



Revue-IRS



**Revue Internationale de la Recherche Scientifique
(Revue-IRS)**

ISSN: 2958-8413

Vol. 4, No. 2, Mars 2026

This is an open access article under the [CC BY-NC-ND](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/) license.



Impact de l'urbanisation rapide et non régulée sur les risques d'incendies

Olivier BUKASA MPANDA¹

Université de Mbuji-Mayi (UM)

Résumé : L'urbanisation rapide et non régulée constitue un déterminant majeur de la vulnérabilité urbaine contemporaine. À Kinshasa et dans de nombreuses métropoles en développement, l'expansion spatiale désordonnée, la densification des quartiers informels, et l'insuffisance des infrastructures et services publics amplifient les risques d'incendie et les conséquences humaines, économiques et environnementales qui en découlent. Cet article analyse comment les dynamiques d'occupation du sol, les déficits d'accès à l'eau et aux réseaux d'électricité sécurisés, l'absence de normes de construction et de contrôle d'urbanisme, ainsi que les pratiques socioéconomiques informelles interagissent pour accroître la probabilité, l'intensité et la propagation des incendies en milieu urbain. Nous présentons une synthèse des données spatiales et statistiques, complétée par études de cas locales et témoignages d'acteurs, afin d'évaluer les facteurs structurels et opérationnels responsables des sinistres et d'identifier des leviers d'intervention prioritaires pour la prévention, la gestion des urgences et la résilience urbaine.

Mots-clés : impact, urbanisation rapide, régulée, risques d'incendies etc.

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.18863046>

1 Introduction

L'impact de l'urbanisation rapide et non régulée sur les risques d'incendies est une problématique complexe et transversale. Ce phénomène crucial mérite à notre avis une analyse approfondie surtout quand on sait pertinemment que plusieurs rapports nationaux de l'habitat et des Nations Unies mettent en lumière la production de l'habitat informel² qui se chiffre à plus de 75% dans les villes congolaises depuis 2016. Ainsi, il est indéniable que les agglomérations urbaines en République Démocratique du Congo sont l'œuvre de la colonisation, à

¹ Chef de Travaux, Apprenant au III^{ème} cycle (DEA/DES) la Faculté de Droit de l'Université de Kisangani, Département de Droit Economique et Social.

² Rapport final Habitat III RD. Congo, Ministère de l'urbanisme et habitat, Kinshasa, 2016.

l'exception de la ville de Mbuji-Mayi³, toile de fond de cette étude. A l'époque de la domination coloniale belge, seuls les blancs vivaient en ville et leurs parcelles étaient loties et les parcelles étaient viabilisées, tandis que les Africains vivaient dans les quartiers indigènes aux limites de la ville, coupés de leurs familles qui restaient dans les villages. Les africains sans emploi n'étaient pas autorisés pénétrer dans la ville.⁴ L'exode rural et les divers refoulements de la population urbaine ont ainsi donné lieu à une constellation de quartiers d'auto construction, communément appelés « Biassassa », apanage de la ville de Mbuji-Mayi.⁵ Or, dans ces bidonvilles de Mbuji-Mayi, la méconnaissance des normes urbanistiques, la supervision des installations électriques et des pratiques des sécurités se pose avec acuité.

Ce déficit augmente sensiblement la vulnérabilité des habitations et bâtiments⁶ de tous ordres face aux incendies, en dépit du fait que l'assurance contre l'incendie fait partie de six assurances obligatoires prévus par le code congolais des assurances en RDC. A ce propos, il s'observe une augmentation exponentielle de la densité des bâtiments souvent à proximité les uns des autres. Ce phénomène atypique accroît le risque que les incendies se propagent d'un bâtiment à un autre. Dans le même sens, l'urbanisation rapide à Mbuji-Mayi aggrave significativement les risques d'incendies dans les quartiers densément peuplés où les rues sont étroites et les constructions proches qui rendent la propagation rapide et ses habitants plus vulnérables aux incendies.

En termes d'incendies de grande ampleur, la ville⁷ de Mbuji-Mayi a pu recenser les incendies considérables du marché Bakwa-dianga (en 2022), d'un grand camion derrière la station d'essence Petrombu (2021), Palais de Justice (1991), à Tshiatshiatshia et bien d'autre ça et là. De manière sporadique, les incendies ont causé des destructions massives des marchandises, dépôts, shops, et pertes d'habitats pour nombreuses familles. Il convient également de signaler que les incendies sont de plus en plus récurrents à Kinshasa, à Bukavu, Goma et dans bien d'autres villes de la RDC.

Dès lors, comment comprendre la faible souscription à l'assurance contre l'incendie avec cette fâcheuse conséquence d'amenuiser la contribution du secteur assurantiel au budget de l'Etat Congolais ? Ainsi perçu, la pertinence du présent article se justifie amplement en ce qu'elle a vocation à fournir des réponses satisfaisantes aux questions du genre : « Pourquoi observe-t-on un développement à géométrie viable entre la nette croissance urbaine et la faible souscription incendie en RDC ? » (Question centrale) ; Comment peut-on surmonter les multiples défis liés aux risques incendies et à la faible souscription à l'assurance incendie en RDC ? (Question spécifique).

D'un point de vue spatiotemporel, la présente étude couvre la période relative à 2015 à 2025 et la ville de Mbuji-Mayi en constitue la toile de fond, à défaut d'embrasser toutes les villes congolaises, entreprise du reste très laborieuse. Pour mener à bien cette étude, nous avons combiné les méthodes juridiques (dans son approche exégétique), historique (ou diachronique) et celle de la sociologie du droit. Tout naturellement, les trois méthodes ci-avant ont été fécondées par deux techniques, savoir celle documentaire associée à celle d'observation indirecte.

Pour essentiel, ce texte se structure en six points-clés. Le premier se focalise tout particulièrement sur la remontée historique de l'assurance incendie, le deuxième s'attèle à fournir un éclairage conceptuel sur le risque incendie, le troisième met en exergue l'impact de l'urbanisation structurée, le quatrième présente le cadre juridique de l'assurance sous-analyse, le cinquième passe en revue les stratégies idoines pour stimuler la souscription à l'assurance contre l'incendie, alors que le sixième s'évertue à la mise en évidence de sa contribution au budget national. (...). Un bref survol de l'évolution historique de l'assurance incendie s'impose à nous dans les lignes ci-dessous.

³ Article 1^{er} du Décret n°18/011 du 02 mai 2018 relatif aux Bâtiments soumis à l'obligation d'incendie.

⁴ KALAMBAY LUMPUNGU, droit de l'environnement, Kinshasa, 2016, Inédit.

⁵ APRODIGO A. LA QUIAN, le logement élémentaire, collection, Quel sais-je, PUF, Paris, 1973, pp118.

⁶ Article 210 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

⁷ FAO. RO, le contexte urbain actuel et les défis pour les SADA, Milan, 2022.

I. BREF RAPPEL HISTORIQUE

1.1. En OCCIDENT

Après l'assurance maritime, l'assurance incendie est la plus ancienne des assurances des biens. En ce domaine, ce sont les britanniques qui ont été les précurseurs. L'évolution historique de l'assurance incendie en occident est marquée par un développement graduel à l'essor des campagnes d'assurances modernes.⁸ Les premiers pas de l'assurance de solidarité communautaire pour aider les victimes de sinistres remontent au Moyen Âge. Des organisations religieuses et des communautés marchandes ont également mis en place des systèmes d'entraide pour financer les risques après des incendies.⁹ Ces formes de mutualisation des risques s'apparentaient à des « caisses de secours » ou « aux défenseurs ». Au XVII^{ème} Siècle, l'assurance incendie fit son apparition en Angleterre. Le célèbre grand incendie de Londres en 1666 a incité à la création de la première compagnie d'assurance incendie au monde en 1667, le FIRE OFFICE. En effet, en pleine nuit du 02 septembre, un incendie se déclara dans une boulangerie de Londres au point de s'étendre avec une telle ampleur qu'il a fallu quatre jours pour le maîtriser.

Il détruisit plus de 13.000 maisons en bois avec toits de chaume et près de 100 églises dans un quartier de 400 rues qui s'étendait sur 175 hectares.¹⁰ L'une des caractéristiques des agglomérations de cette époque et qu'elles étaient composées d'habitation en bois extrêmement rapproché de vulnérable au feu. Entre temps, aucun corps de sapeur-pompier n'existait. Une des rares maisons épargnées était une taverne exploitée par un certain Londonien nommé Édouard LLYOD¹¹ capitalisant une idée providentielle, Sir LLYOD créa un office d'assurance. C'est à cette époque que l'assurance incendie prit son essor dans divers pays, notamment aux États-Unis d'Amérique, en Allemagne et en France. Par contre, cette assurance fut introduite en Afrique par la colonisation. L'émergence de l'assurance comme une industrie puissante concomitante à la période de croissance économique qui survient en France à partir du milieu du XIX^{ème} siècle.¹² Parallèlement, la création de mutuelles comme la Mutuelle de Poitiers (1838), montre l'importance de la mutualisation des risques dans le développement de l'assurance incendie.¹³

1.2. En RDC

Notons que la colonisation en RDC est arrivée alors que la pratique de l'assurance avait déjà atteint son apogée dans les vieux continents en s'imposant comme service incontournable pour toute activité de la vie et plus spécialement dans le secteur des transactions commerciales par voies maritimes. Il est de la haute importance de signaler que les assurances ont été institutionnalisées, en RDC, à partir de là partie de l'acte de Berlin de 1885 de la liberté de commerce et de la navigation dans le bassin conventionnel du fleuve Congo.¹⁴ Depuis les premières heures, le marché des assurances au Congo colonial et postcolonial était caractérisé par le transfert de primes vers les sociétés d'assurance à l'étranger.¹⁵ Cette extraversion du marché sous-analyse avait pour conséquences, une faible contribution du secteur au développement socio-économique du pays, malgré la multiplicité des sociétés actives sur le territoire.¹⁶ Lors de la nationalisation du secteur en 1966, un monopole a été accordé à la Société Nationale d'Assurance (SONAS). Cette période qui a duré 50 ans pendant lesquels nous noterons une inadéquation du modèle de gestion monopolistique du secteur à la demande grandissante et au dynamisme de l'économie. Cela

⁸ <https://www.érudit.org>, évolution historique de l'assurance incendie en occident, cons. 28/05/2025 à 17h 13.

⁹ HMAD (J), L'évolution de l'assurance contre l'incendie, Paris, p.96

¹⁰ WALEFFE (F), le Droit des assurances, ULB, Bruxelles, 1971, p.10

¹¹ BOYER (M.), Brève histoire des assurances au Moyen-Âge, vol.76 (3), Revue d'assurance, 2008, p.87

¹² SONAS, Histoire de l'assurance terrestre, in NGABU, Kinshasa, 1989, p.30.

¹³ Atlas Magazine, Op.cit., p.11

¹⁴ Annuaire officiel de la chambre de commerce et de l'industrie, Léopoldville, 1955, p.102.

¹⁵ Autorité de régulation et contrôle des assurances, l'état du marché des assurances en RDC, rapport de l'exercice 2022, p.16

¹⁶ Autorité de régulation et contrôle des assurances, état du marché des assurances en RDC, exercice 2019 à 2021, p.8

a eu pour résultat un taux de pénétration très faible, une timide exploitation des produits d'assurance et une culture biaisée de l'assurance au sein de la population.¹⁷

Au fil des années et pour diverses raisons, le marché des assurances a connu des contre-performances suscitant ainsi la méfiance de la population. Par conséquent, le volume des primes a continuellement diminué empêchant ainsi le secteur de se développer pleinement et de jouer son double rôle social et économique. De ce diagnostic peu reluisant, le gouvernement de la RDC a donc jugé nécessaire de libéraliser le secteur des assurances s'appuyant sur une nouvelle législation informelle, moderne et complète afin de se conformer aux standards internationaux en la matière. En sorte que les pays les opérateurs les bénéficiaires et la population de manière générale, puisse tirer tous les bénéfices d'un secteur des assurances florissant.¹⁸ C'est ainsi qu'a été promulgué la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances, suivi par les décrets n°16/001 du 26 janvier 2016 portant création organisation et fonctionnement de l'Autorité de régulation et de contrôle des assurances dans le but d'animer ce marché nouvellement libéralisé. Il sied dès lors de préciser que le code des assurances, tout en consacrant la libération, poursuit comme objectifs ultimes : Assurer le financement de l'économie et impacter positivement le social de Congolais.¹⁹ En revanche, tout en se focalisant particulièrement sur les assurances à caractère économique, le code sus évoqué ne concerne nullement des opérations d'assurances gérées par la sécurité sociale. Avec la libéralisation et les efforts soutenus de l'ARCA, les premiers opérateurs ont obtenu leur agrément en 2019. Plusieurs autres opérateurs ont ensuite été agréés, portant le total à 41 opérateurs en 2022.²⁰ Avant d'aborder le vif du sujet, le rappel de certaines notions s'avère indispensable.

II. CLARIFICATION CONCEPTUELLE DU RISQUE INCENDIE

Sous ce point, nous nous assignons de fournir un éclairage suffisant sur le triangle suivant : Phénomène d'incendie, origine et impacts de l'incendie.

2.1. Phénomène d'incendie

L'incendie se définit comme combustion qui se développe sans contrôle dans le temps et l'espace. La combustion, quant à elle, est une réaction chimique d'oxydation d'un combustible par un carburant nécessitant une source d'énergie pour être initiée. Pour que « ça brûle », il faut donc du combustible, du carburant et une source d'énergie. C'est que l'on appelle le « triangle du feu ». Il s'agit d'un symbole souvent utilisé pour afficher les liens, nécessaires au feu, entre combustible, oxydant et chaleur.²¹

2.2. Origines des incendies

En générale, les origines des incendies peuvent être réparties en cinq catégories :

- ❖ Les causes naturelles : Foudre ;
- ❖ Les causes accidentelles : lignes électriques, chemin de fer, véhicules, dépôts d'ordures ;
- ❖ Les causes involontaires liées à des travaux : Forestiers, agricoles, publics et industriels ;
- ❖ Les causes involontaires liées à des personnes : Travaux, loisirs, jets d'objets incandescents ;
- ❖ Les causes volontaires : incendie volontaire, intérêt politique ou foncier, conflit.²²

¹⁷ BIFUMU MAFUTAMINGI (E.) Et Allii, L'apport de la libéralisation du secteur des assurances en RD Congo, MES-RIDS, N°129, Vol.2, juillet- Août 2023, p.253.

¹⁸ ARCA, l'état du marché des assurances en RDC, rapport de l'exercice 2022, p.16

¹⁹ ARCA, Op. Cit, p.16.

²⁰ Idem.

²¹ SAUCE (G), A review on transportation of heat energy over long distance, Exploratory development

²² CHORIER, (J), Diagnostic et évolution des risques incendie d'une Université de SAVOIE, 2007, p.17

2.3. Impacts des incendies

Les effets de feu peuvent être classés en quatre catégories :

- ✓ Les feux couvant ou feux sans flammes : dans ce cas, la fumée dégagée contient de nombreux composés organiques et irritants ;
- ✓ Les feux bien ventilés avec de flammes importantes : Ils peuvent causer des dégâts importants.
- ✓ Les feux mal ventilés : Leur effet dans une pièce close est que le taux d'oxydation dans l'air diminue très rapidement et d'autres produits toxiques se dégagent rapidement causant mort d'hommes
- ✓ Les feux post-flash over : Ce type de feu peut produire à l'envahissement rapide d'un immeuble par la fumée par sa température peut atteindre 1000° Celsius.²³

III. IMPACT DE L'URBANISATION NON REGULEE

3.1. Présentation des contraintes

La croissance des villes est un facteur puissant de développement, mais la croissance urbaine trop rapide est un facteur d'instabilité. A partir d'un certain degré de progression, le fait urbain finit par générer l'exclusion et des poches de pauvreté de plus en plus résistantes. Ces poches, à la longue quasi irréductibles, sont des ferments d'insécurité et de coûts sociaux considérables, qui sont parfois de nature à remettre en cause les acquis urbains.²⁴ De toute évidence, le manque d'aménagement du territoire et d'urbanisation structurée aggrave le problème des incendies. En règle générale, les incendies sont plus dangereux dans les zones densément peuplées où les rues étroites et les constructions sont proches rendant ainsi l'accès des secours difficiles et la propagation du feu plus rapide. L'impact des constructions spontanées et non régulées peut être répertorié au travers des incendies ci-dessous :

1. *Vulnérabilité des zones informelles* : Les logements y sont souvent construits avec des matériaux inflammables sont particulièrement à risque et nécessitent une attention n des termes de prévention et de gestion des incendies.²⁵ Tel est la photographie sélective des « biassassa » de la ville de Mbujimayi.
2. *Impact sur les infrastructures* : Les incendies peuvent détruire les infrastructures vitales, comme les réseaux d'eau et d'électricité. Dans les quartiers d'auto construction plus répandues à Mbujimayi que dans d'autres villes congolaises, fruit de la colonisation belge, il s'y observe une récurrence d'incendies et d'électrocutions, particulièrement destructeurs et souvent difficiles à maîtriser vu que toute cette ville diamantifère ne compte que deux camions anti-incendie de la Miba et celui de la RVA. Dans plus d'un quartier, la superposition frauduleuse des câbles électriques cause des destructions massives, la perte d'habitats et des appareils électroménagers pour de nombreuses familles. Dans cette optique, un des revers de la thésaurisation est malheureusement l'incinération des billets de banque lors des incendies enregistrés çà et là sur la ville de Mbujimayi.
3. *Impact sur l'environnement* : Il est à signaler que les constructions illégales visées ci-haut, sans tenir compte de normes environnementales, causent des dommages aux sols (surtout sur les différents sites non aedificandi (comme Mitembélé, Roda, Ntambua Leya et bien d'autres). En réalité l'absence d'une politique d'urbanisation cohérente est un plan d'aménagement précis permet malheureusement la multiplication de constructions spontanées non réglementées.

²³ BANZA IYOTO (E), NOMEVA (L) et alii, la problématique des incendies à Bukavu et mesures de préventions, cahiers du CERUKI, Nouvelle Série, N°63, pp.56-83.

²⁴ www.fao.org, le contexte urbain africain et les défis pour les SADA.

²⁵ <https://Wikipedia.org>, Mbujimayi ; les velléités d'urbaniser la ville de Mbujimayi, cons. Le 26/05/2025 à 13h43.

3.2. Causes de la non souscription à l'assurance incendie

C'est diverses contraintes offrent en réalité de opportunités en or pour booster sensiblement la souscription des populations locales et de communauté nationale RDC à l'assurance contre l'incendie. Pourtant, les populations concernées semblent afficher une résistance farouche à l'assurance supra, sur fond de leur degré de perception très biaisée. Ci-dessus, il s'ensuit dès lors une mise en exergue des causes de cette léthargie.

1. Manque de sensibilisation

En dépit de la libération du marché des assurances, via ses deux agences (Bakwa Dianga et celle de la Muya), la SONAS demeure la seule opératrice d'assurance de la ville de Mbujimayi. Dans son chef, il a apparaît un certain manque d'intérêt pour la sensibilisation à cette assurance obligatoire. De ce fait, la population de Mbujimayi souffre de la carence de la bonne information quant à ce. En grande partie, la faible souscription à l'assurance incendie et tributaire de ce défaut avéré d'organisation des campagnes de sensibilisation à la faveur de ses principaux destinataires. Pourtant vue de l'extérieur, cette assurance contre l'incendie apparaît de prime abord simple si l'on envisage sa forme la plus répandue (l'assurance multirisque habitations).²⁶ En réalité, cette assurance est plus complexe pour la couverture des risques industriels. Au-delà des commerces, la ville de Mbujimayi, s'articule essentiellement au tour de l'exploitation (industrielle et artisanale) du diamant et quelques fabriques des minoteries qui constituent des risques potentiels d'incendie aux conséquences incalculables.

2. Pauvreté des populations

Du fait de la modicité des salaires quasi-majorité de la population de Mbujimayi peine en effet de souscrire à l'assurance incendie nonobstant son appréhension de son importance. Pourtant au vu des tarifs par activité subordonnée à cette assurance obligatoire, le taux de sa prime n'est nullement au-delà des bourses des personnes actives.²⁷

3. Persistance de l'entraide africaine

Des pratiques de solidarité clanique, tribale et communautaire sont tellement encrées dans le mental des Africains en général. C'est au point que des coutumes religieuses voire sociales sont observées pour aider les victimes d'incendie.

3.1. Remède à l'urbanisation non régulée

Cinq stratégies ont été suivies dans différents pays d'Afrique pour indiquer ce flux migratoire : Le contrôle strict ou l'interdiction pure et simple de l'immigration dans les villes de la République Sud-Africaine) ; le retour forcé dans les régions rurales (Mozambique) ; l'urbanisation dispersée (Nigeria) ; la décentralisation par la promotion des villes moyenne et le développement des régions (Zambie, Algérie) ; la création de nouvelles capitales (Nigeria, Tanzanie). Mais aucun de ces scénarios n'a été réellement probant. Pour surmonter les contraintes ci-avant, il est essentiel de mettre en place une planification urbaine rigoureuse avec des plans d'aménagements précis et des règles de construction claires. Il faut en outre renforcer les contrôles et les sanctions contre les constructions illégales, ainsi que contre les personnes qui les permettent ou les encouragent (affaires foncières, urbanisme et habitat, les opérateurs judiciaires et les politiques). Il est également possible d'étudier les solutions de régulation pour les constructions existantes, afin de les inscrire dans le cadre légal et de les doter d'infrastructures essentielles. Enfin, il est important de sensibiliser la population congolaise en générale à l'importance de respecter les règles d'urbanisation d'une ville plus ordonnée et plus durable. Plus concrètement, l'exploitation illégale de diamant dans les zones résidentielles et l'occupation des zones vertes voire du domaine public et privé de l'Etat (RDC) se pose avec acuité.

²⁶ Bref rappel historique sur l'assurance incendie, La Base Extensio, Paris, 2022.

²⁷ Source : Agence SONAS Dibindi /à Mbujimayi, Interview du 02/05/2025

IV. CADRE JURIDIQUE DE L'ASSURANCE INCENDIE

Sous l'ère postcoloniale,²⁸ en RDC, l'assurance incendie fut consacré par la loi n°74/008 du 10/07/1974 particulière, portant assurance obligatoire des risques incendie de certains bâtiments.²⁹ En République Démocratique du Congo, le siège de la matière de cette assurance sont notamment le code le décret n°18/011 du 02 mai 2018 relatif aux bâtiments soumis à l'obligation d'assurance incendie, ainsi que divers règlements de cette branche.³⁰ A défaut d'une définition claire, il y a lieu de recourir à une définition doctrinale. Ainsi donc, l'assurance contre l'incendie peut se définir comme un type d'assurance qui garantit l'assuré, soit contre les dommages matériels directs, de responsabilité du propriétaire ou du locataire (en cas d'incendie) ou de toute explosion des biens meubles ou immeubles.³¹

4.1. Principes

Font l'objet de l'obligation d'assurance incendie, tout bâtiment ou immeuble ou catégorie d'immeuble à usage administratif, culturel, sanitaire ou scolaire, les salles de spectacles ou de loisirs, les immeubles de rapport ceux à usage industriel, agro-industriel, artisanal ou commercial en général.³² La Garantie d'assurance peut être étendue au contenu du bâtiment ainsi qu'aux frais précisés dans les clauses du contrat.³³ Ce faisant, l'assureur contre l'incendie répond de tous les dommages matériels causés par la conflagration, embrasement ou simple combustion.³⁴ A ce titre, les dommages matériels résultant directement de l'incendie ou du commencement d'incendie sont seuls à charge de l'assureur. La garantie de l'assurance contre l'incendie s'étend notamment :

- **Aux incendies résultant des cataclysmes** : Sont prise en compte les conséquences des incendies causés par des catastrophes naturelles notamment les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes, les ouragans ou les cyclones ;
- **Aux incendies résultant des cataclysmes d'origine humaine** : Indicativement, il y a lieu de lister : les guerres étrangères ou civiles, des émeutes ou mouvements populaires, dommages d'origine nucléaire causés par des armes ou engins destinés à exploser, produit ou déchet radioactif ou par toute source de rayonnement ionisant qui engage la responsabilité d'un exploitant d'installation nucléaire.³⁵
- **Aux incendies résultant des tempêtes, ouragan, cyclone** : En plus des garanties incendies et pertes d'exploitation contre l'incendie, l'assuré peut couvrir les biens assuré contre d'autres risques, dont les dommages causés par l'action du vent y compris les tempêtes, la foudre,³⁶ les ouragans³⁷ et les cyclones.

A cet effet l'obligation de l'assurance incendie obligatoire incombe au propriétaire l'exploitant ou tiers exploitant.

4.2. Objet assuré

L'assurance contre l'incendie a pour objet de garantir l'assuré contre les dommages matériels et mobiliers, causés aux bâtiments pour leur valeur de reconstruction vétusté déduite, les marchandises pour le prix de revient au cours du jour.³⁸ Dans le même sens, l'assurance couvre également les bâtiments, les biens contenus dans celui-ci contre la foudre, les explosions, les dégâts d'électricité, la chute d'avions. Sont également visés les dommages d'incendie causés au bâtiment assurés, au contenu s'y trouvant au moment du sinistre ainsi que le recours des voisins et/ou

²⁸ ARCA Cd, Aperçu historique des assurances en RDC, rapport exercice 2022, Kinshasa, 2022

²⁹ Loi n°74/008 du 10/07/1974, portant assurance obligatoire des risques incendie de certains bâtiments

³⁰ Loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances, N° spécial du/06/2015

³¹ CORNU (G), vocabulaire juridique, association Henri Capitant PUF, Paris, 2009, p.85

³² Article 210 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

³³ Article 210 alinéas 3 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

³⁴ Article 47 de la loi n°15/005 du 17 mars portant code des assurances.

³⁵ Article 52 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

³⁶ Article 53 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

³⁷ WHELAN ®, The ecology of fire, cambridge university, Press Cambridge, 1995, p.14

³⁸ Article 212 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

des tiers.³⁹ Sans préjudice des dispositions des articles 258 à 260 du Code civil livre III sur la responsabilité civile, l'obligation d'assurance contre l'incendie s'étend aussi aux dommages corporels résultant de l'incendie.⁴⁰ En revanche, précisons que pour réduire le taux de sinistralité, les entreprises d'assurance qui opèrent en RDC ne couvrent pas les maisons qui sont construites en matériaux non durables. Il en va de même des kiosques. Si la maison est commerciale, l'assuré est tenu de déclarer les capitaux en termes de marchandises et matériaux qui contiennent la maison en donnant la valeur de la maison s'il est propriétaire et le prix qu'il paie s'il est locataire.

4.3. Importance de l'assurance incendie en RDC

L'assurance incendie en République Démocratique du Congo joue un rôle crucial dans la protection de bien et la gestion des risques pour les particuliers et les entreprises. L'assurance incendie offre une protection financière contre la perte ou les dommages causés par les incendies. Ce qui est particulièrement pertinent dans un contexte où les risques d'incendies sont élevés en raison de l'urbanisation rapide et de l'utilisation de matériaux de construction inflammables.⁴¹ En souscrivant une assurance incendie, les individus et les entreprises peuvent mieux gérer les risques financiers associés à des événements imprévus. Cela leur permet de se remettre plus rapidement en cas de sinistre, minimisant ainsi l'impact économique sur leur vie ou leur activité.⁴² En clair, l'assurance incendie contribue significativement à la stabilité financière. L'existence d'une couverture d'assurance incendie peut, encourager les investissements dans des secteurs, comme l'immobilier et les entreprises commerciales, car les investisseurs sont plus susceptibles de prendre des risques lorsqu'ils savent qu'ils sont protégés contre les pertes potentielles.⁴³ En réalité, l'assurance incendie stimule les investissements, la croissance économique dans le pays en développement. Enfin l'assurance incendie contribue à renforcer la résilience de communautés face aux catastrophes, permettant aux ménagers et aux entreprises de se reconstruire après le sinistre. Cela est particulièrement important dans des contextes vulnérables comme la RDC, où les catastrophes naturelles peuvent avoir des conséquences dévastatrices.

4.4. Etat des lieux

L'assurance incendie est l'un des principaux produits proposés par les compagnies d'assurance en RDC, avec une demande relativement élevée, notamment dans les zones urbaines. Cependant, les niveaux de couverture restent faibles, en particulier pour les ménages à faible revenu et les petites entreprises. Les catastrophes naturelles et les risques d'incendie sont devenus préoccupants pendant la période post-libéralisation du marché des assurances en RDC. En revanche, peu de personnes ont en réalité accès à une couverture adéquate. Les principaux défis subsistent en matière d'éducation, d'accès et de régulation dans le secteur ainsi que le cadre réglementaire insuffisant concernant la sécurité incendie. En surmontant les obstacles à l'accès à cette couverture, la RDC peut améliorer la sécurité et la stabilité économique de ses citoyens. S'agissant de la réglementation et des normes de sécurité, la RDC souffre d'un cadre réglementaire insuffisant. Les normes des constructions peuvent ne pas être rigoureusement appliquées, et il existe un manque de supervision des installations électriques et des pratiques de sécurité. Cela augmente la vulnérabilité des habitations et des espaces publics face aux incendies. Les lois existantes peuvent être incomplètes ou obsolètes surtout en matière de sécurité. Ce qui rend difficile la mise en œuvre efficace de police d'assurances incendie. En outre, la technologie peut jouer un rôle de premier plan dans la connaissance des risques d'incendies, notamment à travers des applications mobiles et les plateformes en ligne qui fournissent des informations sur la sécurité incendie et permettent aux utilisateurs de signaler les risques. S'agissant du marché de Mbujimayi, la branche assurance incendie et éléments naturels est exploitée simultanément par les agences de la Muya et celle de Dibindi. Ci-dessous s'offre à nous une présentation synthétique des dites statistiques.

³⁹ Article 213 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

⁴⁰ Article 2014 de la loi n°15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances

⁴¹ DANDOY (J), Fondamentaux de l'Assurance incendie, Librairie Eyrelles, Paris, 2008

⁴² A.J.B, The economics of insurance : the of insurance in the economy, London, 2019

⁴³ SILVER (L), Communication ésilience and insurance : A frome work for underststanding the insurance in disaster recoverement, 2020.

1500
RESUME DES OPERATIONS

ENTITE : Agence SONAS DIBINDI

Année	BRANCHE	Primes émises			Primes encaissées					Taux	Portefeuille		Sinistres	
		Primes émises (I)	Primes émises restantes (2)	Primes émises (II-(2)	Primes pure	Chargement Comm.	ASSE CCORES	TVA	Primes payées		Nbre de polices en cours	Nbre de risques encours	Nbre de sinistres décolorés	Nbre de sinistres en gestion
2023	INCENDIES ET ELEMENTS NATURELS	926,00	0,00	926,00	8.520,58	4.389,07	80,00	1.238,70	14.228,70	1537%	10	17	0	0
2024	INCENDIES ET ELEMENTS NATURELS	21.148,00	0,00	21.148,00	12.768,42	6.577,00	100	1.703,04	21.148,46	100%	19	27	0	0

Source : Comptabilité SONAS S.A.

ENTITE : AGENCE SONAS MUYA (MBUJIMAYI)
ANGENCE DE MBUJIMAYI (MUYA)

TABLEAU ETAT DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2022 SONAS S.A
BRANCHE : INCENDIE

MOIS	NOUVELLES AFFAIRES		RENOUVELLEMENTS		INCORPORATIONS		RETAITS/ANNULATIONS	
	NOMBRE		NOMBRE		NOMBRE		NOMBRE	
	POLICES	RISQUES	POLICES	RISQUES	POLICES	RISQUES	POLICES	RISQUES
Janvier	1	1			-	-	-	-
Février			3	13	-	-	-	-
Mars	1	1	1	2	-	-	-	-
Avril	-	-	1	1	-	-	-	-
Mai	-	-	1	2	-	-	-	-

Juin	-	-	-	-	-	-	-	-
Juillet	-	-	2	3	-	-	-	-
Août	-	-	-	-	-	-	-	-
Septembre	1	2	-	-	-	-	-	-
Octobre	-	-	1	1	-	-	-	-
Novembre	4	4	-	-	-	-	-	-
Décembre	2	2	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9	10	9	22	0	0	0	0

Fait à Mbuji mayi, le 31/12/2022

Source : Société National d'assurance "SONAS S.A" Agence de Mbuji mayi, Direction Financière/Comptabilités.
 AGENCE (*) / MBUJIMAYI

TABLEAU SYNTHESE DE LA PRODUCTION VENTILEE SUR LA PRIME PAYEE DE L'EXERCICE 2024

MONNAIE : USD (Dollars américains)

BRANCHE : INCENDIE

MOIS	PRIME EMISE	PRIMES PAYEE	PRIME PURE	CHARG. COMM.	CERTIFICAT	ACCESSOIRES	(*)CAPITAUX	PRIME COMM.	TVA	COMM	SOLDE
Janvier	5.650,00	5.650,00	3.549,00	1.828,00		25,00	1.136.950,00	5.402	248	540,2	
Février	2.050,00	2.050,00	1.157,00	596,00		15,00	240.311,00	1.768	283	176,8	
Mars	280,00	280,00	156,00	80,00		5,00	38.500,00	241	39	24,1	
Avril	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0	0	0	
Mai	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0	0	0	
Juin	612,00	612,00	338,34	174,25		15,00	78.000,00	527,58	84,41	52,758	
Juillet										0	
Août										0	
Septembre										0	
Octobre	1.065,45	1.065,45	602,92	310,57		5,00	340.000,00	918,49	146,96	91,849	
Novembre	250,00	250,00	138,95	71,57		5,00	48.000,00	215,52	34,48	21,552	
Décembre	150,00	150,00	82,05	42,26		5,00		129,31	20,69	12,931	
TOTAL	10.057,45	10.057,45	6.024,26	3.102,65	0,00	75,00	1.881.761,00	9.201,90	856,56	920,19	0,00

Source : "SONAS S.A", agence de Mbuji mayi, Direction Financière/comptabilités.

V. DES STRATEGIES POUR STIMULER LA SOUSCRIPTION A L'ASSURANCE INCENDIE EN RDC

De l'analyse méticuleuse des statistiques ci-dessus, force nous est de réaliser que la faible souscription à la branche incendie et éléments naturels à Mbujimayi (et en RDC en général) est déconcertante au vu du développement exponentiel des risques liés à l'urbanisation non régulée. Au nombre des principales causes de cette faible souscription à l'assurance incendie, il y a lieu de relever notamment le défaut de sensibilisation (cause majeure), le manque de culture de l'assurance (perçue comme taxe voir impôts au lieu de garantie), le défaut d'intérêt (dès lors qu'ils sont hors portés voir non touché par sinistralité).⁴⁴ En revanche pour stimuler la souscription à l'assurance incendie en RDC, plusieurs stratégies peuvent être mises en œuvre. Il est essentiel de sensibiliser les citoyens au risque d'incendie, de faciliter l'accès à l'assurance et d'améliorer la qualité des produits et services proposer des campagnes de sensibilisation à grande échelle, des subventions gouvernementales et de programme d'éducation financière peuvent contribuer à changer les mentalités et à augmenter la demande d'assurance. Soucieux de traiter le mal en profondeur, voici quelques stratégies spécifiques.

1. Sensibilisation et communication

- *Campagnes de sensibilisation* : Au-delà des émissions radios à faible audimat Il est crucial d'organiser des campagnes de sensibilisation à travers les médias, les réseaux sociaux et les événements locaux pour informer sur les risques d'incendies et les avantages de l'assurance incendie.
- *Communication personnalisée* : Il est judicieux de mettre en place des programmes de communication ciblés en fonction des différents segments de la population (Personnes âgées, jeunes, entreprises etc.) pour adapter les messages et les offres.
- *Enseignements scolaires* : Il est indispensable d'intégrer l'assurance incendie dans les programmes d'enseignement pour sensibiliser les jeunes aux risques et l'importance de la protection.

2. Simplification et accès

- ✓ *Offres d'assurance adaptées* : Un des meilleurs remèdes serait de proposer les contrats d'assurance plus simples, plus abordables et adaptés aux besoins spécifiques des citoyens en RDC.
- ✓ *Modalités de souscription en ligne* : Il est impérieux de faciliter la souscription en ligne pour gagner du temps et réduire les contraintes administratives création d'un réseau de distribution : L'idéal serait de mettre en place un réseau d'agents d'assurance à proximité des citoyens, notamment dans les zones rurales, pour faciliter l'accès à l'assurance incendie.

3. Amélioration de la qualité

L'amélioration de la qualité du produit assurable prend nécessairement en compte les trois piliers ci-dessous :

- *Formation des agents d'assurance* : Elle implique de former les agents d'assurance pour qu'ils puissent conseiller efficacement les clients de leur proposer des produits adaptés à leurs besoins.
- *Simplification des procédures de règlement de sinistre* : Améliorer les processus de règlement de sinistre pour garantir une indemnisation rapide et efficace.
- *Création d'un fond de garantie* : A l'instar du fonds de garantie automobile, l'institution des pareille fonds pour branche incendie aura le mérite d'assurer la solvabilité des assureurs et les rassurer les assurés.

En combinant, ces stratégies, il est possible d'encourager la souscription à l'assurance incendie à RDC, de contribuer à la protection des citoyens et des entreprises entre les risques d'incendie. Par conséquent, la croissance un insouesestimable la branche d'incendie pourrait tant soit peu accroître significativement les recettes de l'industrie d'assurance ou budget national de l'État RDC.

⁴⁴ Interview de KABEYA KABEYA (JC), SONAS/Agence Dibindi, le 02/06/2025 à 14h07.

VI. CONTRIBUTION DE L'ASSURANCE INCENDIE AU BUDGET DE L'ÉTAT RDC

En combinant ces différentes stratégies, l'assurance incendie peut devenir un levier important pour accroître le budget de l'État congolais tout en offrant une protection financière à la population et aux entreprises congolaises ainsi qu'aux particuliers qui y déploient quelques activités ou sont propriétaires et ou exploitant des bâtiments. On ne peut envisager un si grand processus sans prévoir des incidences significatives pour le développement économique de la nation.⁴⁵ De ce point de vue, l'ARCA soutient qu'une enveloppe globale de 332,15 millions de dollars américains a été rapportée par les marchés des assurances congolais entre 2019 et 2024. Par ailleurs, l'ARCA affiche ses ambitions à hauteur de 500 millions de dollars américains de prime d'assurance en 2025 un milliard à l'horizon 2028.⁴⁶ Pour une meilleure visibilité, il importe de mettre en vigueur la progression statistique de recettes et dépenses de la branche d'assurance incendie.

Tableau de recettes d'assurance (en millions de CDF)

I. RECETTES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- INCENDIE	7511	615	8631	13702	9574	12438	12959	10664	Nd	Nd
II. DEPENSES										
- INCENDIE	449	300	177	294	320	401	158	300	Nd	Nd

Légende : Recettes Non déclarées (Nd)

(Source : SONAS S.A, Agence de DIBINDI/Ville de Mbujimayi)

Pour accroître le budget de l'État congolais via l'assurance incendie plusieurs stratégies peuvent être mises en œuvre : Renforcer la sensibilisation à l'assurance incendie, élargir l'application obligatoire de cette assurance à tous les biens et activités, enfin, investir dans la modernisation de la filière assurance.

Conclusion

Le plus souvent, les croissances urbaines, observées à Mbujimayi à l'instar d'autres villes de la RDC, ne sont pas maîtrisées et sont faites de manière anarchique et illégale. Les causes de cette urbanisation sont multiples :

- *Causes économiques* comme la multiplication de l'emploi industriel ou tertiaire, monopole rural, la recherche des sources (hôpitaux, écoles, universités, etc.) ;
- *Causes sociales et culturelles* comme l'attrait de la modernisation de la ville ;
- *Causes conjoncturelles* : Populations déplacées du fait des conflits, de cataclysmes, de sécheresses, etc.

Au demeurant, nous avons pu noter avec satisfaction que le phénomène urbain ne comporte pas que des désavantages, son accélération peut être capitalisée comme une opportunité en or afin de booster l'assurance incendie laquelle assurance comporte des avantages considérables. En outre, c'est une aubaine de l'émergence de l'industrie d'assurance comme une industrie financièrement puissante capable de contribuer significativement au budget national de la RDC. Bien qu'au niveau national, des progrès aient été réalisés ces dix dernières années, des défis subsistent en matière d'éducation, de l'accès et de régulation dans le secteur. L'avenir de l'assurance incendie dépendra de la capacité des acteurs à sensibiliser la population et à renforcer la confiance dans le système d'assurance de la RDC.

⁴⁵ <https://www.ajol.info>, impact du secteur d'assurance sur la vie économique en RDC, consulté le 04/06/2025 à 18h31.

⁴⁶ Rapport annuel 2023 de la Banque Centrale du Congo (BCC) (source, Direction financière de la SONAS, p.186.

VII. BIBLIOGRAPHIE

I. TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

- Loi n° 15/005 du 17 mars 2015 portant code des assurances, JO RDC, n° spécial du 21 mars 2015 ;
- Loi n° 74/008 du 10/07/1974, particulière portant assurance obligatoire des risques incendie de certains bâtiments ;
- Décret n°18/011 du 02/05/2018 relatif aux bâtiments soumis à l'obligation d'incendie ;
- Décret n°16/001 du 26 janvier 2016 portant création, organisation et fonctionnement de l'autorité de règlement et contrôle des assurances ;
- Règlement n°004/21 fixant le tarif minimum de l'assurance union du 08 décembre 2021.

II. OUVRAGES

1. ALVARDO (U) et alii, Energy harvesting technologies for low-power electronics Cambridge, 2012 ;
2. APRODICO A. LAQUIAN, le logement élémentaire, collection PUF, Pers, 1973 ;
3. ARMSTRONG (R), Manuel d'assurance-vie, SCAF/GROUP/SONAS, séminaire, Bruxelles, 2006 ;
4. BOYER (M), brève histoire des assurances au moyen âge, vol. 76, Paris, 2008 ;
5. CORNU (G), vocabulaire juridique, association Heraru Capitane, PUF, Paris, 2009 ;
6. DANDOY (J), fondamentaux de l'assurance incendie, librairie Eyrolles, Paris, 2008 ;
7. FEEMARD (J), l'évolution de l'assurance contre l'incendie, Dalloz, Paris, 1989 ;
8. SAUCE (G), A review in transportation of heat Energy over long distance : Explorateur développement, Cambridge University Press, 2009 ;
9. WALEFFE (F), le droit des assurances, ULB, Bruxelles, 1971 ;
10. WHELAN (R), the ecology of fire, Cambridge university, Press, 1995.

III. REVUES ET ARTICLES DE REVUES

1. Atlas magazine ;
2. BANZA IYOTO (E), NOMEKA (L) et Allii, la problématique des incendies à Bukavu et mesures de prévention, cahiers, N°63 ;
3. BIFUMU MAFUTAMINGI (E), GERUK, l'apport de la libéralisation du secteur des assurances en RD Congo, NES-RIDS, n°129, vol. 2, juillet -août 2023 ;
4. KALAMBAY LUMPUNGU (G), Bidonvilles et environnement au Zaïre, PUK, 1987 ;
5. SONAS, histoire de l'assurance terrestre, in revue Ngabu, Kinshasa, 1989.

IV. RAPPORTS ET AUTRES DOCUMENTS

- Annuaire officiel de la chambre de commerce et de l'industrie, Léopoldville, 1955 ;
- ARCA, l'état du marché des assurances en RDC, rapport de des exercices 2021 -2022 ;
- ARCA, l'état du marché des assurances en RDC, rapport de l'exercice 2019 ;
- CHORIER (J), Diagnostic et évaluation des risques incendies, d'une construction et de la mise en sécurité, Thèse de doctorat en Génie Civil, Université de SAVOIE, 2007 ;
- Rapport annuel 2023 de la Banque Centrale du Congo (BCC), stabilité financière.

V. SITOGRAPHIE

- ❖ <https://www.ajol.info>, impact du secteur d'assurance sur la vie économique en RDC, consulté le 04/05/2025 à 18h31 ;
- ❖ <https://www.érudit.org> ;
- ❖ <https://www.atlas-mega.net>, article le-marché-congolais-des-assurances ;

- ❖ <https://www.fao.org>, le contexte urbain actuel et les défis pour les SADA, Milan, 2022, consulté le 02/06/2025 à 18h19 ;
- ❖ <https://www.finactu.com/wp-content/uploads/2023/09/etude-fonance-secteur-financier-RDC-decembre-2019>, consulté 01/06/2025 à 14h15 ;
- ❖ <https://wikipedia.org>, Mbujimayi, urbanisation illégale, consulté le 26/05/2025 à 13h43.