



EXPO BETON 2019: DU FONCIER RURAL AU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES EN RDC

KINSHASA 2050 MEGALOPOLE DU CORRIDOR OUEST

Le PDU et la production des terrains aménagés,
enjeux, perspectives et défis. Exposé de motif

Présenté par:

Ingénieur Kaoze Kitenge Pacifique

Introduction

- ▶ Kinshasa mégalopole de 15 millions d'Habitants
- ▶ l'ampleur des problèmes rencontrés et la faiblesse des moyens affectés à la résorption du déficit constituent un handicap
- ▶ L'amélioration du milieu urbain implique la prise en compte des aspects environnementaux, techniques, économique-financières, sociaux et juridiques nécessitant des mesures sures à prendre tant pour l'aménagement du territoire, les opérateurs et la population afin de prévenir les incidences négatives.



Carte de la R.D.C.

Ville de Kinshasa opportunité de développement

- ▶ Capitale de la RDC
- ▶ Miroir du pays
- ▶ Centre culturel, touristique et universitaire,
- ▶ Pool économique
- ▶ Politique
- ▶ Recherche d'emploi
- ▶ Croissance démographique galopante suite à l'exode rural
- ▶ Aire d'influence sur toutes l'étendue de la RDC et même sur les pays voisins

un centre qui organise des flux et qui doit s'inscrire dans des réseaux, un pôle de commandement dans le Corridor Ouest

L'état actuel du secteur urbain en RDC varie d'acceptable au pire.

- ▶ Montant total du budget ne dépasse pas 0,2% ;
- ▶ Saupoudrage des financements partiels, échelonnés et dilués;
- ▶ Partenaires étrangers ne réalisent pas leurs promesses
- ▶ Frein à l'accès des populations aux établissements humains;
- ▶ Accentuation des dégradations et de la pauvreté;
- ▶ Besoin accru des espaces

Problèmes de la Ville de Kinshasa

- Insuffisance de production, de l'offre et de l'accessibilité des populations aux logements décents ainsi que le déficit des équipements collectifs sociocommunautaires de base et de proximité;
- Abandon d'entretien et de maintenance;;
- Occupation anarchique des espaces publiques, des berges des rivières et des sites érosifs;
- Augmentation de la densité d'occupation.;
- Politique incohérente de gouvernance et de planification urbaine et rurale.



Erosions

Problèmes du secteur de l'habitat

- Absence de préparation préalable de terrain, des zones d'extension de l'Habitat (terrassement, voiries et réseaux divers) et de mise en place des équipements collectifs (écoles, formations sanitaires, sécurité etc.)
- l'évacuation des excréta (y compris les ordures ménagères) est mal assurée par des dispositifs individuels ;
- la distribution ou la disponibilité de l'eau dans la parcelle n'est assurés qu'à 48 % des ménages. Dans les extensions Sud de la Ville de Kinshasa, 67 % n'ont pas cette disponibilité et 88 % dans les extensions Est et pourtant ces zones regroupent 54 % de la population de la ville (cfr Plan d'action National pour l'habitat) ;
- le branchement électrique du logement est assuré à 21,1 % des ménages à l'échelle de la ville.

Erosions

- Le déficit en logements décents se caractérise par :
 - (i) des ménages sous logés ;
 - (ii) des ménages occupants des unités de bâti inachevées ;
 - (iii) des ménages vivant dans des unités de bâti précaires ;
 - (iv) des ménages habitant dans des bidonvilles ;
 - (v) des ménages vivant dans des zones à risque ;
 - (vi) des ménages en vie de cohabitation immobilière
 - (vii) des spoliations à grande échelle du patrimoine privé et public de l'Etat.

- A ce jour, l'estimation du déficit global pour la Ville de Kinshasa est de plusieurs centaines de milliers de logement, y compris la viabilisation du site. Le Gouvernement n'a construit que 500 maisons ces dix dernières années.

Solutions proposées

Pour relever les défis l'Etat a l'obligation de mettre en place une politique visant:

- l'aménagement foncier des nouveaux quartiers et la rénovation des anciens quartiers en prévoyant les aires de centralité, les espaces verts, les parcs publics, les zones à occupation différée et les réserves foncières et forestières ;
- la viabilisation des sites des projets immobiliers ;
- la construction suffisante des logements décents
 - en utilisant des nouvelles technologies,
 - en octroyant des crédits logements aux ménages,
 - en appuyant l'auto-construction et
 - en construisant pour la population les habitations à loyers modérés.

Défis

- La maintenance des unités de logement et les ensembles résidentiels construits en vue de leur longévité, l'hygiène et la salubrité publique ;
- L'accroissement de la production immobilière stimulera la production et la consommation des matériaux locaux de construction.



Conséquences : la diminution des devise pour les importations et l'utilisation d'une MO locale et abondante

PERSPECTIVES

FONDS NATIONAL DE L'HABITAT ET AGENCE CONGOLAISE DE PROMOTION IMMOBILIAIRE

- Collecter les fonds destinés au financement des activités dans le secteur de l'Habitat ;
- Financer la construction par l'Etat des logements à prix abordable chaque année ;
- Accorder des aides financières aux propriétaires pour la réalisation des travaux lourds ou d'amélioration de leurs habitats ;
- Promouvoir le Partenariat Public Privé (PPP) dans le domaine de l'habitat ;
- Soutenir l'installation d'un guichet unique en vue de réduire les procédures administratives de l'obtention des documents ayant trait à l'Urbanisme et Habitat ;
- Faciliter la mise en place d'un réseau informatisé de communication entre les différentes administrations du secteur foncier



Activités

Accompagner les coopératives et mutuelles évoluant dans le secteur de l'Habitat en vue de fournir des logements à standing économique et très économiques ;

- Appuyer la vulgarisation des textes légaux et réglementaires en matière de l'Habitat;
- Accompagner les villes à se doter des instruments de planification ;
- Appuyer les producteurs des matériaux locaux de constructions et divers matériels ;
- Appuyer les promoteurs immobiliers du secteur privé.

Ressources

contribution de l'Etat, des provinces, des communautés locales et des diverses redevances et taxes.

En matériels, en matériaux, financières, en personnels, appui administratif, structurel, médiatique ou sécuritaire.



Les attentes concernant ce programme

- Gestion intégrée des transports, des infrastructures, de l'occupation et affectation des sols et d'autres secteurs de la vie en RDC.
- Mise en place et observance du cadre juridique et réglementaire, bien défini et trop claire des attributions des ministères et organismes impliqués dans la promotion du secteur des établissements humains.
- Introduction des nouvelles prescriptions techniques, sociales, économiques et environnementales.
- Vulgarisation des textes réglementaires auprès des autorités, de la population et autres services concernés.
- Renforcement de la bonne gouvernance locale et amélioration des conditions pour la fourniture de services communautaires.

Cadre



Mesures à court terme et priorités

- Revue et adaptation des clauses Techniques, administratives, Juridiques et institutionnel national par : (i) la réforme législative des textes existants, (ii) la formulation des nouveaux textes d'application, (iii) l'harmonisation des conventions à la législation nationale ;
- Cadre institutionnel par : (i) le renforcement des capacités institutionnelles en équipement, le renforcement des capacités professionnelles et la création de nouvelles structures ;
- Renforcement des mécanismes de collaboration et coopération interinstitutionnelle ;
- Redynamisation de l'inspection générale ;
- Assurer un système de circulation d'informations aux autorités et au public.

Plan à moyen terme et priorités

- Créer des plateformes de centralité et d'attractivités socio-économiques à travers la ville ;
- Produire des trames assainies ;
- Construire et perfectionner tout le système de réseau de mobilité urbaine en tenant compte des personnes à mobilité réduite ;
- Aménager les aires de stationnements multifonctionnels ;
- Réhabiliter et reconstruire les patrimoines immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat ;
- Promouvoir le Partenariat Public-Privé dans le domaine de l'Habitat ;
- Réduire les procédures administratives et installer le guichet unique pour l'obtention des documents ayant trait à l'Urbanisme et Habitat ;
- Installer le système de réseau informatisé de communication entre les différentes administrations du secteur foncier ;
- Embellir les entrées villes, les alentours des ouvrages de souveraineté ;

Plan à long terme et priorités

Délocaliser du milieu urbain les camps des forces combattantes et améliorer le cadre de vie des forces de l'ordre public ;

- Introduire une réglementation spécifique pour les centres villes et certaines zones à standard international

-- Mettre en place des coopératives et mutuelles de logements pour fournir des logements à standing économique et très économiques ;

- Procurer aux décideurs locaux des moyens financiers, humains, techniques et méthodologiques dans le cadre d'opérations programmées pour l'amélioration de l'Habitat ;

- Vulgariser les textes légaux et réglementaires en matière de l'Habitat ;

- Doter la ville des instruments de planification (PDL, PUR, PAL) ;

- Elaborer un plan de formation pour le renforcement des capacités techniques et managériales des cadres supérieurs et moyens de l'Administration ;

- Doter toute la ville d'un centre de documentation urbaine ;

- Mettre en place la Police de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

- Ratifier des accords et conventions internationaux.

3. Capacité de développement

Collaborateurs du Ministre

- Produire des Plans de Développement de la Ville de Kinshasa, le Plan Urbain de Référence et les Plans Locaux d'Aménagement à l'échelle du Quartier,
- Restituer le programme auprès des collaborateurs, techniciens et subalternes.
- Associer les médias par des émissions de sensibilisation sur la maintenance des infrastructures et les pratiques répréhensibles.

Pour le Ministère de l'Urb et Habitat

- acquérir des nouvelles méthodes et techniques de gestion des l'habitat ;
- Adapter les expériences aux réalités et moyens de notre pays ;
- Proposer des stratégies préventives, curatives et d'amélioration du milieu urbain ;
- Tenir compte de tous les paramètres socio économiques et aux rôles de chaque acteur intervenant dans la Ville ;
 - Associer les médias par des émissions de sensibilisation sur la maintenance des infrastructures ;
 - Mettre l'accent sur les notions des registres de l'Habitat et la constitution des équipes des patrouilles.

4. Faisabilité

- Le Gouvernement l'adopte.
- Ressources nécessaires.
- Soutient et la participation de tous.
- La disponibilité du foncier
- Réduction des impacts négatifs du programme.

5. Limite du projet

Quelle que soit la pertinence des plans à produire et leur adoption par les autorités, il peut toujours être confronté aux contraintes d'ordre politique, économique, foncier et social. Il s'agit notamment de :

Les guerres

La modicité du budget de l'Etat

Les intempéries et catastrophes naturelles.

Les contraintes environnementales

Facteurs de viabilité et pérennisation du projet

1. Politique de soutien

- La création de noyau de soutien aux plans et schémas stratégiques, qui est ici les organisations non gouvernementales et les privés en vue d'un travail de sensibilisation et de mobilisation dans l'optique de leur implication dans la dynamique du programme.

2. Capacité organisationnelle et de gestion :

- Le suivi et l'évaluation permanente de la part du Gouvernement sont impératifs auprès de gestionnaire sectoriel, pour le renforcement des capacités organisationnelles et de gestion, ainsi que des séances de formation en gestion et maintenance du secteur sont d'une grande importance.

3. Aspect économique et social :

Au point de vue économique et social, le projet aura un impact positif sur l'ensemble de la collectivité où toute la population trouvera son compte, l'une dans son rôle d'acteur et l'autre dans son rôle de bénéficiaire.

Conclusion

Dans la Ville de Kinshasa, le droit à un habitat décent est reconnu à tout citoyen tandis que la protection, la maintenance et la promotion des établissements humains est un devoir pour tous les congolais. Cela constitue donc un des principaux enjeux de l'avenir qui doit interpellier toute la communauté nationale.



(MERC)