



**FEDERATION DES ENTREPRISES DU
CONGO
PRESENTATION EXPOBETON
SEPTEMBRE 2019**



Mesdames et Messieurs ;

Distingués invités,

Je voudrais, avant toute chose, remercier Monsieur **Jean BAMANISA** pour avoir associé la Fédération des Entreprises du Congo à cette manifestation et surtout de me permettre de développer, dans le cadre de cette édition 2019 de l'EXPO - BETON, le thème relatif à « **la protection des investissements en matière de promotion immobilière** », sujet très sensible dans le contexte de notre pays.



Mon exposé s'articulera autour de deux axes.

J'aborderai premièrement, la problématique de la sécurité juridique et judiciaire touchant les activités du promoteur immobilier dans notre pays.

Je m'étendrai ensuite sur les opportunités d'affaires qu'offre ce secteur et les perspectives ainsi que les attentes du secteur privé.

Je ne peux entamer ce sujet, sans reconnaître, à juste titre, les efforts déployés par le Gouvernement à travers les réformes initiées telles que présentées par le DG de l'ANAPI, relatives aux indicateurs Doing Business, transfert de propriété et permis de construire.



Néanmoins, permettez – moi également de déplorer les incohérences ainsi que les désordres qui caractérisent la gestion de ce secteur, lesquels sont à la base de l’insécurité du point de vue juridique et judiciaire décriée au quotidien par nos affiliés.

J’aborderai ce sujet en épilogueant sur la situation de l’immobilier actuellement, l’environnement légal et réglementaire dans le domaine de l’immobilier dans notre pays avec des illustrations sur les difficultés auxquelles font face nos membres pour démontrer, si besoin en était encore, De la nécessité d’engager des réformes en profondeur à Impact probant avant de conclure sur quelques mesures de promotion dudit secteur.



Le secteur immobilier est en phase d'expansion dans notre pays, La République Démocratique du Congo. Mais ce boom immobilier qui est visible dans les grandes villes du pays n'entraîne pas forcément, des effets induits dans tous les autres secteurs de l'économie et ne profite pas à la distribution des richesses, bref à la croissance économique et à son développement intégré et intégral.

Cela tirerait son impulsion de part les multiples acteurs qui interviennent dans le secteur immobilier notamment les sociétés de construction, les sociétés et courtiers immobiliers, les entreprises de production des métaux et intrants de construction (cimenteries, fonderies, verreries, carrelages, etc.) et les populations travaillant dans la construction et l'immobilier.



**Mesdames et Messieurs ;
Distingués invités,**

Quel est l'état de lieux du secteur immobilier en RDC ?

Il faut reconnaître d'abord que le cadre légal du secteur Immobilier , plus spécifiquement le secteur de l'urbanisme est désuet. Le secteur est en effet régi par le Décret du 20 juin 1957 qui se trouve inadapté au regard de l'évolution historique du cadre de l'habitat et de la révolution technologique et industrielle. Il y a certes aussi la fameuse Loi BAKAJIKA du 07 juin 1966 qui précisait que le sol et sous sol appartiennent à l'Etat, Loi visant à remettre de l'ordre dans le domaine foncier.



En marge de cela, il y a également la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés qui date de plus de 45 ans.

Cependant, l'on note la présence de certains textes réglementaires récents qui touchent de manière directe et/ou indirecte le secteur immobilier.



Il s'agit notamment de :

- L'Arrêté ministériel de 2013 révisé en 2014 qui règlemente l'octroi de permis de construire en RDC;
- La Loi n° 15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnel;
- L'édit signé en août 2015 par le Gouverneur de Kinshasa portant approbation du Schéma d'orientations stratégique de l'agglomération kinoise (SOSAK) et du plan particulier d'aménagement zone nord de la ville de Kinshasa.



Il y a également des réformes qui sont en cours d'implémentation, le Directeur Général de l'ANAPI a évoqué à plusieurs reprises au cours des forums tenus par cette institution du transfert de propriété et du permis de construire.

On peut citer également la Commission Nationale de la Réforme Foncière, « CONAREF », mise en place depuis juin 2013 mais qui tarde à porter ses fruits. A l'issue de la 4^{ème} réunion du Comité National de pilotage du processus de la réforme foncière tenue à l'Hôtel Béatrice de Kinshasa en juin 2018, l'ancien Ministre des Affaires foncières, a annoncé la mise en place cette année de la nouvelle Loi sur la réforme foncière.



Pour rappel, la RDC est engagée dans le processus de la réforme foncière depuis l'atelier tenu à Kinshasa du 19 au 21 juillet 2012.

Dans ce lot, on peut citer également la réforme de l'aménagement du territoire et la réforme de l'urbanisme et de l'habitat avec en vue la tenue prochaine du premier forum urbain national de la RDC. L'aboutissement de toutes ces réformes aura sûrement une incidence sur le développement et la promotion du secteur immobilier dans notre pays.



En ce qui concerne les logements, l'évolution des investissements renseigne que depuis l'indépendance, une minorité d'entreprises privées et sociétés de l'Etat ont construit les logements sociaux. L'on peut citer par exemple l'Office de cité africaine (OCA), l'Office National de logement (ONL), la Caisse nationale d'épargne et de crédit immobilier (CNECI), la Société de logement économique (LOGEC), l'ONG Habitat pour l'humanité.

Malheureusement, toutes ces entités appartiennent à ce jour au passé car n'ayant pas survécus aux grandes tendances et évolutions historiques.



On dénombre de nos jours la prolifération des sociétés de construction, des agences immobilières et des entreprises de fabrication des matériaux de construction à même de booster le développement du secteur immobilier.

Dans la ville de Kinshasa par exemple, l'on compte certaines Entreprises qui offrent le logement à la population dont la Cité du Fleuve Congo, KIN OASIS, Pool Malebo, One Construct, Texaf, etc.

Aux côtés des logements sociaux de base, l'on dénombre également plusieurs bâtiments et immeubles qui sont construits ce dernier temps par les particuliers et entreprises privées dans plusieurs parties de la République.



Toutefois, le nombre de la population de la RDC estimée à plus de 85 millions d'habitants et la grande superficie (2.345.410 km²), constituent des atouts majeurs pour assurer les Investissements dans le secteur de l'immobilier par rapport à la demande immobilière et au mouvement démographique de la population et de ses besoins en matière de logements sociaux de base.



Et cela pour plusieurs raisons :

- **Sur le plan juridique d'abord**, l'activité de promotion immobilière est tiraillée entre le Ministère des affaires foncières, celui de l'urbanisme et habitat, ainsi que les provinces. Un environnement institutionnel démonté et démontable à souhait au gré de la configuration des Gouvernements qui se sont succédés au fil des années. Par conséquent, il s'observe un déficit de pilotage pour la normalisation, l'organisation et l'encadrement du secteur de promotion immobilière.

Pour vous en rendre compte, la première définition du promoteur immobilier est celle fixée par le législateur dans la Loi sur la TVA de 2010.



Comme il fallait s'y attendre, des intervenants dans ce secteur sont par défaut ou par ignorance appelés indistinctement gestionnaires immobiliers , agence immobilière , courtiers immobiliers, agents immobiliers, promoteurs immobiliers....

Les récentes tentatives d'organisation et d'encadrement datent de 2017 avec les Arrêtés signés par le Ministre de l'urbanisme et habitat. Malheureusement ces Arrêtés ont créé des perceptions de droit sans base légale en violation de la constitution.



A côté de cette question d'organisation et encadrement de la profession, il faut relever la problématique de la sécurisation des titres fonciers et immobiliers. **Au stade actuel de la législation foncière, le certificat d'enregistrement demeure le seul titre de propriété consacré par la loi. Cependant, par Arrêté ministériel, il a été institué la carte de propriétaire dans le cadre du Mécanisme de sécurisation des titres dont le fondement juridique reste discutable aux yeux des avertis et les coûts sujet à réflexion.**



- **Sur le plan fiscal ensuite**, il est observé des sollicitations par les provinces pour réclamer le paiement de l'impôt sur les revenus locatifs aux promoteurs immobiliers. Souvenez-vous qu'à l'époque de la gestion de cet impôt par la DGI, les revenus des promoteurs immobiliers n'étaient pas soumis au paiement de cet impôt et cela, conformément aux dispositions de l'article 59 de l'ordonnance-loi n°69/009 du 10 février 1969 sur les impôts cédulaires sur les revenus.

Cependant, avec la décentralisation consacrant la libre administration des provinces, il a été enregistré des réclamations de paiement de l'impôt sur les revenus locatifs aux promoteurs immobiliers par les régies provinciales.



Avec une telle imposition, les revenus générés par les activités des promoteurs immobiliers seraient frappés de 50% d'impôts de même nature soit 30% au titre de l'IBP et 20% au titre de l'IRL. Et pourtant, l'impôt sur les revenus est collecté sur base de principe de cédules de façon à éviter la double imposition.

Je ne peux passer sous silence le paiement de l'impôt foncier rétrocédé aux provinces et de la taxe sur concession ordinaire payé sur le même fond, le premier en qualité de propriétaire et le second en tant que locataire.



- **Sur le plan judiciaire enfin**, il y a lieu de relever la nécessité de rendre le conservateur des titres fonciers civilement et pénalement responsable des actes posés. Aujourd'hui, tout le monde est unanime sur le fait que la plupart des procès devant les cours et tribunaux porte sur les litiges relatifs au foncier ou à l'immobilier. En effet, suivant les dispositions de l'article de la Loi foncière le conservateur n'est pas responsable de ses actes. Par conséquent, il ne s'entoure pas suffisamment des précautions requises avant d'agir, parfois sous l'impulsion des acteurs politiques.

Le patrimoine foncier et immobilier de l'Etat et des entreprises du portefeuille sont victimes chaque jour des actes posés pour déposséder des biens. Même les missions diplomatiques ne sont pas épargnées.



La promotion du secteur immobilier , tout comme celui de l'habitat, tire son essence dans les travaux sur les établissements humains organisés par l'ONU suivant un cycle de 20 ans.

La dernière conférence sur les établissements humains en date de 2016 et connue sous le label « Habitat III » tenue à Quito en Equateur a abouti à la mise en place d'un nouveau programme pour les villes . Ce programme vise à avoir des villes viables, durables et respectueuses de l'environnement. Ce qui constitue un pan non négligeable dans le développement et surtout de la protection des investissements dans le secteur immobilier.



Mesdames et Messieurs ;

Distingués invités,

La RDC regorge diverses potentialités permettant de déclencher
Le boom immobilier. Il s'agit notamment de :

- La présence d'un schéma d'orientation pour la ville de Kinshasa (SOSAK) et Lubumbashi (Plan urbain de référence) ;
- La disponibilité des études sur le développement du réseau des transports (Plan directeur national intégré des transports au niveau national et Plan directeur urbain de Kinshasa) ;
- La présence des cimenteries, des entreprises de construction, génie civil, travaux publics et bâtiments, des sociétés de production des matières utilisées dans la construction ;



- La présence des universités et instituts supérieurs qui forment les cadres et techniciens travaillant dans le secteur de l'immobilier ;
- La présence des structures organisées qui sont concernées par le développement et la promotion du secteur immobilier (Ordre national des ingénieurs civils, Ordre national des architectes, Association des urbanistes et autres associations de la société civile) ;
- La présence du Bureau d'études, d'aménagement et d'urbanisme (BEAU) ;
- La promulgation de la Loi sur le partenariat public privé et la structure libéralisée de l'économie qui inciteraient les opérateurs privés à investir davantage dans le secteur.
- La disponibilité des intrants de construction : calcaire, argile, caillasses, quartz, etc.
- La disponibilité des espaces verts pour ériger des constructions et la disponibilité de la main d'œuvre locale.



Il y a cependant certains facteurs qui peuvent annihiler les efforts de développement du secteur immobilier, j'ai évoqué plus haut la désuétude du Code de l'urbanisme et la non actualisation de la Loi foncière, mais il ya également :

- La cherté des intrants de construction à l'importation ;
- La lourde fiscalité intérieure ;
- Le non respect des mesures réglementaires en matière immobilière ;
- Les tracasseries perpétrées auprès des investisseurs immobiliers et de construction ;
- L'absence d'une banque d'habitat et de promotion immobilière.



Le développement et la promotion du secteur immobilier en RDC doit être en marge avec la politique de l'urbanisation des centres ruraux et urbains (villes) ainsi que de l'évolution démographique. Cela me permet d'évoquer, si vous le permettez, les caractéristiques clé des villes de la RD Congo :

- **Des villes déconnectées entre elles.** Les échanges commerciaux se font plus avec les pays frontaliers qu'entre les villes. La Banque Mondiale (Revue de l'urbanisation de la RDC, 2017) a identifié 5 régions qui sont des espaces géographiques autonomes s'urbanisant à des rythmes différents : ouest (Kinshasa, Boma, Kikwit), nord-ouest (Kisangani, Mbandaka, Bandundu), centre (Kananga, Mbuji-Mayi), Sud-Est (Lubumbashi, Kolwezi), Est (Goma, Bunia, Kalemie) ;



- **Des villes fermées aux marchés** intérieurs et extérieurs et qui sont à la fois peu productives, moins inclusives et chères (les prix des biens et services sont d'environ 40% plus chers que la moyenne africaine). Et, selon l'Enquête MERCER de 2019, Kinshasa est la 2^{ème} ville la plus chère en Afrique (après Ndjamena) et la 22^{ème} au monde ;
- **Des villes hors services** et en proie à la pauvreté urbaine où 75% de la population y vivent dans des conditions précaires.



Et pourtant, les villes sont des moteurs de prospérité : création d'emplois et des richesses. Selon les statistiques mondiales de la population, environ 51% des congolais vivront dans les villes d'ici à 15 ans. Ce qui représente un taux de croissance urbaine annuelle de 4,13%, équivalent à 1 million des personnes qui s'ajoutent dans les villes par année.

Je vais, Mesdames et Messieurs, Distingués invités, prendre l'exemple de la Vile Province de Kinshasa.

Selon les estimations du « World Development Indicators, WDI », la population de Kinshasa augmente de 5,1% chaque année. A ce rythme d'urbanisation, Kinshasa serait la ville la plus peuplée de l'Afrique subsaharienne dans les 15 années à venir devant la capitale nigériane (Lagos).



En 2030, la population de Kinshasa doublera pour se situer à près de 25 millions d'habitants. Et donc, le secteur immobilier doit s'adapter à ce mouvement démographique et être à même de satisfaire les besoins de l'habitat compte tenu des conditions socioéconomiques de population. C'est pour cela qu'il faut des Investissements nécessaires (eau, électricité, routes, logements, etc.) et donc, le sens de protéger les investissements immobiliers.



Les caractéristiques des logements en RDC et particulièrement à Kinshasa sont peu reluisantes.

- Concernant les matériaux au sol, les résultats de l'enquête à questionnaire unifié des indicateurs de bien-être (QUIBB) renseignent que 74% des ménages vivent dans les logements où le pavement est en matériaux naturels (terre, sable, bouse). Ce chiffre représente 35% en milieu urbain. Pour les matériaux de murs extérieurs, les naturels représentent 13% contre 38% des matériaux élaborés (ciment, carrelage, etc.). La différence est constituée des matériaux rudimentaires (bambou avec terre, briques adobes).
- Par rapport au statut d'occupation d'un logement (QUIBB, 2016), 44,4% de la population urbaine est propriétaire contre 43,7% des locataires vivant en milieu urbain.
- Une promiscuité aigüe (50% des ménages urbains) qui s'observe avec des conditions de vie difficiles.



Mesdames et Messieurs ;

Distingués invités,

Pour matérialiser les efforts de développement du secteur immobilier dans notre pays , en plus de la levée de certaines barrières et interdictions évoquées plus haut, il est impératif de protéger les investissements nationaux et étrangers , par la promulgation de la Loi foncière et du code de l'urbanisme et habitat.

Au regard du programme du Président de la République visant à construire environ 250 000 logements sociaux sur toute l'étendue du territoire national pendant son quinquennat,



le souhait de la FEC est que les entreprises locales puissent participer activement et concrètement à la matérialisation de ce vaste chantier avec une préférence pour les matières premières locales compte tenu des spécificités de chaque région et de la disponibilité de ces matières premières.



Je vous remercie