REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

MINISTÈRE DES FINANCES

VADE-MECUM DES CRITÈRES D'ÉVALUATION DES BIENS ZAÏRIANISÉS

JUILLET 2015

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE DES BIENS ZAÏRIANISES 3
2. OBJECTIF DE L'EVALUATION DES BIENS ZAIRIANISES 3
3. TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES RELATIFS AUX BIENS ZAÏRIANISES 3
4. PROCEDURE D'EVALUATION DES BIENS ZAÏRIANISES 4
4.1 Etat des lieux des Biens Zaïrianisés : 4
4.1.1. Généralités 4
4.1.2. Cas spécifiques 4
4.2 Termes de référence 5
4.2.1. Marché Immobilier en milieu rural 5
4.2.2. Marché Immobilier en milieu urbain 5
4.3. Facteurs d'appréciation 5
4.3.1. Facteur socio-psychologique 5
4.3.2. Facteur géotechnique 5
4.3.3. Facteur économique 5
4.3.4. Facteur juridique. 6
4.4. Evaluation proprement dite 6
4.4.1. Calcul de la valeur du terrain 6
4.4.2. Calcul de la valeur à neuf 6
4.4.3. Calcul de l'encombrement 6
4.4.4. Calcul de la vétusté 7
4.4.5. Calcul de la valeur intrinsèque 7
4.4.6. Calcul de La valeur vénale de construction 7
5. REMARQUES 8
6. INTERVENANTS 8
ANNEXES 9
7. ANNEXES : ILLUSTRATIONS 11
8. ACRONYMES 16

1. HISTORIQUE DES BIENS ZAÏRIANISES

Les mesures économiques du 30 novembre 1973, bien connues sous le nom de zaïrianisation, avaient permis à l'Etat Congolais de retirer des biens (plantations, usines, fermes et fonds de commerce...) ayant appartenu aux expatriés pour les attribuer aux nationaux.

Ces mesures ont fait naître l'obligation pour les acquéreurs, de payer aux anciens propriétaires, via l'Etat, l'intégralité de la valeur des biens acquis, valeur arrêtée et convenue par les parties, lors de la remise et reprise.

Cependant, bon nombre d'acquéreurs n'ont pas réussi à bien gérer leurs affaires et nombreux sont ceux qui n'ont pas apuré leur dette dans les délais requis.

Devant cette défaillance des acquéreurs, l'Etat est constamment sollicité, en vue de réattribuer lesdits biens aux nouveaux requérants.

C'est dans ce cadre que des missions d'évaluation sont initiées par le Ministre des Finances pour conférer aux biens sollicités une valeur susceptible d'assurer le service de la dette dans le cadre de l'indemnisation des anciens propriétaires.

2. OBJECTIF DE L'EVALUATION DES BIENS ZAIRIANISES

L'évaluation des Biens Zaïrianisés a pour objet de permettre à l'Etat propriétaire d'avoir une idée complète et correcte sur la valeur desdits biens.

3. TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES RELATIFS AUX BIENS ZAÏRIANISES

La gestion des Biens Zaïrianisés repose sur les textes légaux et réglementaires ci-après :

- La loi n° 77-027 du 17 novembre 1977 portant mesures générales de rétrocession des Biens Zaïrianisés ou radicalisés ;
- La loi n°78-003 du 20 janvier 1978 portant mesures de recouvrement des sommes dues à l'Etat par les acquéreurs des Biens Zaïrianisés ;
- L'Ordonnance-Loi n° 89-032 du 07 août 1989 modifiant la loi n° 77- 027 du 17 novembre 1977 portant mesures générales de rétrocession des Biens Zaïrianisés ou radicalisés ;
- Le Décret n° 09/61 du 03 décembre 2009 portant création et organisation d'un Service Public dénommé Direction Générale de la Dette Publique " DGDP " en sigle ;
- L'Arrêté Ministériel n° 028 du 20 juin 2011 modifiant l'Arrêté Ministériel n° 027 / CAB/MIN/FIN/98 du 28 mai 1998 portant définition des modalités de reprise par l'Etat des unités zaïrianisées.

4. PROCEDURE D'EVALUATION DES BIENS ZAÏRIANISES

La procédure d'évaluation des Biens Zaïrianisés devra prendre en compte quatre étapes ci-après :

- Etat des lieux des Biens Zaïrianisés ;
- Termes de référence ;
- Facteurs d'appréciation ;
- Evaluation proprement dite.

4.1 Etat des lieux des Biens Zaïrianisés :

4.1.1. Généralités

L'état des lieux de tout Bien Zaïrianisé consiste à déterminer ce qui suit :

- Le nom du bien ;
- L'année du début d'activités ;
- La situation géographique (localisation, voie d'accès et proximité par rapport au centre urbain) ;
- Date et références de la lettre d'attribution ;
- L'identification de l'ancien propriétaire ;
- L'identification de l'acquéreur ;
- La valeur du bien à la remise et reprise ;
- Le Statut juridique du bien (Bien Zaïrianisé, radicalisé, rétrocédé) ;
- Les secteurs d'activités (plantation, ferme, fonds de commerce, immeuble ayant servi de support aux activités commerciales et autres) ;
- L'état d'entretien (très bon, bon, mal entretenu, abandonné ou en ruine).

4.1.2. Cas spécifiques

a) Cas des plantations :

- La nature d'exploitation : spéculations (palmeraie, caféier,...) ;
- La durée de vie économique de la plantation ;
- L'âge de la plantation ;
- Etat du sol de la plantation (argileux, sablonneux, ph du sol...)
- L'altitude ;
- L'accessibilité du site (route ou rivière) ;
- La superficie totale : nombre Ha ;
- La superficie emblavée : nombre Ha ;
- La superficie non emblavée : nombre Ha.

b) Cas des immeubles ayant servi de support aux activités commerciales et autres :

- Immeuble en milieu urbain (adresse) ;
- Immeuble commercial et industriel ;
- Immeuble en milieu rural.

4.2 Termes de référence

Les termes de référence sont des éléments qui servent à faire une évaluation.

4.2.1. Marché Immobilier en milieu rural

- La cote d'expertise (C.E) ;
- La superficie ;
- Le loyer ;
- Le taux locatif/m^2 ;
- La pièce principale.

4.2.2. Marché Immobilier en milieu urbain

- La cote d'expertise ;
- La superficie hors œuvre pondérée (shop) ;
- La superficie utile ;
- La superficie utile corrigée ;
- La superficie bâtie ;
- La superficie bâtie corrigée.

4.3. Facteurs d'appréciation

L'évaluation des Biens Zaïrianisés devra tenir compte des facteurs socio-psychologique, technique, géotechnique, économique et juridique.

4.3.1. Facteur socio-psychologique

Par facteur socio-psychologique, on entend l'emplacement du bien par rapport à l'environnement, le zoning (industriel et résidentiel).

4.3.2. Facteur géotechnique

Il s'agit de déterminer la qualité du sol et du sous-sol.

4.3.3. Facteur économique

C'est l'appréciation du niveau de l'offre par rapport à la demande.

4.3.4. Facteur juridique.

Il concerne le respect de la législation foncière et de la réglementation urbanistique.

4.4. Evaluation proprement dite

L'évaluation d'un Bien Zairianisé consiste à déterminer la valeur vénale qui prend en compte la valeur du terrain, la valeur à neuf, l'encombrement, la vétusté, la valeur intrinsèque et la la valeur vénale de construction.

4.4.1. Calcul de la valeur du terrain

La valeur du terrain est le produit de la superficie totale du terrain nu et de la cote d'expertise.

$$Vt = Vtn \ x \ CE$$

4.4.2. Calcul de la valeur à neuf

a) Cas des plantations :

- La valeur à neuf s'applique à la superficie totale de la plantation exploitée ou la superficie emblavée et celle non exploitée ;
- Le prix à l'hectare est considéré selon l'état de la spéculation en présence conformément à la mercuriale en vigueur du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural;
  Formule cfr illustration page 10

b) Cas des immeubles:

- La valeur à neuf est égale à la superficie hors œuvre pondérée multiplié par la cote d'expertise. Elle s'applique à la superficie bâtie ;

- Le prix au m^2 s'applique selon que l'immeuble est bâti en matériaux durable ou semi-durable y compris le prix au m^2 de la partie non bâtie tenant compte des facteurs d'appréciation ci-dessus énumérés.

$$Van = SHOP \ X \ CE$$

4.4.3. Calcul de l'encombrement

L'encombrement est la superficie bâtie sur un terrain.

e = L x l (uniquement de la partie bâtie)

4.4.4. Calcul de la vétusté

La vétusté est le résultat de la valeur à neuf multiplié par l'âge de l'immeuble sur la durée présumée multiplié par l'état d'entretien.

$$Ve = Van \ x \ A/\text{Dp x Ee}$$

4.4.5. Calcul de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est la différence entre la valeur à neuf et la vétusté.

$$Vi = Van - Ve$$

4.4.6. Calcul de la valeur vénale de construction

La valeur vénale de construction est la différence entre la valeur intrinsèque et la dépréciation immédiate.

$$Vvc = Vi - di$$

4.4.6.1. Calcul de la dépréciation immédiate

a) Cas des immeubles plantations :

Le taux de la dépréciation immédiate est fixé selon les catégories suivantes :

- Immeuble à caractère résidentiel : 10 à 15 % de la valeur intrinsèque ;
- Immeuble à caractère commercial : 16 à 20 % de la valeur intrinsèque ;
- Immeuble à caractère industriel : 21 à 30 % de la valeur intrinsèque ;
- Immeuble en milieu rural : 31 à 50 % de la valeur intrinsèque.

b) Cas des plantations :

Le taux de dépréciation immédiate est fixé comme suit :

- Plantation âgée de 50 ans : 65% de la valeur à neuf ;
- Plantation âgée de 51-75 ans : 75 % de la valeur à neuf ;
- Plantation âgée de 76-100 ans : 100 % de la valeur à neuf.

La valeur vénale globale du bien est la somme des différences, d'une part, entre la valeur du terrain et la valeur de l'encombrement (partiel ou total) et, d'autre part, la valeur intrinsèque et la dépréciation immédiate.

$$Vvg = [(Vtn - e) + (Vi - di)]$$

Il est à noter que lorsque l'encombrement est partiel, le taux varie de 10 à 20%, et lorsqu'il est total, le taux varie de 20 à 40%.

5. REMARQUES

Chaque rapport d'évaluation des Biens Zaïrianisés doit éviter les ratures, les surcharges et les erreurs arithmétiques afin d'être crédible et digne de foi.

En outre, il doit être complet au regard de tous les aspects énumérés ci-haut afin de permettre à l'Autorité compétente de se prononcer en connaissance de cause.

6. INTERVENANTS

- Ministère des Finances
- Experts des Ministères sectoriels concernés
- Direction Générale de la Dette Publique
- Divisions Provinciales concernées (Finances, Agriculture, Urbanisme et Habitat et Travaux Publics).

ANNEXES

7. ANNEXES : ILLUSTRATIONS

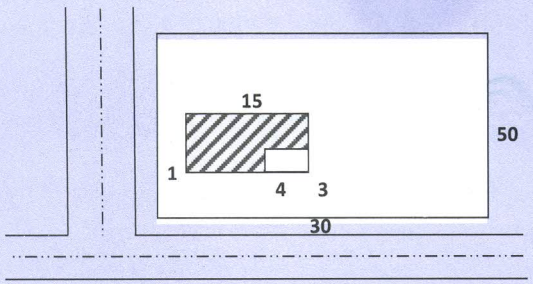
Pour la bonne compréhension des formules énoncées ci-haut, deux cas pratiques ont été analysés et repris en annexe du présent Vade-mecum, à savoir :

7.1. Evaluation d'une concession comprenant une bâtisse et le reste du terrain ;

7.2. Evaluation d'une plantation abandonnée.

Annexe 1

ILLUSTRATION DE L'EVALUATION D'UNE CONCESSION COMPRENANT UNE BATISSE ET LE RESTE DU TERRAIN



Comment calculer la valeur de cette bâtisse ?

- Recourir au marché immobilier pour connaître le coefficient de pondération et la valeur de la cote d'expertise.

- le marché Immobilier propose quant au coefficient de pondération et à la cote d'expertise ce qui suit :

  - ***<u>Coefficient de pondération</u>***

    - Fondation : 0,2
    - Rez – de – chaussée : 1
    - Etage : 1
    - Véranda : 0,5
    - Cave : 0,6
    - Comble perdu (Toiture) : 0,3

  - ***<u>Cote d'expertise (C.E)</u>***

    - Valeur du Terrain / m^2 = 100 $
    - Valeur de la bâtisse / m^2 = 500$

I. Calcul de la valeur du terrain (Vt)

Vt = 30 m x 50 m = 1.500 m^2

Valeur du terrain /m^2 = 100 $ soit 1.500m^2 x 100 $ = 150.000 $

II. Calcul de la valeur à neuf (Van)

A. Calcul de la Superficie hors œuvre pondérée ***(SHOP)***

- Superficie bâtie = 15 m x 10 m = 150 m^2
- Fondation = 150m^2 x 0,2 = 30 m^2
- Rez-de-chaussée = 150 m^2 x 1 = 150 m^2 /225 m^2 - 7,2
- Véranda = 12 m x 0,6 m = 7,2 m^2
- Comble perdu (toiture = 150m^2 x 0,3 = 45 m^2
- SHOP = (a+b+d-c) soit 30m^2 + 150m^2 +45m^2-7,2m^2

SHOP = 217,8 m^2

B. Cote d'expertise (C.E)

- Valeur du Terrain / m^2 = 100 $
- Valeur de la bâtisse / m^2 = 500$

Van = SHOP x CE

217, 8m^2x 500 $ = 108.900 $

C. Calcul de l'encombrement

Encombrement (e) = 20 % **Vt** = 150.000 $ x 20% = 30.000 $

Valeur de terrain encombré (**Vte**) = 150.000 -30.000 = 120.000 $

D. Calcul de la vétusté

Année de construction : 1973
Age : 40 ans (2013 – 1973)
Durée présumée : 100 ans

- *Coefficient de pondération sur l'état d'entretien*

T.B : 0,1 à 0,5
Bien : 0,6 à 0,9
Mal : 1 à 1,4
Abandonné : 1,5 à 2

Vétusté (**Ve**) = $\frac{108.900 \times 40 \times 2}{100}$ = 87.120 $

E. Calcul de la valeur Intrinsèque ***(Vi)***

- **Vi** = 108.900 – 87.120 = 21.780 $
- La dépréciation immédiate (di) correspondant à la catégorie des immeubles à caractère commercial, soit 20% de la valeur intrinsèque.

Calcul : 20 % de 21.780 = 4.356 $

F. Calcul de la valeur vénale de construction

$$Vvc = Vi - di \ (21.780 - 4.356)$$

Vvc = 17.424 $

G. Valeur venale **(I + VI)**

La valeur vénale sera égale à la somme de **Vvc et Vte**

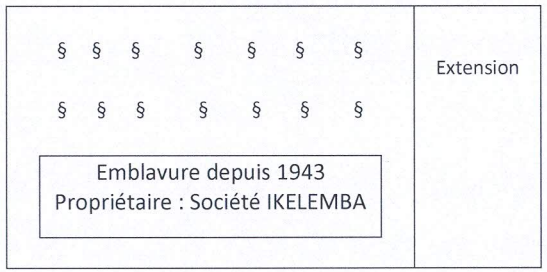
Vv c + Vte = 17.424 $ + 120.000 $ = 137.424 $

Vv = 137.424 $

Annexe 2

EVALUATION D'UNE PLANTATION OU D'UNE FERME ABANDONNEE

Cas de la plantation IKELEMBA



Localisation de la plantation :

- Village : SABE LOKUSU
- Territoire : INGENDE
- District : EQUATEUR
- Province : EQUATEUR

I. DONNEES DE LA PLANTATION

- Spéculation : Caféiers ;
- Superficie Concession est de 2000 ha 1250 ha superficie emblavée et 750 ha non exploitée ;
- Côte d'expertise de la concession : 100$/ha
- Côte d'expertise de la surface emblavée : 1000$/ha
- Durée de vie économique : 25 ans ;
- Age de la plantation : 70 ans ;
- Sol de la plantation : Argileux avec PH = 6,7 ;
- Altitude : 450 m par rapport au niveau de la mer.

II. EVALUATION

A. Calcul de la Valeur de la Concession (Vc) :

Vc = Superficie de la Concession x côte d'expertise
Vc = 2000 ha x 100$ = 200.000 $.

B. Calcul de la Valeur à neuf :

Van = superficie emblavée x côte d'expertise de spéculation

Van = 1250 ha x1000 $ = 1.250.000 $.

C. Calcul de l'Encombrement (e) :

Lorsque :

- l'encombrement est partiel : le pourcentage appliqué varie de 10 à 20 % ;
- l'encombrement est total : le pourcentage appliqué varie de 21 à 40%.

e = 200.000 x20/100 = 40.000 $

D. Calcul de la Vétusté :

$$Ve = \frac{VAN \times dve \times E.e}{A}$$

$$Ve = 1.250.000\ \$ \times \frac{25}{70} \times 2$$

Ve = 892.857,14 soit 892.857,00

E. Calcul de la valeur Intrinsèque :

Vi = Van – Ve
Vi = 1250.000 $ – 892.857.00 $
Vi = 357.143,00 $

F. Calcul de la dépréciation immédiate :

Age de la plantation : 70 ans
Amortissement : 75%
Di = Vi x coefficient d'ammort.
Di = 357.143,00 x 75/100 = 267.875,25 soit 267.857,00 $

G. Calcul de la valeur vénale de la plantation (Vvp) :

Vvp = Vi – di
Vvp = 357.143,00 – 267.857,00
Vvp = 89.286,00 $

H. Calcul de la Valeur de la Concession encombrée

Vce = Vc – e
Vce = 200.000 $ – 40.000 $
Vce = 160.000 $

I. Calcul de la Valeur vénale globale (Vvg) :

Vvg = (Vc – e) + (Vi + di) ou Vvp + Vce

Vvg = (200.000,00 - 40.000) + (357.143,00 – 267.857,00)

Vvg = 160.000,00 + 89.286,00

Vvg = 249.285,00 $.

8. ACRONYMES

1. *C E* : *Cote d'expertise*
2. *Dve* : *Durée de vie économique*
3. *di* : *Dépréciation immédiate*
4. *e* : *Encombrement*
5. *shop* : *Superficie hors œuvre pondérée*
6. *Van* : *valeur à neuf*
7. *Ve* : *Vétusté*
8. *Vce* : *Valeur de la concession encombrée*
9. *Vi* : *Valeur intrinsèque*
10. *Vt* : *Valeur du terrain*
11. *Vte* : *Valeur du terrain encombré*
12. *Vvc* : *Valeur vénale de la construction*
13. *Vvp* : *Valeur vénale de la plantation*
14. *Vvg* : *Valeur vénale globale.*

Fait à Kinshasa, le

Henri YAV MULANG

MINISTRE DES FINANCES

MIRAK Impressions - Kinshasa