

Thèse de Doctorat

Rigobert Sabin BANZANI

*Mémoire présenté en vue de l'obtention du
grade de Docteur de l'Université de Nantes
sous le label de L'Université Nantes Angers Le Mans*

École doctorale : *DEGEST*

Droit, Economie, Gestion, Environnement, Société et Territoires

Discipline : *Droit (section 02)*

Spécialité : *Droit public*

Unité de recherche : *Droit et changement social – UMR 6297*

Faculté de Droit de Nantes

Chemin de la censive du Tertre - BP 81307 44313 Nantes Cedex 3

Soutenue le 29 janvier 2015

DROIT DE L'URBANISME AU CONGO : STRATEGIE PUBLIQUES DE MAITRISE FONCIERE ET PRATIQUES PRIVEES

JURY

Rapporteurs : **François PRIET**, Professeur des Universités, Université d'Orléans
Jean-Pierre LEBRETON, Professeur émérite, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines

Examineurs : **Raphaël ROMI**, Professeur des Universités, Université de Nantes
Jean-François TRIBILLON, ancien Professeur des Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture

Directeur de Thèse : **Patrick LE LOUARN**, Professeur émérite, Université de Rennes 2

Thèse de Doctorat

Rigobert Sabin BANZANI

**DROIT DE L'URBANISME AU CONGO : STRATEGIE PUBLIQUES
DE MAITRISE FONCIERE ET PRATIQUES PRIVEES**

**URBAN PLANNING LAW IN CONGO : PUBLIC STRATEGIES IN PROPERTY
RIGHTS AND PRIVATE PRACTICES**

Résumé

Au Congo, la croissance urbaine est aussi désordonnée que rapide et les villes voient leur étendue s'étaler au-delà de limites chaque fois repoussées, laissant l'impression de villes sans bornes. Si le phénomène résulte d'occupations anarchiques de l'espace et de lotissements sauvages, il est aussi tributaire du mode d'appropriation des terres et des régimes juridiques qui les sous-tendent, laissant coexister deux logiques opposées.

Cette thèse s'attache à analyser les faiblesses des politiques urbaines et les influences négatives exercées par les logiques et/ou pratiques privées bien souvent opposées à celles des pouvoirs publics et qui ont justifié l'abondance du contentieux. Ainsi, protéger la terre participe de l'affirmation du rôle des pouvoirs publics à mettre en place des stratégies visant à s'assurer, sinon une réelle maîtrise, à tout le moins un total contrôle, comme en témoignent les différentes réformes foncières qui se sont succédées, avec la particularité que les lois qui en sont le fondement épousent les idéologies auxquelles le pouvoir d'Etat s'est successivement converti (époque coloniale, socialisme...) tout en intégrant un droit coutumier marqué par la philosophie de la magnificence du sacré de la terre.

Dans un contexte de déploiement conflictuel des normes, il est plus qu'utile de s'interroger sur l'avenir de l'urbanisme au Congo dont la perspective réside sans doute dans la décentralisation et dans l'invention d'un urbanisme concerté qui mettrait aux prises, en les associant, les principaux acteurs en prenant en compte leurs intérêts respectifs, débouchant sur de nouveaux pôles de développement urbain socialement intégrateurs et économiquement viables.

Mots clés

urbanisme - stratégies - maîtrise foncière - pratiques publiques - Congo - régulation - concertation - décentralisation

Abstract

In Congo, the urban growth is fast and chaotic and cities see their area spreading out beyond limits every time pushed away, making the impression of unlimited cities. If the phenomenon results from anarchy occupations of the space and from informal settlements, it is also dependent on the mode of appropriation of lands and on the legal regimes which underlie them, letting coexist two opposing logics.

This thesis attempts to analyze the weaknesses of the urban policies and the negative influences exercised by the logics and/or the private practices very often set against those of the public authorities and who justified the abundance of the legal disputes. So, protecting ground participates of the assertion of the role of public authorities to set up strategies to make sure, otherwise a real control, at least a total control, as show of it the various reforms which followed one another, with the peculiarity that the laws which are the foundation marry the ideologies to which the state power was successively converted (colonial time, socialism) while integrating a common law marked by the philosophy of the magnificence of the sacred of the ground.

In a context of conflicting deployment of the standards, it is more than useful to wonder about the future of the town planning in Congo the perspective of which lies in the decentralization and in the invention of a joint town planning which would involve, by associating them, the main actors by taking into account their respective interests, producing new urban development centers socially inclusive and economically viable.

Key Words

urban affairs - planning regulation - strategies - property rights control - public practice - Congo - concertation - decentralisation