

PHOTO : COULIBALY ABDOULAYE



“ Nous entendons désormais jouer pleinement notre rôle.. ”

Logements Souleymane Dogoni, directeur général de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire, annonce le recentrage des activités de la Bhci sur la promotion de l'habitat.

M. le Directeur général, comment se porte aujourd'hui la Bhci après la crise post-électorale qui a secoué le secteur bancaire en Côte d'Ivoire ?

Nous sommes une jeune banque en redressement, cependant le pire est passé. Aujourd'hui, malgré la crise, la Bhci dégage un résultat provisoire positif d'affiliée après un précédent exercice bénéficiaire, ce qui est une première dans son histoire. Les fondamentaux ont été améliorés. Et nous poursuivons les efforts de recentrage sur la raison sociale de la banque qui est le financement de l'habitat social et plus généralement le secteur du Bâtiment et de travaux publics (Btp). La Bhci qui était liquide avant la crise, le demeure. Cependant, ces ressources qui sont à court terme ne sont pas adaptées au financement de l'immobilier.

Les améliorations obtenues la rendent plus fréquentable qu'avant par les bailleurs de fonds. L'Etat, dans le cadre de la levée de ressources longues pour financer l'accès à la propriété à notre clientèle d'Abidjan et de l'intérieur, devrait regarder du côté de notre banque. D'ailleurs, dans cette dynamique, la Bhci vient d'être recapitalisée par les autorités et le Conseil d'administration avec l'entrée de l'Etat qui est devenu majoritaire. Désormais, elle devient un instrument stratégiquement important de financement de la politique du logement de l'Etat de Côte d'Ivoire.

Comme vous le savez, la politique du Président élu a l'ambition de faciliter l'accès à la propriété au maximum d'Ivoiriens. La Bhci se tient donc prête pour soutenir et accompagner ce programme.

Les perturbations de la crise n'ont donc pas eu d'effets sur votre banque ?

C'est vrai que la crise a perturbé l'en-

semble de l'économie, disons, de toute la nation ivoirienne. Les banques à participation majoritaire étatique ont été réquisitionnées pour payer la masse des salariés des autres banques qui avaient fermé. Et même si la qualité du service a pris un coup pendant cette période de crise aiguë, ces structures ont prouvé qu'elles avaient un potentiel sur lequel les autorités peuvent s'appuyer désormais. Parce qu'un Etat fort, c'est aussi des institutions financières nationales fortes.

C'est vrai que nous, à la Bhci, avons été aussi victimes de casses. Notre agence de Yopougon a été littéralement pillée. Mais, à part cela, nous n'avons pas eu d'autres types de dégâts. Dieu merci, les fondamentaux sont restés intacts. Il n'y a pas eu de sortie de fonds vers des destinations inconnues. Tous les décaissements qui ont été faits, l'ont été en faveur de notre clientèle. Et l'outil est demeuré intact. Il faut dire aussi que nous avions, en quelque sorte anticipé sur la crise en nous adaptant au contexte de crise. Il ne faut pas oublier que cette crise a duré plusieurs années. C'est donc dans une économie de crise que nous avons toujours vécu. Ce qui fait qu'en termes d'environnement, nous n'avons pas été gravement ébranlés. La banque avant la crise, était liquide. C'est son point fort. C'est-à-dire qu'elle a une bonne trésorerie. Elle fait régulièrement des placements, même auprès des autres banques. Mais la différence est que pour une banque destinée à l'habitat, il y aurait fallu des ressources longues pour financer l'immobilier.

Nous avons un réseau d'agences, particulièrement Bouaké et Korhogo, qui nous apportent beaucoup de satisfaction. Parce que bien avant l'avènement de cette longue crise, les banquiers savaient

que Korhogo était en général une place liquide. C'est-à-dire qu'elle a toujours des excédents de trésorerie. C'est d'ailleurs ce qui a valu notre implantation dans cette localité. Nous en profitons significativement avec une bonne part de marché conquise.

Bien que tributaire de la conjoncture économique difficile actuelle, la Bhci s'en tire relativement bien.

En ce qui concerne le personnel, il n'y a pas eu de pertes en vies humaines. Sauf que quelques agents ont été victimes de pillage.

Il n'y a donc aucun problème. Vous allez poursuivre votre programme de développement et de proximité ?

Tout à fait. Nous allons poursuivre notre programme de développement mais ce serait trop de dire qu'il n'y a aucun problème. Avant la crise, en début d'année, nous avions entrepris la construction d'une agence à Daloa, conformément à notre programme de développement du réseau. Cette agence, s'il plaît à Dieu, sera livrée avant la fin de l'année et sera fonctionnelle. Nous avons élaboré un plan triennal de développement du réseau de la banque. Il va s'étendre dans, un premier temps, aux chefs-lieux de département où il y a de la matière en termes de production de terrains viabilisés et de promotion immobilière. A ce titre, nous allons effectuer incessamment une mission à Korhogo. La préfecture de région et le comité d'attribution de terrains nous ont réservé une parcelle de 30 ha, en vue d'un programme immobilier par tranches sociale, économique et standing.

La grande innovation, c'est que par le passé, les banques et promoteurs faisaient les opérations immobilières de façon linéaire. Je m'explique : par exemple, on fixait le plafond pour une maison à 16 millions de Fcfa. Un tel coût éliminait les petits salariés. Parce que, lorsqu'on observe la moyenne des salaires, notamment, à la fonction publique, qui constitue le plus gros employeur, on constate que le grand nombre ne peut pas être malheureusement propriétaire. Parce que ce sont les demandes solvables qui intéressent les banquiers. La question incontournable étant : qui est à même de payer les échéances d'un prêt d'accès à la propriété immobilière ?

Soyez plus explicite à propos de la grande innovation dont vous parlez.

A la Bhci, nous avons innové en mettant en place de nouveaux produits fonciers. Ce qu'on ne peut pas faire d'un trait, il est possible de le faire par étapes. Des produits fonciers ont été lancés, l'année dernière, sous le parrainage de notre

ministre de tutelle, le ministre Charles Diby Koffi. Il y a les plans épargne-foncier, les prêts fonciers et les prêts aménagés qui permettent de produire des terrains viabilisés. Après avoir lancé ces produits, nous avons mis en route des projets pilotes. Il y a un à Abobo, sur la route d'Alépé, deux autres à Yopougon, et un à Bingerville. Nous sommes en train d'étendre ces projets pilotes. Le premier sera livré d'ici à fin août. Sur 134 lots, il reste une trentaine de lots disponibles. Ce sont donc des réalisations concrètes que vous pourrez visiter pour vous convaincre. Nous faisons des prêts à nos clients salariés pour acquérir le terrain dans un premier temps, avec ou sans apport personnel. Après l'acquisition du terrain, nous passerons à une seconde phase qui consistera à l'édification de la maison. Le terrain constituera un apport personnel en nature pour le client. Nous considérons que c'est une aberration de demander à un salarié, qui a souvent du mal à assurer le quotidien, de constituer un apport personnel de plusieurs millions avant de l'aider à acquérir un logement. Voilà comment la Bhci entend contourner cette difficulté.

Au-delà, nous avons eu recours à un architecte pour concevoir des plans évolutifs qui vont tenir compte des niveaux de salaires et des surfaces à mettre en valeur. Les couches sociales auront des terrains relativement plus modestes ici à Abidjan. Mais, à l'intérieur du pays, ils peuvent avoir des surfaces correctes. Nous metrons l'accent sur les terrains et les maisons évolutives. Les tranches sociales peuvent avoir des studios qui peuvent évoluer en maisons de deux, trois et quatre pièces maximum, avec un espace par-dedans. Cela leur permet, au départ, d'être propriétaire et d'avoir juste un pied-à-terre qui peut évoluer, selon leur revenu. Ces schémas seront proposés à notre clientèle qui fera son choix. Cela permettra à la Bhci de rattacher large concernant la clientèle des salariés, son métier étant de financer l'habitat. Tout le monde sait que la valeur d'un terrain à Abidjan varie selon le quartier. Le prix au mètre carré à Abobo ou Yopougon n'est pas le même qu'à la Riviera et Cocody. Ce qu'on remarque, c'est que le terrain coûte cher à Abidjan. Et souvent, le prix d'un terrain à Abidjan équivaut au prix d'une maison à l'intérieur du pays.

Nous entendons, dans notre stratégie, appuyer la politique du Chef de l'Etat en nous déployant beaucoup plus à l'intérieur du pays parce que la Côte d'Ivoire ne se résume pas à Abidjan où il y a beaucoup de problèmes de viabilisation. C'est d'ailleurs ce qui nous a amené à créer les nouveaux produits d'aménagement foncier pour produire des terrains viabilisés. Cela a vraiment un sens à Abidjan. Mais, à l'intérieur du pays où le prix au mètre carré est plus faible, nous irons directement à l'étape de promotion immobilière en jouant sur le prix bas au mètre carré.

Quel est le bilan chiffré des interventions de votre banque dans votre spécialité qu'est le crédit immobilier ?

La Bhci a pour principale activité le financement de l'immobilier. Elle finance-t-elle en amont les promoteurs immobiliers pour la production de logements, et en aval les acquéreurs pour l'acquisition desdits logements.

Depuis sa création, la Bhci a financé bon nombre de promoteurs de la place en dépit de ses moyens, limi-

tés, pour un volume de 6.533 000 000 de Fcfa. En ce qui concerne les acquéreurs, 2.000 salariés ont bénéficié du concours de la banque à hauteur de 13.700 000 000 de Fcfa pour des opérations corporatistes ou initiées par des promoteurs. Nos conditions d'accès sont souples et adaptées aux revenus de nos interlocuteurs. Cette particularité de «sur mesure» nous interdit des détails trop longs dans la tribune que vous nous offrez.

Nous souhaitons que les uns et les autres retiennent que la Bhci est en pleine mutation. Et qu'elle entend désormais jouer pleinement son rôle. Qui est celui d'œuvrer à loger décemment et à moindre coût les populations vivant en Côte d'Ivoire. Sous l'impulsion de M. Charles Koffi Diby, ministre de l'Economie et des Finances, je le disais tantôt, elle vient de conforter son capital avec l'entrée de l'Etat pour une part significative dans l'actionnariat. Ce qui lui a donné un souffle nouveau. Nous retons ainsi dans l'ère d'une nouvelle Bhci, prête, d'une part, à apporter concrètement sa contribution à la reconstruction nationale. Et d'autre part, à contribuer à donner une réponse adéquate à la problématique de l'accès à la propriété immobilière par toutes les catégories sociales de sa clientèle en général, avec comme priorité, les salariés. L'heure est désormais au recentrage progressif de nos activités sur l'immobilier au sens large.

C'est dans ce sens que, pour répondre à l'épineux problème de l'accès à la propriété, nous sommes allés à la racine de l'immobilier à savoir: la maîtrise du foncier.

La gestion du foncier est très complexe. Comment avez-vous organisé vos rapports avec les autres intervenants dans ce domaine ?

En effet, la maîtrise du foncier et son équipement, à savoir, d'une part, la réalisation des infrastructures de base (voiries bitumées, assainissement, drainage des eaux pluviales, électricité, adduction d'eau potable) pour la partie technique, et d'autre part, pour la partie administrative, la délivrance des titres de propriété (lettre d'attribution, arrêté de concession provisoire et définitive avec immatriculation au livre foncier, certificat de propriété) doivent désormais conférer à notre institution une place de choix et d'honneur dans l'approche problématique de l'immobilier en Côte d'Ivoire.

Pour joindre l'acte à la parole, la banque a mis en place une expertise verticale et horizontale pour inclure dans son organisation tous les acteurs administratifs et techniques de la filière immobilière. Par ailleurs, afin de réduire les coûts de viabilisation, la Bhci a développé une expertise avec des sociétés techniques de Vrd (voirie, électricité, adduction d'eau) retenues en fonction de leurs expériences et garanties financières.

En effet, notre engagement à conduire les projets pilotes identifiés à ce jour par la banque nous a déjà permis de réduire les prix au m² de façon substantielle sur un projet de production de terrains viabilisés à inaugurer bientôt. Ces prix se situent à 17 500 F le m² contre près de 25.000 F le m² affiché par des opérateurs de la zone.

La Bhci ambitionne de vulgariser cette trouvaille dans des chefs-lieux de département pour ainsi tracer les friches des sillons du financement de l'immobilier en Côte d'Ivoire. Après Abidjan, nous entendons dans, un premier temps, étendre

l'expérience des projets pilotes aux localités et régions couvertes par nos agences. Nous serons bientôt à Daloa où il y a un réel potentiel de clients en quête de terrains et de logements. L'étude de faisabilité de l'implantation d'une agence Bhci dans cette localité révèle un potentiel de production de 5 000 lots viabilisés. Cette ville étant un carrefour administratif et commercial, un projet de réalisation de terrains viabilisés suivi de construction de logements est envisagé concomitamment à l'ouverture d'une agence. A Yamoussoukro, la capitale politique, nous avons acquis un terrain qui abritera la future agence régionale de la Bhci dans ce District également à fort potentiel foncier et immobilier.

Comme vous le constatez, la Bhci avance et agit concrètement avec aujourd'hui 5 projets pilotes et des réserves foncières en constitution afin de contribuer à apporter des solutions idoines à toutes les couches sociales de sa clientèle.

Cette nouvelle vision de la banque ouvre un boulevard d'affaires pour les professionnels du secteur, à commencer par les propriétaires terriens, bureaux d'études, géomètres, architectes, urbanistes, constructeurs, vendeurs de matériaux, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers, notaires, etc.

Nous souhaitons que les intégrations verticales et horizontales générées par cette organisation confèrent désormais à notre banque une place de premier choix dans toute la politique gouvernementale de lutte contre la pauvreté. Car le logement fait partie désormais des critères multidimensionnels de lutte contre la pauvreté.

Toutes ces dispositions nécessitent des efforts d'adaptation et de modernisation de l'outil de travail. Qu'en est-il concrètement aujourd'hui à la Bhci ?

Consciente que le développement de toute entreprise repose sur un outil informatique performant et fiable, la banque a effectué, ces deux dernières années, des investissements importants dans ce domaine. Ces investissements lui ont permis de moderniser son outil de production par la migration de l'ensemble du système d'information. Nous nous sommes dotés d'un site backup et d'un plan de continuité d'activité nécessaire en vue de garantir une disponibilité totale et permanente du service bancaire. Nous avons étendu notre parc onémoque en intégrant le réseau Gim-Uemoa pour faciliter les transactions clientèles dans toute la zone Uemoa. La banque possède désormais un intranet. Elle a élaboré de nouveaux produits informatiques tels que Bhecell afin de permettre aux clients de suivre les mouvements sur leur compte et d'avoir leur relevé par Sms, etc.

A propos du programme de l'habitat du Président de la République, en tant que banque de l'habitat, qu'entendez-vous faire concrètement pour l'accompagner ?

La Bhci est à l'avant-garde puisqu'elle a déjà créé des produits adaptés à la bourse des Ivoiriens. Elle est en train de constituer, en partenariat avec les propriétaires terriens des réserves foncières aussi bien à Abidjan qu'à l'intérieur du pays. Elle est aussi en train de signer des conventions de partenariat avec les catégories et corporations socioprofessionnelles. Je crois savoir que nous avons une convention en préparation avec la mutuelle des agents de *Fraternité Matin*. Nous avions, par le passé, déjà signé des conven-

tions avec un certain nombre de mutuelles. La mutuelle des avocats a une convention en préparation. Nous en avons signé une avec l'association des agents des forces de l'ordre qui est basée à Zambakro. Et qui va financer l'accès à la propriété à des militaires. La matière est en train d'être préparée au niveau du foncier. Et les acquéreurs, en termes de salaires, existent également.

Les ressources de la banque n'étant pas adaptées au financement de l'immobilier, il faut qu'une volonté politique s'affiche. Par exemple, les fonds sociaux relatifs à l'habitat sont logés chez un confrère. Mais il conviendrait que, l'Etat étant devenu actionnaire majoritaire de la Bhci, la volonté politique se traduise dans les faits ; par exemple par la domiciliation des fonds de l'habitat à la banque. Cela contribuera à lui donner les moyens de la politique du gouvernement en la matière. De plus, les ressources qui vont être mobilisées par les autorités en place en ce qui concerne l'habitat doivent également être domiciliées à la Bhci. Il serait aussi bon qu'une convention d'exclusivité soit signée avec les ministères de la Construction, de l'Assainissement et de l'Urbanisme ; et de la Promotion du logement à son profit, relativement aux innovations apportées par notre Banque dans le financement de l'immobilier.

Nous avons approché *Shelter Afrique* qui a des ressources longues et finance l'immobilier. Cette structure pourrait mobiliser des lignes de ressources longues pour nous permettre de financer l'immobilier. Nous pensons que la conjugaison de tous ces mécanismes donnera plus de moyens à notre Banque pour que le maximum d'Ivoiriens soit propriétaire.

La Côte d'Ivoire vient fraîchement de sortir de crise. Les entreprises, notamment les Pme ont été sévèrement frappées par cette crise. Que peuvent-elles espérer de particulier de la Bhci dans le cadre de la relance économique ?

Nous n'avons pas la prétention de pouvoir répondre à la place de tout le système bancaire. Nous partons de l'expérience précise de la Bhci qui a gardé de mauvais souvenirs concernant les Pme. On peut généraliser cela au niveau du système bancaire. Lorsqu'on tient compte de l'organisation de ces Pme, il y en a beaucoup plus qu'un qualifierait d'informelles. Parce qu'elles ne peuvent pas présenter de bilan. Elles ne présentent pas toutes les caractéristiques qui puissent permettre de les qualifier comme tels. Les Pme qui nous intéressent sont celles qui interviennent dans la chaîne de production des terrains viabilisés et des logements.

Nous lançons un appel aux promoteurs immobiliers. Ceux qui répondent à nos critères, comme toujours, seront accompagnés. Nous en accompagnons déjà à travers les projets pilotes. On le dit. Lorsque le bâtiment va, tout va. Parce qu'il y a plusieurs corps d'activité qui y interviennent. Le bâtiment permet de créer beaucoup d'emplois. Les secteurs de l'énergie, la Compagnie ivoirienne d'électricité (Cie), la Sodeci... Bref. Tout le monde y tire pour son compte. C'est pourquoi les Pme qui interviennent dans le bâtiment et les travaux publics pourront compter sur nous. Du moins, celles qui présentent toutes les caractéristiques qui permettent de les considérer comme tel et qui fourniront les garanties nécessaires.

Comment voyez-vous la reprise

économique de la Côte d'Ivoire après la crise ? Quelles en sont les conditions ?

Nous pensons que nous sommes sur la bonne voie. Le Président actuel est un grand financier internationallement connu. Il a un carnet relationnel et des atouts à mettre au service de la Côte d'Ivoire face aux casses et difficultés qui ont fait sombrer l'économie.

Le grand oral, comme l'ont qualifié certains, a permis aux ministères d'élaborer des orientations stratégiques assez claires qui permettent de restaurer rapidement les fondamentaux de l'économie. Une fois ces fondamentaux restaurés, et en raison de la bonne image du pays malgré la crise, la Côte d'Ivoire, du fait de son fort potentiel, peut rebondir très rapidement.

Le développement est d'abord mental. Il faut rompre avec certaines habitudes qu'on avait, notamment au niveau de la gestion de la chose publique. Par exemple, il est paradoxal que, diplômés des mêmes écoles, l'on soit performant en exerçant dans le secteur privé et contre-performant lorsqu'il s'agit du secteur public.

Le nouveau Président de la République qui a une rigueur reconnue exigera certainement à l'administration et aux entreprises publiques les mêmes performances et même mieux.

Il est souhaitable que les autorités assainissent et appuient les banques nationales.

L'Etat étant le premier pourvoyeur de marchés, les banques à participation majoritaire de l'Etat ayant des ressources devraient aussi bénéficier de portefeuilles de marchés publics qui se règlent bien à financer. Il y a lieu de repenser ces aspects. A la Bhci, par exemple, en raison de notre trésorerie satisfaisante, nous sommes disposés à financer des marchés publics dont le règlement serait assuré. En l'occurrence, il s'agit des marchés dont l'Etat est sûr du règlement dans les délais annoncés, puisque le risque, souvent, est au niveau du non remboursement. Il faut envisager des financements de pans de l'économie dont le retour est assuré par l'Etat en pools de banques nationales. Cela permettra non seulement de bénéficier de la contribution de ces banques, mais aussi d'assurer leur rentabilité.

Pour bien des prospects, les banques ivoiriennes présenteraient des risques. Que répondez-vous à cette préoccupation ?

Je vous demanderai d'interroger notre clientèle. Depuis deux ans que nous sommes à la tête de cette banque, elle est notre meilleur témoin. Cependant, nous sommes d'accord que les Ivoiriens ont gardé un triste souvenir de ces banques nationales qui n'étaient pas bien gérées et qui ont connu des fermetures en cascade. Malheureusement, cela n'a pas cessé. Il faut une réforme des mentalités et aussi éviter les interférences dans la gestion et les activités de ces banques. Pour ce qui nous concerne, nous avons des propositions à faire aux autorités relativement à l'intervention de la Bhci qui peut tout à fait combiner en même temps la mission de service public à travers un guichet dédié. De nouveaux produits ont été mis en place. J'ai indiqué que la banque demeure liquide et, malgré la crise, la Bhci a toujours fait face aux retraits quelque soient les montants. C'est vrai, nous avons été quels que peu ébranlés pendant la crise post-électorale lorsque l'ensemble des banques avaient fermé et que nous étions obligés de poursuivre. Il y a eu une ruée aux guichets. Tout le monde voulait son argent à la fois. Il faut le reconnaître, la banque repose sur la confiance. Lorsqu'il y a une crise de confiance, il n'y a plus de banque. Nous avons su amortir très rapidement cette panique de la clientèle. Vous pouvez le constater, nous payons tous les montants. Mieux, nous plaçons de l'argent auprès d'autres banques, et non des moindres, pour fructifier notre trésorerie. Nous rassurons les Ivoiriens que leur argent à la Bhci est en sécurité qui est une banque relativement assainie. Et le meilleur témoignage est là : les projets fonciers et immobiliers que nous finançons. Nous avons signé des conventions avec des corporations. Dans les semaines qui suivent, nous allons communiquer sur les programmes fonciers et immobiliers financés par les différentes corporations. Vous en serez témoins. Beaucoup de travaux ont été faits dans l'ombre et vont être portés à la connaissance des Ivoiriens pour les rassurer.

A coup sûr, c'est une offensive vers les promoteurs immobiliers qui est en perspective... ?

Nous encourageons les prospects à faire le choix de la Bhci. Car nous faisons le plus difficile qui est de financer l'immobilier. Et qui peut le plus, peut le moins. Par ailleurs, nous offrons des crédits à la consommation. C'est ainsi que nous avons lancé les prêts d'équipement post-crise pour ceux qui ont été victimes des événements; qu'ils reçoivent notre compassion à travers ces lignes. Notre clientèle est régulièrement invitée à travers divers supports (affichage à la banque, sms BHecl) pour bénéficier de prêts à la consommation. A l'endroit des promoteurs du foncier et de l'immobilier, nous souhaitons les aider à réaliser leurs projets par des financements structurés. Nous souhaitons mieux positionner notre banque au niveau de la production de terrains équipés ou viabilisés immédiatement en vue d'y édifier des logements sociaux et économiques. Nous voulons surtout faciliter l'accès à la propriété au maximum. Nous invitons l'ensemble des salariés à domicilier leurs salaires à la Bhci pour bénéficier de nos services. De nombreux produits les attendent. Il y a le compte *Epargne foncier* et sa variante destinés aux groupements et associations qui permet de recueillir et rémunérer l'épargne/apport personnel pour acquérir un terrain équipé ou viabilisé. Nous avons le Plan épargne foncier et sa variante destinés aux groupements et associations permettant de recueillir et rémunérer l'épargne/apport personnel pour acquérir un terrain équipé à terme échu. Il y a un troisième produit et sa variante dont le rôle est de boucler les phases d'épargne susmentionnées. Il est destiné à compléter l'apport personnel pour un prêt suffisant en vue de couvrir le prix d'acquisition du terrain équipé. Il se décline en deux versions. A savoir, une pour les particuliers (Prêt acquisition terrain équipé) et une autre les associations et mutuelles (Prêt acquisition terrain équipé groupé). Enfin, la banque propose le prêt groupé viabilisation de terrain. Il est destiné aux associations et promoteurs immobiliers disposant d'une parcelle qu'ils désirent viabiliser. Il permet de mettre à leur disposition un prêt destiné à la mise en valeur du terrain.

" Nous allons pleinement accompagner la politique de logement "

M. Le directeur général, la crise post-électorale est derrière nous, comment se porte aujourd'hui la BHCI ?

La BHCI se porte bien. En effet, précédemment dominée par un actionariat privé, elle vient d'être récemment recapitalisée avec une entrée majoritaire de l'Etat qui va désormais en faire un instrument de financement du logement. Vous connaissez les besoins en logement en Côte d'Ivoire qui sont énormes, et donc la BHCI est déjà à l'avant-garde, puisque l'année dernière, en 2010, elle a fait sa mue. Elle a mis en place de nouveaux produits que nous appelons les produits fonciers qui permettront de créer des terrains viabilisés au niveau d'Abidjan et à l'intérieur du pays. Ce qui donnera lieu à des programmes immobiliers.

Nous savons que le président Ouattara est très attaché à la problématique du logement en Côte d'Ivoire. Vous êtes la banque du logement, comment comptez-vous apporter votre contribution à cette politique ?

Notre contribution est acquise déjà en tant que banque à participation majoritaire de l'Etat qui a fait sa mue et qui est entrain d'être recapitalisée. À partir de l'entrée majoritaire de l'Etat, il faut qu'il y ait une volonté politique qui permette de domicilier à la BHCI toutes les ressources concernant le secteur de l'immobilier qui étaient dans d'autres banques. Nous avons en réalisation au moins 5 projets pilotes. Dans un proche avenir, une grande communication et marketing sera faite pour montrer au grand public ce que la BHCI a conçu dans l'ombre. Elle a fait sa mue, elle est outillée depuis sa création et a développé une expertise qui est mise au service de l'Etat pour le financement du logement en Côte d'Ivoire.

Quels sont les projets immédiats de votre banque en matière de logement en Côte d'Ivoire ?

Nous avons un premier projet pilote de plus de 134 lots qui va être réceptionné et inauguré sous le parrainage des autorités d'ici à fin Août 2011. Un autre projet pilote concerne les terrains sociaux. Le prix au mètre carré a été ramené de 25.000 francs CFA à 17.500 francs CFA. Le salaire moyen d'un fonctionnaire en Côte d'Ivoire, ne permet pas de s'acheter d'un trait un logement. La trouvaille a donc été de le faire par étape. D'abord l'étape du terrain viabilisé



répondant à tous les critères d'assainissement constitue la première phase où on aide le client à acquérir ce terrain. Lorsqu'il finit de rembourser ce prêt, le terrain devient alors un apport personnel qui permet de passer à la phase de construction. L'autre approche est que le prix au mètre carré à Abidjan varie d'un quartier à un autre. Pour les quartiers populaires, le prix au mètre carré est beaucoup plus bas que dans les quartiers chics tels que cocody et riviera, si bien que le prix d'un terrain à Abidjan équivaut au prix d'un logement à l'intérieur du pays où le prix au mètre carré est encore plus bas. Nous allons jouer sur tous ces paramètres pour permettre à la population de s'offrir un logement décent. Nous avons aussi un architecte qui construit des logements évolutifs.

Entre vous et la SICOGL, qui êtes tous deux des entreprises d'Etat intervenant dans le logement, comment se passe la collaboration ?

La SICOGL et nous sommes complémentaires. La SICOGL construit et vend. Et nous à la BHCI, nous finançons. Avec la SICOGL, nous serons un instrument de financement du logement. Un partenariat sera bientôt noué pour que nous puissions accompagner la politique du logement prônée par le président Ouattara.

Vos projets vont-ils couvrir uniquement la ville d'Abidjan ?

Nos projets couvriront dans un premier temps les chefs-lieux de département où nous avons des agences implantées. C'est le cas à Daloa où nous sommes en train de construire une agence. Cette agence sera ouverte concomitamment avec la réalisation d'un programme immobilier à Daloa. C'est pareil pour Korhogo où on a fait une réserve foncière de 30 ha en vue d'un programme immobilier.

Entretien réalisé
par **CHECK KONÉ**

Politique de logements sociaux / Souleymane Dogoni, DG de la BHCI :

Honoré Kouassi

"Nous comptons accompagner le programme de logement du gouvernement"

La BHCI (Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire), entend jouer un rôle actif dans la politique de logement du Président Alassane Ouattara. Dans cet entretien, M. Souleymane Dogoni, Directeur général, apporte plus de précisions sur ce que sa structure compte apporter au gouvernement.



Souleymane Dogoni, DG de la BHCI

Monsieur le Directeur Général, comment se porte aujourd'hui la BHCI après la crise post-électorale qui a secoué le secteur bancaire en Côte d'Ivoire?

Nous sommes une jeune banque en redressement. Aujourd'hui, malgré la crise, la BHCI développe ses activités. Les fondamentaux ont été améliorés et nous poursuivons les efforts de recentrage sur la raison sociale de la banque qui est le financement de l'habitat social et plus généralement le secteur du BTP. La BHCI était liquide avant la crise. Cependant, ses ressources, qui sont à court terme ne sont pas adaptées au financement de l'immobilier. La banque ayant des résultats positifs et ayant renoué avec la liquidité, est plus fréquentable qu'avant, par les bailleurs de fonds et l'Etat dans le cadre de la levée de ressources longues pour financer l'accession à la propriété à notre clientèle d'Abidjan et de l'intérieur. Dans cette dynamique, la banque vient d'être recapitalisée par les autorités avec l'entrée de l'Etat qui est majoritaire. Désormais, la BHCI devient un instrument de la politique de logement de l'Etat de Côte d'Ivoire. Comme vous

le savez, la politique du président élu, c'est de faciliter l'accession à la propriété au maximum d'Ivoiriens. La BHCI se tient donc prête pour soutenir et accompagner ce programme. Les missions de la BHCI, de par son objet social, s'exercent dans un secteur d'activité porteur de financement du Logement en général, et plus particulièrement du logement économique et social représentant aujourd'hui un besoin effectif et urgent en Côte d'Ivoire, et dont la satisfaction devient un indicateur de lutte contre la pauvreté.

En tant que banque de l'Habitat, que comptez-vous faire pour accompagner le programme de logement du Président Ouattara?

Nous comptons accompagner le programme de logement du gouvernement. En ce qui concerne la banque de l'Habitat, des terrains sont en production et déjà disponibles sur nos programmes financés à Abidjan, et le seront dans les mois qui suivent à Daloa où nous ouvrons courant Novembre-Décembre de cette année, puis Korhogo et Bouaké où nous avons des agences en fonctionnement.

La BHCI vient d'être attributaire d'une parcelle de 30 hectares à Korhogo dont nous remercions au passage les autorités attributaires, en vue de la réalisation d'une opération mixte de programme immobilier (production de logements sociaux et économiques) et fonciers (production de terrains viabilisés immédiatement constructibles). Nous reviendrons plus amplement en temps opportun sur ces différentes opérations. Nous avons apporté beaucoup d'innovations pour faciliter l'accession à la propriété foncière et immobilière de notre clientèle. Ainsi, en partenariat avec un architecte des plus rompus en matière de conception de logements économiques et sociaux de la place, nous avons élaboré des plans types de logements évolutifs qui nous permettent désormais de satisfaire le maximum de salariés. En l'occurrence, ces plans types évoluent du simple studio à un logement de quatre pièces en villa basse ou duplex au choix selon les superficies des terrains et les niveaux de salaires. Notre métier, c'est le financement de l'immobilier en Côte d'Ivoire.

Quelles sont les innovations qu'a connues la BHCI en termes de produits immobiliers pour satisfaire les Ivoiriens ?

L'éventail des produits de la BHCI demeure riche et varié. Toutefois, afin d'apporter des solutions adaptées aux nouveaux problèmes que nous avons identifiés, nous avons lancé sept nouveaux produits qui se déclinent comme suit :

-Les CEF, CEEG : Compte Epargne Foncier et sa variante destinée aux groupements et associations permet de recueillir et rémunérer l'épargne destinée à constituer l'apport personnel pour acquérir un terrain équipé immédiatement.

-Les PEF, PEEG : Plan Epargne Foncier et sa variante destinée aux groupements et associations permet de recueillir et rémunérer l'épargne destinée à constituer progressivement l'apport personnel pour acquérir un terrain équipé à terme échu.

-Les PATE, PATEG : après les phases d'épargne sus évoquées, ce produit est destiné à compléter l'apport personnel par un prêt suffisant pour couvrir le prix d'acquisition du terrain équipé ; il se décline en deux versions à savoir une pour les particuliers (Prêt Acquisition Terrain Equipé) et une pour les associations et mutuelles (Prêt Acquisition Terrain Equipé Groupé)

-Le PGVT : Le prêt groupé viabilisation

de terrain est destiné aux associations et promoteurs immobiliers disposant d'une parcelle qu'ils désirent viabiliser. Il permet de leur mettre à disposition un prêt destiné à la mise en valeur du terrain. Nous avons imaginé ces produits pour :

- Offrir à la clientèle une gamme de produits riches et variés adaptés à leurs besoins

- Offrir des terrains urbains viabilisés, dont la qualité et l'utilité se distinguent des terrains non viabilisés

- Aider le salarié moyen à devenir propriétaire par étapes successives accommodables à son revenu

- Eviter les conflits dans les ventes de terrains urbains

- Encourager les promoteurs à s'orienter vers la production de terrains viabilisés

- Aider à l'assainissement des villes et chefs-lieux de région où seront déployés des projets de viabilisation de terrain

- Le recentrage de l'activité sur l'immobilier qui s'accompagne de nouveaux produits commerciaux innovants d'épargne / crédit adaptés aux différents niveaux de salaires distribués tant dans le secteur public que dans le secteur privé, conçus en partenariat avec des opérateurs privés et l'administration publique. Ce partenariat d'expertises s'oriente dans une symbiose d'objectifs devant favoriser et faciliter, prioritairement pour les salariés domiciliés à la BHCI, l'accession à la propriété foncière et immobilière.

- Les points forts de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire sont qu'elle exerce dans un créneau qui lui est propre et surtout qu'elle maîtrise, et que, par sa spécificité, elle intègre une mission de service public dévolue par l'Etat, soucieux de répondre aux besoins populaires de logement par la mise en place d'une structure de financement spécialisée. Enfin, l'appui effectif de l'Etat pour doter désormais la banque de ressources financières nécessaires ainsi que l'élaboration de plates-formes visant à faciliter au plan administratif l'intervention de notre banque dans le financement des chaînes foncière et immobilière en collaboration avec les Ministères de la Construction et du Logement, devraient être autant d'atouts indéniables pour le recentrage de l'activité de la BHCI. Afin de donner du crédit à nos opérations, en plus du soutien officiel de la BHCI, nous avons un partenariat technique avec le BNETD qui suit les travaux. En dehors de l'opération "les Hauts de la Djibi" pour laquelle les souscripteurs ont tous des CEF, les autres projets n'ont pas encore enregistré de souscription vu qu'ils sont en cours de réalisation. Toutefois, le taux de souscription pour l'opération, "les hauts de la Djibi" qui est de 72,6 % dénote un engouement pour le CEF. Il faut reconnaître que vu la situation récente des différents projets, il est trop tôt pour en faire un bilan notable.

Pouvez-vous nous parler des différents prêts immobiliers octroyés par la BHCI et les conditions d'accès à ces crédits immobiliers aussi bien chez les promoteurs immobiliers que chez les particuliers?

La BHCI a pour principale activité le financement de l'immobilier. Ainsi, finance-t-elle en amont les promoteurs immobiliers

pour la production de logements, et en aval les acquéreurs pour l'acquisition desdits logements. Depuis sa création, la BHCI a financé bon nombre de promoteurs de la place en dépit de ses moyens limités, pour un volume de 6.533 millions de FCFA. En ce qui concerne les acquéreurs, 2.000 salariés ont bénéficié du concours de la banque à hauteur de 13,700 millions de FCFA pour des opérations corporatistes ou initiées par des promoteurs. Nos conditions d'accès sont souples et adaptées aux revenus de nos interlocuteurs. Cette particularité de «sur mesure» nous interdit des détails trop longs dans la tribune que vous nous offrez. Cependant nous souhaitons que vos lecteurs intéressés par notre domaine d'activité, se rendent à notre Direction du crédit au Siège / Plateau, ou dans nos agences auprès d'un conseiller clientèle dédié.

Quels appels pouvez-vous lancer à l'endroit des promoteurs immobiliers et des clients qui veulent réaliser leurs différents projets immobiliers?

Nous encourageons les Ivoiriens à faire le choix de la BHCI, car nous faisons le plus difficile qui est de financer l'immobilier. Et qui peut le plus, peut le moins. Notre Banque a toujours été liquide jusqu'à ce jour du fait d'une bonne stratégie de collecte de ressources à travers notre réseau d'agences d'une part, et d'allocation de celles-ci en respectant l'orthodoxie financière liée à l'adéquation des termes des Ressources par rapport à ceux des emplois. C'est d'ailleurs l'un de nos meilleurs ratios et nous avons de tout temps effectué des placements dans l'interbancaire et la souscription aux bons du Trésor. Nous avons des agences Ressources qui alimentent régulièrement notre siège via les Irésorenes en attendant l'ouverture des agences BCEAO à l'intérieur du pays. Malheureusement, ces ressources sont courtes et inadaptées au financement du logement. Nous invitons nos clients à bénéficier de crédits à la consommation pour l'utilisation entre autres de ces fonds. C'est ainsi que nous avons lancé les prêts d'équipement post-crise pour ceux qui ont été victimes des événements ; afin de recevoir notre compassion à travers ces lignes. Ceux qui fréquentent la banque ont eu connaissance des invitations affichées, même de messages sms du BHCELL, et peuvent témoigner de l'accès facile aux crédits destinés à satisfaire les besoins de consommation. A l'endroit des promoteurs du foncier et de l'immobilier, nous souhaitons les aider à réaliser leurs projets par des financements structurés. Nous souhaitons mieux positionner notre Banque au niveau de la production de terrains viabilisés immédiatement constructibles, des logements sociaux et économiques, et faciliter l'accession à la propriété au maximum de nos compatriotes. Nous invitons l'ensemble des salariés à domicilier leurs salaires à la BHCI pour bénéficier de nos services. Des terrains sont en production et déjà disponibles sur nos programmes financés à Abidjan, et le seront dans les mois qui suivent à Daloa où nous ouvrons courant Novembre-Décembre de cette année s'il plaît à Dieu, puis Korhogo et Bouaké où nous avons des agences en fonctionnement.