



Faculté  
d'Architecture  
La Cambre Horta



ARES  
ACADÉMIE  
ROYALE DE L'ARCHITECTURE ET  
DE L'URBANISME

**Projets interuniversitaires ciblés**  
**Projets de Recherche pour le**  
**Développement**  
**Projets de Formation sud**

**Centre de recherche**  
**en aménagement du territoire et urbanisme**  
**CRATU-Kinshasa**

**SÉMINAIRE DE PERFECTIONNEMENT**

**PROBLÉMATIQUES, ENJEUX ET**  
**OUTILS FONCIERS**  
**DANS LES VILLES SUBSAHARIENNES :**  
**LE CAS DE KINSHASA**

Louvain-la-Neuve du 26 février au 9 mars 2018

## LES PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES ÉTUDIÉES AU CRATU

Depuis 2016, l'Académie de recherche et d'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles (ARES) soutient la création et les activités du Centre de recherche en aménagement et urbanisme (CRATU) à Kinshasa.

Le programme d'activités du CRATU est établi en partenariat entre les universités belges de Louvain (UCL) et de Bruxelles (ULB) et les instituts d'enseignements supérieurs congolais du Bâtiment et des Travaux Publics (INBTP) et d'Architecture et d'urbanisme (ISAU) de Kinshasa.

Cinq thématiques sont étudiées par le centre dont l'une concernant **la résolution des problèmes fonciers dans les quartiers existants, émergents ou d'extension**. Les thématiques sont abordées sur la base d'analyse de cas proposés par les acteurs publics et la société civile. Grâce à une collaboration entre ces acteurs et les chercheurs (doctorants, étudiants et enseignants), les travaux du CRATU permettent de problématiser, d'élaborer sur la base d'un état de l'art et des situations locales des solutions concrètes et pragmatiques.

Les recherches du CRATU sur les enjeux fonciers reposent sur trois activités.

La première activité vise à identifier avec les autorités locales de situations concrètes et à les étudier dans le cadre de cours atelier avec les étudiants architectes-urbanistes (ISAU) et ingénieurs géomètres-topographes (INBTP) sous la supervision des enseignants spécialisés dans les matières foncières. En 2017-2018 cette activité de pédagogie – recherche-action est menée dans l'entité de Menkao au sein de la commune de Maluku à une septante de kilomètre de Kinshasa. Les résultats issus des travaux des étudiants seront présentés en juin 2018 aux acteurs et feront l'objet d'un débat.

La seconde activité consiste à soutenir le travail de recherche de doctorants dans le cadre des activités du CRATU ou inscrits dans le cadre de l'école doctorale en urbanisme et architecture. Plusieurs thèses de doctorats sont en cours et elles abordent directement ou non les questions foncières. C'est ainsi que les recherches portant sur les processus d'encadrement des extensions urbaines, de l'implantation d'équipements dans les quartiers spontanés ou plus largement les projets de restructuration des tissus urbains sont confrontés aux problèmes d'identification et de maîtrise foncière.

La troisième activité concerne un **séminaire de perfectionnement des enseignants architectes-urbanistes-géomètres impliqués dans la formation des étudiants de l'INBTP et de l'ISAU**. Une série de séminaires de formation continue sont donc prévus par le CRATU. **Cette activité est naturellement ouverte aux doctorants** impliqués dans les thèses mentionnées ci-dessus. Ils pourront ainsi compléter et enrichir leur recherche doctorale.

En février 2017, ces enseignants et doctorants ont pu assister et échanger lors d'une conférence-séminaire dispensé à Kinshasa par Claire Simonneau (docteur en architecture urbaine et spécialiste des problèmes fonciers en Afrique subsaharienne). Une trentaine de personnes ont assisté à cette première conférence.

**En février-mars 2018 le séminaire est organisé en Belgique du 26 février au 09 mars 2018 avec la participation de plusieurs experts internationaux.** La présente note détaille le programme dans les pages suivantes.

## LES ENJEUX DE LA RECHERCHE ET DU SÉMINAIRE DE PERFECTIONNEMENT

La problématique foncière en RDC comme dans de nombreux pays subsahariens prend des formes différentes selon les contextes urbains.

Dans les quartiers d'ancienne urbanisation coloniale, l'établissement d'un cadastre lors de la période coloniale a instauré un régime officiel qui s'est partiellement maintenu. Dans les cités indigènes le régime officiel était également d'application. Suite à l'indépendance et à l'extension urbaine le régime officiel et coutumier ont appliqués en parallèle créant des conflits fréquents qu'en au droit de propriété, à l'organisation du parcellaire, au tracé des voiries et espaces publics et plus largement à l'organisation des nouveaux quartiers.

La problématique foncière se décline en quatre aspects :

- la maîtrise foncière collective ou privée et des titres de propriété ou d'usage ;
- l'adressage par la mise en place d'un répertoire des immeubles et des habitants ;
- la valeur des biens et l'application d'une fiscalité immobilière et foncière ;
- la maîtrise du sol afin d'organiser le domaine collectif ou public pour les circulations et l'implantation d'équipements ou services.

Ces problématiques ne sont pas nouvelles et spécifiques à la RDC, elles ont donc déjà fait l'objet de recherche et de pistes de solutions.

Dans le cadre du CRATU un accent est particulièrement mis sur les effets urbains de cette problématique et les solutions expérimentées ou confirmées sur le terrain.

### Un séminaire pour traiter de 3 thématiques foncières

#### 1. Clarification des problématiques foncières en Afrique

Questions à traiter :

- Quelles sont les rôles de la gestion et de la politique foncière (patrimoine, fiscale, adressage et organisation territoriale en lien avec la planification) ?
- Rôles identitaires et collectifs du foncier, quels régimes et quelles modalités de gestion ?
- Les acteurs impliqués dans la production et la gestion foncière, quelles logiques, quels marchés, quelles modalités juridiques ?
- Les conflits fonciers, quelles formes et quelles ampleurs ?

Experts intervenants :

- **Jean-François Tribillon**, Expert français en aménagement et urbanisme a contribué à de nombreuses interventions d'urbanisme en Afrique atlantique. Il est l'auteur de plusieurs ouvrages sur la question foncière dont un Essai de caractérisation de la question foncière urbaine en Afrique sud saharienne - Jean-François Tribillon en 2002 de même que co-auteur avec Alain Durand-Lasserre de l'ouvrage : Quelles réponses à l'illégalité des quartiers dans les villes en développement publiée en 2000.

- **Jospeh Comby** est le co-fondateur en 1981 avec Jean-Jacques Granelle et Vincent Renard et le rédacteur en chef de la revue d'Études foncières, de l'Association des études foncières (Adef). Il a une formation d'économiste et d'urbaniste. Il a été professeur et directeur de recherche au centre recherche d'urbanisme de l'Institut d'urbanisme de Paris. Il a mené parallèlement des travaux de consultant sur les thématiques foncières, en France et à l'étranger, principalement dans les pays du Sud. Depuis 2013 il est le directeur de La revue foncière le nouveau périodique sur les problématiques foncières.
- **Jean-Luc Bolay**, est chercheur au sein du laboratoire de sociologie urbaine (LaSUR), et professeur à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne. Il est directeur du centre de coopération de l'EPFL et membre de RESCIF et responsable de projets de coopération scientifique (recherche et formation post-grade) au Vietnam, Argentine, Bolivie, Equateur, Cuba, Mexique. Durant plusieurs années il est intervenu comme expert conseil pour les équipes universitaires belges et Sud dans l'élaboration de leurs projets de recherche et de formation au sein de l'ARES.
- **Aniss Mezoued** est architecte-urbaniste et docteur en art de bâtir et urbanisme, chercheur à l'EPLF et l'ULB de même qu'à l'UCL où il enseigne les liens entre urbanisme et mobilité, il s'est spécialisé sur les questions de l'aménagement des espaces publics en lien avec les mobilités et les infrastructures de transports.

## 2. Enjeux fonciers et de gouvernance des villes africaines

Questions à traiter :

- Comment le foncier est-il support de l'organisation des villes et du développement urbain des villes subsahariennes ?
- Comment réserver un foncier pour établir des infrastructures et services de base dans les villes et leurs extensions ?
- Faut-il des dispositifs fonciers spécifiques au sein des tissus existants et d'autres pour les extensions urbaines et périurbaines ?
- Quelles administrations foncières envisageable ?

Experts intervenants :

- **Claire Simonneau** est docteur depuis 2015 en aménagement du territoire de l'Université de Montréal. Sous la direction de Franck Scherrer, elle a défendu la thèse intitulée : « Gérer la ville au Bénin. Le Registre Foncier Urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon ». Elle est actuellement chercheuse post-doctorante à la Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme de l'Université Catholique de Louvain où elle bénéficie d'une bourse d'excellence IN.WBI, Wallonie-Bruxelles International. Elle est consultante indépendante en urbanisme, aménagement et développement urbain dans les pays des Suds
- **Julie Charles-Dominé** est titulaire depuis 2012 d'un doctorat de l'Université d'Aix-Marseille sur les « Enjeux et dynamiques de l'information géographique dans la gouvernance des territoires urbains du sud-Bénin : Le registre foncier urbain, un nouvel outil et ses pratiques à l'heure de la décentralisation » présentée sous la direction de Elisabeth Dorier-Apprill.

- **Philippe Herman** fonctionnaire au Ministère fédéral belge des finances, services du cadastre de Belgique et chargé d'enseignant à la Haute école Vinci. Le service du cadastre belge a collaboré pendant plusieurs années avec le Ministère congolais des affaires foncières.

### 3. Foncier et décentralisation : quelles avancées pour la gestion foncière en RDC?

Questions à traiter :

- Quelles sont les compétences foncières des nouvelles collectivités territoriales créées par la décentralisation : comment les niveaux de compétences sont-ils articulés et les populations sont-elles associées ?
- Quels sont les transferts de compétences et de ressources de l'Etat central vers les nouvelles collectivités territoriales ? Comment ces transferts permettent-ils en compte le rôle des acteurs local dont les chefs traditionnels, comment la question foncière est-elle insérée dans la question de gouvernance locale ?
- Quel arbitrage la décentralisation permet-elle face aux enjeux d'extensions urbaines, le maintien d'une agriculture de proximité et les risques naturels ? Relations entre les politiques foncières et politiques d'urbanisme et aménagement du territoire ?
- Quels outils adaptés pour la production et la gestion foncière, quelles formations et implications des chercheurs et des enseignants ?

Experts intervenants :

- **Jean-Claude Mashisi**, Professeur à la faculté des sciences de l'Université pédagogique nationale et professeur invité à l'Institut supérieur d'urbanisme et d'architecture à Kinshasa, docteur de l'ULB en Géographie du développement et Aménagement du territoire. Ancien directeur de Cabinet Adjoint du Premier ministre de la RDC en charge des Questions politiques, diplomatiques et sociales, des Questions politiques, administratives, juridiques et de développement social et de la coordination Nationale du Programme Gouvernance RDC/ PNUD, Kinshasa.
- **Claudien Mulimilwa** architecte et président de la Société des architectes du Congo (SAC).
- **Michel Lusamba** professeur à l'INBTP, docteur en développement et spécialiste de la question foncière à Kinshasa, directeur du CRATU.

## LE PROGRAMME

Le séminaire-formation se déroulera du 26 février au 9 mars à Louvain-la-Neuve en Belgique.

Chaque journée aborde un aspect des thématiques selon le programme suivant. Les journées de formation se dérouleront en trois temps. La première partie de la matinée est destinée à en une brève présentation de situation par des participants enseignants ou doctorants. Dans un second temps, sur la base de cette présentation, l'expert en charge de la journée développe son exposé théorique, méthodologique et pratique. Dans un troisième temps, l'après-midi les participants interpellent l'expert sur les points pour lesquels ils souhaitent un approfondissement.

<b>Lundi 26.02</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Accueil de l'ensemble des participants</b> Introduction du séminaire par Claire Simonneau, Michel Lusamba et Yves Hanin Les enjeux fonciers et urbains dans les villes émergentes par <b>Aniss Mezoued</b>
<b>Mardi 27.02</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Joseph Comby</b> : les rôles de la politique foncière : patrimoine, fiscal, adressage, urbanisme-aménagement
<b>Mercredi 28.02</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Jean-François Tribillon</b> : les enjeux de la gestion foncière et urbaine dans les villes du sud
<b>Jeudi 01.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Jean-Claude Bolay</b> : les acteurs de la politique foncière dans les villes du sud
<b>Vendredi 02.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Julie Charles Domin et Claire Simonneau</b> pour une gestion foncière adaptée dans les villes du sud : les retours d'expérience
<b>Lundi 05.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Jean-Claude Mashini</b> : la décentralisation en RDC, une nouvelle répartition des compétences de la politique foncière et cadastrale ?
<b>Mardi 06.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Claudien Mulimilwa</b> : le rôle du maître d'œuvre et les exigences cadastrales
<b>Mercredi 07.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Michel Lusamba</b> : le rôle du cadastre et les exigences urbaines à Kinshasa
<b>Jeudi 08.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Service du cadastre belge Phillippe Herman</b> : le service du cadastre belge et ses collaborations avec le cadastre de la RDC
<b>Vendredi 09.03</b>	<b>09:00-17:30</b>	<b>Perspective brussels et Observatoire foncier wallon</b> Utilisation du cadastre pour outil de gestion foncière et de développement urbain

## INSCRIPTIONS ET DISPOSITIONS PRATIQUES DU SÉMINAIRE DE PERFECTIONNEMENT

### INSCRIPTION

Les doctorants et les enseignants souhaitant participer au séminaire doivent s'inscrire via l'adresse mail [yves.hanin@uclouvain.be](mailto:yves.hanin@uclouvain.be) avant le 31 janvier 2018. L'inscription est enregistrée moyennant l'envoi de note de motivation détaillé ci-après. La participation est gratuite. La prise des repas est payante.

### IMPLICATIONS DES PARTICIPANTS

**Les enseignants participants** devront adresser pour le 31 janvier 2018 au Professeur Yves Hanin une note de motivation en détaillant les thématiques et problématiques concrètes pour lesquelles ils souhaitent un perfectionnement. Cette note détaille également les liens avec leurs activités professionnelles et leurs enseignants.

**Les doctorants participants** au séminaire devront adresser pour le 31 janvier 2018 au Professeur Yves Hanin une note d'implication dans le cadre du séminaire démontrant les liens entre leur thèse et les thématiques du séminaire. Ils indiqueront également les cas d'études pouvant servir d'appui pour l'examen des thématiques.

### L'ORGANISATION PRATIQUE

L'animation scientifique est assurée par l'équipe de l'UCL et de l'ULB sous la direction de Geoffrey Grulois et Yves Hanin.

Le séminaire de perfectionnement se tiendra dans les locaux mis à disposition par l'UCL sur le site de Louvain-la-Neuve. Les journées du 8 et 9 mars se dérouleront à Bruxelles.