ANARCHIE FONCIERE ET PROLIFERATION DES RAVINS DANS LA VILLE DE KINSHASA

par

Emmanuel MUSOKO KALUNGA

Assistant, Faculté des Sciences Sociales,

Université de Kinshasa

Résumé

A Kinshasa, la population se prend en charge en matière d'occupation d'espace, en y précédant l'État, qui, à son tour ne vient que constater et légaliser la pratique par l'octroi des titres de propriétés.

Cependant, pour le Kinois, Il suffit d'avoir un logement à l'abri de toutes tracasseries des bailleurs dont il faut honorer un loyer mensuel. Raison pour laquelle peu importe l'endroit, ou les conditions, et lorsque se présente une opportunité d'occuper même la périphérie, l'offre est la bienvenue pourvu qu'on vive chez-soi.

L'occupation de l'espace se fait anarchiquement, sans contrôle. Ces lotissements sont l'œuvre des autorités traditionnelles qui ne visent que leurs intérêts économiques sans se référer à la législation foncière en vigueur, sous l'œil impuissant de l'autorité administrative, qui assiste sans réaction à une urbanisation spontanée, porteuse de diverses conséquences sur la population. Les répercussions négatives sont entre autres des ravins, des éboulements du sol, des pertes en vies humaines (...).

Mots-clés : *anarchie foncière, prolifération, ravin*

Abstract

In Kinshasa, the population takes responsibility for land use, preceding the state, which in turn merely notes and legalizes the practice by granting property titles.

However, for the Kinshasa residents, it's enough to have a home free from the harassment of landlords, for whom they must pay a monthly rent, regardless of their social status. This is why, regardless of location or circumstances, there's no place like home, and when an opportunity arises to occupy even the outskirts, the offer is welcome.

Land use is anarchical and uncontrolled, and these new subdivisions are often acquired from traditional authorities who pursue only their economic interests, without reference to current land legislation. This is under the helpless gaze of the administrative authorities, who watch without reaction as spontaneous urbanization unfolds, with various consequences for the population. These include ravines, landslides, and loss of human life (...).

Keywords : *land anarchy, proliferation, ravine*

INTRODUCTION

La loi en vigueur en RD Congo en matière foncière repose sur le décret N°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi N° 80-008 du 18 juillet 1980. C'est une loi qui, non seulement a acquis certaines pratiques de la législation coloniale, mais aussi apporté des innovations en d'autres matières.

Pour cette étude, nous avons utilisé les entretiens avec des agents des services des affaires foncières et d'urbanisme avant d'échanger avec les chefs coutumiers et la population au quartier Kimbuta dans la Commune de Mont-Ngafula. Nous avons également été dans les sites des ravins Bolikango à Ngaliema, Dumez et Matadi Kibala à Mont-Ngafula, où des échanges avec les autorités locales et la population victime des ravins ont eu lieu.

Cependant, il sied de noter que la gestion foncière est au cœur de la crise environnementale à Kinshasa, dont les conséquences sont notamment le ravinement du sol, les inondations dans plusieurs quartiers de la ville. Car, il est prouvé que la mauvaise utilisation du sol, contribue grandement à la dégradation de l'environnement.

I. BREF DIAGNOSTIC DE LA LOI FONCIERE CONGOLAISE

Ce point nous permet de comprendre ce que dit la loi foncière avant de s'appesantir sur les pratiques.

La loi foncière Numéro 73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi numéro 80-008 du 18 Juillet 1980, constitue la base de l'actuel régime foncier. Cette loi dans son article 53 précise que le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat. Cela signifie que l'Etat congolais a seul, le pouvoir suprême et direct sur tout le sol, et qu'il ne peut ni transférer à quelqu'un d'autre ni partager avec une autre personne, ni le perdre au profit d'un tiers qui aurait usé du sol pendant longtemps (Ngodia, 2015). La loi foncière de la RDC distingue :

1.1. Les terres du domaine public et celles du domaine privé

Selon l'article 55 de ladite loi, le domaine foncier public de l'Etat est constitué de toutes les terres affectées à un usage ou à un service public. Ce sont les terres consacrées à l'usage de tous ou à une activité d'intérêt général. Il s'agit entre autres des terres des routes, de marché, d'aéroport, de parking, de parc (…) et de celles octroyées par l'Etat à ses différents bureaux et services.

Les terres du domaine privé de l'Etat par contre, sont concessibles quels que soient la destination ou l'usage dont le bénéficiaire veut en faire (usage résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage). (Articles 56, 57 et 60 LF)

1.2. Terres urbaines et terres rurales

Les terres urbaines sont celles comprises dans les limites de villes administratives ainsi que celles des entités ou agglomérations déclarées urbaines par le ministre national des affaires foncières en vue de l'application de la loi.

Exceptionnellement, pour la ville de Kinshasa, seules les terres des communes déclarées urbaines par le ministre national des affaires foncières, sont urbaines. En dehors des terres urbaines telles que définies précédemment, les autres terres sont rurales (Art 60 LF).

Ainsi, les terres urbaines ne peuvent faire l'objet d'un contrat de concession qu'après l'établissement d'un plan parcellaire dument approuvé, signé et publié par le gouverneur dans la province ou par le ministre national des affaires foncières, pour la ville de Kinshasa. Tandis que, les terres rurales ne peuvent être concédées par l'Etat, qu'après enquête préalable menée par l'administrateur du territoire, avec avis final du gouverneur de province (Article 63 et 193 LF).

1.3. Les terres loties et les terres non loties

Une terre lotie est celle qui fait partie d'un plan parcellaire dument approuvé, signé et publié par le gouverneur (selon qu'on est en province ou dans la ville de Kinshasa), si non, il s'agit d'une terre non lotie. Les terres urbaines loties sont déjà préparées et disposées à la concession, tandis que les terres urbaines non loties ne le sont pas et ne peuvent être concédées que sur base d'un arrêté spécial du gouverneur de province ou du ministre national des affaires foncières portant création et concession d'une parcelle des terres urbaines non loties (Ngodia 2015).

1.4. Les terres de droit écrit et les terres coutumières

Les terres de droit écrit sont celles dont la jouissance est réglée par la loi et accordée par l'Etat. A l'inverse, les terres coutumières sont celles dont la jouissance relève principalement des coutumes

et des usages locaux et dont l'accès est réservé aux ayants-droit coutumiers et aux personnes autorisées par ces derniers (Articles 54, 61, 63, 388, et 389 LF).

S'agissant de la concession des terres, l'article 14 de l'ordonnance N° 74148 du 2 Juillet 1974 portant mesures d'application de la loi foncière, renseigne que deux autorités ont formellement le pouvoir de signer le contrat de concession foncière. Il s'agit du ministre national des affaires foncières et du gouverneur de province. Pour la ville de Kinshasa principalement, le ministre national des affaires foncières est compétent de signer le contrat de concession pour les terres urbaines de la ville de Kinshasa inférieures ou égales à 50 Ha ainsi que les terres rurales de Kinshasa de plus de 200 Ha à 1.000 Ha. Il peut également déléguer le chef de division des terres à consentir ou signer des contrats de concession pour les terres de Kinshasa inférieures ou égales à 2 Ha.

Le gouverneur de province (excepté celui de la ville de Kinshasa), est compétent pour signer les contrats de concession portant sur les terres rurales de plus de 200 Ha à 50 Ha avec autorisation du ministre national des affaires foncières sur arrêté (Ngodia 2015). Il est le seul compétent pour signer le contrat de concession sur les terres rurales inférieures ou égales à 200 Ha et les terres urbaines inférieures ou égales à 10 Ha. Il peut également déléguer le pouvoir au conservateur des titres immobiliers de sa province, à signer le contrat de concession portant sur les terres rurales de moins de 10 Ha et les terres urbaines de moins de 50 Ha (Ngodia 2015).

De ce qui précède, rappelons pour la ville de Kinshasa que la compétence de gestion des terres revient au ministre national des affaires foncières. Ce n'est ni le gouverneur ni les chefs coutumiers ni encore moins les bourgmestres.

II. ACQUISITION DES TERRES A KINSHASA

La croissance rapide de Kinshasa, a fait que les villages environnant la ville, soient vite annexés par la poussée de la ville de Kinshasa. En d'autres termes, « la pression de l'habitat urbain pousse à considérer les espaces périurbains comme des réserves foncières pour des éventuels lotissements » (Lelo 2011).

Ainsi, il est connu que ce processus d'acquisition des terres implique deux acteurs principaux. Le vendeur qui est l'État et l'acheteur, situation que d'aucun n'hésiterait à qualifier de marché foncier, si l'on considère le marché dans sa simple définition comme étant le lieu de rencontre entre l'offre et la demande. Puisque l'objet de cette union est la terre, il prend d'office le nom de marché foncier ou transaction foncière pour les autres. Dans le contexte africain, la question des marchés fonciers est généralement abordée par une analyse de la mutation des systèmes fonciers coutumiers dans le sens d'une appropriation privative. Cette réalité peut se justifier par le fait que "damant les pions aux autorités politico-administratives, les chefs coutumiers s'improvisent lotisseurs des terres appartenant au domaine ancestral" (Lelo 2011). Puisqu'ils se sentent liés au sol par des liens hors du commun, qu'ils n'hésiteraient pas à défendre à n'importe quel prix, Mambi affirme que « ces liens mystiques entre le chef et le sol de ses ancêtres furent à la base de la contestation, par les chefs coutumiers, (...) de la mesure de mutation des chefs coutumiers en leur qualité de responsables locaux de l'administration » (Mambi 2010). En revanche, l'accrochage des chefs coutumiers au sol est à l'origine de multiples confusions dans le secteur foncier.

Profitant de ce désordre, les chefs coutumiers et certaines autorités bien placées s'octroient le pouvoir de distribuer des parcelles des terres moyennant des sommes d'argent. L'intervention des chefs coutumiers dans l'occupation de l'espace, notamment, à Kinshasa est à la base de l'extension anarchique de la ville, créant ainsi dans divers lieux de la capitale ou ailleurs des lotissements des terres ne respectant ni la procédure légale, ni encore moins les normes urbanistiques.

Rôle des chefs coutumiers dans le lotissement

En référence à la loi foncière en vigueur en RD Congo, « C'est le département ayant les affaires foncières dans ses attributions qui applique la politique de l'État en matière d'affectations et de distributions des terres, où est pris en charge tout processus de lotissement. A ce sujet, Mambi (2010) note que, l'autorité coutumière et l'autorité de l'État ayant les mêmes droits à l'égalité de souveraineté et d'indépendance et exerçant le pouvoir sur le même territoire et sur les mêmes populations, elles sont de véritables partenaires à cohabitation indissoluble. Dans ce sens, il est possible de parler d'un partenariat quant au côté de l'État, auquel s'accrochent les chefs coutumiers comme des parasites pour assurer l'affectation et la distribution des terres, bafouant normes juridiques et environnementales. Majoritairement à la périphérie de Kinshasa, suite au processus d'urbanisation, les chefs coutumiers s'évertuent dans la vente des terres aux tierces personnes, en se considérant comme héritiers légitimes de ce patrimoine leur légué par leurs ancêtres.

En outre, les chefs coutumiers ont, et continuent à participer aux processus d'urbanisation spontanée de nouveaux quartiers en vendant les terres sans un préalable lotissement des services compétents. Ce sont des pratiques qui se font sans référence au plan général d'aménagement, ni d'études susceptibles de se prononcer sur la qualité du sol et sa capacité à contenir des agglomérations.

III. ANALYSE POLITIQUE DU FONCIER

Les acteurs formels et informels, publics et privés, étatiques et non étatiques, ont mis en place des pratiques sociales et des organes de fait qui ne répondent ni uniquement aux prescrits des textes formels, ni exclusivement aux recommandations coutumières mais simplement aux stratégies des acteurs qui peuvent tantôt recourir à la loi formelle, tantôt à la coutume ou parfois à une pratique apparemment anarchique et non normée dans l'objectif de maximiser le gain.

Les préposés de l'Etat jouent des rôles ambigus et contradictoires à travers les différentes normes et administrations étatiques qui se combattent et se consomment comme des vampires et une multitude d'autres acteurs non étatiques qui interfèrent dans la gouvernance foncière à cause des faiblesses de l'Etat lui-même et de son incapacité à mettre en place des mécanismes pour assurer une gouvernance efficace, efficiente et performante (Bisa 2019).

Outre les chefs coutumiers, d'autres acteurs politico-administratifs qui n'ont pas qualité interfèrent également dans la gouvernance foncière à Kinshasa.

3.1. Les chefs des quartiers

Le chef de quartier est une autorité civile de base qui dépend directement du Ministère de l'Intérieur. Le quartier à Kinshasa, quoi que subdivision de la commune qui est une entité territoriale décentralisée, demeure quant à lui, une entité déconcentrée (Meya 2014).

Les chefs des quartiers qui sont pour la plupart des chefs coutumiers en milieux périphériques de Kinshasa, interviennent pratiquement dans la gouvernance foncière à travers deux documents majeurs. Le premier est signé par l'enquêteur qui est un agent du quartier et contresigné par l'acheteur de terrain. Il s'agit de « l'attestation *d'enquête parcellaire* ». Le deuxième est, quant à lui, signé par le chef de quartier et s'appelle « *Attestation de confirmation parcellaire* ».

Après avoir acheté le terrain auprès du chef coutumier, le concessionnaire se rend auprès du chef de quartier pour officialiser l'achat.

3.2. Les bourgmestres

L'instance municipale intervient dans la validation des pratiques sociales en matière foncière à travers deux documents de base : la *fiche parcellaire* signée par le bourgmestre et contresignée par

le chef de quartier et l'*attestation de propriété et d'enregistrement de parcelle* signée exclusivement par le bourgmestre de la commune.

De ce qui précède, la signature du bourgmestre certifie celle du chef de quartier et la signature de ce dernier certifie celle du chef coutumier.

Notons que toutes ces pratiques ne sont pas mentionnées dans la loi foncière. L'autorité municipale reçoit le dossier officieux du chef de quartier ou du requérant. Elle signe à son tour et envoie le concessionnaire au gouvernorat de Province. Dans leurs stratégies réciproques, ces acteurs étatiques n'appliquent pas la loi dans le domaine foncier et laissent une pluralité d'acteurs officieux contrôler les procédures d'acquisition des terres.

Les concessionnaires quant à eux, sont obsédés par l'accumulation des papiers pour sécuriser leurs terres. Dans certaines circonstances, les papiers accumulés ne rassurent pas et finissent par exposer les requérants aux conflits fonciers de plusieurs natures (Bisa 2019).

3.3. Les services de cadastre

Les activités humaines et économiques dans les centres urbains sont fortement pénalisées par l'insécurité foncière, alors que le foncier devrait être la base des investissements. La faute incombe principalement à la fragilité de l'administration. Sans plan d'urbanisme et dans un contexte de pression foncière importante, la ville est aménagée par le Cadastre, dont ce n'est ni la compétence, ni le métier. Les géomètres du Cadastre confectionnent ainsi des plans de lotissement sans respect des normes techniques, ni de la réglementation et même sans approbation par l'autorité gouvernementale. Les parcelles qui en découlent sont par la suite attribuées dans des conditions peu claires.

A ce sujet, Bisa (2019) note que la gestion foncière quel que soit le contexte urbain, rural ou urbano-rural, s'est butée aux jeux, enjeux et intérêts personnels d'acteurs, parmi lesquels les préposés de l'Etat qui ont des intérêts divergents de ceux de l'Etat qui les emploient. Cette substitution des intérêts de l'Etat par des intérêts privés des fonctionnaires et des usagers est tolérée par tous les acteurs et fait l'objet d'un consensus socio-culturel entre différents protagonistes et devient le lieu privilégié d'observation des mutations qui caractérisent toute la gouvernementabilité publique congolaise aujourd'hui.

A Kinshasa, des terres sont spoliées, les réserves pour équipements ou des parcelles diverses sont dilapidées par des individus qui s'improvisent ayant-droits, profitant d'un désordre généralisé, et d'une coexistence, de fait, de plusieurs systèmes. Dans cette ville, on dénombre au moins trois systèmes : le droit de l'Etat (régi par la loi foncière), le droit coutumier et le droit de certaines personnes qui s'octroient des droits sans réel fondement (habitants du quartier, personnalité haut placée). L'absence de cadastre officiel et d'enregistrement systématique des titres fonciers ne permet pas de prouver la propriété de quelqu'un ; les transactions se font au profit des plus rapides, ou au détriment de ceux qui n'exercent pas une surveillance quotidienne sur leur bien.

La règlementation foncière, parfois contradictoire ou non mise en œuvre, a permis d'aboutir aujourd'hui à une sorte d'imbroglio juridique dans lequel il n'est plus possible d'avoir une maitrise du foncier. Et encore moins d'espérer une planification de l'urbanisation dans le temps. Toutes les terres sont menacées, aussi bien les parcelles du centre-ville, occupées ou non, que les réserves pour des équipements, que les terres périurbaines qui accueillent les extensions de la ville, ou encore les pentes des collines, jugées dangereuses et soumises aux inondations, érosions et autres sortes de catastrophes.

Bisa révèle que les processus d'affectation des espaces menés actuellement par l'Etat ne sont pas intégrés. L'Etat est à la fois un (uni) et multiples (à travers ses nombreuses administrations qui sont parfois en compétition entre elles sur les terrains). Ces processus fonciers continuent à être menés par les différentes administrations publiques les unes indépendamment des autres, entrainant ainsi des conflits d'usage des espaces et des situations de superposition des droits, qui sont préjudiciables pour la maitrise et le contrôle des occupations et des utilisations des espaces, pourtant facteurs importants dans la gouvernance foncière.

L'Etat de son côté, au lieu de sanctionner les acteurs qui interfèrent dans la gouvernance foncière, il vient plutôt avaliser leurs processus illégaux.

3.4. Du flou entretenu par la Constitution de 2006

La Constitution congolaise dans son article 9 stipule que l'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aériens, fluviaux, lacustres et maritimes congolais (…).

Cependant, dans cette même Constitution, l'article 34 souligne que « la propriété privée est sacrée ». Et insiste dans son deuxième alinéa que « l'Etat garantit le droit à la propriété individuelle ou collective acquis conformément à la coutume ». Donc, la Constitution congolaise laisse planer un flou, reconnaissant entre temps la propriété coutumière.

Sur les aspects politico-juridiques, notons que la situation actuelle dans le secteur foncier est la conséquence de plusieurs règlementations qui se superposent et qui ne sont pas toutes élaborées pour le milieu urbain. Dans un contexte de pression foncière extrême suite au boom démographique, les autorités ne sont pas en mesure et manquent de moyens de faire respecter cette législation trop compliquée. Le manque de gouvernance et de contrôle fonciers a laissé la place libre à des acteurs qui ne respectent plus aucune loi (Mutach 2020).

IV. ANALYSE ECONOMIQUE DU FONCIER

Par ailleurs, le foncier est à la base de plusieurs enjeux économiques, que ce soit pour le vendeur ou l'acheteur. Dans une ville caractérisée par les activités informelles, plusieurs Kinois sont à la quête des espaces pour l'habitat, le maraichage, l'élevage et autres activités.

Au quarter Kimbuta dans la commune de Mont-Ngafula, précisément à Luzizila, le Chef coutumier (en même temps chef de quartier) nous a révélé qu'il a construit de très belles maisons mises en location. Ses revenus viennent essentiellement de la vente des terres qu'il considère comme propriété lui léguée par son grand-père. Des officiers militaires, politiciens et opérateurs économiques achètent de grandes étendues de terre à vils prix pour les revendre plus tard, soit créer des fermes.

Dans la vallée de Luzizila, plusieurs personnes ayant acheté ou obtenu des portions auprès du Chef coutumier, pratiquent l'agriculture intensive pour la survie de leur famille, en produisant les légumes et fruits qu'elles lancent dans des marchés. Malgré la brousse, les contraintes sanitaires et environnementales dans cet espace, des maisons et hangars d'habitations y sont construits.

L'épineuse question est celle de savoir « pourquoi les Kinois s'exposent en construisant dans des endroits à risque érosif ? ». Commençons par noter avec Sinzidi (2017) que pour les Kinois, l'acquisition d'une nouvelle parcelle reste le symbole de l'ascension sociale. Peu importe le danger, le risque ou encore la localisation, le rêve demeure celui de vivre dans sa propre parcelle. Ce qui fait que la ville de Kinshasa abrite des multiples lotissements clandestins et des constructions anarchiques.

Dans le langage populaire à Kinshasa, n'est Kinois que celui qui a un titre foncier ou une parcelle dans cette ville. Cette conception pousse les habitants à une obsession d'obtenir leurs propres terrains, quel que soit l'endroit en vue de sortir de l'impasse de la vie locative et de ses effets collatéraux.

Cependant, il sied de signaler que la plupart des portions de terre achetées se trouvent en milieu périphérique, ce qui présage déjà l'achat dans un contexte de pauvreté pour plusieurs occupants. La situation économique ne permet pas aux habitants de s'acheter des terrains au centre-ville ou dans des communes proches du centre-ville, ce qui les pousse à se diriger vers la périphérie bien que risquée, y construire et habiter de leur manière.

En milieu périphérique, le terrain coûte moins cher, 2000 à 4000 dollars pour une superficie de 25 mètres/20 au quartier Kimbuta. Dans la plupart de cas, les acheteurs paient en tranches auprès des chefs coutumiers. Ces derniers veulent s'attirer la clientèle par le prix, le mode de paiement et la création d'une commission spéciale sous forme de gratification.

Cette commission, soit un terrain gratuit de 25m/20, est remis à tout celui qui amène dix acheteurs auprès du chef coutumier. Cela fait que certains habitants ayant obtenu plusieurs terrains de commission deviennent également des vendeurs des terres.

Dans le même contexte, la croissance urbaine a eu pour conséquence d'engendrer une grande pauvreté dans une ville dominée par les activités informelles suite au chômage aigu. L'insécurité dans les zones rurales a attiré vers Kinshasa des déplacés à la recherche d'un mieux-être, qui se sont installés dans la périphérie sous la bénédiction des chefs coutumiers, de manière anarchique en dehors de tout cadre réglementaire et sans considération foncière et urbanistique.

Les chefs coutumiers et les autres acteurs, étatiques et non étatiques qui interfèrent dans la gestion sont motivés par des intérêts économiques. Ils s'octroient des compétences foncières parce que la terre est un enjeu financier non négligeable, source d'enrichissement facile dans un Etat faible comme la République Démocratique du Congo. Par les pratiques sociales de ces acteurs, la ville sombre dans une anarchie foncière difficile à décrire.

V. ANARCHIE FONCIERE COMME CAUSE DE LA PROLIFERATION DES RAVINS A KINSHASA

Le concept d'anarchie foncière renvoie au désordre foncier, flou foncier, déficit de l'administration ou de la gouvernance foncière. Des endroits jadis considérés non aedificandi, sont actuellement habités dans un modèle d'urbanisation spontanée et les ravins ne font que se multiplier pendant la saison des pluies. Sans infrastructures routières de base ni canalisations en milieux périphériques de tous les quatre districts qui composent la ville de Kinshasa, des eaux de pluie se créent des chemins, produisant des effets négatifs dont les érosions et ravins, terrifiant la population.

En effet, l'Etat censé aménager et viabiliser les espaces résidentiels, avant leurs occupations, accuse une faiblesse, et laisse la ville s'étendre en marge de tout plan d'aménagement et dans une sorte d'anarchie qui mélange ses agents, le pouvoir coutumier, les populations locales et une diversité d'acteurs dans la fabrique d'une ville. Cette dernière se développant sans aménagement suffisant, est exposée à une multitude de risques dont celui de ravinement du sol, rendant vulnérable la vie des milliers de citadins.

En dépit de lamentations croissantes sur cette situation devenue inquiétante, le phénomène de ravinement des sols à Kinshasa ne cesse de prendre de l'ampleur. L'acteur étatique, les acteurs publics et privés, les populations locales, les uns et les autres interviennent dans la mesure de leurs possibilités, tentant de trouver des solutions, mais sans vraiment y parvenir. Notons que dans leurs

interventions les rôles ne sont pas toujours correctement joués pour trouver des réponses adéquates et durables.

La mauvaise occupation des terres de Kinshasa, contribue grandement à la prolifération des ravins. Face au ravinement, nous pouvons comptabiliser les dégradations et les phénomènes tels que : la destruction des maisons et des parcelles ; le déménagement des habitants, le climat d'incertitude parmi la population ; la destruction des routes, des avenues, des infrastructures routières et électriques, la difficulté de la mobilité, des inondations, la destruction des activités socioéconomiques ; la déchéance des anciens propriétaires des parcelles en locataires ou en des personnes sans domiciles fixes ; l'appauvrissement de la population ; l'occupation clandestine des parcelles abandonnées par des citadins démunis acteurs d'insécurité ; les pertes en vies humaines, l'insécurité (…).

CONCLUSION

L'anarchie foncière qui crée l'urbanisation spontanée à Kinshasa, a une incidence négative sur l'environnement, entre autre la prolifération des ravins, qui engendre plusieurs conséquences (décrites ci-haut) sur la population.

Il appartient à l'Etat, quel que soit le contexte démographique contraignant, de faire respecter la loi foncière actuelle avant de pouvoir penser à l'élaboration d'une autre loi adaptée au contexte de la ville. Faire respecter cette loi veut tout simplement dire que l'Etat doit s'approprier la gestion foncière à Kinshasa en mettant de côté les autres acteurs qui s'interfèrent.

Par ailleurs, la loi foncière doit être vulgarisée par de fortes sensibilisations de la population qui doit savoir « qui a qualité de vendre des terres » conformément à la loi.

En outre, les réformes d'urbanisation et d'aménagement doivent être engagées. Sinon la ville s'étendra toujours en causant des dégâts environnementaux dont les ravins qui auraient l'impact négatif de haute intensité : « la disparition de plusieurs quartiers et communes sur la carte de la ville ».

BIBLIOGRAPHIE

- BISA KIBUL, M., *La gouvernance foncière en RD Congo. Du pluralisme institutionnel à la vampirisation de l'État*, Paris, L'Harmattan, 2019.
- Constitution de la République Démocratique du Congo
- La loi foncière Numéro 73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi numéro 80-008 du 18 Juillet 1980.
- LELO NZUZI, *Kinshasa, Ville et environnement*, Paris, L'Harmattan, 2011.
- MAMBI TUNGA-Bau, *Pouvoir traditionnel et pouvoir d'État en RD Congo contemporaine. Esquisse d'une théorie d'hybridation des pouvoirs politiques*, Kinshasa, Médiaspaul, 2010.
- MEYA, A., Notes du cours de Droit Constitutionnel et Institutions Politiques, G2 Sociologie, FSSAP, Unikin, 2014, inédit.
- MUTACH, Y., Gouvernance foncière et occupation de l'espace dans la ville de Kinshasa. Réalités entre étalement urbain et contenu local, thèse de doctorat en Sciences Politiques et Administratives, FSSAP, Unikin, 2020.
- NGODIA SASA., *Précis de droit Foncier Congolais*, Kinshasa, Editions, Colosiens 3 :16, 2015.
- SINZIDI KABUKI, Mobilité résidentielle et périurbaine et étalement urbain vers la partie Est de Kinshasa. Réseaux sociaux, stratégie économique de survie et insertion urbaine des ménages migrants, thèse de doctorat en économie, Université de Kinshasa, 2017.