



**SALON DE LA CONSTRUCTION | 1<sup>ère</sup> EDITION 2016**

**8-10 SEPTEMBRE 2016**

**Shark Club  
Kinshasa - RDC**

# **LA PROBLEMATIQUE DE L'ACCESSIBILITE AU LOGEMENT DECENT PAR LES CADRES MOYENS**

**Hon. Ir LUBAMBA NGIMBI César**

# INTRODUCTION

- Le problème d'habitat en RDC, aussi bien en milieu urbain que rural, n'est pas encore réellement pris en compte dans la politique générale du pays.
- Il y a des tentatives avec l'ONU-Habitat qui a lancé en 2008 un programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) en partenariat avec le groupe ACP et financé par la CE. C'est dans ce cadre que notre pays a pu bénéficier :

## Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) de l'ONU-Habitat:

1. Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) à Kinshasa (Masina)
2. Plan de Développement urbain (PDU) à Kindu, Kolwezi, Kananga, Kikwit.
3. Plan d'Aménagement Urbain (Kisangani et Kinshasa)

## **Au regard du déficit criant dans le secteur de l'habitat**

➤ une réflexion doit être menée par le gouvernement, les producteurs des matériaux de construction, les promoteurs immobiliers et les experts pour trouver une solution.

## **Au regard des contraintes surtout financières,**

➤ la recherche de cette solution ne pourra se faire que d'une manière graduelle.

Aussi nous voulons nous intéresser à la frange de la population que j'appelle cadre moyen.

**Cadre moyen** = congolais dont le revenu mensuel va de l'équivalent de 500\$ à 1.000\$.

• **logement décent** =

• au moins 80 m<sup>2</sup> bâti sur une surface totale de 200m<sup>2</sup>, disposant de l'électricité, d'eau et dans un environnement d'un système d'assainissement adéquat et de sécurité.

• **Cadre moyen** = un grand marché d'amorçage de redynamisation du secteur de logement.

➤ **Cadre moyen** → devenir propriétaires et contribuer à diminuer la pression dans ce secteur de logement.

## LES ATOUTS DES CADRES MOYENS

- ✓ Ils ont un revenu permettant le remboursement d'un crédit logement.
- ✓ Ils sont à l'attente du confort proposé par un logement décent.
- ✓ Ils aspirent généralement à une situation stable du point de vue logement offrant ainsi à leurs familles une vie de quiétude.
- ✓ Devenir propriétaire est leur objectif.

# LES DEFIS A RELEVER

## 1. L'accès à la terre au coût acceptable :

### Solution proposée :

- Gouvernement prend en charge des viabilisations des sites destinés à la construction des logements.
- Ces sites sont mis à la disposition des promoteurs immobiliers
  - ✓ le coût d'aménagement de ces sites est à intégrer au coût des maisons.
  - ✓ L'Etat pourra ainsi récupérer les montants investis qui pourront être réinvestis dans les prochaines viabilisations.

Il sera ainsi possible aux promoteurs immobiliers de mettre à la disposition de cette catégorie de la population les logements attendus par eux.

## **2. Susciter l'émergence des promoteurs immobiliers :**

**Solution proposée :**

**Que l'Etat mette en place une législation et des conditions favorables à l'émergence de ce corps de métiers des promoteurs immobiliers.**

## **3. Financement du secteur :**

**Solution proposée :**

- **Soutenir le financement du secteur par un Fond.**
- ✓ **Fond alimenté par une quotité des ventes des matériaux de construction, des locations des immeubles et des ventes des terrains et immeubles.**

### 3. Financement du secteur (suite):

#### Solution proposée :

- ✓ Ce Fond est à gérer **par une structure légère** de manière que le montant récolté soit affecté en très grande partie au financement du secteur.
- Les montants affétés au financement du secteur sont débloqués à travers soit d'une banque d'Habitat ou des banques commerciales.
  - ✓ La banque d'Habitat devra être à capitaux publics et privés dont **la gestion devra être privée.**
- ✓ Au lancement l'Etat pourra être majoritaire, puis il cédera au fur et à mesure aux privés la part du capital.

# Mécanisme d'acquisition de logement à mettre en place

- Le promoteur immobilier obtient de pouvoir public le site viabilisé (dans certains cas il peut lui-même viabiliser ce site).
- Il obtient aussi de ses banquiers une partie de financement du projet (pour couvrir la viabilisation et une bonne partie des gros œuvres des immeubles).
- L'acquéreur obtient le crédit de sa maison auprès de la banque d'Habitat remboursable en 15, 20 ou 25 ans.

## Mécanisme d'acquisition de logement à mettre en place (suite)

- La banque d'Habitat verse au promoteur immobilier les montants successifs suivant avancement des travaux et
- l'Acquéreur rembourse son crédit mensuellement à la banque d'Habitat.

# Efforts à faire par toutes les parties pour minimiser le coût de construction

Minimiser le coût au m<sup>2</sup> doit être un objectif qui doit être poursuivi par tous les intervenants du secteur :

- L'Etat qui doit mettre en place une politique fiscale attrayante et l'arsenal juridique pour sécuriser les uns et les autres.
- Les producteurs des matériaux de construction par la recherche des moyens de mise en œuvre et une technologie adaptés.
- Les promoteurs immobiliers par la recherche de meilleur coût de construction.
- Les opérateurs financiers par un taux d'intérêt adapté au secteur.

# CONCLUSION

Le pouvoir public, par le ministère ayant l'aménagement et l'habitat dans ses attributions, devra s'investir pour lancer une réflexion pour mettre en place la banque d'Habitat et l'arsenal juridique nécessaire pour créer les conditions de relance de ce secteur de logement. Il devra être soutenu par le gouvernement à travers un budget adapté aux ambitions à atteindre.

## • CONCLUSION

Le ministère de l'économie devrait veiller à une meilleure organisation du marché intérieur en matière des matériaux de construction.

L'installation des plusieurs cimenteries dans le pays doit être une opportunité de baisser le prix de ciment au même niveau que nos voisins et cela devrait entraîner la baisse généralisée des matériaux de construction.

# Merci/ Thank you



RAWBANK



ProCredit Bank



SANY



广平国际集团  
LE GROUPE GUANGPING INTERNATIONAL  
Boulevard de l'Indépendance 11, Kinshasa-Centre  
BOOM, KINSHASA 8000011-01-010  
T +21 8505 16656



SOCIETE MACHINE CONGO SARL  
(SMC)



MIT Consulting  
IT belong to us



SALON DE LA CONSTRUCTION | 1<sup>ère</sup> EDITION 2016

8-10 SEPTEMBRE 2016

Shark Club  
Kinshasa - RDC