



COMPTE-RENDU DE LA ONZIEME REUNION
DE LA TASK-FORCE
DES POLITIQUES ECONOMIQUES ET SOCIALES

La Task-Force des politiques économiques et sociales s'est réunie ce mardi 18 juillet 2023, dans la salle des réunions des ministères chargés du plan et de l'industrie, sous la direction de son Président, le Ministre d'Etat **Gilbert ONDONGO**.

La vérification des présences a donné les résultats suivants :

- présents : 11
- excusés : 4
- absent : 0

Le quorum étant atteint, le Président de la Task-Force a ouvert la séance. Il a proposé un projet d'ordre du jour qui comportait trois points. Aucun amendement n'ayant été fait, l'ordre du jour suivant a été adopté.

- 1- Examen et adoption du compte-rendu de la 10^{ème} réunion du (1^{er} juin 2023) ;
- 2- Discussions portant sur le document intitulé « **pour un écosystème favorable à l'atteinte des objectifs du sixième pilier du PND** » ;
- 3- Divers.

EXAMEN DES POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR.

1- De l'examen et de l'adoption du compte-rendu de la 10^{ème} réunion, tenue le 1^{er} juin 2023.

Ce point n'ayant suscité aucune réaction, le compte-rendu a été adopté, sous réserve des amendements de forme qui pourraient être communiqués ultérieurement au secrétariat permanent.

2- De la discussion portant sur le document intitulé « pour un écosystème favorable à l'atteinte des objectifs du sixième pilier du PND ».

Abordant ce point, le Président de la Task-Force a accordé la parole au ministre en charge de la construction pour présenter le document en examen.

Dans sa présentation, le ministre a décrit brièvement :

- la justification de l'axe 6 du PND (2022-2026) ;
- l'objectif général et les objectifs spécifiques de l'axe ;
- les programmes de l'axe ;
- les difficultés structurelles du secteur immobilier ;
- le point de la mise en œuvre des programmes de l'axe ;
- les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre .

2.1 De la justification

S'agissant de la justification, le ministre a indiqué que selon une étude récente réalisée par la Banque Mondiale, plus d'un foyer sur deux n'a pas accès à un logement décent. Le déficit de logement actuel nécessite la construction d'un minimum de 15.000 logements par an.

2.2 De l'objectif général et des objectifs spécifiques

L'objectif général de cet axe, tel que retenu dans le PND, est d'accroître l'offre immobilière nationale.

De façon spécifique, il est question de :

- renforcer le cadre institutionnel, juridique et organisationnel de l'immobilier ;

- accroître l'offre de logements décents à moindres coûts ;
- augmenter l'offre immobilière destinée aux activités économiques.

2.3 Des programmes de l'axe

L'axe « développement de la promotion immobilière » du PND 2022-2026, comprend trois programmes :

- programme 1 : promotion de l'immobilier à usage commercial ;
- programme 2 : promotion de l'habitat et des logements collectifs ;
- programme 3 : gouvernance de la promotion immobilière.

2.4 Des difficultés structurelles du secteur immobilier

Abordant ce point, le ministre a souligné que le diagnostic du secteur de l'immobilier en République du Congo révèle plusieurs contraintes. Ainsi, les handicaps suivants sont relevés :

- l'inexistence des schémas et plans directeurs d'urbanisme des villes du pays, en dehors de Brazzaville et Pointe-Noire ;
- l'absence d'un cadre de bordereau des prix de construction ;
- la faible capacité de production de matériaux locaux de construction, hormis le ciment ;
- la faible capacité des banques à octroyer des crédits immobiliers ;
- l'insuffisance de réserves foncières, particulièrement dans les principales villes, nécessitant le recours à l'expropriation et l'indemnisation pour cause d'utilité publique ;
- la prépondérance du secteur informel (plus de 80% des immeubles sont produits par des tâcherons).

2.5 De la mise en œuvre des programmes de l'axe

Pour atteindre les objectifs assignés, le ministère chargé de la construction a dans un premier temps mis l'accent sur le programme 3, "gouvernance de la promotion immobilière", comme préalable pour l'atteinte des objectifs. Les activités suivantes ont été réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme :

- la relance des pourparlers avec les partenaires multilatéraux pour l'appui à l'élaboration de la politique nationale du logement ;

- la remobilisation des acteurs autour des enjeux nationaux du secteur ;
- le renforcement du cadre juridique du secteur et la promotion de nouveaux outils de la planification urbaine.

Les initiatives engagées dans le cadre du programme 3 posent les jalons pour la réalisation du programme 2. Dans l'attente de la publication des textes juridiques, en instance au Secrétariat Général du Gouvernement, un comité ad hoc ministériel chargé d'élaborer les programmes immobiliers prévus dans le Plan National de Développement (PND) 2022-2026 a été mis en place.

2.6 Des problèmes rencontrés dans la mise en œuvre

Pour terminer, le ministre a énuméré des problèmes rencontrés dans la mise en œuvre des programmes de l'axe. Il s'agit, entre autres, de :

- la complexité du dispositif juridico-administratif du pays, avec un cloisonnement des départements ministériels intervenant dans le champ de l'immobilier, notamment en ce qui concerne le foncier ;
- l'étroitesse de l'écosystème propice à la promotion immobilière et à une réelle diversification de l'économie ;
- l'absence de transversalité et des mécanismes de coordination entre les ministères engagés dans le champ institutionnel de la promotion immobilière ;
- l'absence d'une assiette foncière viabilisée et sécurisée susceptible d'être mise à la disposition des promoteurs privés sur ce marché ;
- l'entrée en scène tardive du fonds de l'habitat (non opérationnel à ce jour) susceptible d'agir sur l'offre et la demande afin de ramener vers le bas les coûts de sortie des logements ;
- l'absence d'une véritable industrie locale de fabrication des matériaux de construction ;
- la fiscalité peu propice à l'investissement d'envergure dans la pierre, à des fins économiques ;
- l'absence du bordereau des prix unitaires (BPU), document contractuel précisant les prix applicables à chaque élément d'ouvrage ou aux unités de produits ou de services qui sont décrites dans les documents de marché;

- le statut juridique et l'absence d'une double tutelle de l'AFAT qui l'empêche de jouer pleinement son rôle.

Après la présentation du ministre chargé de la construction, le Ministre d'Etat, Président de la Task-Force a repris la parole pour donner une orientation précise aux débats. Ainsi, il a mis à la disposition des membres, deux documents intitulés respectivement :

- ébauche de solutions aux préalables relevés (cf. pp.6 et 34. document introduit par le ministre en charge de la construction) ;
- orientations de la Task-Force sur la politique nationale de promotion immobilière.

S'appuyant sur les trois documents en leur possession, les membres de la Task-Force, dans leurs discussions, ont relevé la nécessité de :

- rendre effective la transversalité des ministères impliqués dans la promotion immobilière ;
- créer des mécanismes de coordination entre les ministères engagés dans le champ institutionnel de la promotion immobilière ;
- accroître l'offre immobilière tout en tenant compte des aspects sociologiques ;
- renforcer les cadres institutionnel, juridique et organisationnel de l'immobilier ;
- augmenter l'offre immobilière destinée aux activités économiques ;
- établir des schémas et plans directeurs d'urbanisme des villes du pays ;
- accroître l'offre de logements décents à moindres coûts ;
- augmenter les capacités de production de matériaux locaux de construction ;
- augmenter les réserves foncières, particulièrement dans les principales villes du pays ;
- accélérer la sortie des textes juridiques concernant l'élaboration des programmes immobiliers prévus dans le Plan National de Développement (PND) 2022-2026 ;
- rendre opérationnel le fonds de l'habitat ;

- réduire les coûts élevés des matériaux de construction en baissant les taxes qui y sont rattachées.

L'objectif étant de disposer d'une politique nationale en matière immobilière, il s'agit à terme, de formuler une proposition technique à transmettre au Gouvernement.

Par conséquent, le ministre en charge de la construction a été chargé de refaire le dossier en collaboration avec le ministre Secrétaire Permanent. Il a été également décidé d'obtenir, de tous les départements ministériels concernés, les textes traitant du développement urbain, en vue de leur fusion-harmonisation.

Pour terminer, et dans la perspective des prochaines discussions, le Président de la Task-Force a demandé aux autres responsables des piliers, de mettre à la disposition de la Task-Force leurs préconisations visant à atteindre les objectifs fixés dans le PND, se rapportant aux axes dont ils ont la charge.

3- Des divers

Aucun point n'a été inscrit dans les divers.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président de la Task-Force a levé la séance à 13 heures 12 minutes.

Fait à Brazzaville, le

Le Ministre Secrétaire Permanent

Rigobert MABOUNDOU