



Cabinet du Chef de l'État

AN-PPIE

AGENCE NATIONALE POUR LA PROTECTION
DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Palais de la Nation - Kinshasa

RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU CONGO



**PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT
ENJEUX ET PERSPECTIVES**



“Afin de combler son retard en rapport avec le standard des pays en voie de développement, le Congo doit consacrer 6 milliards de dollars annuellement sur dix ans aux infrastructures, dont 1 milliard de dollars seulement pour la maintenance. En réalisant cet objectif, le gouvernement consolidera, notre croissance économique. Ces infrastructures, base de notre développement, sont nécessaires pour garantir la reconquête de notre économie, particulièrement les infrastructures routières, les ports, les aéroports, l'accès à l'eau et à l'électricité, les nouvelles technologies sous toutes leurs formes.”

*Son Excellence FELIX ANTOINE TSHISEKEDI
(Kinshasa, 24 janvier 2019, Prestation de serment constitutionnel)*

SOMMAIRE

- 1. INTRODUCTION 3
- 2. VISION DU PRESIDENT DE LA RÉPUBLIQUE 5
- 3. PROBLÉMATIQUE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ETAT 8
- 4. MISSION ET COMPETENCES DE L'AN-PPIE 13
- 5. COHÉRENCE PROGRAMMATIQUE 15
- 6. PILIERS ET AXES STRATEGIQUES 17
- 7. CONCLUSION 18

“ Si posséder un bien c’est posséder une valeur, le Patrimoine Immobilier de l’État est une valeur de tout citoyen. Le Garant de la Nation, Son Excellence Felix Antoine Tshisekedi Tshilombo a décidé de sécuriser, protéger ce Patrimoine et d’en faire une réserve stratégique à l’instar des réserves forestières, minières, pétrolières, dont regorge notre pays. ”

Kelly LUNDA MAWAYA
Coordonnatrice de l’AN-PPIE



1. INTRODUCTION

La République Démocratique du Congo, tout comme d'autres nations africaines, ambitionne de devenir un pays à revenu intermédiaire en 2025 et un pays émergent à l'horizon 2030.

Pour y parvenir, l'Agenda 2030 sur le Développement durable, couplé au programme d'Actions d'Addis-Abeba sur le financement du Développement, préconise l'éradication de la pauvreté et de la faim en vue de créer un monde où personne n'est laissé pour compte.

De ce point de vue, l'amélioration de la gouvernance et la mise en place des infrastructures de base à même de fournir à l'administration et à la population les services socio-économiques de qualité constituent des conditions cardinales pour alimenter et maintenir un niveau de croissance économique capable de conduire à une émergence et un développement durable.



Une telle entreprise implique, pour le pays, la mise en place de réformes ambitieuses et profondes capable d'ouvrir la voie à l'émergence et au développement tant recherché.

Il apparaît donc impérieux, voire urgent, de repenser le rôle et les missions assignés à certains services publics, et de proposer de nouveaux paradigmes de gestion axée sur les résultats.

Conscient du rôle économiquement et socialement stratégique que les infrastructures sont appelées à jouer dans la conduite de la politique de l'État à tous les niveaux, leur valorisation en tant qu'actifs immobiliers, par des méthodes innovantes, devient une urgente nécessité pour servir les intérêts de la nation.

Ce document présente, de manière synoptique, la vision du Président de la République sur le Patrimoine Immobilier de l'Etat. Il met en évidence la problématique de gouvernance de celui-ci et la nécessité de réforme, d'une part, et d'autre part, souligne la mission et le rôle de l'Agence Nationale pour la Protection du Patrimoine de l'Etat. Enfin, il contient le plan d'actions prioritaires sur lequel repose ses activités au cours de l'exercice 2023-2024.

2. VISION DU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Le patrimoine immobilier de l'Etat est l'expression de la consistance matérielle de l'Etat, un des éléments constitutifs de ses attributs qui forment le décor et le paysage institutionnel de son fonctionnement.

Il couvre chaque secteur de la vie étatique et dicte la nature des activités à y réaliser.

Par le sol comme par la mer, les espaces, ou les ressources sur lesquelles il exerce sa souveraineté, par les bâtiments et édifices publics, les aménagements routiers ou les aires d'habitat ainsi que d'autres infrastructures d'utilité publique, le patrimoine immobilier de l'État constitue le domaine de définition d'un Etat.

Il est le reflet et le symbole de l'autorité de l'Etat en ce qu'il représente l'unité physique et fonctionnelle de la manière dont la puissance publique se déploie dans un espace et constitue le support obligé de l'exercice du pouvoir.



Dans le cadre des quatre piliers stratégiques de son programme quinquennal à savoir: la bonne gouvernance, l'homme, la croissance économique durable et une société solidaire, Son Excellence Monsieur le Président de la République, Chef de l'Etat, Son Excellence Félix-Antoine TSHISEKEDI TSHILOMBO, a fait de la refondation de l'Etat et de l'amélioration des conditions de vie de la population son cheval de bataille.

Le Président de la République, Chef de l'Etat, vise par la protection du patrimoine immobilier de l'État et l'amélioration de sa gouvernance à mener une ambitieuse politique de réforme dans le domaine immobilier de l'État, en vue de:

- Doter le pays d'infrastructures modernes et fonctionnelles, à l'effet de redonner à l'État toute sa fonction régaliennne;
- Offrir à la population des logements sociaux décents et un accès à des services socio-économiques de base de qualité, susceptibles d'induire une croissance et un développement durable.
- Faire du patrimoine immobilier de l'État une réserve de valeurs pouvant permettre à ce dernier de disposer, au besoin, de moyens financiers conséquents pour la réalisation de programmes de développement.

La figure ci-après résume de manière schématique la vision de Son Excellence Monsieur le Président de la République, Chef de l'Etat, en matière de gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.



1. Palais du Peuple - Kinshasa
2. Hôtel du Gouvernement - Lualaba
3. Aéroport international de Ndjili - Kinshasa
4. Tour de l'Échangeur de Limete - Kinshasa
5. Monument Patrice Lumumba - Kinshasa

3. PROBLÉMATIQUE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT.

A. DE L'ÉTAT PROPRIÉTAIRE À L'ÉTAT LOCATAIRE: UNE SITUATION QUI DÉNOTE UN VÉRITABLE PARADOXE

Suivant les prescrits de la Constitution ainsi que les dispositions particulières des lois spécifiques, l'État est propriétaire du sol, des eaux, du sous-sol, des forêts, des espaces se trouvant sur son territoire.

Cette propriété publique s'étend également sur tous les biens immeubles acquis régulièrement en territoire étranger. L'ensemble de ces biens forme le domaine de l'État.



Les modalités de gestion et de concession du domaine de l'Etat sont déterminées par des lois particulières.

Le domaine public de l'État est constitué de tous les immeubles qui sont affectés à un usage ou à un service public.

Ces immeubles ne sont ni cessibles, ni susceptibles de location, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

Tous les autres immeubles font partie du **domaine privé de l'État** et sont dans le commerce, sauf exceptions établies par la loi.

De l'analyse de l'évolution de la situation du patrimoine immobilier dans notre pays, il se dégage un paradoxe déconcertant. En effet, censé être le plus grand propriétaire, l'État Congolais est plus que locataire en quête d'espaces pour assurer un logement décent à ses populations et pour abriter ses propres services.

Une systématique est mise en exergue: l'État fait louer ses propriétés pour des sommes modiques, alors qu'il prend en location celles des particuliers au prix fort. Plus grave encore, plusieurs terrains et immeubles appartenant au domaine de l'État sont spoliés par des individus qui les font louer par la suite à l'État.

Il s'ensuit un accroissement inquiétant des charges locatives, ce aux dépens d'investissements nécessaires à l'augmentation du parc immobilier dont l'Etat est propriétaire.

L'AN-PPIE est appelée à veiller à la protection du patrimoine immobilier de l'État et à lutter contre les pratiques "prédatrices" et le bradage des biens publics, d'une part, et, d'autre part, à la valorisation économique dudit patrimoine longtemps voué à une gestion précaire.

À titre illustratif, concernant le patrimoine immobilier relevant du domaine privé de l'État, les statistiques disponibles auprès des services de l'Urbanisme et Habitat pour la Ville de Kinshasa font état d'un nombre de 788 immeubles en 2004, 742 en 2012 et 399 en 2018.

Il s'ensuit qu'en l'espace de quatorze ans, l'État congolais a perdu environ 50% de son patrimoine du domaine privé. À ce jour, les données disponibles renseignent que seuls 10% de ce patrimoine sont disponibles.

Pour ce qui est du patrimoine immobilier du domaine public de l'État, il est resté plus ou moins constant, bien que marqué par des occupations anarchiques et par un manque criant d'entretien, ce qui explique son état de délabrement avancé.

B. UN PATRIMOINE IMMOBILIER NON VALORISÉ, NON CERTIFIÉ ET NON ENTRETENU

A ne tenir compte que des entreprises, établissements publics et services publics ayant hérité d'actifs fonciers et immobiliers après l'indépendance, l'on peut sans nul doute se rendre compte de l'importance, en termes

quantitatifs et de qualitatif, du parc immobilier que possède la République Démocratique du Congo.

D'après les données disponibles, les entreprises du portefeuille de l'État disposeraient d'un patrimoine immobilier évalué à plusieurs milliards de dollars. Faute d'un programme bien structuré d'entretien et de valorisation, ce patrimoine est aujourd'hui, pour la plupart des cas, dans un état de délabrement avancé.

Cette estimation reste encore une simple projection en l'absence d'une politique, d'un mécanisme d'évaluation, de valorisation et de certification permettant à l'État de rentabiliser ses avoirs.

Dans cette perspective, l'AN-PPIE ambitionne de doter l'État congolais d'une politique immobilière, assortie d'outils d'évaluation et de certification de des actifs immobiliers, en vue d'une part de garantir des levées de fonds et, d'autre part, de générer des recettes budgétaires supplémentaires indispensables pour la réalisation des projets de développement.

C. UN CADRE JURIDIQUE DE PROTECTION OBSOLÈTE OCCASIONNANT UNE SPOLIATION À OUTRANCE

En dépit des textes légaux et réglementaires sur régime général des biens, la propriété publique de biens n'est régie par aucune loi spéciale en République Démocratique du Congo.

L'absence d'un cadre juridique approprié et la non maîtrise des normes et règles qui président à la gouvernance du patrimoine immobilier de l'État

favorisent une application biaisée des textes existants par les services concernés, situation à la base des fraudes et spoliations à outrance décriées dans ce secteur.

D. UNE GESTION DÉCENTRALISÉE SANS ORGANE UNIQUE DE RÉGULATION ET DE CONTRÔLE

Depuis longtemps dans notre pays, la gestion du patrimoine immobilier de l'État relève de la compétence de chaque entité étatique ou para - étatique à laquelle ce patrimoine est affecté.

Ainsi, à travers l'ensemble du territoire national ou à l'étranger, la gestion du patrimoine immobilier relève de la compétence de la Présidence de la République, des Ministères et Services publics, des ambassades et représentations diplomatiques, du parlement, et du pouvoir judiciaire ainsi que des services y rattachés, des Provinces et des Entités Territoriales Décentralisées, des entreprises publiques et établissements publics.

Cette situation, en plus de l'absence d'une structure de régulation et/ou de contrôle susceptible de fédérer les interventions de toutes les institutions, d'émettre des avis techniques sur les procédures d'acquisition, ou de désaffectation, et d'évaluation de la valeur marchande de ses biens, favorise une multiplicité des centres de décision, très souvent sans coordination ni vision d'ensemble, ce qui explique la gestion incohérente du patrimoine immobilier de l'État. D'où la nécessité de concevoir et d'implémenter une véritable politique immobilière de l'État.

4. MISSION ET COMPETENCES DE L'AN-PPIE

La création de l'AN-PPIE répond à l'impérieuse nécessité d'impulser et de coordonner, au plus haut niveau de l'Etat, les interventions de tous les acteurs de la gouvernance du patrimoine immobilier de l'Etat, défini comme étant l'ensemble des biens immobiliers ou des droits réels portant sur des immeubles, relevant du domaine public ou privé, appartenant aux Institutions publiques, entreprises publiques, établissements publics ainsi qu'aux services publics administratifs et techniques y rattachés.

Le patrimoine immobilier de l'Etat comprend notamment:

- le domaine foncier de l'Etat;
- les bâtiments et édifices;
- les créances hypothécaires;
- les actifs et droits financiers portant sur un bien immeuble.

La mission de l'AN-PPIE est de veiller, au plus haut niveau de l'Etat, à la protection, à la sécurisation, à la conservation, à la valorisation, à la gestion rationnelle et au développement du patrimoine immobilier, du domaine tant public que privé de l'Etat, aussi bien, à l'étranger, au niveau national, provincial que local.

A ce titre, l'AN-PPIE est compétente pour :

- **Apporter un appui technique**, formuler des propositions, initier des études, analyser, évaluer et donner les orientations stratégiques, sur toutes les questions lui soumises par le Président de la République ou par les autres institutions et services publics de l'Etat, en matière de gestion, de sécurisation, de conservation, de valorisation et de développement du patrimoine immobilier de l'Etat;
- **Assurer le contrôle de la régularité de toute procédure** d'autorisation d'aliénation des biens immobiliers du domaine public et privé de l'Etat, ou de tout autre acte ayant un impact sur la valeur de ces derniers;
- **Émettre des avis techniques sur les études de faisabilité** portant sur les projets d'investissement dans le patrimoine foncier ou immobilier de l'Etat;
- **Appuyer les services techniques du Gouvernement et autres Institutions publiques nationales à la mobilisation des ressources** nécessaires à la construction, la rénovation et la modernisation des immeubles de l'Etat, plus particulièrement à la mise en œuvre des programmes de construction des logements sociaux et infrastructures socio-économiques de base, et en assurer le suivi de la gestion et de l'utilisation;
- **Faire rapport au Président de la République, après chaque enquête menée en vue de protéger et de promouvoir la bonne gouvernance du patrimoine immobilier public et privé de l'État.**

5. COHÉRENCE PROGRAMMATIQUE

La mission et les attributions de l'AN-PPIE s'imbriquent avec les piliers de différents cadres de référence en matière de développement, tant au niveau international que national.

Ainsi, la nouvelle vision de la gouvernance du patrimoine immobilier de l'État en République Démocratique du Congo, telle que décrite plus haut, s'aligne et vient en complément des idées développées dans le Programme de développement durable (Agenda 2030), le Plan National Stratégique de Développement (PNSD 2019 – 2023), le Programme d'Actions du Gouvernement (PAG 2021 – 2023), et le Programme de Développement Local des 145 Territoires (PDL 145).

GOVERNANCE DU PIE PAR L'AN-PPIE	CADRES DE REFERENCE NATIONAUX ET INTERNATIONAUX
- Contribuer à doter le pays d'infrastructures modernes et fonctionnelles, pour répondre aux besoins criants et récurrents de logements, bâtiments et édifices de tout ordre et en améliorer l'attractivité; - Accroître et optimiser l'accès aux populations congolaises à un logement décent et à des services socio-économiques de qualité;	Agenda 2030 ODD 9: Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation Cibles: - Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente - D'ici à 2030, moderniser l'infrastructure et adapter les industries afin de les rendre durables, par une utilisation plus rationnelle des ressources et un recours accru aux technologies et procédés industriels propres et respectueux de l'environnement

GOUVERNANCE DU PIE PAR L'AN-PPIE	CADRES DE REFERENCE NATIONAUX ET INTERNATIONAUX
- Doter toutes les provinces d'infrastructures de qualité à léguer aux générations futures.	ODD 11: Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résiliants et durables Cibles: - D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis - D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tous les pays
	PNSD 2019 – 2023 Pilier 4: Aménagement du territoire, reconstruction et modernisation d'infrastructures
	PAG 2021 – 2023 Secteur Reconstruction Pilier 8: modernisation des infrastructures de base et aménagement du territoire Axe 40: poursuivre et intensifier la construction ainsi que la modernisation des infrastructures de base Point 183: mettre en oeuvre avec l'appui des partenaires, les projets de la Corniche de Kinshasa, de Kitoko Ville nouvelle et Billeterra
	PDL 145 Composante 1: Améliorer l'accès des populations des territoires ruraux aux infrastructures et services socioéconomiques de base Composante 2: Promouvoir le développement des économies rurales et des chaînes de valeur locales.

6. PILIERS ET AXES STRATEGIQUES D'INTERVENTION

PILIER 1: PROTECTION ET SÉCURISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Titre et procédure irrévocable.

AXE STRATÉGIQUE: Contrôle de la régularité des procédures et actes ayant un impact sur la valeur des biens de l'État & renforcement des mécanismes juridiques et administratifs pour mettre fin aux spoliations du patrimoine immobilier de l'État.

PILIER 2: GESTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Outils de gestion et monitoring.

AXE STRATÉGIQUE: Appui technique aux institutions, entreprises, établissements et services publics de l'État & promotion de la bonne gouvernance du patrimoine immobilier de l'État.

PILIER 3: VALORISATION ET DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Faire participer le secteur privé (PPP).

AXE STRATÉGIQUE: Valorisation économique, sociale et écologique et mobilisation des ressources financières pour le financement des projets immobiliers.

PILIER 4: RENFORCEMENT DES CAPACITÉS

Formation et création des métiers propres à la gestion immobilière.

AXE STRATÉGIQUE: Développement de compétences des acteurs et structures en charge de l'immobilier de l'Etat.

7. CONCLUSION

Le Patrimoine Immobilier de l'Etat relevant du domaine public se caractérise par sa vétusté et son obsolescence, son inadéquation aux besoins fondamentaux des administrations et services publics et la non conformité aux exigences de la transition écologique. Quant au patrimoine immobilier de l'Etat constitutif du domaine privé, la spoliation systématique des bâtiments et terrains en a affecté considérablement la consistance dans un contexte de déficit de politique en matière de la valorisation des biens publics.



La modernisation de la gouvernance immobilière de l'Etat, impulsée par Son Excellence Monsieur le Président de la République, Chef de l'Etat, vise la restauration de l'Etat dans son statut de propriétaire et la réaffirmation de son rôle régalien en ce qui concerne le patrimoine immobilier de l'Etat.

Dans cette perspective, l'immobilier public constituera à coup sûr une source de recettes financières et une réserve de valeur non négligeables, à même de contribuer significativement à la réalisation des objectifs de développement économique et social.





AGENCE NATIONALE POUR LA PROTECTION
DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT



LUNDA MAWAYA KELLY

COORDONNATRICE

MAFUTA MANDE JULIEN

COORDONNATEUR ADJOINT CHARGÉ DES QUESTIONS JURIDIQUES ET
TECHNIQUES

BILOLO KABUEBUE BILLY PAUL

COORDONNATEUR ADJOINT CHARGÉ DES QUESTIONS FINANCIERES

UPIO KAKURA WAPOL

DIRECTEUR DE CABINET

BAKADISULA KANGOMA BENJAMIN

ASSISTANT PRINCIPAL

KUMENDA ERICK

CONSEILLER TECHNIQUE CHARGÉ DE COMMUNICATION, NTIC ET ARCHIVES

LUZONZO MENGA EMMANUEL MERSEIGN

CHARGÉ DE MISSION



Palais de la Nation,
Kinshasa, République Démocratique du Congo



www.anppie.cd