

République Démocratique du Congo

Badienzele Isaiah Mutombo



Vue d'ensemble

La République démocratique du Congo (RDC) a une superficie de 2 435 410 km² avec une population estimée à 95 784 841 habitants dont 52% sont des femmes.¹ La densité de population est de 40.84/km², et le taux de croissance de la population est estimé à 3.3%. Soixante et onze pour cent de la population vit dans des zones rurales, et près de trois personnes sur quatre vivent avec moins de 1.90 \$US par jour.² La croissance démographique a entraîné des problèmes considérables, notamment des logements inadéquats, une augmentation de la pollution atmosphérique et un manque d'accès aux services et infrastructures de base. Les investissements dans le logement formel abordable n'ont pas suivi le rythme de la concentration et de la croissance de la population dans les zones urbaines.³ Le pays compte cinq régions économiques qui s'urbanisent à des rythmes différents, notamment Kinshasa (80%), l'Est (17%) et le Sud (42%).⁴ Une croissance non planifiée a entraîné la prolifération de quartiers inhabitables et peu pratiques, souffrant de services médiocres et de divers risques environnementaux et de catastrophes.⁵

L'exploitation minière a aidé la croissance économique, mesurée par le produit intérieur brut réel, à rebondir de son plus bas niveau de 1.7% en 2020 à 5.7% en 2021,⁶ bien au-dessus du taux de 4.5% en Afrique subsaharienne.⁷ Les perspectives de croissance pour 2022 sont favorables et la pauvreté devrait diminuer légèrement. L'inflation devrait être d'environ 11% en 2021 et de 7.5% en 2022. La Banque Centrale du Congo (BCC), a maintenu son taux d'intérêt directeur à 7.5% en avril 2022,⁸ alors qu'elle a fixé le taux de change officiel à 1 \$US = 1 995 FC. La BCC a réduit son taux d'intérêt principal de 18.5% à 8.5% en 2021, puis à nouveau en janvier 2022 de 100 points de base supplémentaires à 7.5%, en promettant de maintenir ce taux pour l'année.⁹ Le gouvernement et la banque centrale offrent aux prêteurs financiers des conditions préférentielles, à condition qu'ils atteignent des objectifs de durabilité spécifiques.

Les principaux risques liés au changement climatique pour le pays révèlent un lien étroit entre la pauvreté et le changement climatique. Le 6 mai 2022, de fortes pluies et des vents violents dans la région de Lubero, au nord de la province du Nord-Kivu, ont affecté un certain nombre de familles, détruisant plus de 40 maisons, plus de 10 écoles et quelques bâtiments religieux. Ces familles n'ont pas été en mesure de reconstruire et de sécuriser leurs biens.¹⁰ Les personnes pauvres et vulnérables seront plus exposées à ces impacts, avec un risque accru de voir davantage de personnes tomber dans la pauvreté. Le gouvernement reconnaît l'importance de la résilience climatique pour le développement durable mais n'a pas mis en place de plan stratégique sur le changement climatique.¹¹

Accès au financement

Le secteur financier comprend 16 banques agréées actives ; une société d'assurance publique (Société Nationale d'Assurances -SONAS) ; l'Institut National de Sécurité Sociale (INSS) ; quatre compagnies d'assurance privées et deux courtiers d'assurance ; six institutions spécialisées ; 143 institutions et coopératives de microfinance ; 59 institutions de transfert d'argent ; quatre institutions de monnaie électronique ; et 16 bureaux de change.¹² Il n'existe

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Kinshasa, Lubumbashi Boma, Goma
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	1 995.61 Congolese Franc (CDF) 953.44 Congolese Franc (CDF)
Population totale (2021) [b] Population urbaine (2021) [b]	92 377 986 42 710 962
Taux de croissance démographique (2021) [b] Taux de croissance urbaine (2021) [b]	3.10% 4.40%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [d]	77.5%
Pourcentage vivant à moins de 5 m au-dessus du niveau de la mer (2010) [b]	0.04%
Combustibles les plus couramment utilisés par les ménages par les ménages B40 (2014) [e]	Bois Bois
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2014) [e]	24.9%
Pourcentage de la population ayant reçu au moins 1 dose de vaccin contre la COVID-19 au 1er octobre [c]	67.11%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b]	65.0%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b]	61%
Coefficient de Gini (2017) [b]	61.0
Classement pays IDH (2020) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	180 0.50
PIB par habitant (\$US courants) (2021) [b]	\$US584
PIB (\$US courants) (2021) [b]	\$US53 986 million
Taux de croissance du PIB (2021) [b]	5.71%
Taux d'inflation (2020) [b]	8.40%
Taux d'intérêt emprunteur (2018) [b]	18.0%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	35%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours	n/d
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [f]	\$US106.1 million
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [g]	12 – 25% 20 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel	n/d
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2019)	0.21%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [h]	6
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2014) [e]	37.2%
Nombre de prêts de microfinance en cours (2021) [i]	569 240
Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [i]	\$US104.7 million
Nombre de prestataires de microfinance [h]	19
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété	n/d
Nombre de logements formels achevés annuellement [j]	330
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE	n/d
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [k]	73 815 000 CDF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un urban area [l]	100m ²
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2020) [l]	107 497 CDF
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [l]	21 951 CDF (\$US11.00)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [m]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [m]	183
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [m]	38 days 10.1%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [m]	9.0

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

Membres de l'Union Africaine pour le Financement du Logement (AUHF):
Miyamoto

[a] Xe.com	[g] Numbeo
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Central Bank of Congo
[c] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center	[i] International Monetary Fund
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[j] 7sur7.cd
[e] Demographic and Health Surveys, USAID	[k] Objectif habitat Asbl
[f] Rawbank	[l] Congo Original Coaching and Consulting
	[m] World Bank Ease of Doing Business Indicators

pas de marché boursier, de marché des capitaux ou de marché des capitaux d'emprunt. Le financement des banques est principalement constitué de dépôts à vue du secteur privé, les sociétés représentant 37% et les ménages 54% du total des dépôts.¹³

Le système bancaire de la RDC a fait quelques progrès vers l'inclusion financière suite à la politique de « bancarisation » initiée en 2011. De plus, à environ 6%, le taux d'inclusion financière est bien inférieur à la moyenne de l'Afrique subsaharienne, qui est d'environ 25%, et constitue l'un des niveaux les plus bas au monde.¹⁴ Selon les données Findex de la Banque mondiale, la pénétration des comptes bancaires en RDC est passée de 19% en 2014 à 26% en 2017.¹⁵ Environ 12% des adultes de la RDC ont un compte bancaire ; 24% ont un service financier auprès d'un autre fournisseur formel.¹⁶

Selon le profil du DRC Gender Landscape (2022), 4,4% des femmes ont emprunté pour une entreprise contre 6,6% des hommes et 95% des femmes ne possèdent pas de terre, seule ou en commun, enregistrée à leur nom.¹⁷ En principe, la loi de la RDC interdit toute discrimination dans l'accès au crédit basée sur le sexe et elle donne également aux hommes et aux femmes les mêmes droits de propriété sur les biens immobiliers.¹⁸ Cependant, le rapport sur le marché (cible) de la RDC montre que dans les zones urbaines, plus d'hommes (15%) avaient des comptes bancaires que de femmes (8%) en 2022.¹⁹

Le secteur financier du logement en RDC est globalement sous-développé. Le pays dispose de deux institutions de logement, le Fonds national du logement et l'Agence immobilière congolaise, mais elles ne sont pas pleinement opérationnelles.²⁰ Selon Numbeo, à Kinshasa, les taux d'intérêt hypothécaires varient de 12% à 25% par an, pour 20 ans à taux fixe.²¹ Le coût des emprunts est élevé, à 20,6% en 2017. Les prêts aux entreprises sont donc principalement utilisés pour financer les besoins à court terme des entreprises et les activités d'exportation/importation. À l'exception de la microfinance, le crédit est principalement réservé aux grandes entreprises ou aux prêts qui sont garantis par des liquidités ou bénéficient de garanties offshore.²²

Les 10 premières banques de la RDC représentaient près de 9 181,29 milliards FC (4,60 milliards \$US) d'actifs à la fin du mois de décembre 2020.²³ Parmi ces banques, seule la Rawbank offre des produits hypothécaires à ses clients et propose des prêts immobiliers d'une durée maximale de 10 ans. Les prêts à moyen et long terme sont difficiles à trouver. Les cinq plus grandes banques détiennent près de 65% des dépôts bancaires et plus de 60% du total des actifs bancaires.²⁴

Les opérations bancaires consistent principalement à collecter des dépôts à vue et à fournir des prêts à court terme. Le nombre de prêts hypothécaires est passé de 549 316 à 569 240²⁵ en 2021. Le secteur financier de la RDC est de petite taille, avec des actifs totaux de 5,3 milliards \$US (11% du PIB à la fin 2018), et un ratio crédit privé/PIB de 4,9% en novembre 2018.²⁶ Les prêts improductifs ont atteint 13,2% en octobre 2019, contre 7% en 2014, et se sont établis à 8,8% des prêts bruts en août 2021, mais ils pourraient être sous-déclarés compte tenu de la suspension en cours du reclassement des prêts.²⁷ La baisse de la rentabilité, l'augmentation des prêts non performants et le faible niveau des provisions (37%) sont susceptibles de réduire le capital en dessous du maximum requis de 8% d'actifs pondérés en fonction des risques.²⁸

Le secteur bancaire en RDC reste sous-développé et il n'existe pas de marché boursier national. De plus, l'accès aux services financiers tels que le crédit est limité à une petite partie de la population en raison de la lourdeur des procédures et du niveau élevé des garanties exigées.²⁹ Les banques indiquent que les processus de crédit, les normes de souscription et les conditions d'accès aux banques et aux produits sont généralement les mêmes pour les hommes et les femmes.³⁰ La Banque mondiale s'attend à ce que le financement de l'Association internationale de développement (IDA) fasse grimper son portefeuille de prêts actifs à environ 13 965 milliards de FC (7 milliards \$US) à la fin du mois de juin 2022.³¹ Le secteur financier de la RDC est de petite taille, avec des actifs d'un montant total de 573,5 milliards FC (5,3 milliards \$US), soit environ 11% du PIB à la fin de 2018, et un ratio crédit privé/PIB de 4,9% en novembre 2018.

Le secteur financier de la RDC a un rôle clé à jouer pour rendre la croissance plus inclusive et moins dépendante des prix des matières premières.³² À cette fin, la BCC a également reporté l'adoption de nouvelles exigences en matière de capital minimum, encouragé la restructuration des prêts non performants et favorisé l'utilisation des paiements électroniques.³³

En plus de maintenir son taux d'intérêt directeur à 7,5% afin de réduire le coût du crédit et de stimuler la croissance du secteur privé,³⁴ la banque centrale a pris

d'autres mesures telles que l'autorisation pour les institutions financières de suspendre les pénalités sur les créances en souffrance pendant la crise. Les banques ont été autorisées à être refinancées pendant 24 mois pour augmenter leurs ressources afin de leur permettre d'accorder de nouveaux crédits pour, entre autres, les importations et la production alimentaire.³⁵

Abordabilité

La RDC a un déficit global en logements estimé à 3 945 555 ou 263 039 unités de logement à construire par an.³⁶ Les besoins de la ville de Kinshasa sont estimés à 54,4% du déficit global, soit 143 092 logements par an. Le dernier rapport d'enquête de l'Institut national de la statistique (INS) de la RDC montre que sept ménages sur dix (69,9%) sont propriétaires de leur logement (quelle que soit sa qualité).³⁷

La plupart des Congolais gagnent leur vie dans des micro-entreprises et des petites entreprises informelles, gagnant peu dans des activités à faible valeur ajoutée.³⁸ Cela signifie que le Congolais moyen a peu de chances de pouvoir s'offrir une maison formelle. En outre, 83% des personnes vivant en milieu urbain sont considérées comme étant au chômage officiel.³⁹ L'emploi informel représente 88,6% de l'emploi total, le solde de 11,4% étant formel.⁴⁰ L'indice de Gini de la RDC (où 0% correspond à une égalité parfaite et 100% à une inégalité totale) est de 42,1%.⁴¹ La RDC a connu une croissance économique soutenue permettant au pays d'investir massivement dans la reconstruction de ses infrastructures publiques.⁴²

A Kinshasa, le loyer mensuel d'un appartement d'une chambre à coucher dans le centre-ville est estimé à 5 486 250 FC (2 749 \$US) tandis qu'un appartement d'une chambre à coucher en dehors du centre-ville est de 1 845 375 FC (925 \$US).⁴³ La location d'un appartement de trois chambres à coucher dans le centre-ville est d'environ 8 977 500 FC (4 499 \$US), tandis qu'un appartement de trois chambres à coucher en dehors du centre-ville est de 3 491 250 FC (1 749 \$US).⁴⁴ Le prix d'achat d'un appartement dans le centre-ville est de 14 637 893,55 FC/m² (7 335 \$US/m²) alors qu'en dehors du centre-ville, il coûte 1 529 506,65 FC/m² (766,67 \$US/m²).⁴⁵ Peu de Congolais peuvent se permettre ces prix.

La pénurie d'emplois formels signifie que beaucoup se concentrent sur des activités économiques informelles qui se caractérisent par de faibles salaires. Les salaires en RDC Congo vont de 120 000 FC (60 \$US) (moyenne la plus basse) à 2 120 000 FC (1 062 \$US) par mois (salaire moyen maximum).⁴⁶ Ce salaire mensuel moyen comprend le logement, le transport et d'autres avantages. Les salaires varient considérablement entre les différentes carrières. Avec un revenu national brut par habitant de 1 131 \$US en dollars internationaux (PPA) en 2020, la RDC est un pays à faible revenu.⁴⁷

Les dépenses des ménages pour la fourniture de services de base en RDC en 2020 étaient de 69,1%, par rapport à la moyenne mondiale en 2020 basée sur 151 pays à 63,45%.⁴⁸ Le salaire mensuel net moyen est de 831 256,65 FC (416,54 \$US). En outre, les taux d'intérêt hypothécaires du pays varient de 12,0% à 25,0% par an, pour une durée moyenne de 20 ans.⁴⁹ Le niveau d'endettement représente à peine 14% du PIB et limite le risque de surendettement.⁵⁰ Les subventions liées au logement font défaut. Le nouveau gouvernement donne la priorité à la construction d'installations de base telles que des routes, des ponts et des infrastructures d'eau et d'électricité comme base du développement.

Offre de logement

Dans les centres urbains, selon le dernier rapport de recherche de l'Institut national de la statistique (INS), près d'un ménage sur 10 (7,5%) a au moins une maison en location, principalement dans les zones urbaines (15,9% contre 2,7% dans les zones rurales).⁵¹ En outre, 85% des logements dans les zones rurales et 44% dans les zones urbaines sont en propriété. A Kinshasa, la capitale, 81%, contre 51% en moyenne en province, vivent dans des logements de bonne qualité, c'est-à-dire dont le sol, le toit et les murs extérieurs sont fabriqués avec des matériaux sophistiqués. Dans tout le pays, 23% des ménages vivent dans un logement de bonne qualité.⁵² Cependant, environ la moitié de la population (52%) a accès à l'eau de base et 29% à l'assainissement.⁵³

Selon les promoteurs et constructeurs congolais, les plus petites tailles de parcelles résidentielles dans les zones urbaines sont de 80m², 100m² et 150m².⁵⁴ Le

RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU CONGO – Considérer l'abordabilité du logement du point de vue des ménages

Pour les ménages à faible revenu cherchant à accéder à un logement abordable, l'abordabilité dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment le revenu, les dépenses concurrentes, les coûts de transport (qui sont probablement liés à l'emplacement du logement) et le coût du financement. Les données spécifiques à chaque pays et à l'évolution du logement ne sont souvent pas disponibles, ce qui nécessite des hypothèses fondées empiriquement pour générer des estimations de l'abordabilité.

Afin de mieux comprendre le caractère abordable de l'accès à la propriété dans divers pays, nous envisageons deux scénarios simplifiés : un.e agent des forces de l'ordre et un.e enseignant.e. Ces professions de niveau d'entrée ont été choisies parce qu'elles sont fondamentales pour l'économie et la société, qu'elles représentent une grande partie de la main-d'œuvre formelle dans la plupart des pays africains et qu'elles sont assez sûres tout en ayant des points d'entrée de compétences relativement faibles.

Les deux professions incluent également les deux sexes, car dans de nombreux pays, les enseignants sont des femmes tandis que les agents des forces de l'ordre sont des hommes.

Si vous êtes un agent du maintien de l'ordre vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne FC268 000 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de FC5.647 million avec un emprunt hypothécaire.



Si vous êtes un enseignant vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne FC503 000 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de FC10.599 million avec un emprunt hypothécaire.



Hypothèses hypothécaires – République Démocratique du Congo

- 18.5% de taux d'intérêt
- Dépôt de 10%
- Durée du prêt de 20 années

Mise en garde

Il convient de souligner qu'il s'agit de scénarios hypothétiques et non de calculs basés sur une recherche approfondie des niveaux de revenu dans chaque pays.

Nous avons basé nos calculs sur certaines hypothèses génériques applicables à tous les pays ; dont 30% des revenus des ménages consacrés au logement. Nous supposons également qu'un ménage est éligible à une hypothèque formelle et qu'un tel financement est disponible - ce qui peut ne pas être vrai pour des segments importants de la population du pays. Les formes de financement alternatives, y compris les financements non hypothécaires, et les sources de revenus uniques (par exemple, les versements de pension ou les héritages) ne sont pas prises en compte.

Le calcul a utilisé les termes et conditions en vigueur pour les prêts hypothécaires dans le pays spécifique, tels que collectés via notre processus annuel de collecte de données de l'Annuaire.

ministère du Logement et de l'habitat a pour objectif de fournir des logements à bas revenus, de mettre en œuvre des politiques et des programmes de logement, et de développer des normes, des politiques et des technologies pour améliorer le logement par le biais de partenariats public-privé. En conséquence, ILB-DG Africa a signé un protocole d'accord avec le gouvernement de la RDC pour construire 50 000 logements sociaux qui seront mis en vente lorsqu'ils seront achevés pour un prix allant de 29 925 000 FC (environ 15 000 \$US) à 49 875 000 FC (environ 25 000 \$US).

La plupart des matériaux de construction résidentielle sont produits localement. Le coût total par mètre carré pour une maison nouvellement construite, y compris les matériaux, est de 1 995 FC (100 \$US/m²).⁵⁵ Les chaînes d'approvisionnement en matériaux de construction n'ont pour la plupart pas été affectées par le COVID-19, à l'exception des matériaux importés tels que le bois poli, le béton et les tuiles, et des zones où le COVID-19 était le plus élevé.

La Banque mondiale classe la RDC au 144e rang sur 165 économies pour la « facilité générale de traitement des permis de construire » en 2020. L'obtention d'un permis de construire nécessite 13 procédures et prend 122 jours, un processus qui coûte environ 13.8% de la valeur de l'entrepôt.⁵⁶ Les projets de grande valeur sont généralement attribués à de grandes entreprises de construction étrangères par le biais de leurs filiales congolaises bien établies. Le nombre de personnes employées dans le secteur de l'industrie, y compris la construction, représentait 9.84% de l'emploi total en 2019.⁵⁷

Marchés immobiliers

Le secteur de l'immobilier en RDC se caractérise par : une pénurie de promoteurs, un manque d'institutions spécialisées dans le financement de l'immobilier, et une inadéquation entre le développement urbain et les services connexes. L'INS 2021 rapporte que 36.5% des propriétaires de biens résidentiels de Kinshasa possèdent un titre de propriété. Le chiffre pour le pays est de 65.7%, alors que de nombreux propriétaires doivent encore moderniser leurs biens.⁵⁸

On constate les premiers progrès de la numérisation par le biais du système d'enregistrement des actes. Le projet e-Foncier permettra d'établir une sécurité foncière pour les investisseurs et les particuliers, de stocker électroniquement toutes les données collectées dans une base de données accessible à toutes les autorités publiques, de résoudre les litiges fonciers et de créer des emplois.⁵⁹ Actuellement, en matière d'enregistrement des propriétés, la RDC est classée 159 sur 190 économies et l'enregistrement peut être effectué en 38 jours à travers huit étapes.⁶⁰

Les terres et les ressources naturelles restent acquises à l'État ou sont attribuées de manière informelle par le biais du droit coutumier.⁶¹ Cependant, les chefs coutumiers manipulent les allocations de terres pour leur bénéfice personnel, ou pour du favoritisme.⁶²

Les changements rapides de population ont un impact sur l'utilisation des terres et les droits fonciers. Le nouveau « projet e-Foncier » vise à apporter une transparence actualisée sur les activités foncières, à capturer des revenus, à sécuriser les terres ainsi qu'à moderniser les services fonciers.⁶³

Les revenus du marché immobilier sont les suivants⁶⁴ : le loyer des commerces peut générer un rendement de 10% ou 59 850 FC (29.99 \$US) le mètre carré en 2022 par rapport à 59 480 FC (29.81 \$US) par mois en 2021. Le marché de l'immobilier résidentiel a obtenu un rendement locatif de 8%, soit 19 952 000 FC (9 997.96 \$US) par mois en 2022, contre 19 827 000 FC (9 935.32 \$US) par mois en 2021 pour une maison exécutive de quatre chambres.

La RDC compte plus d'agents immobiliers informels que formels. Ses grandes villes disposent d'agences immobilières qui fonctionnent le plus souvent de manière informelle, en raison d'un manque de ressources.⁶⁶

Politique et législation

La RDC montre les premiers signes d'un nouveau contrat social entre le gouvernement et les citoyens. Entre-temps, la RDC s'est engagée dans un processus de réforme foncière, soutenu par une série de parties prenantes. Un projet de loi sur les institutions soutenant les subventions au logement a été rédigé. La RDC a également entrepris le projet « e-Foncier » de transformation numérique de la gestion du cadastre national pour améliorer la délivrance et la sécurisation des titres de propriété.⁶⁶ Cela facilitera grandement le développement du logement.

La politique foncière nationale de la RDC a été approuvée par le Conseil des ministres le 15 avril 2022.⁶⁷ La nouvelle politique devrait entraîner des améliorations substantielles à plusieurs égards. Elle facilitera la reconnaissance de la sécurité d'occupation des terres coutumières dans les zones urbaines et rurales, ainsi que les transactions foncières ultérieures. Elle renforcera la reconnaissance des droits fonciers des groupes marginalisés, en particulier des femmes, qui se voient refuser l'accès aux droits de propriété sur les terres en raison des normes patriarcales et des droits coutumiers. La loi modernisera considérablement le régime foncier, améliorera la transparence et la prestation des services fonciers, et décentralisera les fonctions foncières.

Le Code de la famille prévoit que les filles et les fils ont les mêmes droits d'hériter des terres (art. 758-761, 1987).⁶⁸ De même, la loi garantit que les conjoints survivants, femmes et hommes, ont un droit égal à l'héritage. En outre, le Code interdit la déshérence et inflige des amendes à ceux qui la pratiquent (loi 016-008, art. 545). La sécurité des bâtiments en RDC relève de la responsabilité du ministère des Infrastructures et des Travaux publics. Les codes de construction soutenant la construction écologique semblent peu développés.

Opportunités

Les opportunités de nouveaux logements présentées par les déficits globaux sont estimées à 3 945 555 ou 263 039 unités de logement à construire par an.⁶ On estime que la ville de Kinshasa représente 54.4% du déficit global, soit 143 092 unités de logement par an.

Il existe un besoin urgent pour :

- Amélioration de la planification urbaine, notamment à Kinshasa ;
- Mobiliser des ressources pour le logement ;

- Action d'urgence pour réduire les zones de pauvreté urbaine ;
- Utilisation rationnelle des terres dans les pratiques de gestion des terres ;
- Développer les politiques municipales nationales et la capacité de construction locale ;
- S'assurer que les prêteurs offrent les services à la fois de prêteur et d'agent hypothécaire ;
- Soutenir le développement progressif du logement par une bonne planification et une bonne conception ; et
- Des initiatives de micro-financement du logement pour aider les ménages à construire leur maison étape par étape.

Les principales tendances à observer dans l'année à venir sont : la croissance de l'urbanisation due à des facteurs d'attraction et de répulsion, et l'augmentation de la population urbaine. L'opportunité (et le défi) est d'augmenter le niveau et la productivité des investissements privés dans les secteurs urbains clés tels que la construction de logements. Les investisseurs pourraient donc planifier le développement résidentiel autour des six zones de développement industriel de la RDC.

Disponibilité des données sur le financement du logement

Banque centrale du Congo

- Statistiques économiques et financières
- Les données ne sont pas régulièrement disponibles annuellement aussi en ligne

Institut national de la statistique

- Données périodiques, Recensement
- Les données ne sont pas régulièrement disponibles annuellement et en ligne

Institut de recherche économique et sociale (IESR)

- Statistiques sur les prix
- Les données ne sont pas régulièrement disponibles hebdomadairement, mensuellement, annuellement et en ligne

Ministre des finances

- Indicateurs périodiques de solidité financière
- Les données ne sont pas régulièrement disponibles hebdomadairement, mensuellement, annuellement et en ligne

Les lacunes en matière de données pour le financement du logement dans le pays comprennent la disponibilité annuelle, la disponibilité en ligne ; les données peuvent être collectées mais ne sont pas rendues publiques

L'Institut national des statistiques ventile les données par sexe, mais pas du tout

Aucune source de données permettant de comprendre les enjeux climatiques n'a été identifiée en ce qui concerne le logement abordable

Sources supplémentaires :

La Fondation du patrimoine www.heritage.org
 UN Habitat www.unhabitat.org
 Revue mondiale de la population www.worldpopulationreview.com
 Clubs d'investisseurs www.investorsclubs.org

Sites web

Institut national des statistiques www.ins.cd
 Banque centrale du Congo www.bcc.cd

Applications vertes pour le logement abordable

En RDC, il n'existe pas de normes de construction écologique pour le pays ni d'organisme de réglementation chargé de faire respecter les normes écologiques dans l'industrie du bâtiment.

Sur la base des informations disponibles, ni les projets de logements abordables avec une certification EDGE (verte) ni les banques offrant des prêts hypothécaires verts n'ont été identifiés. Aucun nom et aucune adresse de site web en RDC de prestataires de services financiers pour l'habitat vert/de prestataires de microfinance verte, ni d'entreprises vertes dans le secteur des MPME, n'ont pu être trouvés.

L'hydroélectricité est la principale source d'électricité. Environ 19% des Congolais ont accès à l'électricité, un peu plus de la moitié ont accès à l'eau potable et des systèmes d'assainissement améliorés ne sont disponibles que pour 29% de la population. Cependant, environ 95% de la demande énergétique du pays est actuellement satisfaite par des sources de biomasse. L'énergie solaire est un autre service alternatif hors réseau.

- 1 Bakila, A. (2022). Coalition Social Watch République démocratique du Congo (RDC). Réalisation des objectifs de développement durable <https://www-socialwatch-org.translate.goog/taxonomy/term> (Consulté le 13 août 2022).
- 2 Bakila, A. (2022). Coalition Social Watch République Démocratique du Congo (RDC). Atteinte des Objectifs de Développement Durable <https://www-socialwatch-org.translate.goog/taxonomy/term> (Consulté le 13 août 2022).
- 3 RD Congo, (2020). Ministère du Plan : Examen national volontaire des objectifs de développement durable https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26296VNR_2020_DRC_Report_French.pdf (Consulté le 11 août 2022). Pg. 41.
- 4 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 94.
- 5 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 95.
- 6 Banque mondiale (2022). La Banque mondiale en RDC <https://www.worldbank.org/en/country/drc/overview> (Consulté le 13 septembre 2022).
- 7 Nolin, G., Toure A. et Zerbo, S. (2022). La croissance de la République démocratique du Congo est l'une des plus élevées de la région, malgré des défis importants. 25 juillet 2022. <https://www.imf.org/en/News/Articles/2022/07/19/cf-drc-growth-among-highest-in-region-amid-significant-challenges> (Consulté le 24 juillet 2022).
- 8 Felix, B. (2022). La banque centrale de la République démocratique du Congo maintient son taux d'intérêt à 7,5%. 4 avril 2022. Reuters. <https://www.reuters.com/world/africa/democratic-republic-congo-central-bank-keeps-interest-rate-75-2022-04-04/> (Consulté le 19 août 2022).
- 9 Felix, B. (2022). La banque centrale de la République démocratique du Congo maintient son taux d'intérêt à 7,5%. 4 avril 2022. Reuters. <https://www.reuters.com/world/africa/democratic-republic-congo-central-bank-keeps-interest-rate-75-2022-04-04/> (Consulté le 19 août 2022).
- 10 Relief web, (2022). République démocratique du Congo - Temps violent (médias, OMM) (ECHO Daily Flash du 06 mai 2022) <https://reliefweb.int/report/democratic-republic-congo/democratic-republic-congo-severe-weather-media-wmo-echo-daily-flash> (Consulté le 29 août 2022).
- 11 Banque mondiale, (2022). Cadre de partenariat de la République démocratique du Congo pour la période 2022-26. Pgs. 21. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/214221646062568502/pdf/Congo-Democratic-Republic-of-Country-Partnership-Framework-for-the-Period-FY22-26.pdf> (Consulté le 21 juillet 2022).
- 12 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 53.
- 13 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 93.
- 14 Bertelsmann Stiftung (2022). Country Report - Congo, DR. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2022 <https://bti-project.org/en/reports/country-report/COD> (Consulté le 25 juillet 2022). Pg. 18.
- 15 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Accédé le 10 août 2022). Pg. 52.
- 16 Gouvernement malgache (2018). Stratégie nationale d'inclusion financière de Madagascar NFIS 2018 - 2022. https://finmark.org.za/system/documents/files/000/000/191/original/Madagascar_FI_Strategy_English_Nov2018_Web.pdf?1601970124 (Consulté le 05 août 2022). Pg. 13.
- 17 Banque mondiale (2022). Dém. Paysage de genre de la République du Congo <https://genderdata.worldbank.org>
- 18 Banque mondiale (2022). Les femmes, les affaires et le droit 2022 <https://wbl.worldbank.org/content/dam/documents/wbl/2022/snapshots/Congo-dem-rep.pdf> (Consulté le 12 août 2022). Pg. 2.
- 19 Laredaction, (2022). Possession de comptes et de cartes bancaires. 13 août 2022 <https://zoom-eco.net/a-la-une/rdc-une-legere-baisse-de-2-observee-au-niveau-de-la-possession-de-cartes-bancaires-en-2022-target/> (Consulté le 29 août 2022).
- 20 RTGA, (2022). Journée internationale de l'habitat : Plus Muabilu promet la construction de logements décents et abordables avec l'aide de Shelter Afrique. <https://www.groupe.lavie.rdc.info/actus.php?idart=1614&idrub=26> (Consulté le 17 septembre 2022).
- 21 Numbeo (2022). Prix de l'immobilier à Kinshasa, Congo <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Kinshasa> (Consulté le 27 juillet 2022). Pg. 1.
- 22 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 52.
- 23 BEI (2020). Banking In Africa : Financer la transformation dans l'incertitude. https://www.eib.org/attachments/efs/economic_report_banking_africa_2020_en.pdf (Consulté le 23 juillet 2022). Pg. 96.
- 24 Cadre du Privacy Shield (2022). Congo, République démocratique - 7-Secteur financier <https://www.privacyshield.gov/article?id=Congo-Democratic-Republic-Financial-Sector> (Consulté le 26 juillet 2022). Pg. 1.
- 25 Fonds monétaire international, (2021). Utilisation des services financiers : Number of Loan Accounts at Commercial Banks for Congo [CODFCNODCNUM], extrait de FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis <https://fred.stlouisfed.org/series/CODFCNODCNUM> (Consulté le 10 août 2022).
- 26 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 52.
- 27 FMI, (2022). Le Conseil d'administration du FMI conclut les consultations au titre de l'article IV de 2022 et la deuxième revue dans le cadre de l'accord de facilité élargie de crédit pour la République démocratique du Congo <https://www.imf.org/en/News/Articles/2022/06/29/pr2240-democratic-republic-of-congo> (Consulté le 29 juillet 2022). Pg. 6.
- 28 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 55.
- 29 Bertelsmann Stiftung, BTI (2022). Country Report - Congo, DR. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2022 <https://www.bti-project.org> (Accédé le 25 juillet, 2022). Pg. 18.
- 30 New Faces New Voices (2022). Inclusion financière des femmes en République démocratique du Congo Rapport final mai 2020 <https://idl-bnc-idrc.dspace.org/bitstream/handle/10625/59153/59307.pdf> (Consulté le 20 août 2022). Pg. 32.
- 31 Banque mondiale, (2022). La banque mondiale salue l'approfondissement de l'engagement en RDC <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2022/06/07/world-bank-commends-deepening-engagement-in-drc> (Consulté le 21 août 2022).
- 32 BEI (2020). Banking In Africa : Financer la transformation dans l'incertitude. https://www.eib.org/attachments/efs/economic_report_banking_africa_2020_en.pdf (Consulté le 25 juillet 2022). Pg. 97.
- 33 FMI (2021). Demande de la République démocratique du Congo pour un arrangement de trois ans dans le cadre de la facilité de crédit élargie. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2021/07/28/Democratic-Republic-of-the-Congo-Request-for-a-Three-Year-Arrangement-Under-the-Extended-462901> (Consulté le 23 août 2021). Pg. 46.
- 34 Bertelsmann Stiftung, BTI (2022). Country Report - Congo, DR. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2022 <https://www.bti-project.org> (Accédé le 25 juillet, 2022). Pg. 19.
- 35 Bertelsmann Stiftung, BTI (2022). Country Report - Congo, DR. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2022 <https://www.bti-project.org> (Accédé le 25 juillet, 2022). Pg. 19.
- 36 Ministère de la planification de la République démocratique du Congo, (2022). Logement et immobilier. <https://www.investindrc.cd/fr/Habitat-et-immobilier/> (Consulté le 17 août 2022).
- 37 INS (2018). Institut national des statistiques. Rapport d'enquête. République démocratique du Congo, Ministère de la planification https://www.ins.cd/wp-content/uploads/2021/01/E-QUIBB_RDC_2016.pdf (Consulté le 11 août 2022). Pg. 85.
- 38 IFC (2022). Création de marchés en République démocratique du Congo pour une exploitation productive et durable des ressources naturelles <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/71e74c39-a505-4aae-89d1-d3404521824b/CPSD-Democratic-Republic-of-Congo-FR.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nZWVrZq> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 12.
- 39 Réseau de recherche Anker, (2021). Valeur de référence du revenu de subsistance d'Anker pour les zones rurales de la République démocratique du Congo. Pg. v5.
- 40 Réseau de recherche Anker, (2021). Valeur de référence du revenu de subsistance d'Anker pour les zones rurales de la République démocratique du Congo. Pg. v5.
- 41 Bertelsmann Stiftung, BTI (2022). Country Report - Congo, DR. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2022 <https://www.bti-project.org> (Consulté le 25 juillet 2022). Pg. 2.
- 42 Réseau de recherche Anker, (2021). Valeur de référence du revenu de subsistance d'Anker pour les zones rurales de la République démocratique du Congo. Pg. 5.
- 43 Numbeo, (2022). Prix des propriétés à Kinshasa, Congo <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Kinshasa> (Consulté le 11 août 2022).
- 44 Numbeo, (2022). Prix des propriétés à Kinshasa, Congo <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Kinshasa> (Consulté le 11 août 2022).
- 45 Numbeo, (2022). Prix des propriétés à Kinshasa, Congo <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Kinshasa> (Consulté le 11 août 2022).
- 46 Salary Explorer, (2022). Salaire moyen en République démocratique du Congo 2022. <https://www.salaryexplorer.com/salary-survey.php?loc=508&loctype=1> (Consulté le 20 août 2022).
- 47 Réseau de recherche Anker, (2021). Valeur de référence du revenu de subsistance d'Anker pour les zones rurales de la République démocratique du Congo. Pg. 3.
- 48 L'économie mondiale, (2022). République démocratique du Congo : Consommation des ménages, en pourcentage du PIB https://www.theglobeconomy.com/Democratic-Republic-of-the-Congo/household_consumption/ (Consulté le 21 août 2022).
- 49 Numbeo (2022). Prix de l'immobilier à Kinshasa, Congo <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Kinshasa> (Consulté le 11 août 2022).
- 50 Coface (2022). Congo, la République démocratique du Congo/Études économiques <https://www.coface.org/Economic-Studies-and-Country-Risks/Congo-The-Democratic-Republic-Of-The> (Consulté le 15 août 2022).
- 51 INS (2018). Institut national des statistiques. Rapport d'enquête. République démocratique du Congo, Ministère de la planification https://www.ins.cd/wp-content/uploads/2021/01/E-QUIBB_RDC_2016.pdf (Consulté le 11 août 2022). Pg. 85.
- 52 INS (2018). Institut national des statistiques. Rapport d'enquête. République démocratique du Congo, Ministère de la planification https://www.ins.cd/wp-content/uploads/2021/01/E-QUIBB_RDC_2016.pdf (Consulté le 11 août 2022). Pg. 67.
- 53 Global Water (2022) Aperçu de la République démocratique du Congo. <https://www.globalwaters.org/WhereWeWork/Africa/DRC> (Consulté le 28 août 2022).
- 54 Le ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Logement, des Infrastructures, des Travaux publics et de la Reconstruction RDC (2022) l'octroi du permis de construire <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/cng/140378.pdf> (Consulté le 29 juillet 2022). Pg. 50.
- 55 Objectif de logement (2021). Coût des matériaux de construction. <https://objectifhabitat.com> (Consulté le 29 juillet 2022).
- 56 Banque mondiale (2020). Faire des affaires : République démocratique du Congo <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/c/congo-dem-rep/ZAR.pdf> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 4.
- 57 Perspective mondiale, (2022). Emploi dans le secteur de l'industrie 2022 <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/c/congo-dem-rep/ZAR.pdf> (Consulté le 10 août 2022).
- 58 INS (2018). Institut National de la Statistique/National Institute of Statistic <https://ins.cd/wp-content/uploads/2022/06/ANNUAIRE-STATISTIQUE-2020.pdf> (Consulté le 26 juillet 2022) Pg. 143-144.
- 59 Agence-ecofin, (2022). RDC : numérisation de la gestion du cadastre national en vue d'améliorer la délivrance et la sécurisation des titres de propriété. <https://www.agenceecofin-com.translate.goog/gestion-publique/0608-100297-la-rdc-entrepren-la-numerisation-du-cadastre-et-la-scurisation-des-titres-foncier/> (Consulté le 25 août 2022).
- 60 Banque mondiale (2020). Doing Business : République démocratique du Congo <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/c/congo-dem-rep/ZAR.pdf> (Consulté le 10 août 2022). Pg. 4.
- 61 De Satzé, (2021). République démocratique du Congo - Contexte et gouvernance foncière. <https://landportal.org/book/narratives/2022/democratic-republic-congo> (Consulté le 29 juillet 2022).
- 62 Claessens, K., Mudinga, E. et Ansoms, A. (2014). Concurrence sur le sol et le sous-sol : Accaparement des terres par les élites locales dans l'est de la RDC (Kalehe, Sud-Kivu).
- 63 Agence-ecofin, (2022). RDC : numérisation de la gestion du cadastre national en vue d'améliorer la délivrance et la sécurisation des titres de propriété. <https://www.agenceecofin-com.translate.goog/gestion-publique/0608-100297-la-rdc-entrepren-la-numerisation-du-cadastre-et-la-scurisation-des-titres-foncier/> (Consulté le 25 août 2022).
- 64 Knight Frank (2020). Le rapport sur l'Afrique : Mise à jour du marché immobilier 2020/21. <https://www.knightfrank.com/research/africa-report-202021-7066.aspx> (Consulté le 25 août 2022). Pg. 22.
- 65 Habitat-Worldmap, (2022). République démocratique du Congo : Accaparement de terres, Droit au logement, Droits fonciers, Logement insalubre, Production sociale de logements. <https://habitat-worldmap.org/pays/afrique/republique-democratique-du-congo/> (Consulté le 26 août 2022).
- 66 Agence-ecofin, (2022). RDC : numérisation de la gestion du cadastre national en vue d'améliorer la délivrance et la sécurisation des titres de propriété. <https://www.agenceecofin-com.translate.goog/gestion-publique/0608-100297-la-rdc-entrepren-la-numerisation-du-cadastre-et-la-scurisation-des-titres-foncier/> (Consulté le 25 août 2022).
- 67 GLTN (2022). La RD Congo adopte une politique foncière nationale <https://glt.net/2022/05/04/rd-congo-adopts-national-land-policy/> (Consulté le 14 août 2022).
- 68 OCDE (2019). Base de données sur le genre, les institutions et le développement. République démocratique du Congo. <https://www.genderindex.org/wp-content/uploads/files/datasheets/2019/CD.pdf> (Consulté le 14 août 2022). Pg. 3.
- 69 Ministère de la planification de la République démocratique du Congo, (2022). Logement et immobilier. <https://www.investindrc.cd.translate.goog/fr/Habitat-et-immobilier/> (Consulté le 17 août 2022).