

Permis de construire en RDC : ce qu'il faut savoir sur la réforme du GUPEC

Synthèse du guide publié par Avocats.cd (droit immobilier — droit de la construction, mise à jour août 2026)

Ce document est un résumé, rédigé de façon indépendante, de l'article d'Avocats.cd consacré à la réforme du Guichet Unique de Délivrance des Permis de Construire (GUPEC) en République démocratique du Congo. Il reprend les grandes lignes du dispositif : cadre légal, personnes et travaux concernés, composition du dossier, procédure, taxation, durée de validité, sanctions et bonnes pratiques pour les investisseurs. Pour le texte intégral et les nuances juridiques complètes, se reporter à l'article original (lien en fin de document).

1. Le contexte de la réforme

En RDC, tout projet de construction — maison individuelle, immeuble, commerce, école, hôpital ou ouvrage industriel — s'inscrit désormais dans un cadre administratif renforcé. La création du GUPEC vise à centraliser la délivrance des permis de construire, à harmoniser les taxes applicables et à améliorer la transparence et le contrôle des chantiers. L'enjeu dépasse la simple formalité : il s'agit d'un outil de sécurité juridique, utile aussi bien aux particuliers qu'aux promoteurs, architectes, ingénieurs, investisseurs et collectivités.

2. Le GUPEC : rôle et missions

Le GUPEC (Guichet Unique de Délivrance du Permis de Construire) est un établissement public créé par le Décret n°22/21 du 24 mai 2022. Il centralise l'ensemble du processus d'autorisation :

- réception et instruction administrative des dossiers,
- analyse technique des projets et visites de terrain,
- vérification de la conformité aux règles d'urbanisme,
- calcul et perception de la taxe de bâtisse,
- délivrance, suivi et contrôle des permis,
- participation à la lutte contre les constructions anarchiques, dans une logique de numérisation et de traçabilité des procédures.

3. Personnes et travaux concernés

Qui est concerné ?

L'obligation d'obtenir un permis touche un public très large : particuliers, sociétés, promoteurs immobiliers, entreprises de construction, administrations et établissements publics, ainsi que les investisseurs porteurs de projets résidentiels, commerciaux, industriels, scolaires ou sanitaires — sous réserve de certaines exceptions liées, par exemple, au secret-défense.

Quels types de travaux ?

Le régime ne se limite pas à la construction neuve. Il couvre notamment la construction de villas, d'immeubles, d'hôtels, de centres commerciaux, d'écoles, d'hôpitaux, de bâtiments administratifs, d'usines, de ponts et d'ouvrages de génie civil, ainsi que certains travaux de transformation ou d'agrandissement. La démolition préalable d'une construction existante nécessite elle aussi une autorisation du GUPEC.

4. Pourquoi le permis compte juridiquement

Le permis permet à l'administration de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme (prospect, hauteur, coefficient d'occupation du sol, localisation, volume), aux normes de sécurité et aux droits des tiers. Un point essentiel est rappelé dans le guide : posséder un terrain ne donne pas automatiquement le droit d'y construire n'importe quoi. La chaîne de sécurisation d'un projet immobilier suit une logique précise :

Titre foncier → destination du terrain → règles urbanistiques → projet technique → permis de construire → réalisation → conformité.

5. Composition du dossier de demande

Le dossier, déposé en trois exemplaires selon l'arrêté de 2022, comporte deux volets complémentaires.

Volet administratif

Il identifie le propriétaire ou concessionnaire, le maître d'ouvrage, le terrain concerné, l'auteur du projet et les professionnels impliqués. La cohérence entre le titre foncier, le propriétaire déclaré et les plans est déterminante pour éviter les blocages lors de l'instruction.

Volet technique

Selon la nature et la complexité du projet, il peut inclure : plan de situation, plan de masse, plans d'étage, coupes, façades, plans de fondation et de structure, réseaux d'assainissement, plomberie et électricité, notes de calcul, devis estimatif et études techniques spécifiques. L'intervention d'un architecte est requise pour les projets de bâtiment, celle d'ingénieurs compétents pour les ouvrages de génie civil.

6. Déroulement de la procédure

- Préparation du projet et réunion des documents fonciers et administratifs.
- Élaboration des plans et documents techniques par des professionnels qualifiés.
- Dépôt du dossier complet auprès du GUPEC.
- Analyse administrative, puis analyse technique du projet.
- Visite de terrain éventuelle pour vérifier la situation réelle.
- Calcul de la taxe de bâtisse applicable, puis paiement.
- Décision et, en cas d'avis favorable, délivrance du permis.

L'article 23 de l'arrêté ministériel n°058/CAB/MIN.ETAT/MIN-UH/2022 fixe un délai indicatif de **20 jours ouvrables** à compter du dépôt d'un dossier complet et en règle vis-à-vis de la taxe de bâtisse, ce délai restant dépendant de la qualité du dossier fourni.

7. La taxe de bâtisse

Le paiement de cette taxe conditionne la délivrance du permis. Son montant varie selon la nature de la construction, sa superficie, sa destination, sa localisation et les barèmes réglementaires en vigueur. Les documents de référence mentionnent un taux indicatif de **1,8 USD par m²** pour certains immeubles non résidentiels et certains immeubles résidentiels de plus de deux étages, avec des taux distincts pour des ouvrages spécifiques (châteaux d'eau, complexes sportifs, stations-service, etc.). Le montant exact doit être confirmé directement auprès du GUPEC pour chaque projet.

Exonérations possibles

Certaines situations peuvent bénéficier d'une exonération : immeubles détruits par force majeure, guerre ou catastrophe naturelle sous conditions, biens relevant d'un département ministériel, édifices culturels, certaines chancelleries sous réserve de réciprocité, ou constructions autorisées à titre précaire dans des circonstances particulières. Chaque cas doit être vérifié individuellement.

8. Validité, renouvellement et modifications du projet

Le permis est en principe valable **trois ans** à compter de la notification, sauf si la durée annoncée des travaux dépasse cette période. Un renouvellement unique est possible, pour une durée maximale de deux ans, lorsque les travaux ont commencé mais ne sont pas achevés. À défaut de commencement des travaux dans les délais, le permis devient caduc.

Toute modification substantielle du projet — hauteur, structure, destination, façades, volumes, installations — doit faire l'objet d'une nouvelle demande accompagnée des plans correspondants. Construire différemment de ce qui a été autorisé crée une situation d'irrégularité.

9. Contrôle des chantiers et sanctions

Le GUPEC ne se limite pas à délivrer le permis : il assure aussi le suivi et le contrôle de l'exécution des travaux, avec la possibilité de suspendre un chantier non conforme. Depuis février 2026, une mission conjointe avec l'Inspection du ministère de l'Urbanisme contrôle la validité des permis à Kinshasa.

Construire sans autorisation, lorsque celle-ci est requise, expose à une interdiction des travaux et à une procédure de redressement pouvant se traduire par une **taxe de bâtisse multipliée par trois** pour la reprise du chantier. En cas de récidive, certains professionnels peuvent voir leur capacité d'exercice restreinte pour une durée déterminée. Par ailleurs, un permis ne régularise jamais une occupation illégale du terrain (domaine public, zone non aedificandi, zone de servitude d'utilité publique, etc.) : un audit foncier préalable reste indispensable.

10. Certificat de conformité et sécurisation de l'investissement

Au-delà du permis lui-même, le GUPEC délivre également un certificat de conformité attestant que l'ouvrage réalisé respecte les plans et prescriptions approuvés. Un projet régulièrement autorisé et documenté renforce la confiance des banques, acquéreurs et partenaires financiers, et constitue un élément de valorisation du patrimoine immobilier.

11. Le cas particulier des investisseurs de la diaspora

Pour un Congolais résidant à l'étranger, le suivi à distance d'un projet (terrain, documents fonciers, autorisations, plans, paiements, relations avec l'administration) est particulièrement délicat. Le recours à des professionnels locaux de confiance — avocat, architecte, ingénieur, notaire selon les besoins — est

présenté comme un facteur clé de sécurisation du projet.

12. Bonnes pratiques avant d'investir

- Vérifier la situation juridique du terrain avant tout engagement financier.
- S'assurer que le projet est compatible avec la destination urbanistique de la zone.
- Faire préparer les plans par des professionnels qualifiés.
- Identifier précisément les autorisations nécessaires (permis de construire, démolition, autres).
- Déposer le dossier complet avant tout commencement de travaux.
- Conserver l'ensemble des documents : dossier foncier, permis, plans approuvés, preuves de paiement, correspondances, rapports techniques, certificats de conformité.
- Faire valider juridiquement toute modification importante du projet en cours de réalisation.

13. L'intérêt d'un accompagnement juridique

Un avocat peut intervenir à plusieurs niveaux : analyse des documents fonciers, vérification de la situation juridique du terrain, identification des risques, analyse des contrats, accompagnement de la procédure administrative, sécurisation des relations avec les entrepreneurs, prévention des litiges et accompagnement spécifique des investisseurs de la diaspora. Pour un projet d'ampleur, cet accompagnement est présenté non comme un coût, mais comme un investissement dans la sécurité juridique de l'opération.

14. Points clés à retenir

- Le permis de construire est une autorisation préalable obligatoire pour les projets concernés.
- Le GUPEC, créé par le décret du 24 mai 2022, centralise la délivrance des permis.
- L'arrêté ministériel du 13 juin 2022 encadre la procédure et les taxes applicables.
- Le dossier comprend un volet administratif et un volet technique.
- Le délai indicatif de traitement est de 20 jours ouvrables pour un dossier complet et en règle.
- La taxe de bâtisse varie selon le projet ; un taux de référence de 1,8 USD/m² est cité pour certaines catégories d'immeubles.
- Le permis est valable trois ans, renouvelable une fois sous conditions.
- Construire sans permis expose à une interdiction des travaux et à une taxe pouvant être triplée.
- Un permis ne régularise jamais un terrain occupé sans titre ou situé en zone interdite.
- Pour les investisseurs de la diaspora, un audit foncier, urbanistique et juridique préalable est vivement recommandé.

Références juridiques citées

- Décret n°22/21 du 24 mai 2022 portant création, organisation et fonctionnement du GUPEC.
- Arrêté ministériel n°058/CAB/MIN.ETAT/MIN-UH/2022 du 13 juin 2022.
- Ordonnance-loi n°18/003 du 13 mars 2018 relative à la nomenclature des droits, taxes et redevances du pouvoir central.

- Ordonnance-loi n°018/004 du 13 mars 2018 relative aux impôts, droits, taxes et redevances des provinces et entités territoriales décentralisées.
- Informations opérationnelles publiées par le GUPEC.

Résumé établi à partir de l'article « Permis de construire en RDC : le guide complet sur la réforme du GUPEC, les nouvelles taxes, les obligations et les sanctions », publié par Avocats.cd (avocats.cd), mise à jour août 2026. Auteur de l'article original : Costakis Franghiadis, sous la direction de Junior Luyindula. Ce résumé ne remplace pas une consultation juridique ; pour l'analyse complète, se référer à l'article original :

<https://avocats.cd/blog/permis-de-construire-en-rdc-le-guide-complet-sur-la-reforme-du-gupec-les-nouvelles-taxes-les-obligations-et-les-sanctions>