur du pays qui n'a, à ce jour, pu obtenir aucun contrat (voir encadré). Plusieurs autres start-ups, avec des projets aussi innovateurs, peinent à se faire des contrats.

De l'avis de plusieurs observateurs, la SING ne semble pas posséder une stratégie commerciale d'entreprise efficace pour per-

mettre à ces jeunes entrepreneurs de gagner un premier marché dès la sortie de l'incubation.

"L'univers du numérique étant très compétitif, les start-ups gabonaises doivent encore faire preuve de dynamisme pour se faire un nom dans le pays et sur le continent", indique un entrepreneur aguerri du numérique.

Capay : à quand les retombées ?

GMNN
Libreville/Gabon

OFFICIELLEMENT mise sur le marché en mai dernier, la solution digitale "Capay" est encore en quête de partenaires. Il s'agit d'une application qui permet aux patrons d'entreprises de gérer les salaires de leurs employés à distance. Autrement dit, le personnel peut percevoir son argent dans son téléphone chaque fin de mois sans avoir besoin de se déplacer.

"Pour prendre le cas des entreprises installées à l'intérieur du pays où il n'y a aucun établissement bancaire, les employés sont parfois obligés de se déplacer d'une ville à une autre avec tous les risques que cela comporte. Pour moi, c'est une réponse aux cris de toutes ces personnes qui sont à l'intérieur du pays et qui ont du mal à percevoir leurs salaires", explique la fonda-

trice, Ariane Akeret. Sa start-up, incubée à la Société d'incubation numérique du Gabon (SING), n'a toujours pas pu obtenir la confiance des entrepreneurs. Pourtant, la demande est réelle. Selon l'entrepreneuse, 81 % des villes du Gabon ne possèdent pas de structures bancaires et 70 % de la population n'est pas bancarisée.

De même, 53 % des agents de la Fonction publique n'ont pas de comptes bancaires. La plateforme "Capay" pourrait donc avoir un impact sur plusieurs personnes puisqu'elle est une solution rapide, flexible et moins coûteuse.

Ariane Akeret a mis cette plateforme en place grâce à un appui de la Banque mondiale et de la SING. La jeune gabonaise espère tout de même que les entreprises et d'autres organismes vont bientôt s'abonner à la plateforme.

Orema : qu'est-ce qui coince ?

GMNN
Libreville/Gabon

Recharger son compteur d'électricité n'importe où et n'importe quand, c'est possible. Un jeune Gabonais a mis sur le marché, depuis un an, une solution digitale permettant de charger son compteur électrique sans le toucher. Le but étant d'éliminer les déplacements vers le compteur et être informé en temps réel du solde de l'électricité.

Pour ce faire, la start-up Orema Technology propose un boîtier qui permet aux sociétés de fourniture d'énergie de rendre les compteurs d'électricité intelligents,

en facilitant la gestion des interventions à distance grâce à une plateforme web et mobile connectée.

« Nous sommes actuellement en phase de test avec les distributeurs d'électricité. Une fois ces tests achevés, les compteurs pourront être équipés du boîtier sous la demande des clients », a confié Birane Ndiaye, fondateur de la jeune entreprise.

Dans la pratique, il existe déjà des compteurs intelligents. Mais la particularité de la solution Orema c'est qu'elle utilise une technologie qui transfère de l'intelligence aux compteurs existants et permet de gérer les flux d'informations à distance grâce à son interface connectée au cloud.

Avec cette solution digitale, les fournisseurs d'énergie peuvent contrôler à distance les compteurs des usagers, gérer les anomalies en temps réel, limiter les cas de fraude sur le réseau, et identifier directement la position géographique des compteurs.

Avec cette solution digitale, les fournisseurs d'énergie peuvent contrôler à distance les compteurs des usagers...

ENTRETIEN

economie.union@sonapresse.com

"La dette du Gabon reste viable mais les risques sont élevés"

LE chef de mission du FMI pour le Gabon, Boileau Loko, fait le bilan du programme 2017-2019 conclu entre le Gabon et le FMI, et évoque les articulations du nouvel appui budgétaire triennal (320 milliards de francs).

Propos recueillis par Maxime Serge MIHINDOU
Libreville/Gabon

L'Union : Quels bilan et leçons tirez-vous du programme 2017-2019 ?

Boileau Loko : *Le programme appuyé par le MEDC, conjointement avec une embellie des prix du pétrole, a aidé l'économie gabonaise à se relever progressivement du choc pétrolier de 2014. Les conditions macroéconomiques se sont améliorées avec une reprise de la croissance du PIB qui a atteint 3,9 % en 2019 contre 0,5 % en 2017. La dette publique est passée de 62,9 pour cent du PIB en 2017 à 59,8 pour cent en 2019. Tout n'a cependant pas été parfait, ou du moins comme attendu, notamment en raison du retard enregistré dans la mise en œuvre de plusieurs réformes macroéconomiques et structurelles. Les réformes inachevées incluent celles visant à accroître les recettes hors pétrole, à renforcer l'efficacité des dépenses publiques et à améliorer la gouvernance et l'environnement des affaires. Les arriérés intérieurs restent relativement importants, l'investissement privé faible et de nombreuses personnes, notamment les jeunes, restent encore sans emploi. Par ailleurs, la croissance ne s'est pas réellement traduite par une amélioration des conditions de vie des populations et le taux de pauvreté reste élevé. La pandémie de Covid-19 et la chute brutale des cours du pétrole ont durement heurté l'économie, mettant fin à la légère embellie de l'activité économique et amplifiant les problèmes de développement du pays.*

Le Conseil d'administration du FMI a conclu, le 28 juillet dernier, avec le gouvernement un nouvel appui budgétaire de 553 millions de dollars sur trois ans pour soutenir le Plan d'accélération de la transformation (PAT). Quels sont les projets concrets et à impact visible qui vont être développés à travers ce nouveau soutien financier ? Le soutien financier du FMI aux autorités est un appui à la balance des paiements et au budget et

non un financement de projets spécifiques. Il est accompagné d'un ensemble de réformes pour améliorer le cadre macroéconomique et budgétaire. Certaines réformes peuvent avoir des effets immédiats tandis que d'autres auront des effets à moyen et long terme. La priorité immédiate du programme est de renforcer la réponse du Gabon à la pandémie. À moyen terme, l'objectif est de réduire les vulnérabilités des finances et de la dette publique en vue de favoriser une croissance forte, durable et inclusive tirée par

le secteur privé. Le programme met un accent particulier sur la gouvernance, notamment dans les secteurs pétrolier et minier, dans la collecte et la gestion des ressources publiques, et dans le secteur des entités et entreprises publiques. Le programme envisage aussi le renforcement du dispositif de protection sociale dont la nécessité s'est accrue avec la crise. Dans ce sens, les autorités s'emploient avec la Banque mondiale à mettre à jour la base de données des Gabonais économiquement faibles et à améliorer le dispositif de sécurité sociale.

Selon plusieurs indiscretions, les négociations ont été rudes pour parvenir à un nouvel accord avec le gouvernement gabonais en raison de certains manquements constatés dans la gestion des fonds extérieurs destinés à la riposte économique contre le Covid-19. Confirmez-vous ces informations ? Quelle est votre appréciation de la gestion éco-

nomique du Covid-19 par le gouvernement ?

La négociation d'un programme soutenu par le FMI est une entreprise complexe qui fait appel à diverses sources d'information et un dialogue effectif avec le gouvernement, la société civile et la communauté des affaires. Au Gabon, comme dans d'autres pays, un tel processus prend normalement du temps et nécessite des rencontres directes avec les autorités. Le travail de cette année a été encore compliqué par des contraintes liées à la pandémie, en particulier des négociations virtuelles et pour seulement un nombre limité d'heures par jour. Dans leurs lettres d'intention jointe aux demandes de financement faites en 2020 au titre de l'instrument de financement rapide, les autorités s'étaient engagées à une totale transparence dans l'usage des ressources liées à la pandémie à travers deux mécanismes, à savoir la publication des contrats de marchés publics et l'audit de ces dépenses. Des progrès notables ont été accomplis depuis avril 2020, notamment la publication d'un rapport d'exécution trimestriel de dépenses Covid, le lancement de l'audit indépendant de ces dépenses, la publication sur le site internet du gouvernement de certains contrats de marchés publics et le lancement de l'audit de toutes les dépenses liées à la Covid-19. Toutefois, les informations concernant la propriété effective des personnes morales attributaires ne sont pas encore disponibles. Pour cela, lors des négociations du nouveau programme, les autorités gabonaises ont décidé de faire appel à l'assistance technique du FMI pour faciliter la mise en place d'un dispositif pour recueillir et publier les informations relatives à la propriété effective dans le cadre des marchés publics.

La dette publique du Gabon a atteint 6426 milliards de francs au 1er trimestre 2021 et représente désormais 70 % du PIB du pays. Soit le ratio limite exigé dans la sous-région Cémac. Y a-t-il une crainte réelle et

légitime de surendettement du pays ou comme le ministre de l'Économie, vous estimez que la dette publique du Gabon est " maîtrisée " ?

Les analyses effectuées par nos services montrent que la dette publique du Gabon, exprimée en pourcentage du PIB, reste viable à moyen terme, mais les risques sont élevés. Les tensions sur la liquidité sont considérables parce que le service de la dette représente une part importante des recettes et il subsiste des arriérés liés à la dette extérieure. L'augmentation de la dette reflète l'im-

service de la dette, de prendre des mesures préventives pour atténuer les risques de refinancement des euro-obligations et d'adopter une stratégie crédible de gestion de la dette à moyen terme pour relever les défis posés par des besoins de financement élevés.

Une consolidation budgétaire ambitieuse et une stratégie d'endettement prudente telles qu'envisagées dans le cadre du nouveau programme MEDC seront essentielles pour placer la dette sur une trajectoire résolument descendante.

Quels sont les principaux



Photo: DR

Boileau Loko, le chef de mission du FMI pour le Gabon.

risques qui peuvent affecter le programme et comment peuvent-ils être contrôlés ? Des risques notables pèsent sur le nouveau programme. En plus de la pandémie et de l'évolution des prix du pétrole, les principaux risques, comme nous l'avons déjà vu lors du dernier programme, concernent les faiblesses sur le plan institutionnel, y compris une faible coordination au niveau des administrations publiques. Une meilleure coordination au sein de l'administration publique et entre les organismes publics, tant au niveau politique que technique, est essentielle pour un pilotage effectif du programme.

risques qui peuvent affecter le programme et comment peuvent-ils être contrôlés ? Des risques notables pèsent sur le nouveau programme. En plus de la pandémie et de l'évolution des prix du pétrole, les principaux risques, comme nous l'avons déjà vu lors du dernier programme, concernent les faiblesses sur le plan institutionnel, y compris une faible coordination au niveau des administrations publiques. Une meilleure coordination au sein de l'administration publique et entre les organismes publics, tant au niveau politique que technique, est essentielle pour un pilotage effectif du programme.

CONSOMMATION

economie.union@sonapresse.com

KFC : l'effet de mode s'estompe ?

LA ferveur suscitée par l'ouverture du premier fast-food de l'enseigne américaine Kentucky Fried Chicken à Libreville en 2019 n'a finalement pas réussi à changer les habitudes alimentaires des consommateurs gabonais.

Hans NDONG MEBALE
Libreville/Gabon

EN décidant d'implanter son label au Gabon en janvier 2019, la chaîne de restauration rapide américaine Kentucky Fried Chicken (KFC) espérait fortement conquérir un nouveau marché africain. À l'image de ceux existant déjà en Afrique de l'ouest (Ghana, Nigeria).

Mais depuis son arrivée, le rêve américain n'est plus aussi rose pour le géant de la restauration rapide. C'est du moins le constat dressé par notre équipe de reporters qui a tendu son micro à de nombreux consommateurs. S'ils ont été très actifs lors de l'arrivée du géant américain, la cote semble avoir baissé depuis. "Au début, quand c'est arrivé au Gabon, on était impatients et on voulait être les premiers à en profiter. Mais, on s'est ren-

du compte peu à peu que c'est pas si différent que ce qu'on mange habituellement", souligne une consommatrice.

Alors que la crise du Covid-19 a profondément marqué le secteur de la restauration et de l'hôtellerie qui affichait déjà en 2019 des résultats mitigés avec un chiffre d'affaires de 43 milliards de FCFA, y compris l'hébergement, celle-ci a surtout contribué



Photo: DR

à créer un monde d'opportunités pour de nouveaux opérateurs économiques. Malgré les bonnes intentions de la chaîne de restauration rapide, en invitant les consommateurs à la découverte de ses nouveaux produits, la réalité est telle que

les Gabonais dans leur grande majorité, sont restés abonnés à leurs vieilles "enseignes" et habitudes alimentaires.

RESULTAT

Les différents fast-foods ouverts par la franchise américaine à

l'aéroport Léon-Mba, au PK 8, à Nzeng-Ayong, à Owendo et à Ntoum ne drainent plus grand monde quand d'autres comme celui du PK8 ou de Ntoum tournent au ralenti, faute de clientèle régulière. Dans l'ensemble, principalement le drive qui marche le mieux. Si l'on en juge par les incessants va et vient des véhicules.

Si la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a donné lieu à l'émergence des plats à emporter et à la livraison à domicile des menus, nul doute que la chaîne de restauration rapide américaine devra mettre sur pied de nouvelles stratégies pour attirer la clientèle. Il faut toutefois féliciter le directeur général de Resto Group, le Libanais Nader Hashem, déjà propriétaire au Gabon de la franchise française Paul, d'avoir créé plus de 300 emplois dans notre pays.

...> INFLATION

Les prix ne « bougent » pas

Styve-Claudel ONDO MINKO
Libreville/Gabon

SELON le Directeur de la statistique l'indice des prix à la consommation des ménages du Gabon au mois d'août 2021 est resté stable par rapport au mois de juillet 2021.

En comparaison au trimestre dernier, l'indice a augmenté de 0,2 %. Par ailleurs, en glissement annuel (août 2021 en fonction de août 2020), les prix ont progressé de 0,5%.

En août 2021, bien que l'indice soit resté stable, nous notons un comportement mitigé de plusieurs fonctions notamment les baisses des fonctions Transport (1,0%), Boissons alcoolisées, tabac et stupéfiants (0,4%), Santé (0,2%) et Produits alimentaires et boissons non alcoolisées (0,1%), les stagnations des fonctions Articles d'habillement et chaussures, Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles, Communications, Enseignement et Restaurants et hôtels ainsi que les hausses des fonctions Meubles, articles de ménage et entretien courant de la maison (0,2%), Loi-

sirs et cultures (0,3%) et Biens et services divers (0,3%).

Par rapport au mois dernier, concernant l'inflation sous-jacente, les prix des produits de l'énergie sont restés stables, ceux des produits frais ont augmenté de 0,1% tandis que ceux des produits hors énergie et produits frais ont régressé de 0,2%.

Quant à l'origine, on observe une hausse des prix des produits importés de 0,1% contre ceux des produits locaux où l'on note une baisse de 0,1%.

Pour ce qui est de la durabilité, les prix des biens durables se sont accrus de 0,1%, ceux des biens non durables et semi-durables sont restés stables, et ceux des services ont connu une régression de 0,2%.

Observation • Au regard de l'appartenance sectorielle, on constate que les prix des produits du secteur primaire ont connu une croissance de 0,2% tandis que ceux du secteur secondaire et tertiaire ont connu une décroissance de 0,1% et de 0,2%.

En variation trimestrielle tout comme en glissement annuel, en ce qui concerne l'indice sous-

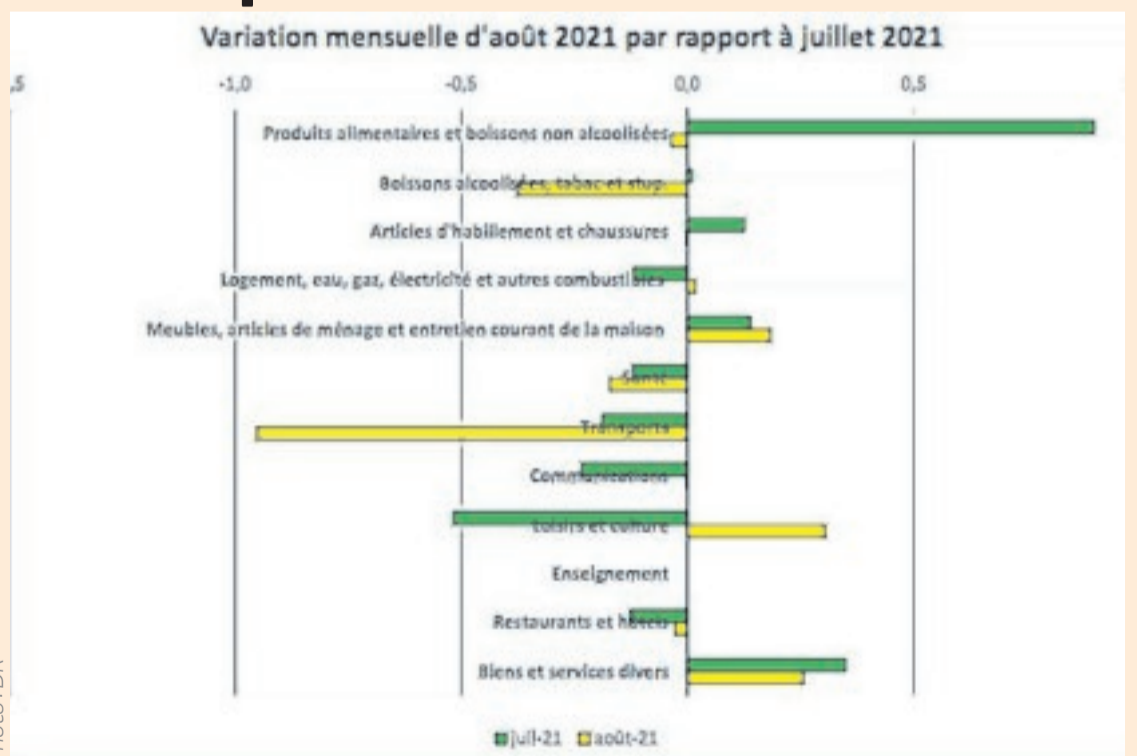


Photo: DR

jaçant, on observe que les prix des produits énergétiques ont connu des baisses respectivement de 0,3% et de 0,7%.

Pour les produits frais, les prix ont connu exclusivement des hausses de 0,5% et de 1,2%. En ce qui concerne les produits hors énergie et produits frais, les prix se sont accrus de 0,1% et de 0,5%. Par rapport à août 2020, pour

l'origine, les prix des produits locaux (0,5%) et ceux des produits importés (0,8%) ont connu une croissance. S'agissant de la durabilité, on note une baisse de 0,9% pour les prix des biens durables contre des hausses de 1 % pour les prix des biens non durables, de 0,2% pour les biens semi-durables et de 0,1% pour les prix des services. Quant au

secteur d'activité, les prix des secteurs primaire (1,2%), secondaire (0,5%) et tertiaire (0,1%) ont tous connu une reprise.

Le taux d'inflation qui mesure la variation moyenne des prix au cours des douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents (indicateur de convergence communautaire de la Cémac) se situe à 1,3 pour le niveau national.

ENTREPRISE

economie.union@sonapresse.com

Pourquoi est-il si important de faire auditer ses comptes par un spécialiste ?

L'ACTE uniforme Ohada fait obligation à la plupart des entités de se doter d'au moins un commissaire aux comptes titulaire ou de deux commissaires aux comptes, dans certains cas. Mais force est de constater sur le terrain que cette exigence n'est pas encore observée par bon nombre d'entreprises. Est-ce par méconnaissance de la loi ? Quels sont les avantages pour les entités gabonaises à se conformer à cette exigence ? Quelles sont les conséquences à ne pas désigner un commissaire aux comptes ? Voici l'éclairage d'un professionnel, Valéry Teinche, CPA, commissaire aux comptes, agréé Cémac, inscrit à l'Onec Gabon, associé chez Experts-Mac Gabon.

Propos recueillis par Styve-Claudiel ONDO MINKO Libreville/Gabon

L'Union : Qu'est-ce qu'un commissaire aux comptes ?

Valéry Teinche : D'entrée de jeu, je voudrais rappeler qu'on ne s'improvise pas commissaire aux comptes, car c'est un métier très exigeant, à l'image des attentes du public à son égard. Le commissaire aux comptes est un professionnel indépendant qui rend un service d'ordre public pour l'État, pour les actionnaires et pour tous les utilisateurs des états financiers en général (banques, fournisseurs, clients, partenaires financiers actuels ou futurs, etc...). De plus, les commissaires aux comptes suivent de longues études supérieures très pointues, couronnées en général par le DEC (Diplôme d'expertise comptable) pour le régime français, le CPA (Certified public accountant) ou ACCA (Association of chartered certified accountants) pour les régimes anglo-saxons comme le Canada, les États-Unis, le Royaume-Uni et d'autres. Par ailleurs, durant leur carrière, ils ont une obligation de formation professionnelle continue d'au moins 120 heures par période mobile de trois ans. Au Gabon, le commissaire aux comptes doit remplir trois principales conditions pour exercer légalement : premièrement être agréé à la Cémac, deuxièmement, être inscrit à l'Onec Gabon (Ordre national des experts-comptables) et troisièmement, être à jour de ses cotisations auprès de l'Onec.

Qui doit se doter d'un commissaire aux comptes ?

Selon le droit Ohada, il faut savoir que la désignation d'un ou plusieurs commissaires aux comptes est une obligation légale dès la création de la société pour toutes les banques, les compagnies d'assurances, les établissements de paiements, les microfinances, les entités qui ont la forme juri-

dique de société anonyme (SA), toute société qui fait appel public à l'épargne quelle que soit sa forme juridique. C'est également une obligation légale de désigner au moins un commissaire aux comptes pour (1) les sociétés par action simplifiée (SAS) qui dépassent les seuils établis, ou qui contrôlent, ou qui sont contrôlées par d'autres sociétés ; (2) les sociétés à responsabilité limitée (SARL) et les coopératives dotées de conseil d'administration, lorsqu'elles dépassent les seuils établis. Concernant les seuils, il faut dépasser 2 des 3 seuils suivants : total du bilan supérieur à 125 000 000 FCFA, chiffre d'affaires annuel supérieur à 250 000 000 FCFA, et effectif permanent supérieur à 50 personnes. La désignation d'un commissaire aux comptes est facultative dans les autres formes de sociétés non listées ci-dessus. Cependant, cela est fortement recommandé au regard des avantages liés à l'audit des comptes annuels, comme nous le verrons plus bas.

Quelle est la mission du commissaire aux comptes ?

Concernant la mission du commissaire aux comptes, il convient tout d'abord de lever une confusion que nous, professionnels, constatons très souvent sur le terrain. La responsabilité de l'établissement des comptes annuels (appelés communément DSF) incombe à l'organe de gestion ou au chef d'entreprise, c'est-à-dire le gérant, le directeur général, l'administrateur général ou le président, selon le cas. Il n'y a aucune exemption à cette obligation. Si vous êtes dirigeant

d'une société, même unipersonnelle, et vous ne présentez pas les comptes annuels, vous êtes passible de sanctions. La loi est très stricte sur ce manquement, en prévoyant plusieurs types de sanctions civiles, pénales et même fiscales pour tout dirigeant récalcitrant. Cela étant dit, le rôle du commissaire aux comptes consiste à certifier les comptes annuels établis par l'entreprise qui a fait appel à lui, sur la base des contrôles effectués conformément aux dispositions légales et selon les normes de la profession applicables au Gabon. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. À l'issue de l'audit légal effectué par le commissaire aux comptes, il établit des rapports dans lesquels il indique aux utilisateurs si les comptes annuels sont réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'entité à une date donnée. Ceci dit, nous réalisons donc une mission d'audit légale, car la loi nous impose d'effectuer des contrôles et des vérifications spécifiques, et de produire des rapports obligatoires destinés aux utilisateurs des états financiers. C'est cela la mission du commissaire aux comptes.

Quels sont les avantages de se doter des services du commissaire aux comptes ?

Comme je l'ai mentionné plus haut, bien que cela soit obligatoire dans certains cas d'avoir un commissaire aux comptes (ou un auditeur légal), je veux insister aussi sur les avantages de publier des comptes audités. En qualité d'actionnaire ou d'entrepreneur, vous possédez un savoir-faire ou la maîtrise d'une technique que vous souhaitez développer. Comme tout entrepreneur, vous avez des ambitions telles que conquérir de



Photo : DR

Valéry Teinche, VPA, commissaire aux comptes agréé Cémac.

Cependant, cela est fortement recommandé au regard des avantages liés à l'audit des comptes annuels, comme nous le verrons plus bas.

nouveaux marchés, agrandir votre portefeuille client, développer de nouveaux sites ou simplement améliorer votre technique ou vos outils. Vous devez donc vous concentrer sur ces défis. Lorsque vous gérez votre entreprise ou que vous confiez sa gestion à un gérant, l'intervention d'un auditeur indépendant choisi sur la liste des membres de l'Ordre vous permet de savoir si le dirigeant a mis en place et respecte des procédures de contrôle interne (permettant de couvrir les risques qui pourraient empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise), si l'entité respecte les principes comptables admis, si les obligations légales sont respectées et si les risques fiscaux sont identifiés et couverts. Lorsque vous faites auditer vos comptes, vous y ajoutez de la crédibilité et améliorez ainsi l'image de votre entreprise vis-à-vis du public. Tenez par exemple, lorsque vous sollicitez des facilités bancaires ou que vous souhaitez faire intervenir des investisseurs ou des partenaires financiers à un projet d'investissement pour votre entreprise, vous aurez plus de chances de recevoir des avis favorables

et d'avoir du succès lorsque vos comptes ont été audités par un professionnel indépendant.

Quelles sont les sanctions prévues contre les dirigeants et les sociétés qui transgressent ces règles ?

En matière de sanction, le défaut de désignation du commissaire aux comptes, alors que cette désignation était obligatoire, tout comme le défaut de convocation aux assemblées s'il a été désigné, peut avoir de lourdes conséquences pour le dirigeant, l'entreprise et ses actionnaires. Il y a des sanctions visant le dirigeant : ce dernier peut être condamné à une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 5 ans selon le pays de l'Ohada et/ou une amende pécuniaire pouvant aller jusqu'à 5 000 000 FCFA. Ensuite, il y a des sanctions visant l'entreprise et ses actionnaires : les décisions prises par les assemblées générales en l'absence de nomination régulière du commissaire aux comptes, ou sur le rapport d'un commissaire aux comptes nommé ou demeuré en fonction contrairement aux exigences légales sont réputées nulles.

PERFORMANCE

economie.union@sonapresse.com

LES CHIFFRES DU MOIS

436 milliards de francs

Le manque à gagner généré par les exonérations fiscales en 2017 au Gabon.

25 milliards de francs

Le montant que va économiser l'État chaque année grâce à la réforme dans l'attribution des bourses pour les étudiants.

1,5 millions de francs

Le nombre de timbres commandés par la Mairie de Libreville à la société française Oberthur Solutions.

60 milliards de francs

Le coût de la construction de la nouvelle route de contournement de 17 km qui va relier Owendo à Libreville dénommé «Owendo Bypass»

12 000

Le nombre de pertes d'emplois dans le secteur privé dû à la pandémie de Covid-19, selon les dernières estimations du gouvernement, en février 2021.

7 220

Le nombre de faux produits cosmétiques éclaircissants d'une valeur de 53 millions de francs saisis au Gabon en 2020.

75 milliards de francs

Le prêt accordé par la Banque africaine de développement (BAD) pour l'aboutissement de Programme intégré pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement de Libreville (PIAEPAL).

35 milliards de francs

L'emprunt contracté par le gouvernement auprès de la Banque de développement des Etats de l'Afrique centrale (BDEAC) pour le Plan complet de réinstallation des personnes affectées par les projets d'aménagement des bassins versants des quartiers Lowe-IAI, Gue-Gue et Terre Nouvelle, et pour la riposte à la Covid-19.

LA PME DU MOIS

"Tchina", "Pozi" et "Sciencia" au pinacle



Photo: DR

Maxime Serge MIHINDOU
Libreville/Gabon

Ce qu'il faut retenir

Ces trois jeunes PME gérées par des Gabonais sont sorties vainqueurs de la 1re édition du programme d'innovation Start-Up Challenge lancé par l'opérateur Moov Africa Gabon Telecom avec des gains respectifs de 10, 6 et 4 millions de francs.

La 1re édition du programme d'innovation Start-Up Challenge de Moov Africa Gabon Telecom, qui a démarré en mars 2021, avec la phase d'inscription, a connu son épilogue le 20 septembre 2021. Sur les dix finalistes en compétition, c'est la start-up représentée par Alvine Yeno, spécialisée dans la mise en relation des demandeurs et donneurs de sang dénommée "Ntchina", qui a remporté la palme d'or. Sur la quarantaine de start-up présente sur la ligne de départ, le jury a porté son choix sur trois d'entre elles. En plus de la gagnante, qui

remporte la somme de 10 millions de FCFA, Pozi, une jeune entreprise qui a présenté une application de géolocalisation de véhicules se classe en deuxième position avec un lot de 6 millions de FCFA. Et enfin Sciencia qui se classe à la troisième place avec sa solution de cours à distance et qui empoche la somme de 4 millions de FCFA.

"C'est un réel plaisir de voir autant de start-ups qui travaillent tous les jours pour développer des solutions. Ces jeunes entreprises sont un gisement de croissance, d'emplois et de ri-

chesse pour les jeunes. Il n'y a pas d'âge pour l'innovation. Le financement des start-ups, ce n'est pas seulement au niveau du concours, mais aussi leur capacité à lever des fonds", a souligné le directeur général de Moov Africa Gabon Telecom, Abderrahim Koumaa.

Le programme E-startup challenge vise à soutenir des projets entrepreneuriaux innovants dans les domaines des technologies digitales pour la santé, l'éducation, l'agriculture, le paiement mobile, les villes intelligentes et le transport.

TOPS



1. PÉRENCO

Le premier opérateur en termes de production pétrolière et gazière au Gabon vient d'annoncer qu'elle va se lancer dans la production de gaz butane domestique à l'horizon 2023.

2. TRANS'URB

La société de transport en commun Trans'Urb a décroché, le 8 septembre, un contrat de partenariat avec l'Autorité administrative de Nkok et l'organe d'aménagement GSEZ pour le transport des employés exerçant au sein des entreprises installées dans la Zone économique à régime privilégié de Nkok (Zerp).

3. AEAFB

L'Agence d'exécution des activités de la filière forêt-bois (AEAFB) vient de signer une convention de collaboration avec La Gabonaise des forêts (Gafor). Elle va mettre à disposition des adhérents de la pépinière des locaux dédiés comportant des bureaux et une salle de réunion pourvue d'une connexion internet haut débit

FLOPS



LE FGIS

D'après le rapport des services du FMI pour la négociation du programme FEP conclu en juillet 2021 avec le Gabon, le FGIS présente des faiblesses relatives à la gouvernance, à l'organisation et à la gestion des investissements. Mais également un manque de transparence et de stratégie financière du Fonds souverain de la République gabonaise (FSRG).

SOGARA

Le gouvernement a annoncé qu'un appel à manifestation d'intérêt public sera lancé pour intéresser des investisseurs privés dans le but de recapitaliser la Sogara, diluer l'actionnariat de l'Etat au sein de cette société et supprimer toute forme de subvention publique à son fonctionnement (12 milliards de francs).