



# Avant-projet d'un immeuble ABC

Mdm. Mitshou  
kankonde Elese

Octobre 2025

RDC Kinshasa, Kalamu/matonge,  
Lokolama A2  
Kayaya ilunga construction  
+243 858 683 529



Entreprise de construction  
De maison de rêve à Kinshasa/ N'sele.  
Siège : Arrêt conteneur, Daipn  
Contact : + 243 858673529



## E Rapport Préliminaire

### Projet de Construction à Matonge

#### ⌚ Localisation du Projet

- **Commune** : Kalamu
- **Quartier** : Matonge
- **Adresse** : Avenue Lokolama A2
- **Superficie** :  $13m \times 25m = 325 m^2$
- **Statut du terrain** :
  - **Nu ou vide** : toutes les structures existantes seront démolies
  - **Marécageux** : présence d'humidité permanente, sol instable nécessitant expertise

#### ⚠️ Alerte technique – Terrain marécageux

La nature marécageuse du terrain impose des **contraintes majeures** :

- Risque élevé d'affaissement ou de tassement différentiel
- Nécessité de **fondations profondes ou spéciales** (pieux)
- **Étude géotechnique obligatoire** avant tout engagement architectural

**Recommandation urgente** : solliciter une **expertise technique de l'Office des Routes** pour évaluer la portance du sol, la stabilité et les solutions d'assainissement.

#### 🏢 Projet architectural révisé – Maison en hauteur adaptée

Il est **plus prudent et réaliste** de viser une **maison en hauteur de type R+3 voir 4**, avec possibilité d'évolution selon les résultats de l'étude du sol.

Niveau	Usage	Surface estimée	Détails
Rez-de-chaussée	Commercial léger	~325 m <sup>2</sup>	Boutique, réception, stockage
Niveau 1	Résidentiel ou bureau	~325 m <sup>2</sup>	Appartements ou bureaux
Niveau 2	Résidentiel	~325 m <sup>2</sup>	Appartements ou logement familial
Niveau 3	Résidentiel	~325 m <sup>2</sup>	Appartements ou logement familial
Niveau 3	Résidentiel	~325 m <sup>2</sup>	Appartements ou logement familial

*Une structure R+2 permet de limiter les charges sur le sol tout en valorisant la hauteur.*

## Étapes prioritaires

1. Demande officielle d'expertise à l'**Office des Routes**
2. Étude géotechnique complète (portance, humidité, profondeur des nappes)
3. Assainissement du terrain : drainage, remblai, stabilisation
4. Plans architecturaux adaptés au sol
5. Devis estimatif et planification du chantier

## Message à transmettre à Madame Mitshou Kankonde Elese

Madame Mitshou,

Suite à l'analyse du site de l'Avenue Lokolama, nous confirmons et considérons que le terrain est **nu et marécageux**, ce qui impose des précautions techniques avant toute construction.

Une **expertise urgente de l'Office des Routes** est indispensable pour évaluer la stabilité du sol et définir les fondations adaptées.

En attendant les résultats, nous recommandons une **maison en hauteur de type R+3 voir 4 plus réaliste et sécurisée dans ce contexte.**

Nous restons disponibles pour organiser la descente technique et vous accompagner dans toutes les démarches.

Avec nos salutations distinguées,

Annexe :



Fait à Kinshasa, le 26 septembre 2025

**Ir Philippe MULUMBA**

1, av: kayaya ilunga, Daipn

+243 858673529

**Gérant Martin MUNDABI**

Ilunga.kayaya@gmail.com

# Descriptif du projet

## Programme Architectural - Immeuble R+5 à usage mixte (Commerces, Bureaux et Appartements)

Client : Madame Mitshou Kankonde Elese

Proposition d'Avant-Projet-Entreprise kayaya ilunga construction

Suite à vos orientations et besoins exprimés, nous vous présentons ci-après la proposition d'organisation spatiale et fonctionnelle de votre futur immeuble R+5 à vocation mixte. Le projet a été conçu selon une approche évolutive, permettant une réalisation progressive en fonction des moyens disponibles, tout en conservant une cohérence architecturale et structurelle sur l'ensemble de l'édifice.

### 1. Organisation générale du bâtiment

- \* Rez-de-chaussée (RDC) :
  - Le rez-de-chaussée est réservé au parking privatif et à une entrée principale indépendante. Il intègre également des espaces commerciaux modulables, offrant une grande flexibilité d'aménagement selon les besoins futurs.
- \* R+1 : Espaces Commerciaux :
  - Ce niveau prolonge la vocation commerciale du RDC, avec des cellules commerciales modulables et autonomes, chacune disposant de ses propres escaliers d'accès.
- \* R+2 et R+3 : Espaces de Bureaux :
  - Ces étages sont destinés à des espaces de bureaux flexibles et modulables, pouvant accueillir diverses configurations selon la demande. La conception privilégie la luminosité naturelle, la ventilation croisée et une circulation fluide pour garantir un confort optimal.
- \* R+4 et R+5 : Espaces Résidentiels :
  - Les deux derniers niveaux abriteront la partie résidentielle du bâtiment, comprenant trois appartements par étage : deux appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres. Chaque logement bénéficie d'un balcon ou d'une coursive extérieure favorisant la ventilation et la convivialité.

### Toiture :

La toiture est prévue en dalle pleine, offrant la possibilité d'une terrasse accessible pouvant accueillir des espaces de détente, buanderie ou jardin suspendu selon les besoins futurs.

### 2. Éléments techniques et fonctionnels

Deux escaliers séparés sont prévus : l'un réservé aux commerces, et l'autre desservant les bureaux et appartements, garantissant ainsi une indépendance fonctionnelle entre les différentes activités. Une cage d'ascenseur est intégrée dès la conception, permettant l'installation ultérieure d'un ascenseur lors des phases d'évolution du projet.

### 3. Phasage évolutif du projet

1. Phase 1 : Fondation, RDC et R+1 (espaces commerciaux).
2. Phase 2 : R+2 et R+3 (bureaux modulables).
3. Phase 3 : R+4, R+5 et toiture terrasse (appartements).

Cette approche par étapes permettra à la maîtrise d'ouvrage de réaliser progressivement le projet, selon les disponibilités financières, tout en assurant la pérennité structurelle et la cohérence architecturale de l'ensemble.

**Souhaitant que cette proposition réponde à vos attentes, notre équipe reste à votre disposition pour toute précision ou ajustement avant la validation de la phase d'Avant-Projet Définitif (APD).**



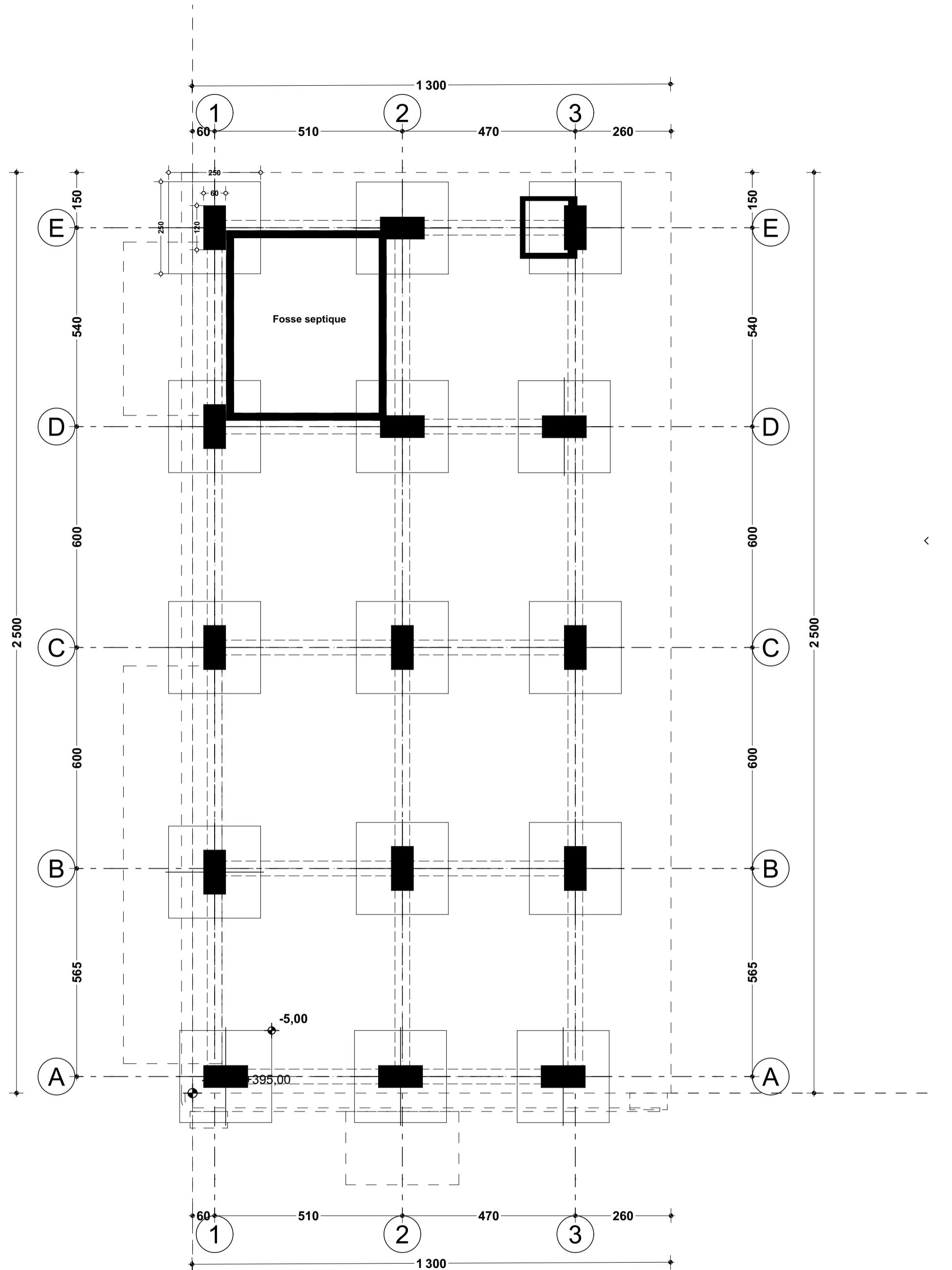
AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Descriptif  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise : Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





## Plan de fondation



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

Phase

AVANT-PROJET SOMMAIRE



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format

A3

Contenu

Plan de Fondation

Echelle

1/100

Date

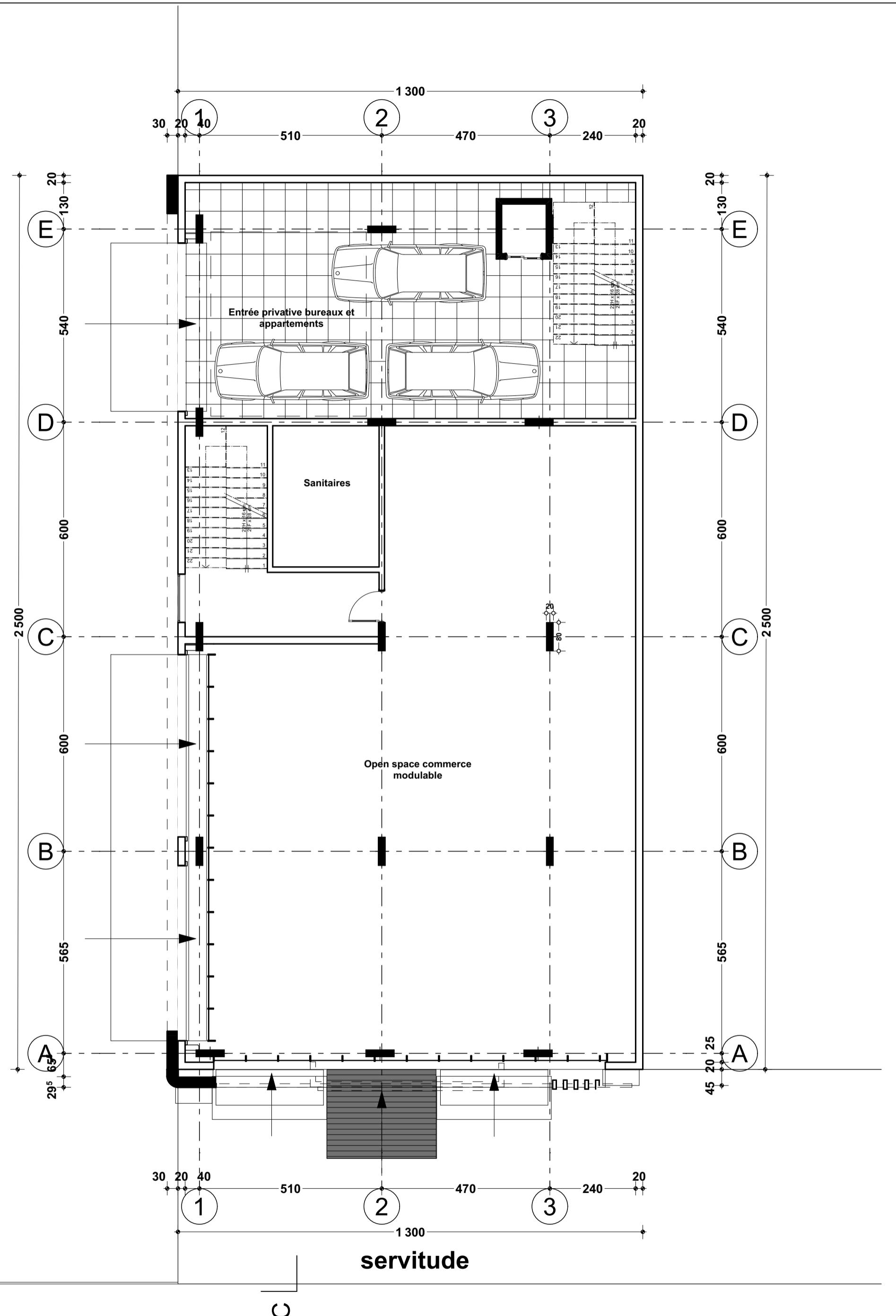
31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529

N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

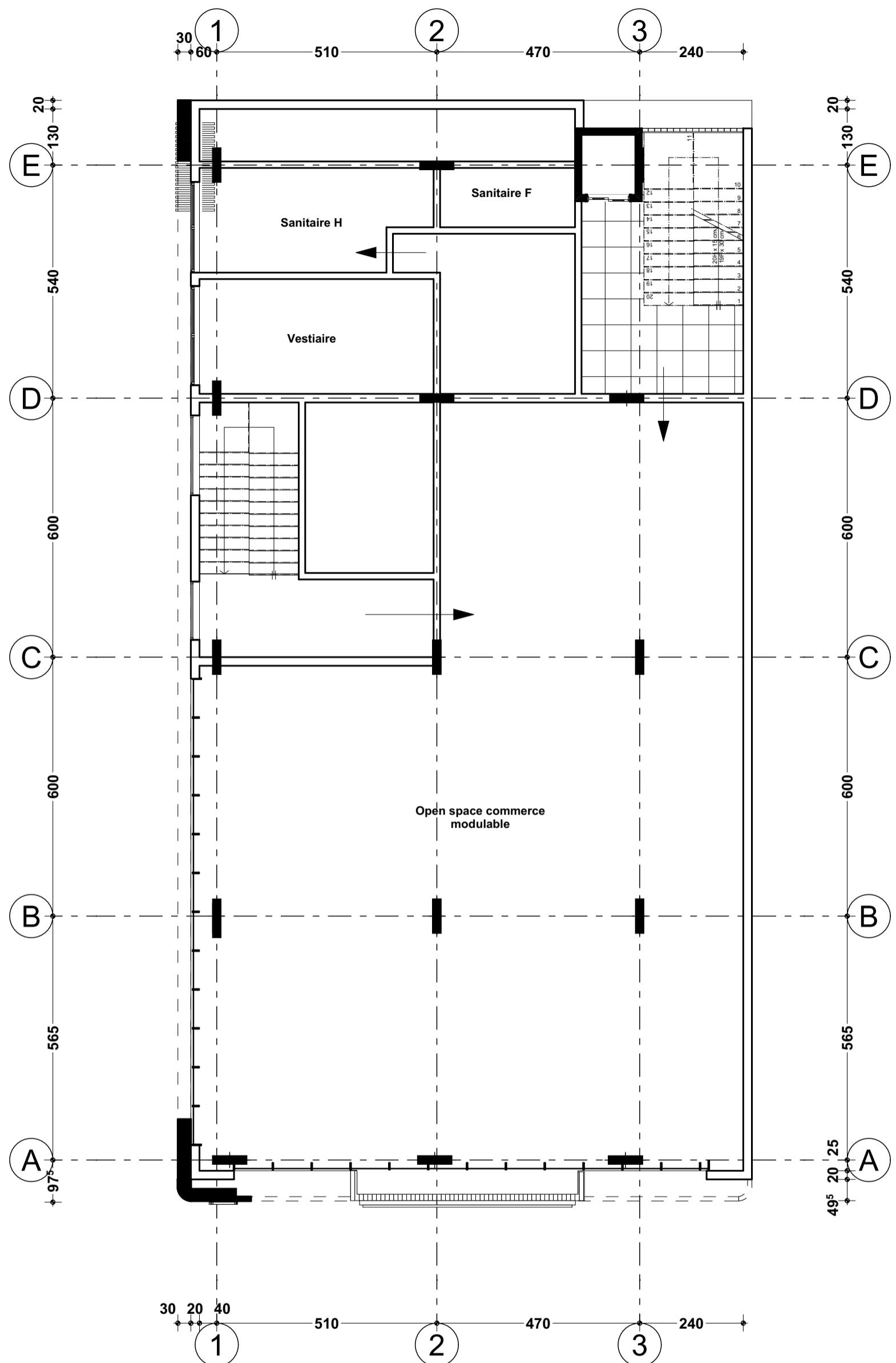
Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION

Format  
A3  
Contenu  
Plan RDC  
Echelle  
1/100  
Date  
31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise  
Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





Plan r+1



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

Phase

AVANT-PROJET SOMMAIRE



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION

Format

A3

Contenu  
Plan R+1

Echelle

1/100

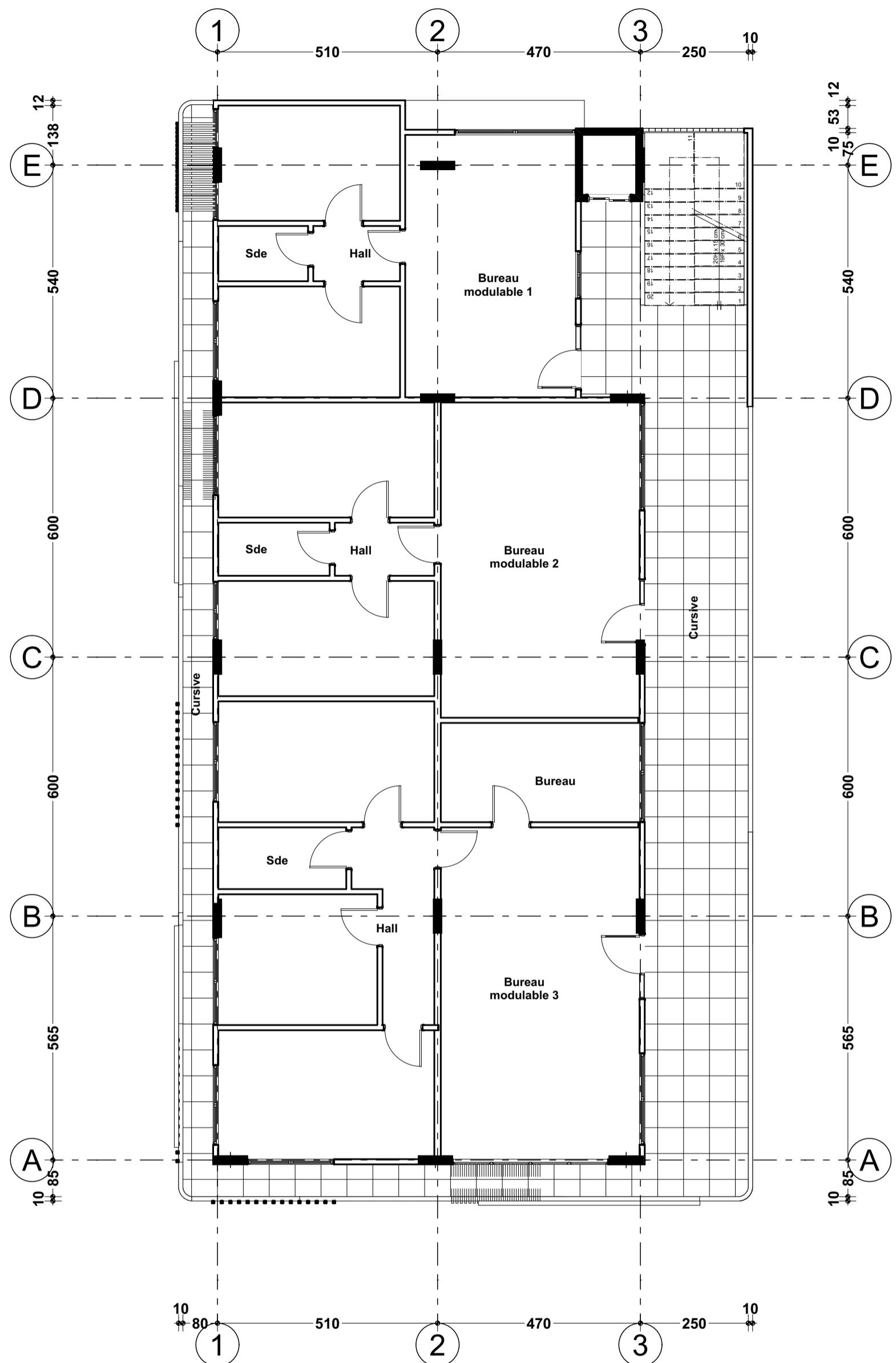
Date  
31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529

N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





## Plan R+2



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

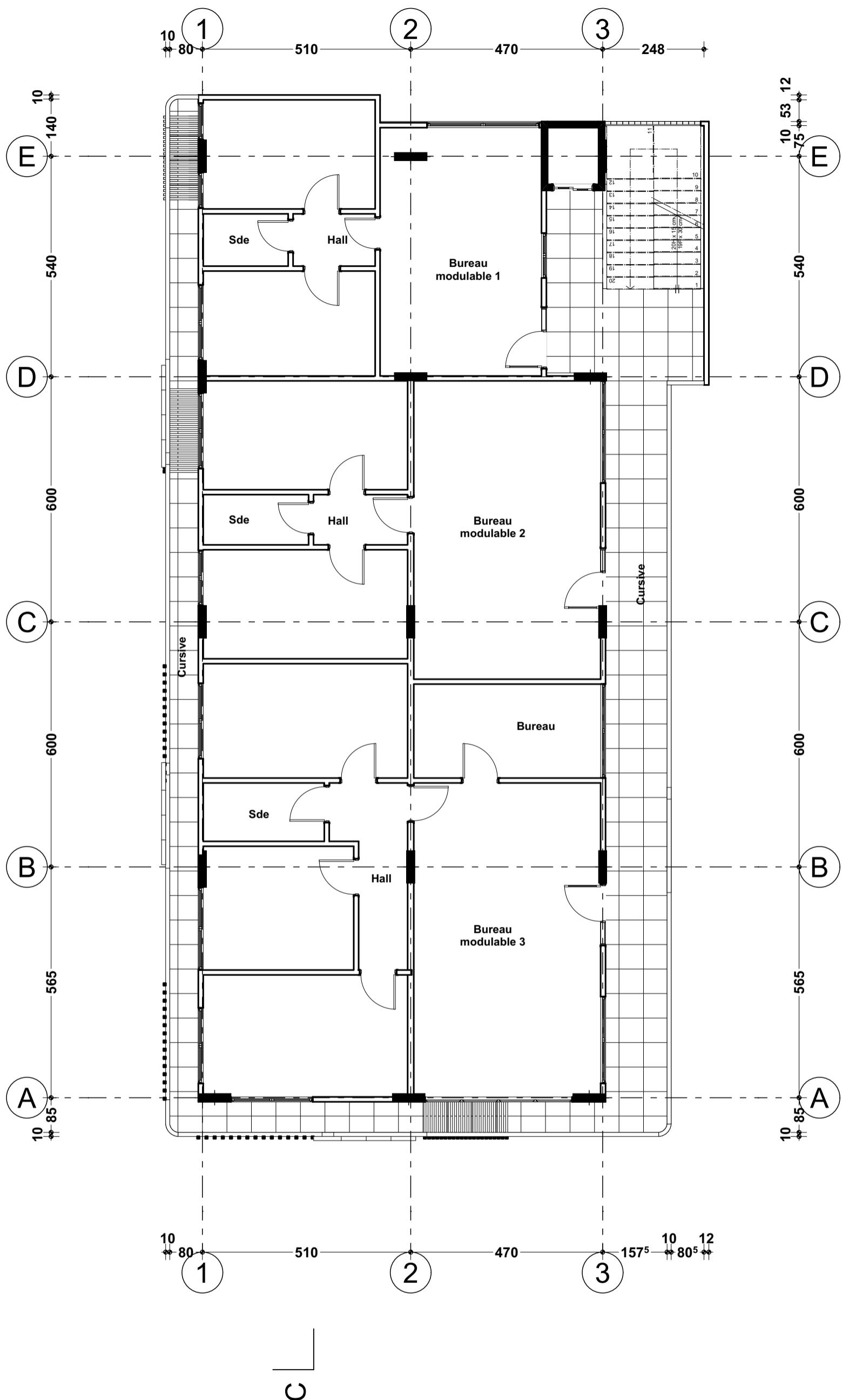
Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION

Format  
A3  
Contenu  
Plan R+2  
Echelle  
1/100  
Date  
31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise  
Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





**Plan R+3**



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

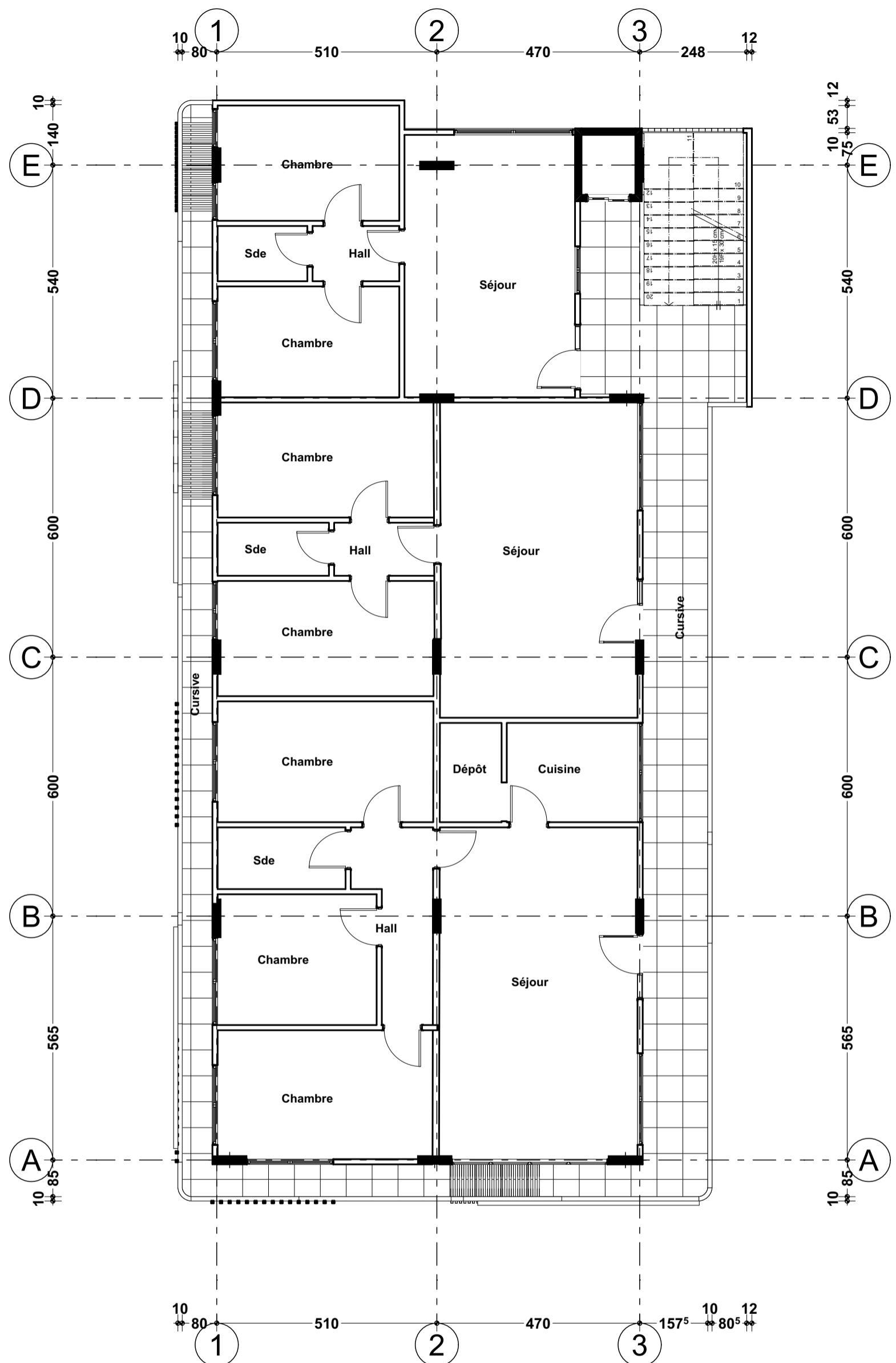
Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Plan R+3  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise : Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





**Plan R+4**



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

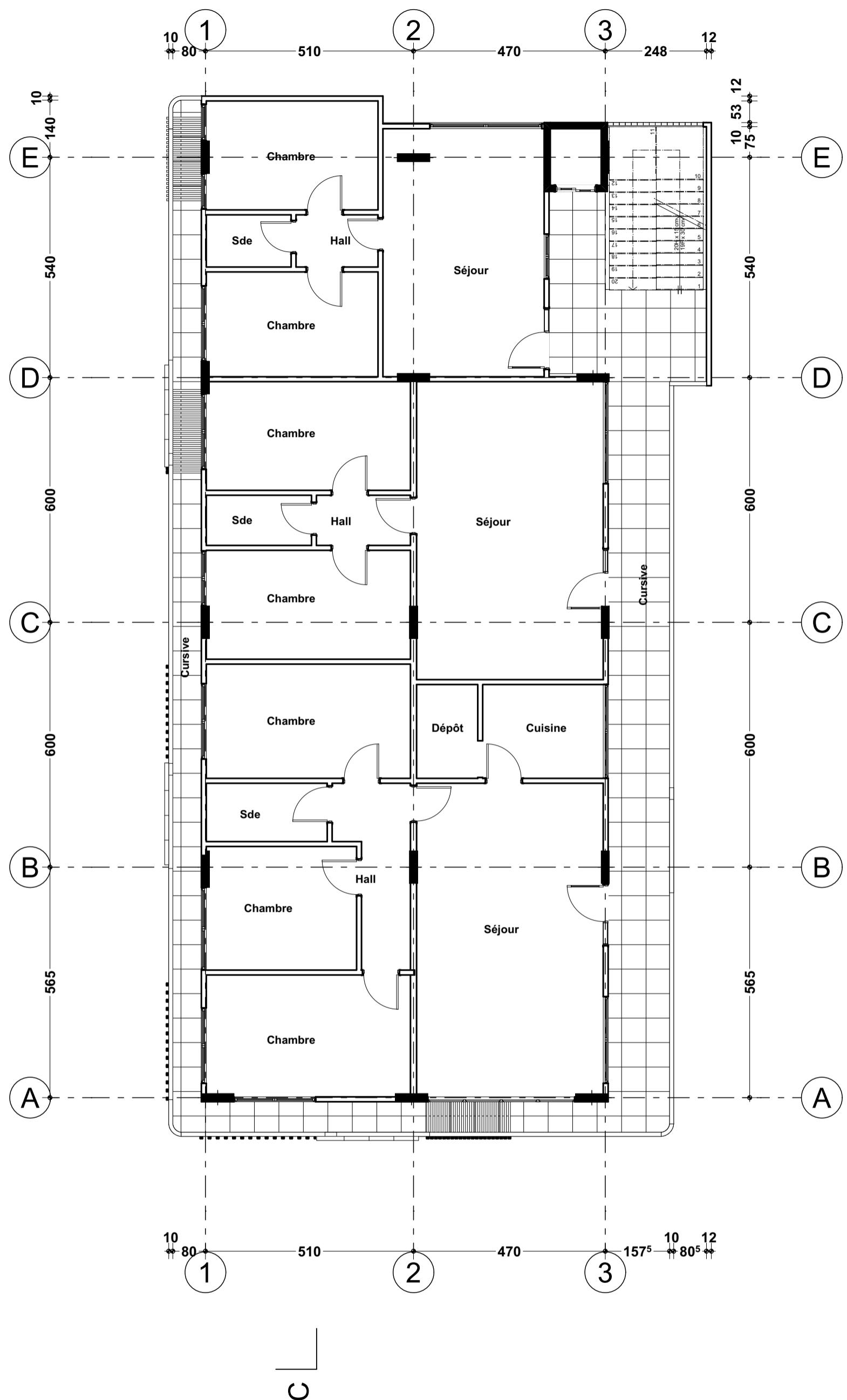
Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Plan R+4  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise : Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





## Plan R+5



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

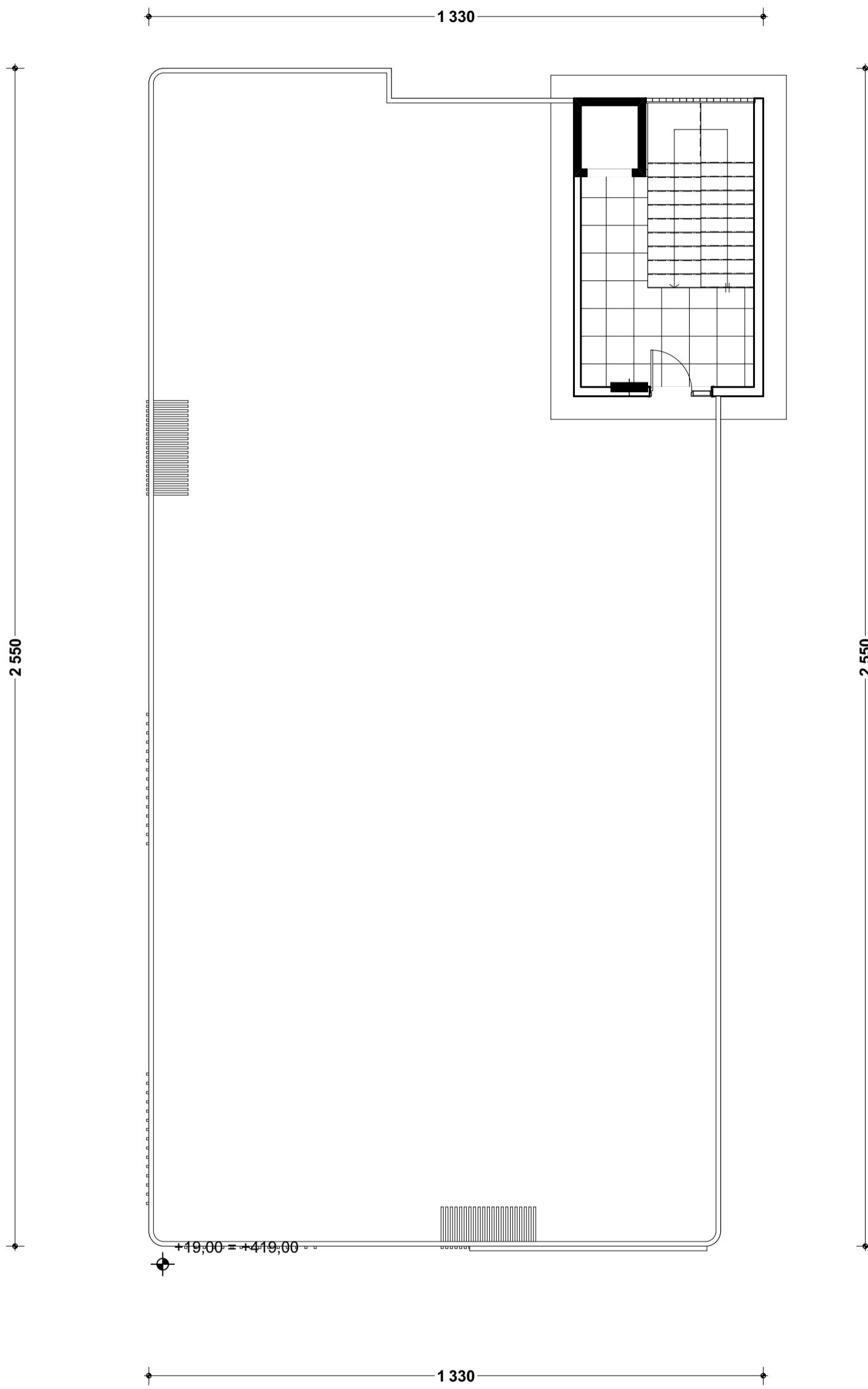
Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Plan R+5  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise : Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, arrêt contanaire





## Plan de Toiture terrasse



AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

Phase

**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format

A3

Contenu

Plan de Toiture

Echelle

1/100

Date

31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529

N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2

Phase

AVANT-PROJET SOMMAIRE



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entreprise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format

A3

Contenu  
Perspective

Echelle

1/100

Date

31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





**AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2**

Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



**Maitre d'ouvrage :  
Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
**Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION**

Format  
A3  
Contenu  
Perspective  
Echelle  
1/100  
Date  
31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise  
Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2

Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Perspective  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise :  
Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2

Phase

AVANT-PROJET SOMMAIRE



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Perspective  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise : Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2

Phase

**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION

Format

A3

Contenu

Perspective

Echelle

1/100

Date

31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





**AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokoloma A2**

Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



**Maitre d'ouvrage :  
Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
**Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION**

Format  
A3  
Contenu  
Perspective  
Echelle  
1/100  
Date  
31/Octobre/2025  
**Adressede l'entreprise**  
Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2

Phase

AVANT-PROJET SOMMAIRE



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYILUNGA  
CONSTRUCTION

Format

A3

Contenu

Perspective

Echelle

1/100

Date

31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529

N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





**AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2**

Phase

**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



**Maitre d'ouvrage :  
Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
**Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION**

Format

A3

Contenu

Perspective

Echelle

1/100

Date

31/Octobre/2025

Adressede l'entreprise

Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529

N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya,Arrêt contanaire





AVANT-PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE ABC  
(commerces, bureaux et appartements)  
A KINSHASA. Sise kalamu/  
matonge, Av.lokolama A2

Phase  
**AVANT-PROJET SOMMAIRE**



Maitre d'ouvrage :  
**Mdm. Mitshou KANKONDE Elese**  
Maitre d'oeuvre :  
Entrepise : KAYAYAILUNGA  
CONSTRUCTION

Format : A3  
Contenu : Perspective  
Echelle : 1/100  
Date : 31/Octobre/2025  
Adressede l'entreprise :  
Ilunga.kayaya@gmail.com  
+243 858683529  
N'sele Daipen 01 avenue ilunga kayaya, Arrêt contanaire

