



Investissement urbain de Kiswishi

à l'attention de la banque Centea,
dans le cadre d'une demande
d'investissement d'un nouveau projet

Mons, le 4 octobre 2006

1 HISTORIQUE, ÉVOLUTION ET SITUATION URBAINE ACTUELLE

La ville de Lubumbashi est une ville coloniale faites de jolies villas dans des parcelles arborées.



Les cités des travailleurs indigènes datent de l'époque coloniale se trouvaient à l'extérieur du centre européen et furent urbanisés sur le même schéma que le centre ville : « *Wangermée, grâce à ces ingénieurs, choisi un plan d'aménagement de la ville, calqué sur le système des rues des villes nouvelles de l'Amérique du Sud, notamment Kalamazoo : un damier avec un numérotage des avenues latérales* ». (<http://www.monuc.org/news.aspx?newsID=11213>)



Lubumbashi s'étend sur un plateau vallonné sur une superficie de 747 km².

Lushi est située à 114 km de Likasi, 306 km de Kolwezi, 616 km de Kamina et 2 916 km de Kinshasa.

Avec une altitude variant entre 1 220 et 1 240 m, la ville est située à 11°36' de latitude Nord, 11°39'58" de Latitude Sud, et 27° de longitude Est 27°30 de longitude Ouest.

Seuls 140 km², soit 18% de sa superficie totale sont urbanisés et abritent sept communes dont six urbaines (Lubumbashi, Kamalondo, Kenya, Katuba, Kampemba et Ruashi) et une urbano-rurale, communément appelée «commune Annexe». Les communes sont subdivisées en 43 quartiers.

Cette époque coloniale qui a structuré l'aménagement urbain, a laissé la place à une phase transitoire qui ne disposait pas encore des compétences pour accompagner le développement urbain qui s'est souvent fait de manière anarchique et non structurée. La ville de Lubumbashi s'est ainsi trouvée enclavée de ces développements anarchiques qui ceinturent la ville. Cet enclavement étouffe le développement économique par l'absence d'espace structuré qui doivent accompagner tout développement.

Le développement économique de la région exige une nouvelle ville structurée afin d'y accueillir les investisseurs qui seront les moteurs de l'économie. En plus de la période d'abandon, la Province du Katanga souffre de la politique de la Gécamines qui s'occupait de tout. Une fois la Gécamines terrassée, toutes ses structures économiques se sont effondrées laissant la désolation. La Province a donc besoin d'une nouvelle structure économique qui lui permettra d'éviter de tout importer. Les investisseurs apporteront leur know how et les

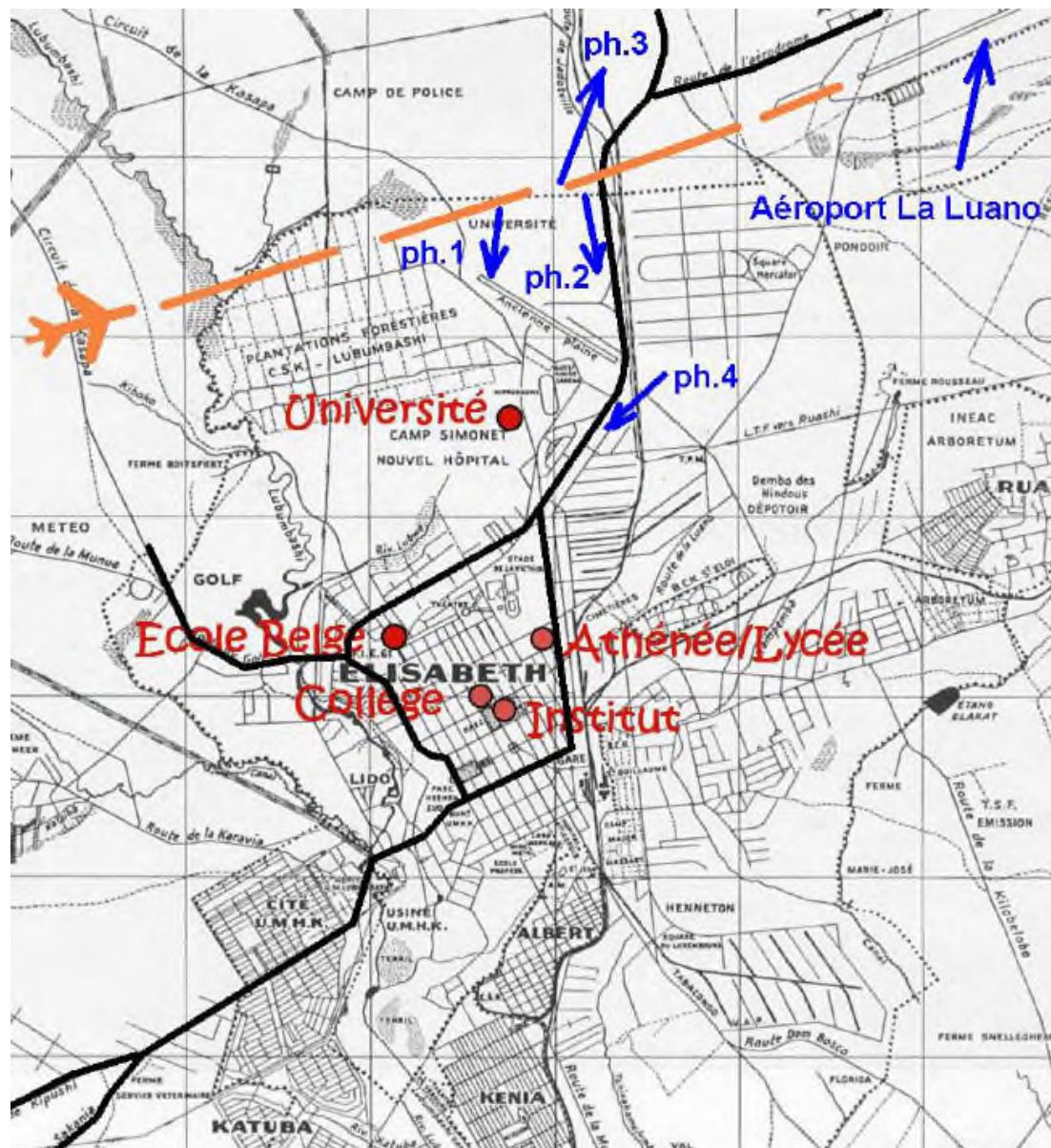
finances pour construire les unités de productions qui font tant défaut. Ces unités de productions formeront la m/o qui entrera dans le circuit économique et la machine sera lancée.

Les photos suivantes montrent cette réalité au nord de la ville où l'extension urbaine structurée aurait dû se poursuivre.



Le nord aurait dû être réservé au développement urbain de villa de standing. C'est là que se trouvent le golf et les cercles hippiques. Il y a 20 ans, la brousse entourait le quartier dit du golf et des différents cercles hippiques et l'extension de ce quartier était possible.

Le développement anarchique a été limité au Nord-Ouest de la ville, à sa sortie vers Likasi.



D'une part, à cause de l'extension de ce côté de la ville européenne, et d'autre part à cause de la non disponibilité des terrains. On y trouvent l'ancienne piste d'atterrissage (photo 1), les terrains appartenant à l'Université (photo 1), le chemin de fer, la ligne haute tension l'aéroport (photo 2) et un camp militaire. Si bien que le développement anarchique n'a pas pris la même ampleur. N'ayant jamais eu de cités peuplées de ce côté, l'accès de la ville est de loin le moins encombré comme les photos, ci après, prises à l'atterrissement des avions le montrent.

Photo1



Photo2





Photo3

La photo 4 montre l'entrée de la ville qui n'est pas encombré. Cette avenue avait été urbanisée du temps où cette notion était connue.



2 CONDITIONS D'UN NOUVEAU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE STANDING OCCIDENTAL

En conclusion, la ville de Lubumbashi devient vielle et se trouve enclavée, étouffant son développement économique..

Une Nouvelle Ville satellite est devenue nécessaire..

2.1 Accès facile à la nouvelle ville

Comme expliqué dans le paragraphe précédent, le seul accès non encombré de la ville est la sortie vers Likasi.

2.2 Proximité de l'aéroport international

L'accès à l'aéroport à partir du lotissement doit être facile. Cette condition offre un sentiment de sécurité où l'insécurité subsistera.

2.3 Situé sur un terrain stérile

Le code minier étant prévalant sur le code foncier, il est nécessaire de localiser une surface compatible avec la réalisation d'une nouvelle ville satellite sur un terrain stérile. Une étude géologique a donc été nécessaire pour localiser le meilleur site.

2.4 Proche de l'ancien centre urbain de Lubumbashi.

Compte tenu des réalités évoquées, la ville satellite doit se trouver à une distance raisonnable du centre-ville.

2.5 Crédit d'une nouvelle ville

L'aménagement du lotissement devra inclure toutes les facilités urbaines, centres commerciaux, écoles, centres hospitaliers, centres sportifs et de détente. Une étude doit être réalisée pour y intégrer les zonings d'activités industrielles afin de relancer l'activité économique de la Province.

Une disponibilité de plusieurs milliers d'hectares est donc nécessaire dans cette optique.

2.6 Environnement naturel particulier pour réaliser un ensemble urbain agréable.

Le complexe doit être verdoyant, des zones vertes doivent faire partie de l'ensemble urbain afin de lui apporter une qualité de vie en accord avec la demande. Le nouveau développement urbain doit apporter un confort de vie pour attirer les investisseurs qui participeront au développement économique de la région.

3 L'ESPACE DE KISHWISHI

2.7 Accès au réseau électrique

Le complexe ne doit pas être éloigné d'une ligne haute tension qui devra l'alimenter.

2.8 Disponibilité d'eau potable de qualité

Le développement d'un complexe verdoyant demandera une eau accessible. Une eau potable de qualité devra être distribuée aux résidents.

Toutes ces conditions sont réunies sur une surface disponible située derrière une chaîne de collines longeant la route de Likasi à moins de 15 km du centre de la ville de Lubumbashi.

Selon les études géologiques, l'espace sélectionné est situé dans le Kundelungu moyen et supérieur reconnu comme stérile.

Ce terrain est séparé de cette route par le Monastère des Sept Sources. La présence de ce monastère a permis de la préservation de la nature. Une vue satellite est éloquente sur l'ampleur de la déforestation autour des centres urbains.

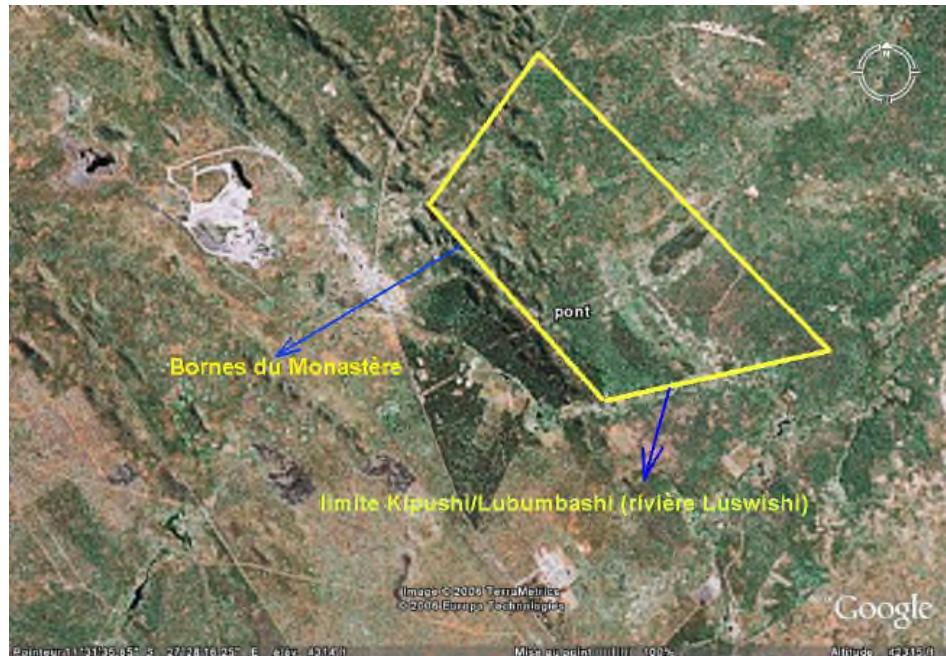
Les Moines du Monastères se sont montré très intéressés de s'intégrer dans le développement d'un nouveau développement urbain. Ainsi, une condition est déjà remplie, celle de l'environnement verdoyant.



La limite entre la Zone de Lubumbashi et celle de Kipushi est la rivière Kiswishi qui jouxte la concession du Monastère. Le terrain obtenu se trouve intégralement sur le secteur de

Kipushi. Cette information est importante dans la mesure où le code foncier y est plus favorable.

La concession est vallonnée à sa périphérie Sud Ouest et Nord Ouest et est plat ailleurs comme la vue satellite suivante le montre.



Une vue d'une colline montre la splendeur de ce site unique qui a été préservé par son isolement de la route d'une chaîne de collines et par le Monastère.



La piste figurant sur cette photo est bien visible sur la vue satellite prélevée sur Google Earth :



Vue vers de Nord



Grâce au développement harmonieux avec le Monastère des 7 sources, le lotissement bénéficie d'une eau de source qui a été analysée dernièrement en Afrique du Sud par l'ancien Directeur de Recherche Minière de la Gécamines qui produit de l'eau minérale en RSA.

Selon lui, l'eau prélevée à une source du Monastère est d'une qualité exceptionnelle et est supérieure à l'eau qu'il produit près de Bela Bela qui est déjà d'une excellente qualité (cf www.aquabela.com) .

Voici le Moine, Frère Oscar, qui nous accompagnant à la visite des lieux.



Il n'est pas sans intérêt de signaler que Frère Oscar a fait ses études avec notre ADG de Genimin-Congo, Monsieur Denis Kalondji que voici réunis avec Frank Jacobs, Pol Huart et Monsieur Banza du cadastre de Kipushi.:



Nous avons ainsi projeté de produire de l'eau minérale en collaboration avec le Monastère. Il en est de même d'un projet de fabrication de bière artisanale dont un des secrets est la qualité de l'eau.

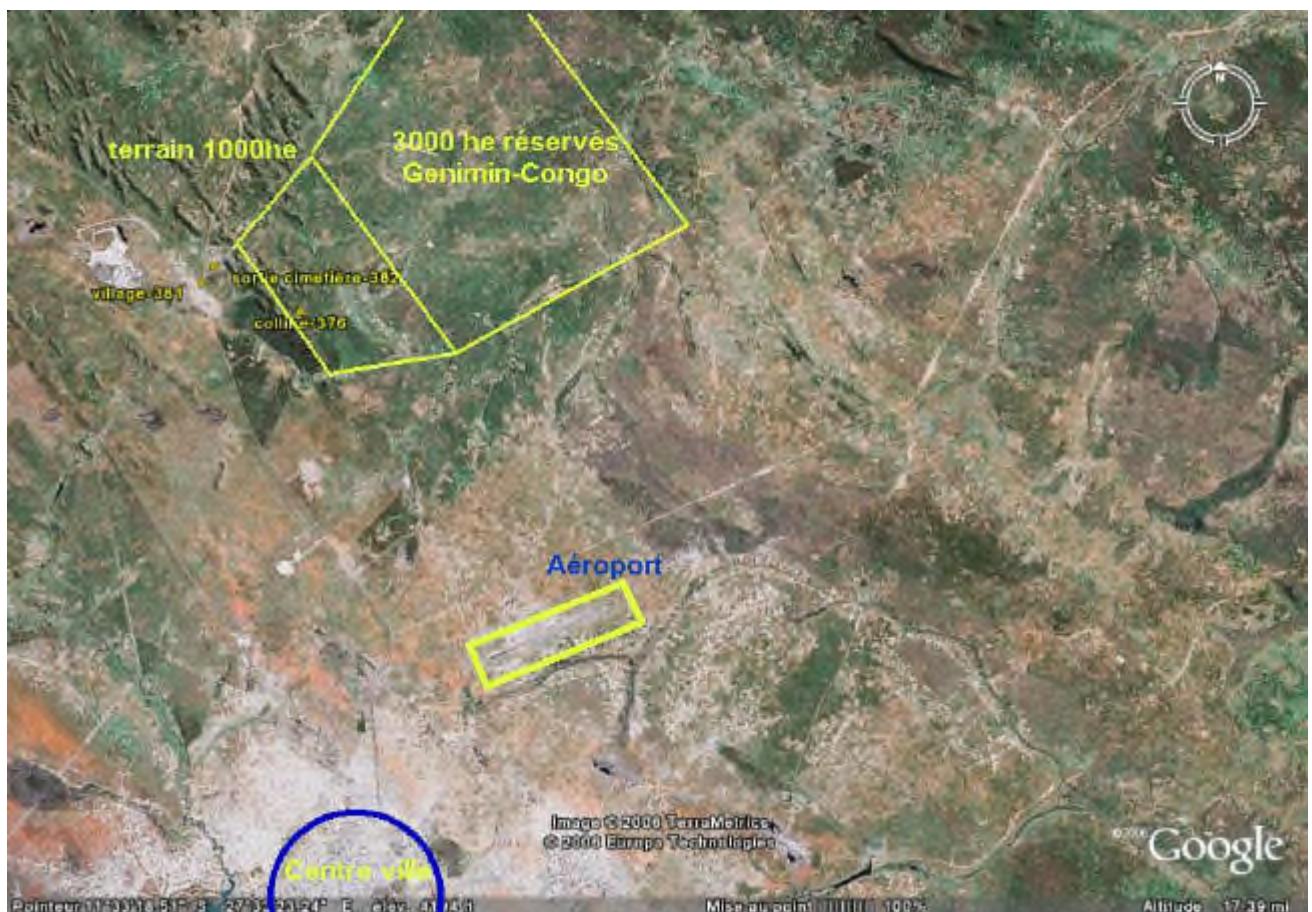
Le Monastère exploite une pépinière qui sera bien utile pour reboiser la concession.



4 L'ACQUISITION DU TERRAIN AU PROFIT DE GENIMIN-CONGO

Le lotissement sera alors alimenté en eau potable qui n'est autre que de l'eau minérale.

La vue satellite ci-dessous montre la disposition idéale du terrain par rapport à l'aéroport International de la Luano.



L'accès à l'électricité est facilité par l'installation prochaine d'une nouvelle ligne HT qui alimentera la mine Kinsevere. Le terrain se trouve non loin de son tracé.

Selon un employé de Anvil Mining qui exploite cette mine, la puissance de la ligne a été augmentée pour faire face aux utilisations futures sur son tracé. La société d'Etat, la SNEL, a un monopole sur la distribution du courant et c'est donc elle qui réalisera la ligne HT.

Nous sommes en contact avec la Direction de la SNEL pour obtenir le maximum d'information sur le tracé et de pouvoir le dévier si nécessaire. De cette manière, le lotissement disposera de sa propre installation électrique qui ne subira pas les aléas actuel du réseau ville qui est en panne la moitié du temps.

L'expérience de notre équipe Genimin a vite situé le meilleur endroit pour créer un nouveau lotissement qui respecte toutes les contraintes énoncées. L'existence de ce terrain libre est tout à fait exceptionnelle et ne l'a été que par sa situation géographique loin des regards.

Selon notre estimation, plus de 5000 he sont disponibles.

Une fois l'intérêt serait manifesté par une demande d'étude de vacance à l'Administrateur du Territoire sur la demande du Conservateur, Genimin-Congo devait acquérir le terrain puisqu'il éveillerait alors de nombreuses convoitises.

C'est la raison pour laquelle une Assemblée Générale Extraordinaire a été tenue début août pour décider l'acquisition du terrain qui, selon l'avis de tous, est une opportunité exceptionnelle dans la mesure où nous préservons un espace vierge pour la réalisation structurée d'un nouveau centre urbain. Cette nouvelle Ville Satellite est nécessaire pour relancer l'économie de la région puisqu'elle représentera une cité d'accueil aux investisseurs. De cette façon, nous participons au développement de cette région ravagée par tant d'années d'abandon.

Comme le financement de ce terrain se ferait à court terme sur le financement reçu du Fonds de Promotion pour l'Industrie (FPI) il fallait s'assurer qu'il puisse être rapidement remboursé. De plus un tel investissement allait découvrir Genimin-Congo.

C'était le second but de cette Assemblée. Guy Umba a donc fait une proposition de libérer sa dette par la vente d'un immeuble. Le remboursement à court terme serait alors garanti et la décision d'acquisition a été prise.

La procédure est d'introduire une demande de terre au Conservateur du Territoire de Kipushi. Celui-ci demande une enquête de vacance auprès de l'Administrateur du Territoire.

Cette enquête est un élément fondamental de la procédure puisque la propriété foncière est solidement protégée en RDC.. Cette qualité exige alors de réaliser une enquête de vacance rigoureuse qui s'assure qu'aucune personne n'a de revendication sur ce terrain. C'est une procédure longue puisque, outre une étude documentaire, l'Administrateur du Territoire visite le terrain, auditionne les chef de collectivités, les chefs de villages avoisinants pour savoir si personne n'a de champs sur le territoire sollicité, ou n'est pas un terrain de chasse. Tout cela se fait sur PV.

Voici l'AT sur le terrain qui est resté 8 jours sur le terrain :



et son équipe de travail



Avant la lettre de réponse de l'Administrateur du Territoire adressée au Conservateur, nous ne pouvons avoir la certitude que le terrain nous sera attribué.

Denis Kalondji, ADG de Genimin Congo a signé les divers PV établis par les services de l'Administrateur du Territoire.

Genimin-Congo vient d'être averti par le Conservateur que l'enquête de vacance est terminée et autorise l'acquisition du terrain de 1000he sollicité. D'autre part, la loi congolaise donne la priorité au propriétaire d'un terrain pour acquérir un terrain libre qui le jouxte. C'est ainsi que, dès maintenant nous avons réservé 4000 autres hectares afin d'être prochainement propriétaire de 5000 he.

Le terrain nous est donc accordé, l'obtention du titre de propriété n'est plus qu'une question administrative dans la mesure où les divers taxes ont déjà été payées.

La loi Congolaise permet au propriétaire d'un terrain agricole de le transformer en terrain à lotir. C'est ce qui nous avait été conseillé afin d'éviter d'éveiller la curiosité des gens. Le détenteur d'un titre de propriétaire est maître de cette décision. Ceci est une information importante qui justifie que nous ayons acquis ce terrain pour un but agro pastoral.

La procédure consiste à demander au cadastre de lotir le terrain suivant un plan dressé par le propriétaire. Les taxes ne sont pas significatives suivant la loi. C'est plutôt les frais administratifs et divers qui sont à négocier avec le Conservateur.

5 VALORISATION DU TERRAIN

Une fois le titre de propriété acquis, nous proposerons le terrain à des groupes Sud-Africain spécialiste dans la réalisation de lotissements.

Pour information, voici quelques annonces de vente de terrain à lotir

à Salé, à la périphérie de Rabat. Salé est déjà bien loti et le terrain proposé ne peut donc être très proche de Rabat : <http://www.immobiliermaroc.org/515-terrain-a-lotir-a-sale-27-09-2006.htm>

Terrain à lotir, à salé , pres du lotissement sidi abdellah, superficie 15000 m². Autorisé R+2.
Tres grande façade, située sur avenue.

Email: flash24@voila.fr

Prix : 500dh le m² (soit 57\$/m²)

Au Costa Rica

[Vista al mar, the best view in town! Escazu panoramic view lot for sale](#)

Size: 13,000 sq. meter (3,25 acres).

Price: US\$95 per square meter



Par sa disposition exceptionnelle, le terrain à lotir de Kiswishi prendra de la valeur au fur et à mesure de son développement. Un Euro par m² représente une valeur de 10.000.000 Euros pour ce terrain.