

Conversion des titres, contrainte majeure à la sécurisation des titres fonciers en RDC

Mesdames, Messieurs,

Le ministère des Affaires foncières au nom duquel je prends la parole à cette tribune très sélective de la 5^{ème} édition du Salon EXPO BETON est honoré par l'invitation des organisateurs de cet événement qui s'est imposé comme un rendez-vous incontournable du calendrier événementiel congolais.

Tout en vous félicitant pour cette initiative qui permet, chaque année, aux Congolais et aux différents partenaires de réfléchir sur des questions liées au développement de ce magnifique pays qui est le nôtre, j'ai le plaisir de vous livrer le contenu de mon propos de ce jour qui s'articule autour de la **Conversion des titres, contrainte majeure à la sécurisation des titres fonciers en République Démocratique du Congo**.

A l'instar de toutes les mégapoles du monde, Kinshasa et les autres grandes villes du pays font face à une forte pression foncière qui est à l'origine de très nombreux conflits qui engorgent nos cours et tribunaux, et menacent la paix sociale.

Depuis notre arrivée aux affaires, nous avons mené plusieurs réformes pour sortir l'administration foncière des sentiers tortueux dans lesquels elle s'était engagée, et la mener vers une gestion moderne caractérisée par la dématérialisation des dossiers et des paiements afin de juguler toutes les mauvaises combines, et améliorer qualitativement la sécurité foncière.

Mais dans ce processus de renouveau du secteur foncier congolais, l'heure est venue de nous attaquer à l'assainissement du climat des Affaires et la Sécurité des titres fonciers qui font partie des priorités du gouvernement de la République comme l'ont rappelé le Président de la République, Chef de l'Etat dans son dernier discours sur l'état de la Nation face au Parlement réuni en Congrès, et le Premier ministre, Chef du gouvernement dans son allocution d'investiture devant l'Assemblée nationale.

Mesdames et Messieurs,

En son article 390, la Loi foncière de 1973 dispose que le « **droit d'occupation** » constaté par le « **livret de logeur** » ou **par « tout autre titre équivalent »** délivré dans une zone de la République est supprimé, et que les nationaux détenteurs d'un tel livret se verraient octroyer un titre de concession perpétuelle sur le bien occupé.

Malheureusement, d'autres titres équivalents au livret de logeur circulent sur le territoire national à l'instar des fiches parcellaires, des attestations d'occupation parcellaires et parfois même des simples bouts de papiers !

Or, la délivrance de ces titres précaires concourt à la dépréciation du certificat d'enregistrement qui est pourtant le seul titre reconnu par le droit congolais.

A l'évidence, la problématique de la conversion des titres est le nœud gordien qui bride la sécurisation foncière. Elle est même un handicap majeur à la réforme tant attendue de Numérisation du Cadastre et de Sécurisation des titres fonciers et immobiliers.

A ce jour, les données statistiques les plus optimistes évaluent à 15% à peine le nombre de propriétaires terriens détenteurs d'un Certificat d'enregistrement ! Cette situation exacerbe le désordre qui règne dans la gestion foncière de notre pays, nuit gravement à son image et nécessite qu'on lui accorde la meilleure attention.

Mais à quoi est dû ce faible taux de pénétration du Certificat d'enregistrement, et quelles en sont les conséquences ?

Deux raisons essentielles expliquent cette situation. Il s'agit notamment du coût prohibitif des formalités d'acquisition des titres au regard des moyens financiers des requérants ; et de la vétusté de l'outil de travail qui empêche l'administration foncière de réaliser des performances en phase avec les enjeux.

S'agissant des conséquences, on retiendra :

- La persistance de conflits fonciers du fait de l'insuffisance de la documentation des droits couvrant les parcelles ;
- La faible assiette de perception de l'impôt foncier et immobilier, car ne reposant essentiellement que sur l'examen du registre tenu au niveau des circonscriptions foncières ;

- La difficulté d'application des mesures légales de compensation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ou de construction d'infrastructures, suite à l'inexistence de données techniques et juridiques sur les unités parcellaires occupées.

Mesdames, Messieurs,

Au ministère des Affaires foncières, nous sommes rangés en ordre de bataille pour combattre l'insécurité foncière qui est entretenue par la délivrance de titres précaires qui légalement, n'ont plus cours en République Démocratique du Congo.

Bientôt vous assisterez au lancement d'une grande campagne de conversion des Titres à l'échelle nationale.

Concerné au premier chef en tant que 1^{er} propriétaire terrien, l'Etat devra faire montre d'exemplarité en procédant au titrement des biens fonciers et immobiliers de son domaine privé.

En effet, il est surprenant de constater que la plupart de ceux-ci ne sont pas couverts par des Certificats d'enregistrement ; ce qui les expose au risque sérieux de spoliation.

Le titrement obligatoire des biens fonciers et immobiliers de l'Etat assurera leur protection contre la boulimie des prédateurs en quête de belles prises ; elle catalysera aussi la campagne populaire de délivrance des titres fonciers et immobiliers en préparation ; et enfin, elle ouvrira la voie à la Numérisation et la Sécurisation des Titres.

Cette opération d'envergure se déclinera selon les trois étapes suivantes :

- Etape préparatoire (1 mois)** : affinement de la méthodologie ; évaluation des besoins ; formation et communication ;
- Etape de mise en œuvre (4 mois)** : lancement de la campagne dans les communes populaires à faible revenu de Kimbanseke et de Masina à Kinshasa, dans une commune populaire de Lubumbashi, de Bukavu et de Goma ;
- Etape d'évaluation (1 mois)** : collecte et analyse des résultats ; établissement d'un calendrier de mise à l'échelle pour le déploiement de l'exercice sur toute l'étendue de la République.

L'allègement du coût d'acquisition du certificat d'enregistrement est une condition sine qua non pour sa réussite. Il faut pour ce faire, créer un incitatif économique, en accordant une remise de prix significative pour les conversions qui seront opérées au cours de la strate temporelle prédéfinie par la campagne. On renchérirait ainsi le coût d'opportunité économique dans le chef de l'assujetti qui n'accorderait pas de diligence à la conversion en lui faisant payer 3 à 4 fois plus après le délai butoir ; sans oublier qu'il s'exposerait inutilement à la déchéance de ses droits fonciers.

La stratégie consiste donc à alléger le coût du Certificat d'enregistrement pour encourager un plus grand nombre d'assujettis à régulariser leur situation ; ce qui provoquera un élargissement substantiel de l'assiette d'imposition, et une augmentation significative de la contribution des Affaires foncières au Trésor public.

Il sied de noter que ce modèle a été appliqué avec succès par le Rwanda voisin qui revendique aujourd'hui 13 Millions de titres convertis et sécurisés pour 17 Millions d'habitants ; et une récolte annuelle de 120 Millions de dollars d'impôt foncier !

Pour relever ce challenge, nous comptons sur nos partenaires traditionnels (ONU-Habitat, IFC, UNFPA, Banque Mondiale, BAD...) pour l'ouverture d'une ligne de financement en soutien aux dites opérations ; particulièrement en faveur des usagers à revenus modestes.

Il est aussi prévu une sensibilisation maximale à travers les médias, et une vaste campagne de proximité sur les campus des universités et les Instituts supérieurs, les marchés, les entreprises publiques et privées, les institutions publiques, les quartiers, etc.

Mesdames, Messieurs,

Vous aurez compris que la conversion des titres est un préalable incontournable à la création des conditions d'une paix foncière et sociale véritable. Sans être la panacée, elle s'impose comme la formule prodigieuse susceptible de réduire drastiquement les conflits fonciers, améliorer l'image ternie de notre administration foncière, et booster de manière exponentielle la participation des Affaires foncières au budget de l'Etat.

Sur un autre plan, ce mécanisme de conversion des titres est le gage d'une ouverture réelle de notre administration vers la modernité dans la mesure où il

fournira des données techniques plus affinées qui garantiront enfin le grand saut vers cette Numérisation qui présente des avantages non négligeables pour l'Etat.

Mesdames, Messieurs,

Je ne peux terminer mon propos sans souhaiter plein succès à cette 5^{ème} édition d'EXPO BETON dont les résultats contribueront, j'en suis persuadé, à enrichir la réflexion déjà importante sur le développement de Kinshasa, notre capitale.

Que vive la 5^{ème} édition du Salon EXPO BETON RDC.

Que vive la République Démocratique du Congo.

Je vous remercie.

Aimé SAKOMBI MOLENDO