

19 novembre 2018. – DÉCRET n° 18/033 portant création, organisation et fonctionnement d'un établissement public dénommé Fonds national de l'habitat en sigle « Fonhab » (J.O.RDC., 15 décembre 2018, n° 24, col. 19)

Le Premier ministre,

Vu la Constitution telle que modifiée par la loi 11-002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République démocratique du Congo du 18 février 2006, spécialement ses articles 48 et 92 alinéas 1, 2 et 4;

Vu la loi 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi 80-008 du 18 juillet 1980;

Vu la loi 08-009 du 7 juillet 2008 portant dispositions générales applicables aux établissements publics;

Vu l'ordonnance 17-004 du 7 avril 2017 portant nomination d'un Premier ministre;

Vu l'ordonnance 17-005 du 8 mai 2017 portant nomination des vice-premiers ministres, des ministres d'État, des ministres, des ministres délégués et des vice-ministres telle modifiée et complétée par l'ordonnance 18-014 du 15 février 2018 portant réaménagement technique du Gouvernement;

Vu l'ordonnance 17-024 du 10 juillet 2017 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités de collaboration entre le président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement;

Vu l'ordonnance 17-025 du 10 juillet 2017 fixant les attributions des ministères;

Considérant la volonté du Gouvernement de favoriser la construction des unités de logement dans le respect des normes urbanistiques et de procurer un logement décent à tout congolais vu le déficit aussi important des logements décents;

Considérant le coût financier très élevé pour la construction des millions des unités de logement à travers le pays qui nécessite une grande mobilisation des ressources tant locales qu'externes;

Considérant les recommandations du « Plan d'action national pour l'habitat » prises au mois de mai 2001, du « Rapport habitat III » validé en octobre 2015 ainsi que le « Plan national stratégique pour le développement 2017-2021 » qui prévoit la création des agences dans le secteur de l'urbanisme et habitat;

Sur proposition du ministre de l'Urbanisme et Habitat;

Le Conseil des ministres entendu;

Décète:

Titre I^{er}

Des dispositions générales: De la création, du siège social et de l'objet social

Chapitre I^{er}

De la création

ART. 1^{er}. Il est créé un établissement public à caractère social et culturel dénommé « Fonds national de l'habitat » Fonhab en sigle doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière.

Il est régi par les dispositions de la loi 08-009 du 7 juillet 2008 portant dispositions générales applicables aux établissements publics ainsi que par le présent décret.

Le Fonhab est placé sous la tutelle du ministre ayant l'habitat dans ses attributions.

Chapitre II

Du siège social

ART. 2. Le siège social du Fonds national de l'habitat (Fonhab) est établi à Kinshasa. Il est peut être transféré en tout autre lieu de la République démocratique du Congo par décret du Premier ministre, sur proposition du ministre ayant l'habitat dans ses attributions, à la demande du conseil d'administration. Il exerce ses activités sur toute l'étendue du territoire national.

Des agences peuvent être créées en tous autres lieux de la République par décision du conseil d'administration après l'approbation de l'autorité de tutelle.

Chapitre III De l'objet social

ART. 3. Le Fonds national de l'habitat (Fonhab) a pour objet de promouvoir la construction de logements sociaux.

À ce titre, il a pour missions de:

- collecter les fonds destinés au financement des activités dans le secteur de l'habitat;
- financer la construction par l'État des logements à prix abordable chaque année;
- accorder des aides financières aux propriétaires pour la réalisation des travaux lourds ou d'amélioration de leurs habitats;
- promouvoir le partenariat public privé (PPP) dans le domaine de l'habitat;
- soutenir l'installation d'un guichet unique en vue de réduire les procédures administratives de l'obtention des documents ayant trait à l'urbanisme et habitat;
- faciliter la mise en place d'un réseau informatisé de communication entre les différentes administrations du secteur foncier;
- accompagner les coopératives et mutuelles évoluant dans le secteur de l'habitat en vue de fournir des logements à standing économique et très économiques;
- appuyer la vulgarisation des textes légaux et réglementaires en matière de l'habitat;
- accompagner les villes à se doter des instruments de planification;
- appuyer les producteurs des matériaux locaux de constructions et divers matériels;
- appuyer les promoteurs immobiliers du secteur privé.

Titre II Du patrimoine et des ressources

Chapitre I^{er} Du patrimoine

ART. 4. Le patrimoine du Fonds national de l'habitat (Fonhab) est constitué par une dotation initiale que l'État lui apporte pour la réalisation de son objet social.

Il est constitué également de tout équipement matériel, et autres biens acquis dans le cadre de l'exécution de sa mission.

Chapitre II Des ressources

ART. 5. Sans préjudice des dispositions légales contraires, les ressources du Fonds sont constituées:

- de la dotation initiale mise à la disposition par l'État;
- des dotations du budget de l'État;
- du produit de la cession des terrains à bâtir aux particuliers, aux sociétés publiques et privées;
- du produit des placements du Fonds national de l'habitat (Fonhab);
- du préfinancement des accédants;
- du partenariat innovant: promoteurs publics et privés;
- de la création des sociétés de construction d'économie mixte;
- de la quotité sur les actes administratifs du secteur foncier, de l'urbanisme et de l'habitat (à fixer par arrêté des ministres ayant les finances et l'urbanisme et habitat dans leurs attributions);
- de la souscription volontaire à la consignation de la garantie locative des partenaires privés;
- du prélèvement d'une parafiscalité sur les produits de grande consommation en accord avec les partenaires socio-économiques;
- du prélèvement d'une parafiscalité sur les matériaux locaux de construction et autres matériels en accord avec les partenaires socio-économiques;
- des dons et legs des partenaires au développement, institutions financières;
- des produits de location (habitation à loyer modéré « HLM »);
- des garanties locatives des maisons de l'État;
- de la quotité des loyers des maisons de l'État à fixer par arrêté des ministres ayant les finances et l'urbanisme et habitat dans leurs attributions;
- des dotations de l'État sous forme d'émission d'emprunt obligataire, destinées à des prêts pour le financement d'équipements, notamment d'industries de production de matériaux de construction;
- et toutes autres recettes qui pourraient lui être affectées.

ART. 6. Le Fonds national de l'habitat (Fonhab) est autorisé à ouvrir en son nom des comptes auprès des banques commerciales pour loger le produit des cessions visées à l'article précédent.

Ces comptes fonctionnent uniquement en recettes et ne peuvent être débités qu'au profit du compte Fonds national de l'habitat (Fonhab) ouvert dans les écritures de la Banque centrale du Congo.

ART. 7. Les dépenses du Fonds national de l'habitat (Fonhab) sont constituées notamment par:

- les frais afférents à la libération des sols et à la purge des droits de toute nature qui les grèvent, cela à fonds perdus s'agissant des projets initiés sur fonds publics, et à titre de crédits remboursables s'agissant des agences foncières et immobilières du secteur public ou privé;
- les coûts des études et travaux d'aménagement et d'équipement des terrains à bâtir et des programmes des logements sociaux, cela à fonds perdus s'agissant des projets initiés sur fonds publics, et à titre de crédits remboursables s'agissant des agences foncières et immobilières du secteur public et privé sous réserve du respect des prescriptions techniques de l'urbanisme;
- le financement de l'écart entre le loyer financier des prêts octroyés et le taux d'effort des ménages à bas revenu;
- la rémunération des agences privées spécialement agréées par le ministère ayant l'habitat dans ses attributions pour assurer la commercialisation des terrains et des logements initiés sur fonds publics;
- les frais de son fonctionnement.

ART. 8. Les interventions du Fonds national de l'habitat (Fonhab) sont notamment déterminées par:

- la politique de l'habitat et de l'urbanisme arrêtée par le gouvernement;
- les résultats des études de marché visant à adopter les prestations et les coûts à la solvabilité des ménages;
- le rythme de commercialisation des terrains et des logements sociaux et des recouvrements;
- l'équilibre financier du Fonds national de l'habitat (Fonhab).

ART. 9. Les contrats de prêts consentis sur les ressources du Fonds national de l'habitat (Fonhab) sont dispensés des droits de timbre et d'enregistrement.

ART. 10. Les sûretés hypothécaires conférées à l'occasion des prêts accordés sur les ressources du Fonds national de l'habitat (Fonhab) sont inscrites ou radiées à la Conservation des titres immobiliers moyennant le paiement d'un droit égal au taux maximum d'un franc fiscal congolais.

Titre III

Des structures, de l'organisation et du fonctionnement

Chapitre I^{er}

Des structures

ART. 11. Les organes de gestion du Fonds national de l'habitat (Fonhab) sont composés:

- du conseil d'administration;
- de la direction générale;
- du collège des commissaires aux comptes.

Chapitre II

De l'organisation et du fonctionnement

Section 1^{re}

Du conseil d'administration

ART. 12. Le conseil d'administration est l'organe de conception, d'orientation, de contrôle et de décision du Fonhab.

Il définit la politique générale, détermine le programme du Fonhab, arrête le budget et approuve les états financiers de fin d'exercice.

ART. 13. Le conseil d'administration est constitué de cinq membres en ce compris le directeur général, comme suit:

- un délégué du ministère de l'Urbanisme et Habitat;
- un délégué du ministère de la Décentralisation;
- un délégué du ministère des Affaires foncières;
- un délégué du ministère des Finances;
- le directeur général.

Il peut être invité aux réunions du conseil d'administration les délégués des ministères et institutions dont l'expertise s'avère nécessaire.

ART. 14. Les membres du conseil d'administration sont nommés, relevés de leurs fonctions et, le cas échéant, révoqués par le président de la République, sur proposition du Gouvernement, délibérée en Conseil des ministres.
Le mandat des membres du conseil d'administration est de cinq ans renouvelable une fois.
Le président de la République nomme, parmi les membres du conseil d'administration, un président autre qu'un membre de la direction générale.
Nul ne peut détenir plus d'un mandat d'administrateur.

ART. 15. Le conseil d'administration se réunit trimestriellement en séance ordinaire, sur convocation de son président.
Il peut être convoqué en séance extraordinaire par son président, sur un ordre du jour déterminé, à la demande du ministre en charge de l'Habitat, chaque fois que l'intérêt de l'établissement l'exige.
L'ordre du jour des réunions est arrêté par le président du conseil d'administration et peut être complété par toute question dont la majorité des membres du conseil demande l'inscription.
Un règlement intérieur dûment approuvé par le ministre ayant l'habitat dans ses attributions détermine les modalités de fonctionnement du conseil d'administration.

ART. 16. Les membres du conseil d'administration perçoivent, à charge du Fonhab, un jeton de présence dont le montant est déterminé par décret du Premier ministre délibéré en Conseil des ministres sur proposition du ministre de tutelle.

Section 2

De la direction générale

ART. 17. La direction générale est l'organe de gestion du Fonhab.
À ce titre, elle exécute les décisions du conseil d'administration et assure la gestion journalière du Fonhab.
Elle exécute le budget, élabore les états financiers et dirige l'ensemble des services techniques, financiers et administratifs.
Elle représente le Fonds vis-à-vis de tiers.
À cet effet, elle a tous les pouvoirs nécessaires pour assurer la bonne marche du Fonhab et pour agir en toutes circonstances en son nom.

ART. 18. Le Fonhab est géré par un directeur général, assisté d'un directeur général adjoint, tous nommés et relevés de leurs fonctions et, le cas échéant révoqués par le président de la République, sur proposition du Gouvernement délibérée en Conseil des ministres.
Le directeur général et le directeur général adjoint sont nommés pour un mandat de cinq (5) ans renouvelable une fois.
Ils ne peuvent être suspendus à titre conservatoire que par arrêté du ministre de tutelle qui en informe le Gouvernement.

ART. 19. Les actions judiciaires tant en demande qu'en défense sont introduites et/ou soutenues au nom du Fonhab par le directeur général, à défaut, par le directeur général adjoint ou toute autre personne mandatée à cette fin par lui.

ART. 20. La direction générale établit un rapport trimestriel d'activités et de gestion du Fonds national de l'habitat (Fonhab) à l'intention des membres du conseil d'administration.

Section 3

Du collège des commissaires aux comptes

ART. 21. Le collège des commissaires aux comptes assure le contrôle des opérations financières du Fonhab. Il est composé de deux personnes issues de l'ordre des experts comptables de la République démocratique du Congo.
Les commissaires aux comptes sont nommés par décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres, sur proposition du ministre ayant l'habitat dans ses attributions, pour un mandat de cinq ans non renouvelable.
Toutefois, ils peuvent être relevés de leurs fonctions, pour faute constatée dans l'exécution de leur mandat.
Ils ne peuvent prendre individuellement aucune décision.

ART. 22. Les commissaires aux comptes ont, en collège ou séparément, un droit illimité de surveillance et de contrôle sur toutes les opérations du Fonhab. À cet égard, ils ont mandat de vérifier les livres, la caisse, le portefeuille et les valeurs de l'établissement, de contrôler la régularité et la sincérité des inventaires et des états financiers ainsi que l'exactitude des informations données sur les comptes de l'établissement dans les rapports du conseil d'administration. Ils peuvent prendre connaissance, sans les déplacer, des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de l'établissement.
Ils rédigent, à cet égard, un rapport annuel à l'attention du ministre en charge de l'Habitat.
Dans ce rapport, ils font connaître le mode d'après lequel ils ont contrôlé les inventaires et signalent les irrégularités et les inexactitudes éventuelles. Ils font toutes propositions qu'ils jugent convenables.

ART. 23. Dans l'exercice de leurs missions, les commissaires aux comptes sont soumis aux mêmes conditions et aux mêmes incompatibilités que celles prévues pour les administrateurs.

ART. 24. Les commissaires aux comptes reçoivent, à charge du Fonhab, une allocation fixe dont le montant est déterminé par décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres.

Section 4 *Des incompatibilités*

ART. 25. Le directeur général et le directeur général adjoint ainsi que les administrateurs ne peuvent prendre part, directement ou indirectement aux marchés publics conclus avec le Fonds à leurs propres bénéfices ou aux bénéfices des entreprises dans lesquelles ils ont des intérêts.

ART. 26. Dans l'exercice de leurs missions, les commissaires aux comptes sont soumis aux mêmes conditions et incompatibilités que celles prévues pour les administrateurs.

Titre IV De la tutelle

ART. 27. Le Fonds national de l'habitat (Fonhab) est placé sous la tutelle du ministre ayant l'habitat dans ses attributions.

ART. 28. Le ministre ayant l'habitat dans ses attributions exerce son pouvoir de tutelle par voie d'autorisation préalable, par voie d'approbation ou par voie d'opposition.

ART. 29. Sont soumis à l'autorisation préalable:

- les acquisitions et aliénations immobilières;
- les emprunts à plus d'un an de terme;
- les prises et cessions de participation financière;
- l'établissement d'agence et bureau à l'étranger;
- les marchés des travaux et des fournitures d'un montant supérieur ou égal à 500.000.000 CDF.

Le montant prévu à l'alinéa précédent peut être actualisé par arrêté du ministre ayant les finances dans ses attributions.

ART. 30. Sont soumis à l'approbation:

- le cadre organique;
- le budget du Fonds arrêté par le conseil d'administration sur proposition de la direction générale;
- le statut du personnel fixé par le conseil d'administration sur proposition de la direction générale;
- le barème de rémunération du personnel ainsi que les modifications subséquentes;
- le rapport annuel d'activités;
- le règlement intérieur du conseil d'administration.

ART. 31. Le ministre de tutelle reçoit les convocations aux réunions du conseil d'administration et dans les conditions qu'il fixe, les copies des délibérations du conseil d'administration.

Les délibérations et les décisions qu'elles entraînent ne sont exécutoires que dix (10) jours francs après leur réception par l'autorité de tutelle, sauf si celle-ci déclare en autoriser l'exécution immédiate.

Pendant ce délai, l'autorité de tutelle a la possibilité de faire opposition à l'exécution de toute délibération ou décision qu'elle juge contraire à la loi, à l'intérêt général ou à l'intérêt particulier du Fonds.

Lorsqu'elle fait opposition, elle notifie celle-ci par écrit au président du conseil d'administration ou au directeur général du fonds suivant le cas et fait rapport au Premier ministre.

Si le Premier ministre n'a pas rejeté l'opposition dans le délai de quinze (15) jours francs à dater de la réception du rapport dont question à l'alinéa précédent, l'opposition devient exécutoire.

ART. 32. Un arrêté du ministre ayant l'habitat détermine dans le cadre des objectifs des plans de développement en matière d'habitat, les programmes des logements sociaux et les fonds nécessaires à leur réalisation.

Titre V De l'organisation financière

ART. 33. L'exercice comptable du Fonhab commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de la même année.

ART. 34. Les comptes du Fonhab sont tenus conformément à la législation comptable en vigueur en République démocratique du Congo.

ART. 35. Le budget du Fonhab est arrêté par le conseil d'administration et soumis à l'approbation du ministre de la tutelle conformément à l'article 40 du présent décret.
Il est exécuté par la direction générale.

ART. 36. Le budget de Fonhab est subdivisé en budget d'exploitation et en budget d'investissement.

Le budget d'exploitation comprend:

1. En recettes:

- les ressources d'exploitation;
- les ressources diverses et exceptionnelles.

2. En dépense:

- les dépenses de promotion de l'habitat;
- les charges d'exploitation;
- les charges du personnel (y compris les dépenses de formation professionnelle et autres dépenses faites dans l'intérêt du personnel);
- les charges fiscales;
- toutes autres charges financières.

Le budget d'investissement comprend:

1. En dépense:

- les frais d'acquisition, de renouvellement ou de développement des immobilisations affectées aux activités professionnelles;
- les frais d'acquisition des immobilisations de toute nature non destinées à être affectées à ces activités (participations financières, immeubles d'habitation).

2. En recettes:

- les ressources prévues pour faire face à des dépenses, notamment les apports nouveaux de l'État;
- les subventions d'équipement de l'État, les emprunts, les excédents des recettes d'exploitation sur les dépenses de même nature et les revenus divers;
- les prélèvements sur les avoirs placés;
- du produit de la cession des terrains à bâtir aux particuliers, aux sociétés publiques et privées;
- du produit des placements du Fonds national de l'habitat (Fonhab);
- du préfinancement des accédants;
- du partenariat innovant: promoteurs publics et privés;
- de la quotité sur les actes administratifs du secteur foncier, de l'urbanisme et de l'habitats (à fixer par arrêté des ministres ayant les finances et l'urbanisme et habitat dans leurs attributions);
- de la souscription volontaire à la consignation de la garantie locative des partenaires privés;
- du prélèvement d'une parafiscalité sur les produits de grande consommation en accord avec les partenaires socio-économiques;
- du prélèvement d'une parafiscalité sur les matériaux locaux de construction et autres matériels en accord avec les partenaires socio-économiques;
- des dons et legs des partenaires au développement, institutions financières;
- des produits de location (habitation à loyer modéré « HLM »);
- des garanties locatives des maisons de l'État;
- de la quotité des loyers des maisons de l'État à fixer par arrêté des ministres ayant les finances et l'urbanisme et habitats dans leurs attributions;
- des dotations de l'État sous forme d'émission d'emprunt obligataire, destinées à des prêts pour le financement d'équipements, notamment d'industries de production de matériaux de construction;
- les cessions des biens et toutes autres ressources autorisées à cet effet par le conseil d'administration.

ART. 37. Conformément au calendrier d'élaboration du projet de budget de l'État arrêté par le Gouvernement, chaque année au plus tard le 15 juillet, le directeur général soumet un projet de budget de recettes et de dépenses pour l'exercice suivant à l'approbation du conseil d'administration, et par la suite à celle du ministère de tutelle au plus tard le 15 août de l'année qui précède celle à laquelle il se rapporte.

ART. 38. La comptabilité du fonds est organisée et tenue de manière à:

- connaître et contrôler les opérations des charges et pertes, des produits et profits;
- connaître la situation patrimoniale du fonds;
- déterminer les résultats.

ART. 39. À la fin de chaque exercice comptable, le directeur général élabore:

- un état d'exécution du budget, lequel présente, dans des colonnes successives, les prévisions des recettes et des dépenses, les réalisations des recettes et des dépenses, les écarts entre les prévisions et les réalisations;

- un rapport dans lequel il fournit tous les éléments d'information sur les activités du fonds au cours de l'exercice écoulé. Ce rapport doit indiquer le mode d'évaluation des différents postes de l'actif du bilan et, le cas échéant, les motifs pour lesquels les méthodes d'évaluation précédemment adoptées ont été modifiées. Il doit en outre, contenir les propositions de la direction générale concernant l'affectation du résultat.

ART. 40. L'inventaire, le bilan, le tableau de formation du résultat et le rapport de la direction générale sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, au plus tard le 15 mai de l'année qui suit celle à laquelle ils se rapportent. Les mêmes documents ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sont transmis à l'autorité de tutelle, au plus tard le 30 mai de la même année.

ART. 41. Le résultat net de l'exercice est constitué par la différence entre d'une part, les produits et profits, et, d'autre part, les charges et pertes.

Titre VI

De l'organisation des marchés de travaux et de fournitures

ART. 42. Les marchés de travaux et de fournitures sont passés conformément à la législation en vigueur.

Titre VII

Du personnel

ART. 43. Le cadre organique déterminant le statut du personnel du Fonhab sont fixés par le conseil d'administration sur proposition de la direction générale.

Il détermine notamment, les grades, les conditions de recrutement, la rémunération, les règles d'avancements, la discipline et les voies de recours.

Dans la fixation du statut du personnel, le conseil d'administration est tenu de veiller à la sauvegarde de l'intérêt général et d'assurer le fonctionnement sans interruption du service public.

ART. 44. Le personnel du Fonds exerçant un emploi de commandement est nommé, affecté, promu et, le cas échéant, licencié ou révoqué par le Conseil d'administration, sur proposition de la direction générale, tandis que le personnel de collaboration et d'exécution est nommé, affecté, promu et le cas échéant, licencié ou révoqué par le directeur général.

Le personnel du Fonds est recruté sur concours par le directeur général.

La qualité des membres du personnel du Fonds est incompatible avec celle des fonctionnaires de l'État en activité de service.

ART. 45. Les infractions des employeurs aux dispositions du présent décret sont constatées et réprimées conformément aux lois et règlements en vigueur.

Titre VIII

Du régime douanier, fiscal et parafiscal

ART. 46. Sans préjudice des dispositions légales contraires, le Fonds bénéficie du même traitement que l'État pour toutes ses opérations, en ce qui concerne les impôts, droits et taxes effectivement mis à sa charge.

Toutefois le Fonds est tenu de collecter les impôts, droits, taxes et redevances dont il est redevable et de les verser au Trésor public ou à l'entité compétente.

Titre IX

De la dissolution

ART. 47. Le Fonds national de l'habitat (Fonhab) est dissout par décret du Premier ministre délibéré en Conseil des ministres, conformément aux dispositions des articles 32 et 33 de la loi 08-009 du 7 juillet 2008 portant dispositions générales applicables aux établissements publics.

Le décret du Premier ministre prononçant la dissolution fixe les règles relatives à la liquidation.

Titre X

Des dispositions finales

ART. 48. Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent décret.

ART. 49. Le ministre de l'Urbanisme et Habitat est chargé de l'exécution du présent décret qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 19 novembre 2018.

Bruno Tshibala Nzenzhe

Joseph Kokonyangi Witanene

Ministre de l'Urbanisme et Habitat