

L'IMMOBILIER POUR RELANCER L'ECONOMIE CONGOLAISE

Dans un contexte de baisse prononcée des cours du baril du pétrole et des bois tropicaux, l'économie congolaise a besoin d'accélérer sa diversification pour améliorer sa compétitivité en Afrique subsaharienne et notamment dans la zone CEMAC. Le Congo doit continuer à attirer des investisseurs en mettant en place des grands programmes de développement urbain et des grands projets d'urbanisations. Ses programmes auront pour objectifs d'améliorer les conditions économiques et sociétales de nos villes urbaines notamment de certains quartiers hérités de la période coloniale mais aussi dans la périphérie. En y associant, l'urbanisme, ses projets pourraient avoir un aspect architectural local, créant ainsi un sentiment de fierté avec une utilisation des matériaux locaux adaptés aux habitudes et aux contraintes environnementales locales.

L'immobilier est un réservoir de la diversification de l'économie, car il associe les branches des activités immobilières et de la construction. Il pourrait permettre de lancer des grands programmes de développement urbain (à Brazzaville et Pointe-Noire) et des grands projets d'urbanisme moteurs de l'aménagement du territoire dans toutes les compétences immobilières, c'est-à-dire : logement, bureaux, pépinière d'entreprise, hôpitaux, hôtellerie et commerces. Il permettrait de créer des milliers d'emplois chaque année. L'immobilier associerait ainsi le développement économique et l'emploi. L'emploi est la réponse aux problèmes de banditisme, d'émigration vers l'Europe Occidentale. Il permet de procurer des moyens financiers et offre un pouvoir d'achat mais il est aussi un vecteur d'intégration sociale. Selon Thomas GRJEBINE¹ l'emploi dans la construction (12 % de l'emploi total en Espagne, 8 % aux États-Unis, 7 % au Royaume-Uni, 6 % en France en 2005) s'ajoutent tous les emplois dans des secteurs fournissant des intrants à la construction (ciment) et des équipements (ascenseurs). Ainsi en Espagne en 2005, 23 % des personnes employées travaillaient directement ou indirectement pour le secteur du bâtiment (12 % aux États-Unis et au Royaume-Uni, 11 % en France).

Les congolais doivent sortir de la pensée qui associe étroitement l'immobilier au logement (habitation) pour aller vers une réflexion globale sur le rôle que celui-ci pourrait jouer dans le

¹ Thomas GRJEBINE, Les prix de l'immobilier : évolutions de long terme et impacts sur le cycle, Éditions La Découverte, collection Repères, Paris, 2013

développement économique local. Ce développement pourrait s'accompagner d'un régime fiscal adapté aux revenus des citoyens.

Dans le cadre de cette réflexion globale, la construction des centres commerciaux, des bureaux, des hôtels et des parcs d'activités ou des parcs d'affaires privés permettraient un vivier d'emploi mais également un développement des entreprises dans les métiers de la construction (architectes, ingénieurs, contrôleurs, fabricants de matériaux de construction) mais également les services associés (juridique, financier et commerciaux tels que le tourisme) qui pourront en tirer profit.

Le pays doit faire des choix de politique publique associant à la fois des objectifs d'intérêt général économique bien défini tels que :

- Favoriser les investissements immobiliers à travers l'épargne et les emprunts bancaires ;
- En milieu urbain, réhabiliter les quartiers anciens et le patrimoine immobilier existant ;
- Soutenir l'activité de la construction du bâtiment par rapport à l'activité des infrastructures publiques, qui représente environ 80% du chiffre d'affaire généré par le secteur². La production du ciment et d'autres matériaux tel que le fer à béton doivent augmenter davantage pour satisfaire à la demande intérieure.

Le salon de l'immobilier du Congo doit servir de lieu d'échange entre expert et sachant sur les réflexions liées aux choix de politique publique et enrichir la politique suivie par le Gouvernement de la République. Il est nécessaire que des gros budgets y soit consacrés dans le but de construire des centres commerciaux, de rénover les habitations bâties (et non des expropriations) et de créer des parcs d'activités. Le salon pourrait également servir de lieu de discussion sur les règles de la construction, la fiscalité foncière notamment les droits de mutation, les plus -value que pourraient percevoir les collectivités locales.

Désiré BITOUKOU

² Note de conjoncture, Direction générale de l'économie, Ministère de l'économie, du plan, du portefeuille public et de l'intégration, République du Congo, 2015.