Revue Internationale DAMBE

ISSN :1987-1996

Volume 2 – Numéro 2 - Juin 2026

Valorisation des Savoirs Endogènes et Promotion de la Recherche Scientifique

Revue semestrielle multidimensionnelle du CERFDES
Bamako - Mali
https://revuedambe.cerfdesconsulting.com/

CC BY

Revue Internationale DAMBE

Valorisation des savoirs endogènes et promotion de la recherche scientifique.

ISSN :1987-1996

PRESENTATION

Tirant son nom du mot bambara « **Dambé** », qui signifie la dignité, la revue Internationale « **Dambé** » vise à promouvoir la recherche scientifique en mettant en valeur les savoirs endogènes en Afrique et ailleurs. C'est une revue semestrielle adossée au Centre d'études, de Recherche et de Formation sur les Dynamiques Économiques, Environnementales et Sociales (CERFDES). À l'exception des numéros spéciaux dont la publication est conjoncturelle, la revue publie deux numéros par an (Juin et Décembre).

Ayant un intérêt particulier pour les sciences sociales, elle reçoit des contributions de doctrine livrant des réflexions sur toutes les questions ou problématiques actuelles dans des domaines tels que, la géographie, l'économie, le droit, la santé et tout autre sujet concernant les sciences sociales, humaines et environnementales.

Les articles soumis à la revue Dambé sont évalués de façon rigoureuse par un comité scientifique et de lecture composés de chercheurs et d'enseignants-chercheurs de diverses nationalités et de spécialités variées. Tous les articles publiés restent accessibles librement par les auteurs ainsi que par les lecteurs sur le site de la revue.

COMITE EDITORIAL

Président du Comité Scientifique

Pr Balla DIARRA, Professeur titulaire en Géographie, École Nationale d'Administration

Coordinateur Scientifique

Dr Issa DIALLO, Maître de conférences en sociologie de la santé, INFTS

Rédacteur en Chef

Dr Idrissa DEMBELE, Maître assistant en droit, USJPB

Rédacteur en Chef Adjoint

Dr Adama Koné, Géographe, CERFDES

Coordonnateur des Rubriques Sciences de la Santé

Dr Abdoul Salam DIARRA, Maître assistant en Santé Publique, CNRST, Bamako, Mali

Directeur de publication

Dr Malick TIMBINE, Maître assistant en Géographie, environnement et santé, ISH

COMITE SCIENTIFIQUE

Pr Balla DIARRA, Géographie, Ecole Nationale d'Administration, Mali

Pr Flatie OUATTARA, philosophie, Université Joseph K. Zerbo, Burkina Faso

Pr Seydou MARIKO, Géographie, Ensup de Bamako, Mali

Pr Cheich Hamala TOURE, Professeur titulaire, Université des Sciences Juridiques et Politiques de Bamako (USJPB), Mali

Pr Brema Ely DICKO, Sociologue, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Pr Aboubacar Sidiki COULIBALY, littérature anglaise, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Pr Belco OUOLOGUEM, Philosophie, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Bazoumana DIARRASSOUBA, Géographie, Maître de conférences, CAMES, Université Alassane Ouattara de Bouaké, Côte d'Ivoire

Dr Nouhoum TANDINA, Maitre de Conférences CAMES, USJPB

Dr Amadou TRAORE, Maître de conférences CAMES en sociologie, Université de Ségou.

Dr Fodié TANDJIGORA, Sociologie, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Ibrahima TRAORE, Sciences de l'Education, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Boureima TOURE, Anthropologie, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Seydou LOUA, Sciences de l'Education, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Abdoulaye GUINDO, Anthropologie médicale, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Kawélé TOGOLA, Anthropologie, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Almamy SYLLA, Anthropologie, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Arouna DEMBELE, Géographie, Maître de conférences, USSGB Mali

Dr Amadou BAMBA, Maître de conférences en Économie, USSGB, Mali

Dr Baba COULIBALY, Géographie Maître de Recherche à l'ISH. Mali

Dr Aimé Assué YAO, Géographie, Maître de conférences CAMES, Université Alassane Ouattara de Bouaké, Côte D'ivoire.

Dr Tuo PEGA, Géographie de la santé, Maître de conférences CAMES, Université Félix Houphouët Boigny.

Dr Papa Fara DIALLO, Maitre de conférences en sciences politiques, Université Gaston Berger de saint Louis, Sénégal

Dr Boubacar dit Dédé TRAORE, Archéologie, Maître de conférences à l'ISH.

Dr N'Gna TRAORE, anthropologie, Maître de conférences à l'ISH.

Dr Issa DIALLO, Maitre de conférences en sociologie de la santé, INFTS.

Dr Souleymane KEITA, Maître de conférences, philosophe, USLHB.

Dr Moctar SIDIBE, Maitre-assistant CAMES, Maitre de conférences, sciences de l'éducation, USLHB.

Dr Mory DIALLO, Maitre-assistant CAMES, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Allaye NIANGALY, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Abdoul SOGODOGO, Maitre-assistant CAMES, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Oumar Toumaly DIALLO, Maitre de conférences, USJPB

Dr Samba SOGOBA, Maître de Conférences, USJPB

Dr Yamadou CAMARA, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Ahmed SAMAKE, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Mariam SIDIBE, Maitre-assistant CAMES, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Fousseyni DOUMBIA, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Sounko SISSOKO, Maitre de Conférences, Université de Ségou

Dr Lamine SANDY, Sociologie, Maitre de recherche, INFTS, Mali

COMITE DE LECTURE

Dr Bazoumana DIARRASSOUBA, Géographie, Maître de conférences, CAMES, Université Alassane Ouattara de Bouaké, Côte d'Ivoire

Dr Arouna DEMBELE, Géographie, Maître de conférences, USSGB Mali

Dr Issa DIALLO, Maître de conférences des Universités du CAMES en sociologie de la santé, INFTS

Dr Souleymane KEITA, Maître de conférences, philosophe, USLHB.

Dr Moctar SIDIBE, Maitre-assistant CAMES, Maitre de conférences, sciences de l'éducation, USLHB

Dr Tuo PEGA, Géographie de la santé, Maître de conférences CAMES, Université Félix Houphouët Boigny.

Dr Ibrahima TRAORE, Sciences de l'Éducation, Maitre de conférences CAMES, Université des Lettres et des Sciences Humaines de Bamako (ULSHB), Mali

Dr Mory DIALLO, Maitre-assistant CAMES, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Mariam SIDIBE, Maitre-assistant CAMES, Maitre de Conférences, USJPB

Dr Yacouba TENGUERI, Maître-assistant CAMES Sociologie, Université de Dédougou, Burkina Faso.

Dr Amadou BAMBA, Maitre-assistant CAMES, Maître de conférences en Économie, USSGB, Mali

Dr Yéo LANZENI, Maître-assistant CAMES en Géographie, Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan.

Dr Mesmer Luther GUEUYOU, Centre d'études de droit international de l'université Paris Ouest, Enseignant chercheur à l'université de Nantes.

Dr Solim ALEKA, Docteur en Droit public, Ministère de la Santé du TOGO.

Dr Hamidou NAPARE, Sciences de l'éducation, Chargé de Recherches à l'INFSS.

Dr Bakaye TOGOLA, Anglais, études africaines et postcoloniales, UCAD

Dr Issa TOGOLA, Maître assistant en Géographie, Institut de sciences humaines, Bamako.

Dr Soufiana Souleymane MAIGA, didactique des langues université de touba Arabe.

Dr Drissa TRAORE, Maître assistant CAMES, Université de Daloa, RCI.

Dr Tiecoura Hamed COULIBALY, Université Péléforo Gon Coulibaly de Korhogo.

Dr Siaka DOUMBIA, Maître assistant en Géographie, Université de Ségou.

Dr Francis Birama Daba SARR, philosophe, Université cheikh Anta Diop de Dakar.

Dr Falingué KEITA, Économie, USSGB.

Dr Harouna BAGAYOKO, Géographie, USSGB.

Dr Adama KONÉ, Géographie, Université de gestion et de développement durable de Bamako.

Dr Amadou SOW, Droit, Centre d'Etudes, de Recherche et de Prospective en Afrique – CERPA (Mali).

Dr Ibrahima BAMBA, Droit, Institut de pédagogie universitaire de Bamako (IPU)

Dr Lassine DIARRA, Maître-Assistant USJPB.

Dr Adama KONE, Géologie, Maître-Assistant à la FST

Dr Issa OUATTARA, Maître assistant en Géographie, INFTS de Bamako.

Dr Oumar DEMBELE, Géographie, point SUD.

Dr Oumar KONÉ, philosophie, USLHB.

Dr Abdou Bougoury TRAORE, Économie de l'environnement, USSGB.

Dr Lassina TOGOLA, logisticien, USSGB.

Dr Ousmane DOUMBIA, Marketing communication, USSGB.

Dr Toumani KANTE, sciences agronomiques, IER.

Dr Youssouf GUINDO, Géographie de l'environnement, ENSUP.

Dr YAO Koffi Bertrand, Maître assistant CAMES en Géographie, Université Félix Houphouet Boigny d'Abidjan.

Dr Abdoulaye MAIGA, Économie politique, USSGB.

Dr Abdoul wahab Issiaka MAIGA, Administration Éducative et planification. Université privée Attaoune (UPA), BAMAKO

Dr Ousmane Famagan KONATE, Droit public.

Dr Malick TIMBINE, Géographie, environnement et Santé, Maître-Assistant à l'ISH.

Dr Moussa FOFANA, anthropologie de la santé, Maître-Assistant à L'ISH.

Dr Lala Aïché TRAORE, Lettre Moderne, Maître- Assistant à l'ISH.

Dr Yaya SIDIBE, Économie, Maître Assistant à l'USSGB.

Dr Mamoutou BERTHE, Philosophie à l'ENSup.

Dr Abdoulaye N'Tigui KONARE, économiste, Maître- Assistant à l'USSGB.

Dr Boubacar KONATE, Maître-Assistant à l'INFTS.

Dr Ousmane SY, Maître de recherche, Epidémiologiste, Direction Générale de la Santé et de l'Hygiène Publique, Bamako, Mali.

Dr Abdoul Salam Diarra, Maître assistant en Santé Publique, CNRST, Bamako, Mali.

Dr Idrissa DEMBELE, droit, Maitre-Assistant, USJPB

Dr Bengaly GUINDO, Science politique, Maitre-Assistant USJPB

Dr Sory Ibrahim Maiga, Science politique, Maitre-Assistant USJPB

Dr Mohamed BERTHE, droit Maitre-Assistant, École supérieur de journalisme et des sciences de la communication, Bamako

Dr Seydou MALLET, droit, USJPB

Dr Oumar CAMARA, droit, Maitre-Assistant en droit USJPB

Dr Bakary KONE, Maitre-Assistant à l'Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako.

Dr Lamine Boua COULIBALY, Géographie, Maitre-Assistant à l'Université de Ségou.

Dr Soumaila COULIBALY, Psychologie, Enseignant chercheur à l'université des sciences sociales et de gestion de Bamako.

Dr Seydou Soungalo COULIBALY, Sciences de l'éducation, à l'IPU de Bamako.

Dr Ibrahim Amara DIALLO, Philosophie politique et morale, ULSHB.

Dr Ibrahim KONE, relations internationales, FSAP, Bamako

Dr Moïse Jean, Docteur en droit public à l'Université de Nanterre, Chercheur postdoctoral à l'Université de Genève.

SOMMAIRE

Diakaridia SIDIBE, Yaya DOGONI, Bakary DAGNO

ANALYSE DE L'EFFETS DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES SUR LA DENSITE, LA STRUCTURE ET LA PRODUCTION LIGNEUSE DANS LA FORET CLASSEE DES MONTS MANDINGUES AU MALI 1

ANALYSIS OF THE EFFECT OF CLIMATE CHANGE ON THE DENSITY, STRUCTURE AND WOOD PRODUCTION IN THE CLASSIFIED FOREST OF THE MANDINGUE MOUNTAINS IN MALI..... 1

ADJAWOUTO Kossi Tozo, DANDONOUGBO Iléri, HETCHELI Follygan

MAUVAIS ETAT DU RESEAU ROUTIER ET LA PRODUCTION DU SODABI (BOISSON LOCALE) DANS LES MILIEUX RURAUX DE LA PREFECTURE DU MOYEN-MONO AU TOGO 13

POOR CONDITION OF THE ROAD NETWORK AND THE PRODUCTION OF SODABI (LOCAL DRINK) IN RURAL AREAS OF THE MOYEN-MONO PREFECTURE IN TOGO..... 13

Komi DOSSE, Koudzo SOKEMAWU

LES DÉTERMINANTS DE LA CONSOMMATION DU LAPIN D'ÉLEVAGE DANS LA DISTRICT AUTONOME DU GRAND LOMÉ AU SUD-TOGO..... 32

DETERMINANTS OF FARMED RABBIT MEAT CONSUMPTION IN THE GREATER LOMÉ AUTONOMOUS DISTRICT, SOUTHERN TOGO..... 32

Bakary BERTHE, Boubacar SY, Abdoulaye KEITA, Houdou Attikou DIALLO, Bokary DIALLO

ANALYSE DU PROCESSUS D'ORGANISATION ET DE GESTION DES ÉVACUATIONS SANITAIRES AUX SERVICES D'ACCUEIL DES URGENCES (SAU): CAS DU CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE (CHU) DE GABRIEL TOURE 43

ANALYSIS OF THE ORGANIZATION AND MANAGEMENT PROCESS OF MEDICAL EVACUATIONS IN EMERGENCY DEPARTMENTS (EDS) : CASE OF THE GABRIEL TOURE UNIVERSITY HOSPITAL CENTER (CHU) 43

Tantely Aro Tafika Notahina Anjarasoa RAKOTONINDRINA, Tantely Ny Andry Nomena Anjarasoa RAKOTONINDRINA, Tantely Oliva RAKOTONINDRINA, Faly Tinasoa ANDRIANANDRASANIRINA

IMPACT DE L'USAGE DES LEARNING LABS SUR L'INNOVATION PÉDAGOGIQUE DANS L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR : CAS DE L'ÉCOLE NORMALE SUPÉRIEURE DE L'UNIVERSITÉ DE FIANARANTSOA, MADAGASCAR) 58

IMPACT OF LEARNING LAB USE ON PEDAGOGICAL INNOVATION IN HIGHER EDUCATION: CASE OF THE ÉCOLE NORMALE SUPÉRIEURE OF THE UNIVERSITY OF FIANARANTSOA, MADAGASCAR 58

KOUAKOU Amenan Ester, DAGNOGO Gnéré Laeticia Blama

PETITES ÉPARGNES, GRANDES VICTOIRES »: POUR UNE ANALYSE COMMUNICATIONNELLE DU PROGRAMME FILETS SOCIAUX PRODUCTIFS DANS LA COMMUNE DE SOUBRÉ EN CÔTE D'IVOIRE 70

SMALL SAVING, BIG VICTORIES »: A COMMUNICATION ANALYSIS OF THE PRODUCTIVE SOCIAL SAFETY NET PROGRAMM IN THE COMMUNE OF SOUBRÉ IN IVORY COAST 70

Tantely Ny Andry Nomena Anjarasoa RAKOTONINDRINA, Tantely Aro Tafika Notahina Anjarasoa RAKOTONINDRINA, RATSIMBAZAFY, Tantely Oliva RAKOTONINDRINA

MODERNITÉ, ÉDUCATION FAMILIALE ET RÉSULTATS SCOLAIRES : LE CAS DE LA RÉGION DIANA À MADAGASCAR 85

MODERNITY, FAMILY EDUCATION AND ACADEMIC ACHIEVEMENT: THE CASE OF THE DIANA REGION IN MADAGASCAR 85

Djibril Abdoulaye SABANE, Boubacar SY

EFFETS DES POLITIQUES DE SUBVENTIONS AGRICOLES SUR LA CROISSANCE ECONOMIQUE AU MALI 102

EFFECTS OF AGRICULTURAL SUBSIDY POLICIES ON ECONOMIC GROWTH IN MALI 102

NGBANGA MOSALA CLAUDE

ANALYSE DES BESOINS DU PEUPLE BUDJA À TRAVERS LE VÉCU DES PHÉNOMÈNES ‘’PSI ‘’ 110

ANALYSIS OF THE NEEDS OF THE BUDJA PEOPLE THROUGH THEIR EXPERIENCE OF PSI PHENOMENA 110

TSHIKAMA KALAMBA Alfred

ENTREPRENEURIAT CULTUREL À KINSHASA: ENJEUX ET PERSPECTIVES DE CRÉATION D'UNE INDUSTRIE CRÉATIVE (CAS DE L'ATELIER ALTSHIK. C.A.F) 124

CULTURAL ENTREPRENEURSHIP IN KINSHASA: ISSUES AND PROSPECTS FOR CREATING A CREATIVE INDUSTRY (CASE OF THE ALTSHIK WORKSHOP. C.A.F) 124

IPOBA MENAKUNTIMA Léonard, LONGI MASALA Rachel, MATAND TUILWENG Alphonse, KIPALA ESANGO Nestor

EVOLUTION DE L'HABITAT DANS L'AIRE URBAINE DE KINSHASA : ETAT DE LIEUX ET PERSPECTIVES 132

HOUSING TRENDS IN THE KINSHASA URBAN AREA : CURRENT SITUATION AND OUTLOOK 132

Issoufou COULIBALY

APPORTS DES TECHNOLOGIES INTELLIGENTES ET NUMÉRIQUES DANS L'AGRICULTURE MALIENNE 145

EMERGING ECOLOGICAL TRANSITION: CONTRIBUTIONS OF INTELLIGENT AND DIGITAL TECHNOLOGIES TO MALIAN AGRICULTURE 145

LUKUBAMA MUMBELA Reddy, BAKUMBA MANGITUKULU Guy

DE LA PRÉCARITÉ À L'AUTOFINANCEMENT DU FONCIER : LE REMEMBREMENT FONCIER COMME LEVIER DE TRANSFORMATION DES QUARTIERS SPONTANÉS À KINSHASA 158

FROM PRECARITY TO LAND SELF-FINANCING: LAND READJUSTMENT AS A LEVER FOR TRANSFORMING INFORMAL SETTLEMENTS IN KINSHASA 158

Issa Koné

CARBONE POREUX HIÉRARCHIQUE DOPÉ AVEC DU FER, DE L'AZOTE ET DU SOUFRE (FENS/HPC) POUR LA RÉACTION DE RÉDUCTION DE L'OXYGÈNE (ORR) 179

HIERARCHICAL POROUS CARBON DOPED WITH IRON, NITROGEN, AND SULFUR (FENS/HPC) FOR THE OXYGEN REDUCTION REACTION (ORR) 179

CAMARA Soumaila, COULIBALY Souleymane

ÉVALUATION DES PERFORMANCES D'UN SYSTÈME DE REFROIDISSEMENT À ABSORPTION À SIMPLE EFFET ENTRAÎNÉ PAR UN CAPTEUR SOLAIRE À DOUBLE ACTION EN CLIMAT CHAUD 193

PERFORMANCE EVALUATION OF A SINGLE-EFFECT ABSORPTION COOLING SYSTEM DRIVEN BY A DUAL-ACTION SOLAR COLLECTOR IN A HOT CLIMATE 193

Natié COULIBALY

RÉSILIENCE ÉDUCATIVE AU MALI: QUELLES STRATÉGIES DES ACTEURS DE L'ÉCOLE EN CONTEXTE D'INSÉCURITÉ? 210

EDUCATIONAL RESILIENCE IN MALI: WHAT STRATEGIES DO SCHOOL ACTORS ADOPT IN A CONTEXT OF INSECURITY?.....210

Darcy LUTUMBA NKANGA

ARBRE DE DÉCISION: FONCTIONNEMENT ET IMPACT DANS LE DOMAINE DE LA SANTÉ.....220

DECISION TREE: HOW IT WORKS AND ITS IMPACT IN THE HEALTHCARE SECTOR.....220

KONAN Kouakou Gildas

L'IMAGINATION MATÉRIELLE CHEZ JOSUÉ GUÉBO : UN PROCÈS EN COURS DANS SONGE À LAMPEDUSA.....229

MATERIAL IMAGINATION IN JOSHUA GUEBO : A TRIAL IN PROGRESS IN A DREAM IN LAMPEDUSA.....229

Darcy LUTUMBA NKANGA, Richard KITONDUA LUBANZADIO, Cédric KABEYA TSHISEBA, Pierre KAFUNDA KATALAY, Josué NZUZI TSASA, Tommy BUKASA MUTOMBO, Merveil LUMBALA KATUMBA

OPTICS: FONCTIONNEMENT ET IMPACT DANS LE DOMAINE DE LA SANTÉ.....240

OPTICS: HOW IT WORKS AND ITS IMPACT IN THE HEALTHCARE SECTOR.....240

Oumar DEMBELE, Issa OUATTARA, Adama KONE, Mounérou DJIRE

EMIGRATION ET CHANGEMENTS SOCIOÉCONOMIQUES DE LA VILLE DE KITA - MALI.....250

EMIGRATION AND SOCIO-ECONOMIC CHANGES IN THE CITY OF KITA-MALI.....250

Dabiré Der, Fayama Tionyélé, Ouiminga Idrissa, Sondé T Larissa, Berre David, Toé Patrice

TYPOLOGIE DES INTERACTIONS EN JEU DANS LA GOUVERNANCE DES RESSOURCES PASTORALES POUR S'ADAPTER AUX EFFETS DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LA COMMUNE RURALE DE KOUMBIA AU BURKINA FASO: ENTRE HIÉRARCHIE, MÉDIATION, COOPÉRATION ET CONFLIT.....264

A TYPOLOGY OF INTERACTIONS INVOLVED IN THE GOVERNANCE OF PASTORAL RESOURCES TO ADAPT TO THE EFFECTS OF CLIMATE CHANGE IN THE RURAL COMMUNE OF KOUMBIA, BURKINA FASO: BETWEEN HIERARCHY, MEDIATION, COOPERATION, AND CONFLICT.....264

Mahmoud Ag ALY, Cheick Kader M'BAYE, Falingué KEITA

INVESTISSEMENTS EN INFRASTRUCTURES ÉNERGÉTIQUES ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE AU MALI 274

INVESTMENT IN ENERGY INFRASTRUCTURE AND ECONOMIC GROWTH IN MALI 274

Sékou Dit Karamoko KEITA, Boubacar SY

RÔLE DE LA FIXATION DU PRIX DU COTON ET LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE DU MALI 284

THE ROLE OF COTTON PRICING IN MALI'S ECONOMIC GROWTH 284

Oumar SK DEMBELE, ABDOUL Karim CAMARA

HÉTÉROGÉNÉİTE ÉNONCIATIVE ET CONSTRUCTION DU SENS: UNE LECTURE DISCURSIVE À LA LUMIÈRE DES TRAVAUX DE JACQUELINE AUTHIER-REVUZ..... 294

ENUNCIATIVE HETEROGENEITY AND THE CONSTRUCTION OF MEANING: A DISCURSIVE ANALYSIS IN LIGHT OF THE WORK OF JACQUELINE AUTHIER-REVUZ..... 294

DE LA PRECARITE A L'AUTOFINANCEMENT DU FONCIER : LE REMEMBREMENT FONCIER COMME LEVIER DE TRANSFORMATION DES QUARTIERS SPONTANES A KINSHASA

FROM PRECARITY TO LAND SELF-FINANCING: LAND READJUSTMENT AS A LEVER FOR TRANSFORMING INFORMAL SETTLEMENTS IN KINSHASA

LUKUBAMA MUMBELA Reddy
Assistant, ISAU-Kinshasa
secondreddy@gmail.com
BAKUMBA MANGITUKULU Guy
Professeur Associé, ISAU-Kinshasa
guymangitukulu@gmail.com

RESUME

À Kinshasa, l'expansion urbaine spontanée surpasse les capacités de financement public, condamnant les périphéries comme Kimbanseke à une précarité structurelle. Cet article démontre que le remembrement foncier urbain peut servir de levier pour transformer ces quartiers sans dépendre de subventions externes. À travers une méthodologie mixte appliquée aux quartiers Bamboma, Kutu et Mabinda, la recherche évalue à 51,9 millions USD le coût de viabilisation nécessaire pour accueillir 35.632 ménages via une densification verticale (R+3 et R+4). La simulation financière prouve que la capture de la valeur foncière permet l'autofinancement intégral du projet: la vente de seulement 12,3 % de la surface totale (terrains de réserve) suffit à couvrir les travaux. L'analyse révèle qu'un ratio de contribution foncière de 38 % par propriétaire permet de multiplier par cinq la valeur de leur patrimoine immobilier. Cependant, la discussion souligne que ce modèle, inspiré du « Kukaku-seiri » japonais, se heurte au vide juridique de la Loi foncière de 1973 telle que modifiée et complétée en 1980 et en 2025 et au risque de gentrification. L'article conclut sur la nécessité d'un cadre légal pour le « Land Pooling » et d'une gestion inclusive pour garantir que la transformation profite aux résidents actuels.

Mots-clés: Autofinancement, Remembrement foncier, Kinshasa, Quartiers spontanés, Capture de valeur, Gouvernance urbaine.

ABSTRACT

In Kinshasa, unplanned urban expansion outpaces public financing capacities, condemning peripheral areas like Kimbanseke to structural precarity. This article demonstrates that urban land readjustment can serve as a catalyst for transforming these neighborhoods without relying on external subsidies. Applying a mixed-methods approach to the Bamboma, Kutu, and Mabinda neighborhoods, the research estimates the infrastructure servicing cost required to accommodate 35,632 households via vertical densification (G+3 and G+4) at USD 51.9 million. Financial simulations prove that land value capture enables the full self-financing of the project: selling just 12.3% of the total surface area (reserve land) is sufficient to cover the civil works. The analysis reveals that a land contribution ratio of 38% per property owner yields a fivefold increase in the value of their real estate assets. However, the discussion highlights that this model, inspired by the Japanese "*Kukaku-seiri*," is hindered by the legal vacuum of the 1973 Land Law as amended and supplemented in 1980 and 2025 and the risk of gentrification. The article concludes by emphasizing the need for a legal framework for Land Pooling and inclusive management to ensure the transformation benefits current residents.

Keywords: Self-financing, Land readjustment, Kinshasa, Informal settlements, Value capture, Urban governance.

Introduction

L'Afrique subsaharienne traverse une transition urbaine inédite, marquée par un paradoxe structurel: une croissance démographique galopante qui ne s'accompagne pas d'une croissance proportionnelle des ressources fiscales municipales (Bakumba, 2021 ; Lall et al., 2017). Ce « sous-financement urbain » condamne les métropoles à une expansion horizontale incontrôlée, où l'informalité devient la norme de production de l'espace (Bakumba M G, 2021; Robinson J, 2002; Piemay JL, 1993). En République Démocratique du Congo, Kinshasa illustre cette crise de gouvernance où la prolifération des quartiers précaires, ou « slums », résulte d'une défaillance systémique de l'État à planifier et à viabiliser le sol (Bakumba M G, 2022: PNUD, 2020; Banque Mondiale, 2021).

Dans les quartiers périphériques de Kimbanseke (Bamboma, Kutu et Mabinda), l'urbanisation « faite maison » répond à une rationalité de survie immédiate, mais génère des externalités négatives: enclavement, vulnérabilité aux inondations, carence en équipements sociocommunautaires et insalubrité chronique. Jusqu'ici, les tentatives de régularisation se sont heurtées à deux obstacles majeurs: l'insolvabilité des finances publiques et un cadre juridique rigide basé sur le « consentement unanime » des occupants, rendant toute restructuration foncière quasiment impossible à grande échelle (JET, 2025).

Face à cette impasse, cet article soutient que le sol ne doit plus être perçu uniquement comme un support physique, mais comme une ressource financière active. Le concept de « capture de la valeur foncière » (*Land Value Capture*) offre une perspective innovante: l'aménagement génère une plus-value immobilière dont une partie peut être captée par la collectivité pour financer les infrastructures mêmes qui ont créé cette valeur (Smolka, 2013).

Le réaménagement foncier (*Land Readjustment*), inspiré du modèle japonais « *Kukaku-seiri* », se présente comme l'instrument opérationnel de cette théorie. Il permet de transformer des parcelles irrégulières et dépourvues de services en un quartier viabilisé par la mise en commun des terres, sans passer par l'expropriation coûteuse (Souza et al., 2018).

L'objectif de cette étude est d'évaluer l'applicabilité et les défis de ce modèle d'autofinancement dans le contexte spécifique de la RDC, caractérisé par un dualisme foncier (droit coutumier vs droit écrit) et une méfiance généralisée envers l'administration. L'originalité de ce travail réside dans sa proposition de densification verticale (R+3, R+4) comme moteur de rentabilité financière du projet, rompant avec le modèle de la parcelle individuelle extensive.

À travers l'analyse des quartiers Bamboma, Kutu et Mabinda, cette recherche interroge: comment structurer un mécanisme de « Land Pooling » qui soit à la fois techniquement solvable, juridiquement sécurisé et socialement acceptable pour les populations kinoises?

- MATERIAUX ET METHODES

Cette recherche adopte une approche mixte (qualitative et quantitative) et s'inscrit dans une démarche de recherche-action. L'objectif est de transformer un diagnostic urbain en un modèle de financement opérationnel pour les quartiers de Bamboma, Kutu et Mabinda (Kimbanseke).

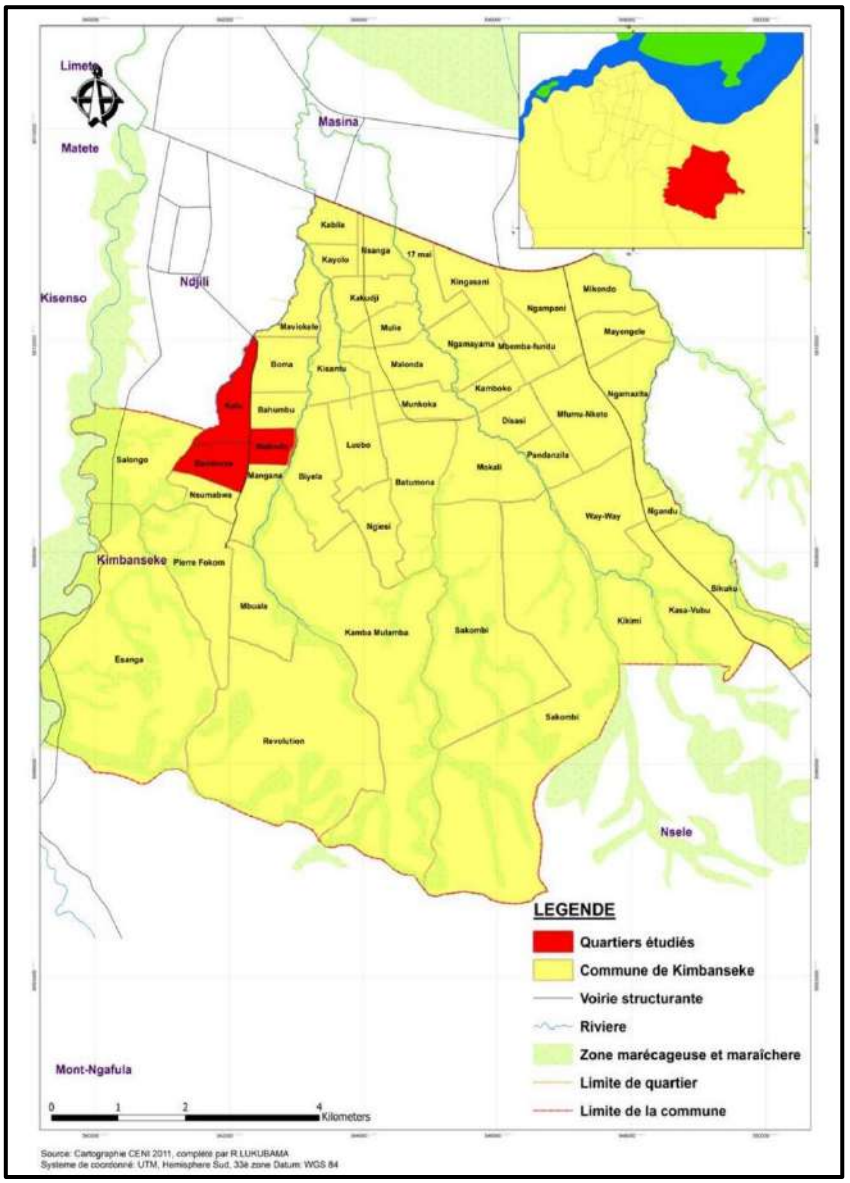
o Matériels et outils de l'étude

Pour mener à bien cette analyse, plusieurs outils ont été mobilisés:

- **Outils cartographiques et spatiaux:** Utilisation de l'imagerie satellite (Google Earth Pro, 2024) et du logiciel QGIS pour le levé de la trame urbaine actuelle et la simulation du remembrement.

- **Outils statistiques :** Le logiciel Excel a été utilisé pour le traitement des données socio-économiques.
- **Matériel de terrain :** GPS de randonnée pour la vérification des emprises de voirie et des limites parcellaires informelles.

La délimitation géographique de notre secteur d'intervention est illustrée par la carte de localisation suivante (carte 1). Celle-ci met en évidence la situation spatiale des quartiers cibles (Bamboma, Kutu et Mabinda) par rapport à l'agglomération de Kinshasa, offrant ainsi un repère visuel essentiel pour contextualiser le projet de viabilisation foncière proposé dans cette étude.



Source : Auteurs, 2016

Carte 1 : Localisation du site d'étude dans la commune de Kimbanseke

- **Approches méthodologiques**

La rigueur scientifique repose sur la combinaison de quatre approches complémentaires :

1 **L'approche systémique et fonctionnelle :** Elle a permis de comprendre le quartier comme un système où l'habitat, l'économie informelle et l'environnement marécageux interagissent. Cette méthode a servi à identifier les goulots d'étranglement de la mobilité et de l'assainissement.

2 **L'approche descriptive et analytique :** Fondée sur les travaux de Bachelard (1971), elle a permis de déconstruire le « chaos apparent » pour y déceler la rationalité des stratégies de survie.

3 **L'approche comparative** (Benchmark) **:** Les standards de viabilisation ont été confrontés aux normes de l'ONU-Habitat (2016). De plus, une analyse comparative avec le modèle japonais **Kukaku-Seiri** a été effectuée pour évaluer le potentiel de transfert technologique du Land Pooling vers le contexte kinois.

- **Techniques de collecte de données**

Le dispositif de collecte s'est articulé autour de trois piliers :

- **Enquête par questionnaire :** L'étude s'appuie sur un échantillon représentatif de **184 parcelles**. La méthode de l'échantillonnage aléatoire simple a été appliquée (marge d'erreur de 5%, seuil de confiance de 95%). Le questionnaire portait sur le statut foncier, le revenu des ménages et les modes d'accès aux services.
- **Entretiens semi-directifs :** Des échanges ont été conduits avec les chefs de quartiers et les agents du cadastre pour comprendre les circuits invisibles du foncier coutumier.
- **Recherche documentaire :** Outre le cadre légal (Loi foncière de 1973, révisée en 2006), l'étude a exploité les données primaires de Lukubama M R (2016) et les orientations stratégiques du JET (2025) sur le réaménagement foncier en RDC.

- **Méthode de calcul de l'autofinancement et de la plus-value**

C'est le point central de la recherche. Pour évaluer la faisabilité de l'autofinancement, la méthode suivante a été appliquée :

I. **Évaluation du coût de viabilisation :** Estimation des coûts au mètre linéaire pour la voirie et au mètre carré pour les réseaux divers (VRD) et les équipements.
II. **Simulation de la « Capture de la valeur » :** Calcul de la valeur marchande théorique des terrains avant aménagement (prix actuel du marché informel) vs la valeur après viabilisation (prix estimé avec titre et infrastructures).
III. **Ratio de contribution foncière :** Détermination du pourcentage de terrain que chaque propriétaire devrait céder pour constituer les « réserves foncières » destinées à être revendues pour financer les travaux (principe du *Land Readjustment*).

- **Traitement et analyse des données**

Les données ont été soumises à une analyse thématique pour le volet qualitatif et à une analyse de corrélation pour le volet quantitatif. La modélisation spatiale (plan de remembrement) a été confrontée aux réalités de terrain pour garantir que les emprises de voirie proposées minimisent les démolitions massives, favorisant ainsi l'acceptabilité sociale du projet.

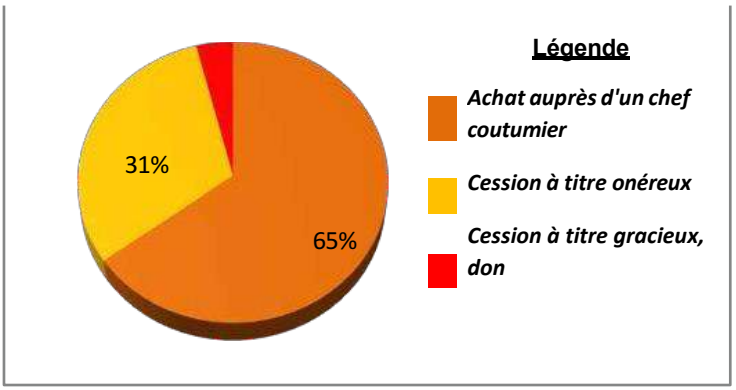
- **RESULTATS**

- **L'urbanisme « fait maison » et ses conséquences**

Les données sur la morphologie urbaine et l'accès aux infrastructures confirment l'absence de planification formelle. L'habitat s'est développé de manière organique, guidé par la disponibilité des terrains et la logique du lotissement coutumier. La trame en damier, les rues non revêtues, le mélange d'activités résidentielles et commerciales sur une même parcelle, et le manque d'infrastructures collectives sont des caractéristiques typiques des établissements informels, ou « slums », comme les décrivent de nombreuses théories urbaines, dont celles de Mike Davis dans Planet of Slums. Ces modèles de croissance spontané, créent un chaos qui, malgré les apparences, est le résultat d'une rationalité locale distincte, centrée sur la survie et l'accès au logement.

- **La tension entre le droit coutumier et la planification formelle**

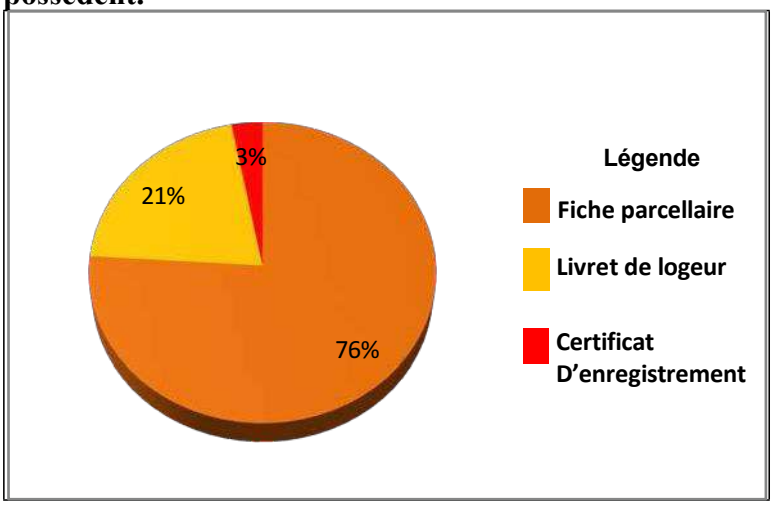
Figure 1 : Répartition des propriétaires de parcelle enquêtés selon le mode d'acquisition de la parcelle



Source: Auteurs,2016

L'étude montre que 65 % des propriétaires ont acquis leur parcelle auprès d'un chef coutumier, et que 76 % ne possèdent qu'une fiche parcellaire, et non un titre de propriété légal comme le certificat d'enregistrement. Cette dynamique met en évidence un système foncier dual: d'un côté, une logique coutumière informelle, rapide et accessible pour les populations à faible revenu ; de l'autre, un système étatique formel, coûteux, long et complexe. L'État, par sa défaillance à fournir des parcelles viabilisées et des titres de propriété abordables, a involontairement validé le rôle des chefs coutumiers. La figure 2 ci-dessous concerne la répartition des propriétaires selon le titre de propriété.

Figure 2 : Répartition des propriétaires des parcelles selon le titre de propriété qu'ils possèdent.



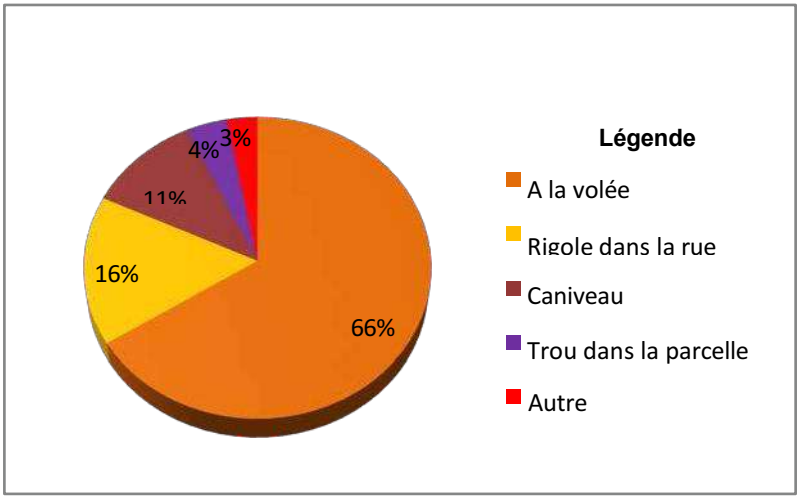
Source : Auteurs, 2016

Les 76% des enquetés ont une fiche parcellaire tandis que 21% ont des livrets de logeur et 3% des enquetés ont un certificat d'enregistrement.

2.2.1 Répartition des sujets enquêtés selon le mode d'évacuation des eaux usées domestiques

La figure 3 ci-dessous concerne la répartition des enquetés *le mode d'évacuation des eaux usées*

Figure 3 : Répartition des sujets enquêtés selon le mode d'évacuation des eaux usées domestiques

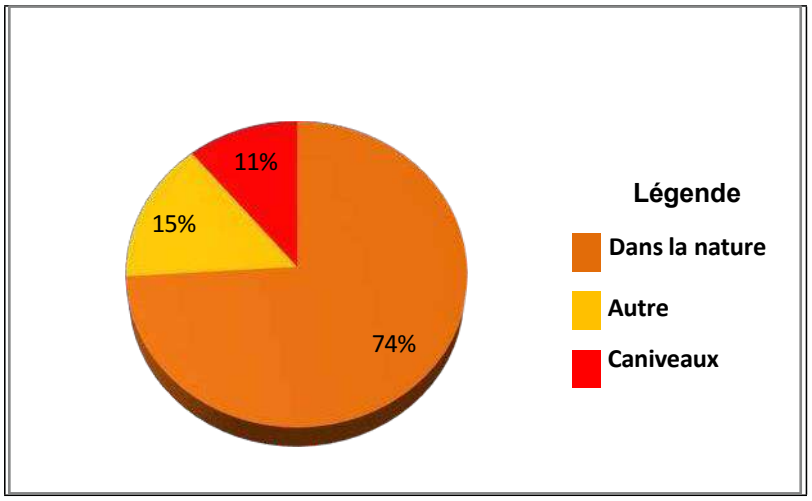


Source : Auteurs, 2016

66% des enquetés utilisent la volée, 16% dans le rigole dans la rue. Les 11% dans le caniveaux et 4% dans le trou dans la parcelle.

La figure 4 ci-dessous concerne les enquetés selon le mode d'évacuation des eaux pluviales.

Figure 4 : Répartition des sujets enquêtés selon le mode d'évacuation des eaux pluviales

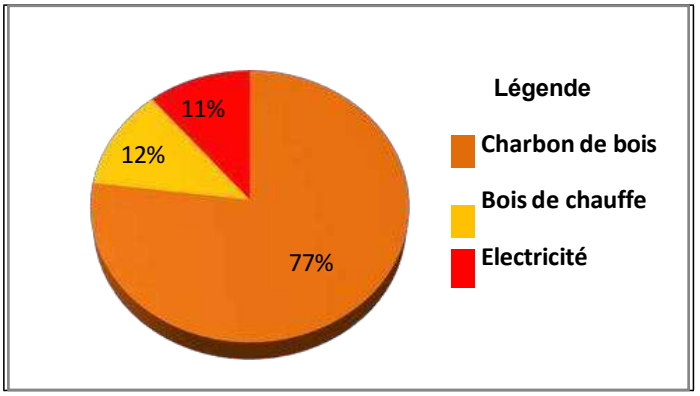


Source : Auteurs, 2016

Les eaux pluviales sont évacuées dans la nature soit 74% des enquetés, 15% autres et 11% dans les caniveaux.

La figure 5 ci-dessous concerne la source d'énergies utilisées pour la cuisson.

Figure 5 : Répartition des sujets enquêtés la source d'énergies utilisées pour la cuisson



Source : Auteurs,2016

Cette absence de planification a engendré un chaos urbain manifeste. Le développement non contrôlé a conduit à un surpeuplement et à un accès limité aux infrastructures essentielles. L'analyse des résultats sur les infrastructures de base est éloquente :

2. Assainissement : L'absence de réseaux publics d'assainissement se traduit par le rejet des eaux usées à la volée (66 %) et des eaux pluviales dans la nature (74 %), créant des conditions insalubres propices aux maladies.
3. Énergie : Le recours massif au charbon de bois (77 %) témoigne d'une pauvreté énergétique et d'un impact environnemental négatif.
4. Accès à l'eau : Malgré les robinets, le manque de desserte effective force une grande partie de la population à s'approvisionner par d'autres moyens, incluant des puits non protégés.
5. Espaces publics : L'étude confirme le manque d'espaces de repos ou d'aires de jeux, les rues étant souvent utilisées comme décharges sauvages ou aires de jeux informelles.



Source : Auteurs, 2016
Photo 1. Vue d'une voie publique transformée en décharge sauvage (*au croisement des avenues Weyi et Nyamu, Quartier Kutu),* ***Phote 2 : Vue d'un ruisseau transformé en décharge sauvage, (****au croisement des avenues Diangenda et Mubana, quartier Kutu)*

L'on a, sur les photos 1 et 2, deux décharges sauvages installées dans la rue et dans un ruisseau. Les populations y déversent toutes sortes déchets, de détritus : vieux seaux, bidons,

bouteilles en plastiques, sachets plastique, des morceaux de fer…… L'on aperçoit une maison en parpaing de ciment non revêtue, un W.C fosse arabe, les rues non revêtues, le ruisseau non aménagé, une passerelle de fortune, une clôture d'une parcelle en haie vive.





Source : Auteurs,2016
Photo 3. Vue d'un puit d'eau non protégé dans une parcelle *(avenue Lusansu- Quartier Bamboma),* ***Phote 4 : Vue d'un robinet installé dans une parcelle*** *(avenue Mbinza-Quartier Kutu)*

Les photos 1 et 2 montrent des vues des sources d'approvisionnement en eau. L'on remarque un puits d'eau à cavité rectangulaire grande, un ancien bidon transformé en seau muni d'une anse et une tige de bois de bambou. L'on peut remarquer également un robinet d'eau avec compteur, entouré de haies vives, d'un mur de clôture et d'une unité du bâti en parpaing inachevée, d'une plate-bande avec boutures de manioc.

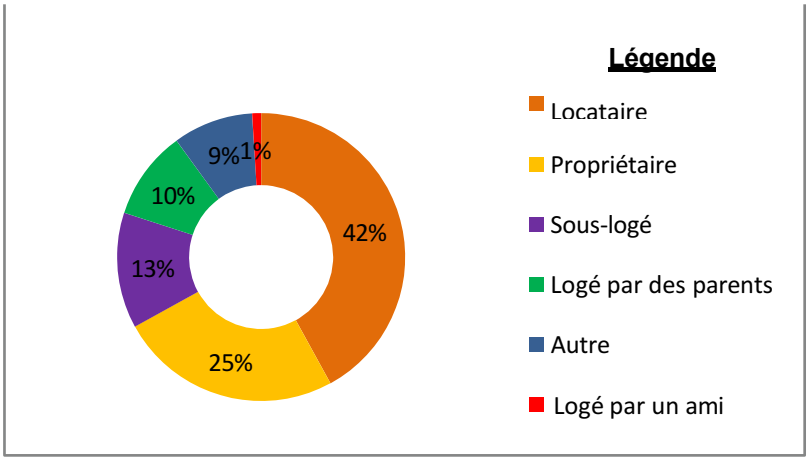
Toutes ces caractéristiques :

VI. Manque d'assainissement, densité non contrôlée, précarité de l'habitat et absence d'espaces publics Constituent des obstacles majeurs au développement durable.

Elles contreviennent directement aux Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, notamment l'ODD 11 sur les villes et les communautés durables. L'habitat, tel qu'il est décrit, n'est pas un simple lieu de vie, mais un environnement insalubre et dangereux qui limite le potentiel humain et compromet la santé publique.

- **Problèmes de logement et dynamiques socio-économiques[3]**

Figure 6 : Répartition des sujets enquêtés selon leur statut dans la parcelle.

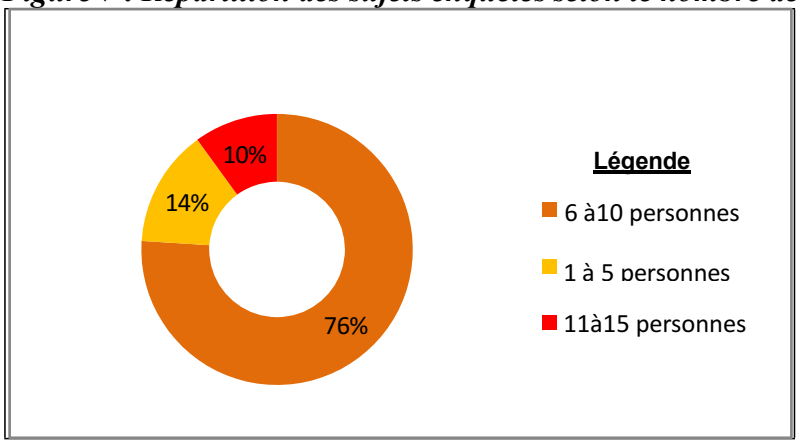


Source : Auteurs,2016

Les résultats sur la physionomie de l'habitat et les dynamiques socio-économiques confirment que l'initiative locale a répondu à un besoin pressant en matière de logement. Face à l'incapacité de l'État à fournir des logements abordables, le système coutumier a permis à 75 % des personnes de devenir soit propriétaires, soit locataires.

La figure 7 ci-dessous concerne les enquetés selon le nombre de personnes par ménage.

Figure 7 : Répartition des sujets enquêtés selon le nombre de personnes par ménage

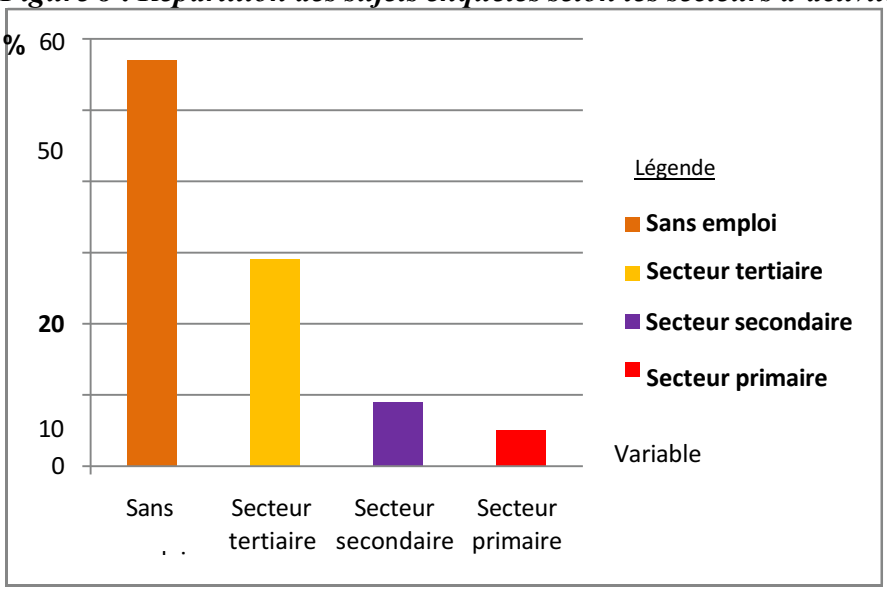


Source : Auteurs, 2016

L'étude souligne une précarité de l'habitat avec des constructions inachevées ou en matériaux non durables, et une surpopulation (76 % des ménages ont entre 6 et 10 personnes). 14% des enquetés ont entre 1 à 5 personnes et 10% ont entre 6 à 10 personnes. La figure 8 concerne la répartition des enquetés selon les secteurs d'activités.

[3] LUKUBAMA MUMBELA Reddy et BAKUMBA M. Guy,

Figure 8 : Répartition des sujets enquêtés selon les secteurs d'activité

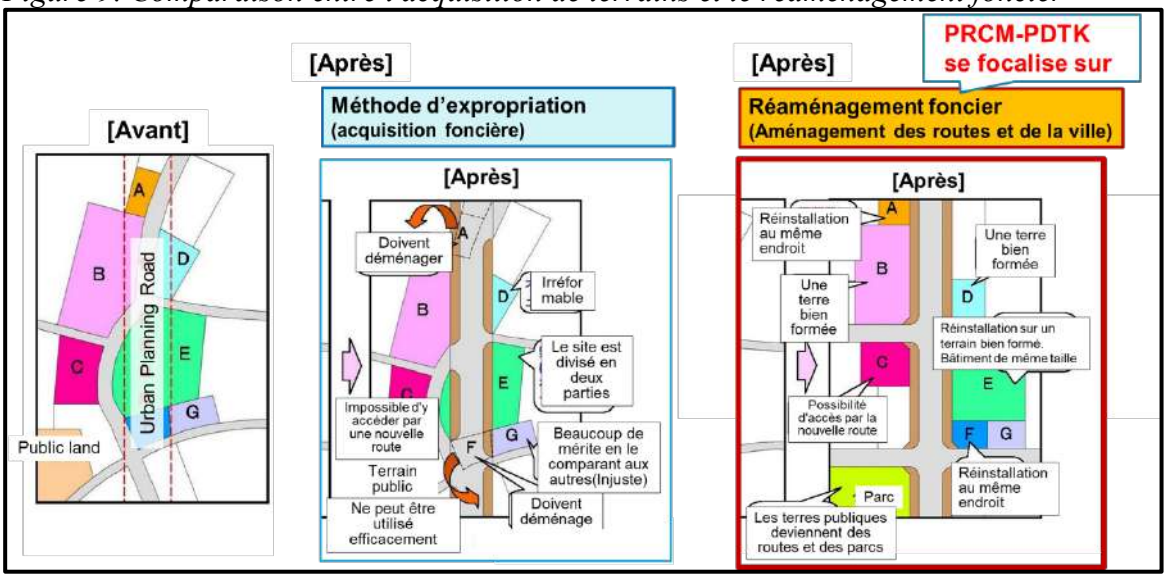


Source : Auteurs, 2016

Les dynamiques socio-économiques montrent une population jeune et active confrontée à un taux de chômage élevé, où 57 % des personnes n'ont pas d'emploi formel. En conséquence, l'économie informelle, symbolisée par l'« article 15 », devient la principale source de subsistance, avec une forte implication des femmes. Cette réalité souligne une résilience et une inventivité locales, mais aussi la fragilité de la vie quotidienne sans filet de sécurité.

Pour mieux appréhender la pertinence de notre approche face à un espace urbain dégradé, la Figure 8 établit un parallèle visuel entre la méthode d'acquisition foncière traditionnelle (par expropriation) et le réaménagement foncier (Land Readjustment). Ce schéma illustre la manière dont chaque méthode traite les contraintes d'enclavement et le déficit de viabilisation. Il démontre visuellement comment le réaménagement foncier permet de redessiner le parcellaire d'un quartier spontané pour y insérer un maillage viaire fonctionnel, offrant ainsi une alternative structurelle, mise sur une réorganisation spatiale participative, permettant de dégager l'emprise des voies et réseaux divers (VRD) tout en maintenant les propriétaires dans un environnement désormais viabilisé à l'approche souvent radicale et destructrice de l'acquisition par l'État, impliquant un coût public colossal et le déplacement des populations. La figure 9 est base sur la comparaison entre l'acquisition de terrains et le réaménagement foncier.

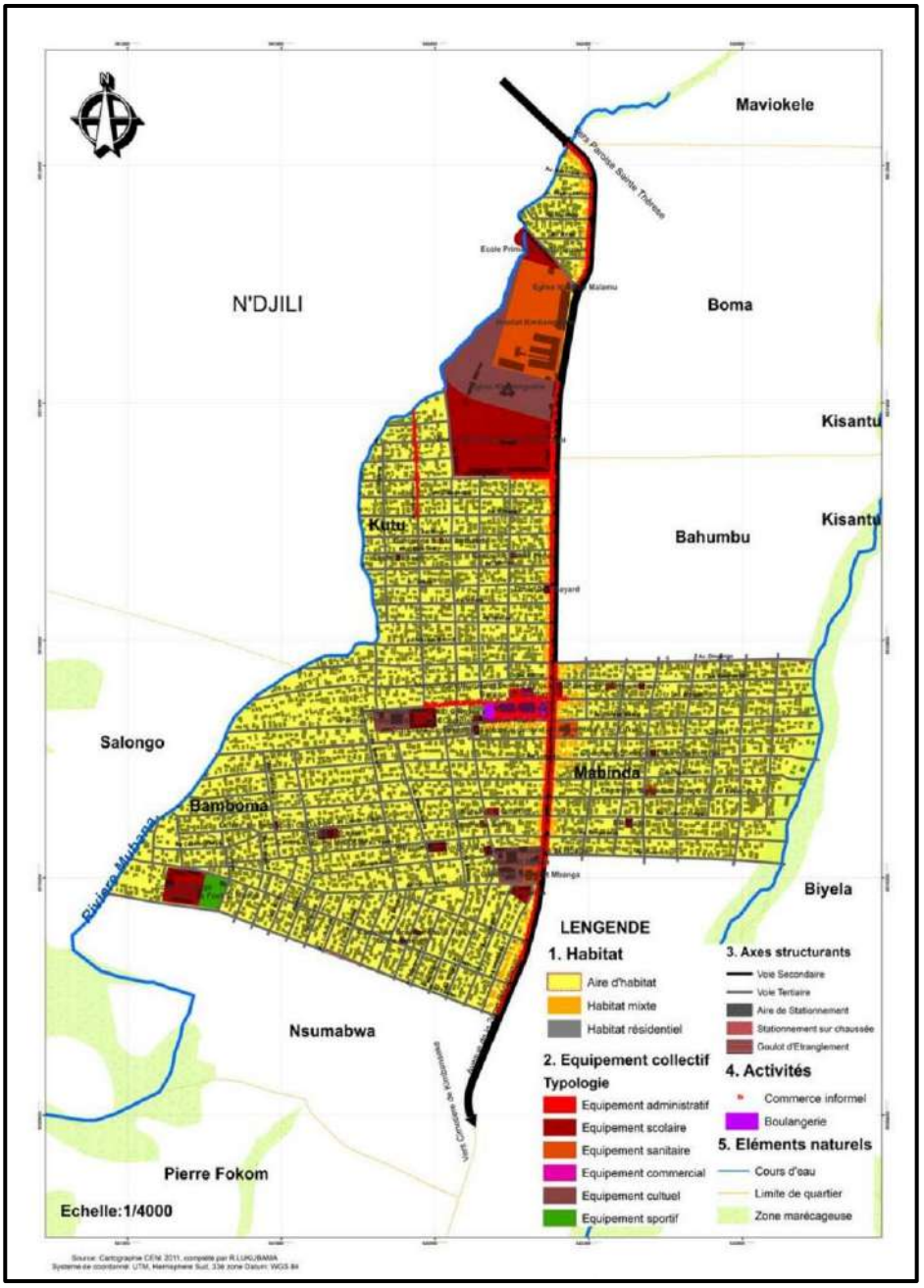
Figure 9. Comparaison entre l'acquisition de terrains et le réaménagement foncier



Source : PRCM-PDTK

Dans Figure 8, la parcelle du propriétaire foncier A avant le projet a une superficie de 300 m² de forme irrégulière et cette parcelle est modifiée pour passer à 200 m² de forme régulière et donner sur des routes plus larges grâce au projet. Cette réduction de la superficie du terrain est appelée « contribution ». Les contributions foncières sont utilisées de deux manières : la première consiste en des terrains destinés à des équipements publics tels que l'élargissement de routes, la création de nouveaux parcs, etc. ; la seconde consiste en des terrains vendus à des tiers, dont le produit est utilisé pour le projet. Il s'agit de la principale ressource financière du projet.

Pour appréhender concrètement la morphologie et la saturation de notre zone d'étude, la carte de l'occupation du sol ci-dessous (Carte 2) dresse l'état des lieux spatial des quartiers Bamboma, Kutu et Mabinda. Elle met en lumière l'omniprésence de l'habitat informel et l'absence d'infrastructures structurantes, constituant ainsi la situation de référence qui justifie notre démarche de réaménagement.



Source : Auteurs,2016

Carte 2 : Occupation du sol

- **Modèle de réaménagement et Ration de contribution**

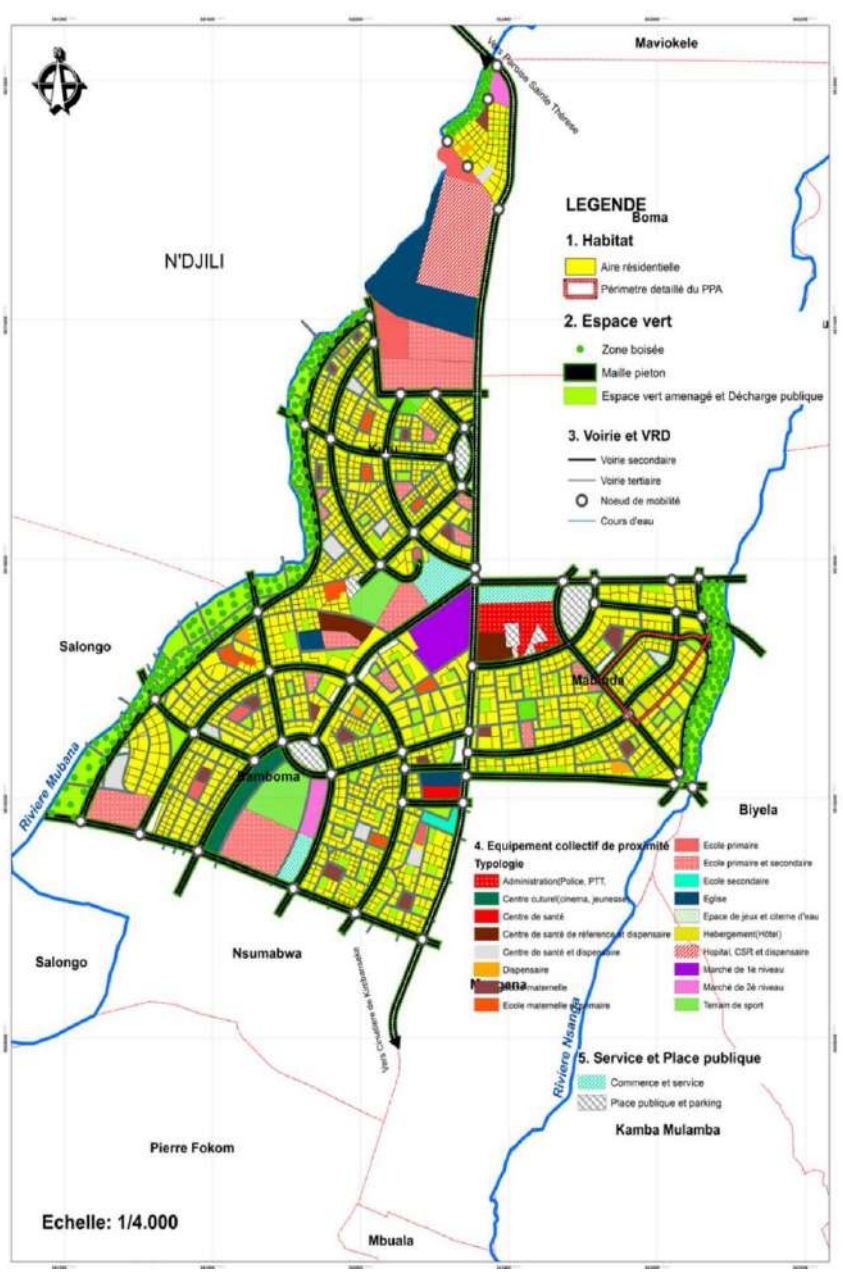
Pour répondre au déficit de logement, l'étude propose une restructuration spatiale basée sur la densification :

Tableau 1 : Proposition de la restructuration spatiale

Typologie	Niveau	Nombre d'unités	Capacité d'accueil	Caractéristiques
Collectif	R+4	1 188 unités	9 504 ménages	Rez-de-chaussée commercial, espaces verts.
Semi-collectif	R+3	4 105 unités	24 630 ménages	Constructions mitoyennes, entrées indépendantes.
Unifamilial	R+0 à R+1	1 498 unités	1 498 ménages	Maisons basses ou à étage.

Source : Auteurs,2016

Le passage d'un urbanisme extensif à une densification structurée impose aux propriétaires fonciers de céder une partie de leur parcelle initiale. Cette contribution foncière est la « monnaie d'échange » pour l'accès aux services et à la sécurisation juridique.



Source : Auteurs,2016

Carte 3 : Plan particulier d'aménagement

Tableau 2 : Détermination du Ratio de Contribution Foncière (RCF)

Nature de la contribution	**Pourcentage de cession**	**Objectif**
Cession pour Infrastructures publiques (Rpub) : **Voirie, parcs, écoles, centres de santé**	25,0%	Voirie, drainage, espaces verts, écoles.
Cession pour Autofinancement (Rfin= **Sv/St= 650.000/5.260.000=12,3%**): Terrains de réserve destinés à la vente pour payer les 52 M USD.	12,3%	Constitution des parcelles de réserve à vendre.
Ratio de Contribution Total (Rtotal=25% (Infrastructures) + 12,3% (vente) = 37,3%)	**37,3%**	**Total de la surface cédée par le résident.**

Source : Auteurs,2016

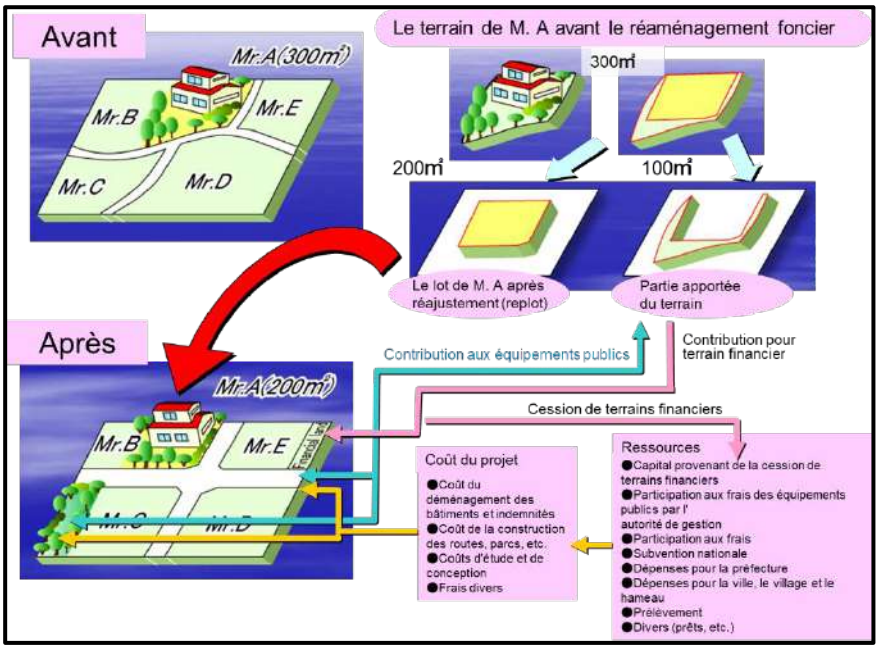
Chaque propriétaire doit céder environ 38 % de sa parcelle initiale. En échange, il reçoit un titre foncier sur les 62 % restants, désormais entièrement viabilisés.

- **Évaluation financière de la viabilisation et simulation de la plus-value**

Le coût total des investissements est estimé à **51. 942.500 USD**. La répartition des charges se présente comme suit :

- **Aménagement sur site (in situ) :** 80% du budget (soit 41,5 millions USD).
- **Structure des coûts :** 52% pour le foncier résidentiel, 18% pour la Voirie et Réseaux Divers (VRD) et 30% pour les équipements sociocommunautaires.

Figure 10. Cadre financier du réaménagement foncier



Source : PRCM-PDTK

Pour démontrer la viabilité du modèle d'autofinancement, une simulation a été réalisée en se basant sur le mécanisme de la capture de la valeur foncière. Le principe repose sur le fait que l'investissement en infrastructures transforme un terrain « brut » en un terrain « viabilisé », augmentant ainsi sa valeur vénale.

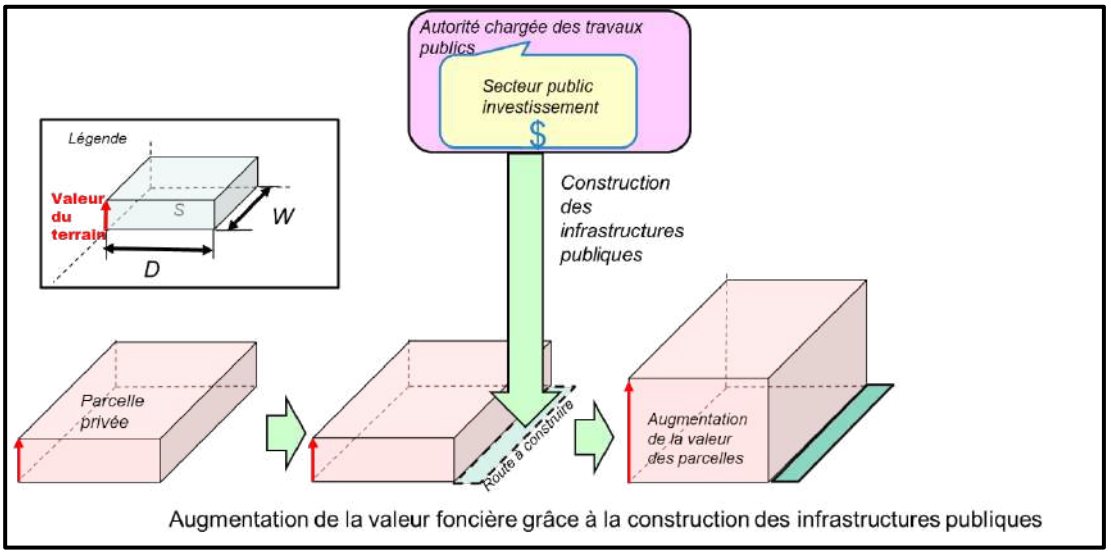
Tableau 3 : Paramètres de la simulation financière de l'autofinancement

Indicateurs	**Valeurs**	**Unités**
Surface totale du périmètre (St)	526	Hectares (ha)
Coût total estimé des travaux (C)	51,942,500	USD
Valeur vénale initiale (Vi)	10	USD/m²
Valeur vénale après aménagement (Vf)	80	USD/m²
Surface de réserve à vendre (Sv=C/Vf)	**649,281**	**m² (soit 65 ha)**
Valeur totale créée par le projet (V_{totale}=St×Vf)	**420,800,000**	**USD**

Source : Auteurs,2016

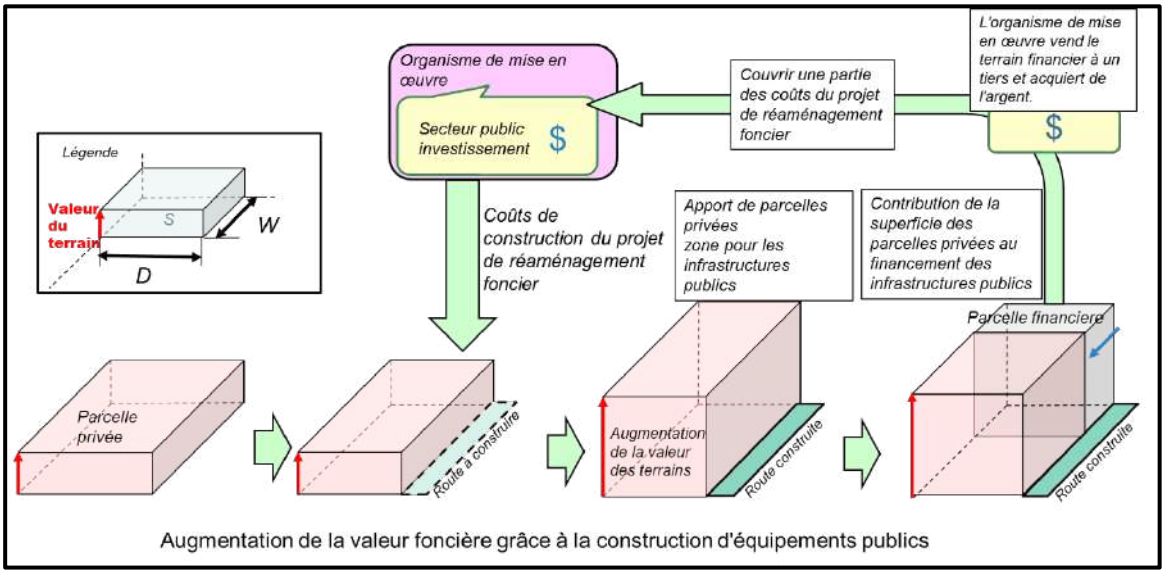
La simulation prouve que le coût des travaux (52 M USD) ne représente que 12,3 % de la valeur totale créée. Mathématiquement, la vente de seulement 12,3% de la surface totale aménagée (65 hectares sur 526) au prix de 80 USD/m² suffit à couvrir l'intégralité des coûts de viabilisation (52 millions USD), rendant le projet financièrement autonome.

Figure 11. Schéma de principe de non existence du système de la capture de la valeur foncière



Source : PRCM-PDTK

Figure 12. Schéma de principe mise en place réaménagement foncier et système de la capture de la valeur foncière accès sur le développement



Source : PRCM-PDTK

- **Analyse des verrous à l'autofinancement**

Le passage à un modèle d'autofinancement par la « capture de la valeur foncière » se heurte à deux défis majeurs :

1. **L'insécurité juridique :** 80% des parcelles ne possèdent pas de titres officiels, rendant la « mise en commun » (land pooling) complexe.
2. **La rupture de confiance :** Le manque de transparence administrative freine l'adhésion des résidents et l'attraction des investissements privés.

- **Comparaison des coûts avec l'Afrique Subsaharienne**

L'estimation de **51,9 millions USD** pour la restructuration de Kutu, Bamboma et Mabinda peut paraître colossale, mais ramenée à l'hectare ou au ménage, elle s'inscrit dans la moyenne des grands projets urbains africains, tout en révélant les spécificités kinoises.

1. **Benchmark Éthiopien (IHDP) :** À Addis-Abeba, le programme de logements collectifs (condominiums) a montré des coûts d'infrastructure de base oscillant entre **1.500 $ et 2.500$ par unité**. Notre projet se situe dans une fourchette similaire, mais avec un défi supplémentaire : la nature marécageuse du sol de Kinshasa qui impose des surcoûts en drainage et fondations (estimés ici à 18% du budget VRD).
2. **Modèle de Kigali (Rwanda) :** Le Rwanda utilise le *Land Pooling* pour ses pôles urbains secondaires. Les coûts de viabilisation y sont souvent optimisés par une planification stricte en amont. Contrairement à Kigali où l'État préfinance, notre modèle mise sur l'autofinancement, ce qui est plus risqué mais plus réaliste pour le budget limité de la RDC.

- **Adaptabilité du modèle japonais (Kukaku-seiri) à Kinshasa**

Le modèle japonais de réaménagement foncier (Land Readjustment) repose sur la cession volontaire d'une partie du terrain par les propriétaires en échange d'une plus-value après viabilisation.

- Pourquoi il est adaptable:
  - **Pénurie foncière :** Comme le Japon de l'après-guerre, Kinshasa manque d'espace viabilisé. La densification (R+4) proposée répond mathématiquement à l'explosion démographique.
  - **Culture de la « débrouille » :** L'esprit d'auto-prise en charge des Kinois (secteur tertiaire à 77%) peut être canalisé vers un projet collectif s'ils perçoivent un bénéfice économique direct.
- Les limites :
  - **Dualisme foncier :** Au Japon, le droit de propriété est sacré et enregistré. À Kinshasa, la gestion est hybride (coutumière et moderne). Demander à un chef de terre ou à un occupant sans titre de « céder 30% de sa parcelle » pour le bien commun sans garantie juridique forte peut générer des conflits sociaux majeurs.
  - **Vision à long terme :** Le modèle japonais exige une patience financière (la plus-value arrive après 5-10 ans), tandis que le contexte kinois est marqué par une urgence de survie immédiate.

- **La Gouvernance : Le véritable moteur de l'autofinancement**

L'autofinancement par la capture de la valeur foncière n'est pas un mécanisme financier passif, c'est un acte de gouvernance complexe.

- **La confiance comme monnaie :** Comme le souligne Smolka (2013) dans ses travaux sur la capture de la valeur foncière, le succès ne dépend pas de la richesse des habitants, mais de la légitimité des institutions. En RDC, la méfiance envers l'administration est un obstacle plus grand que le manque de dollars.
- **Transparence et Redevabilité :** L'autofinancement exige que les fonds générés par la vente des « terrains de réserve » soient strictement réinvestis dans le quartier. Si la gouvernance est opaque, les propriétaires refuseront de participer (Un-Habitat, 2016).

DISCUSSION DES RÉSULTATS

La présente recherche démontre que le réaménagement foncier à Kinshasa n'est pas seulement un défi technique d'ingénierie, mais une mutation profonde du contrat social urbain en République Démocratique du Congo.

- **L'échec de la planification descendante et la rationalité de l'informel**

Les résultats soulignent un « urbanisme fait maison » qui, bien que qualifié de « slum » selon les critères de Mike Davis (2006), répond à une logique de survie face à la défaillance de l'État. Le fait que **75 %** (LUKUBAMA M.R, 2016), des habitants aient trouvé une solution de logement via le circuit coutumier prouve que le système informel est plus efficace que le système légal actuel. Cependant, cette efficacité a une limite : l'incapacité à produire des biens publics (drainage, voirie, espaces verts). La discussion ici rejoint les thèses de l'urbanisme subalterne : il ne faut pas « raser » l'informel, mais le « formaliser » par des mécanismes de remembrement qui respectent les réseaux sociaux existants.

- **Viabilité économique et benchmark régional et Analyse du bénéfice pour le résident**

Le coût estimé à 51,9 millions USD peut paraître prohibitif pour une municipalité congolaise. Néanmoins, la comparaison avec le programme IHDP en Éthiopie montre que les coûts par unité (entre 1.500 et 2.500 USD) sont cohérents avec les standards de l'Afrique Subsaharienne.

La grande différence réside dans le mode de financement. Alors qu'à Kigali (Rwanda), l'État joue le rôle de garant et de financier initial, notre proposition d'autofinancement repose sur la capture de la valeur foncière. Le défi est ici écologique et topographique : les 18 % de surcoûts liés au drainage sont la rançon d'une urbanisation sur sol marécageux, un coût nécessaire pour éviter le « coût de l'inaction ».
L'acceptabilité sociale du projet repose sur la démonstration de la plus-value nette pour les ménages, malgré la réduction physique de leur propriété.

Tableau 3 : Comparaison du patrimoine d'un résident type (Avant vs Après)

Caractéristiques	**État Initial (Informel)**	**État Projeté (Aménagé)**	**Écart / Gain**
Surface de la parcelle	400 m²	**250 m²** (après cession de 37,5\%)	-150 m²
Valeur vénale au m²	10 USD	**80 USD**	+70 USD
Valeur totale du patrimoine	**4,000 USD**	**20,000 USD**	**+16,000 USD**
Statut Juridique	Occupant sans titre	Propriétaire avec titre	Sécurisation
Environnement	Zone inondable	Quartier assaini	Salubrité

Source : Auteurs,2016

Bien que le propriétaire perde physiquement 150 m² de terrain, la valeur de son capital immobilier est multipliée par **5**. La plus-value nette de **16.000 USD** par parcelle constitue l'argument central pour obtenir le consentement des résidents et justifier l'autofinancement par le foncier.

- **Le modèle japonais à l'épreuve du dualisme foncier congolais**

L'introduction du modèle Kukaku-seiri (Land Readjustment) à Kinshasa est une innovation audacieuse mais risquée.

- **La force du modèle** : Il permet de créer de la valeur sans expropriation massive, ce qui est crucial dans un contexte de pauvreté où la terre est le seul capital.
- **Le verrou socioculturel** : Contrairement au Japon où le droit est unifié, la RDC vit un dualisme foncier. Le passage d'une parcelle de 400 m² « coutumière » à une copropriété en R+4 demande un changement de paradigme mental. La « cession volontaire » de 30 % du terrain contre une promesse de viabilisation se heurte à une méfiance historique envers l'administration.

- **Le paradoxe de la gentrification et le risque d'exclusion sociale**

Si la densification verticale (R+4) et la viabilisation des quartiers Bamboma, Kutu et Mabinda constituent un progrès technique, elles soulèvent le risque majeur de la gentrification par les coûts indirects. L'étude montre que la plus-value nette par parcelle est multipliée par cinq, créant une tentation forte pour les ménages les plus précaires de vendre leurs droits fonciers pour réaliser un gain immédiat.
Le passage d'un habitat horizontal auto-construit à un logement collectif structuré impose des charges nouvelles (maintenance des parties communes, taxes foncières, abonnements aux services de base) que 57 % de la population active, évoluant dans l'informel (BAKUMBA MG, 2021 ; LUKUBAMA M.R, 2016), pourrait ne pas supporter. Sans mécanismes de protection sociale, le projet risque de provoquer un déplacement de la pauvreté : les résidents originels, incapables d'entretenir leur nouveau patrimoine, pourraient être repoussés vers des périphéries encore plus lointaines, recréant ainsi de nouveaux « slums ».
L'autofinancement ne doit pas occulter la nécessité de politiques de logement social ou de systèmes de « location-vente » adaptés aux revenus irréguliers de la « débrouille » kinoise.

- **Le vide juridique : l'article 204 et l'obsolescence de la loi de 1973**

La mise en œuvre du réaménagement foncier en RDC se heurte à un vide normatif significatif. Bien que l'article 204 de la Constitution de 2006 accorde aux provinces une compétence exclusive sur l'aménagement du territoire, le cadre opérationnel reste régi par la Loi foncière de 1973 telle que modifiée et complétée en 1980 et en 2025. Or, cette dernière est axée sur la gestion des concessions individuelles et ne prévoit aucun mécanisme explicite de « Land Pooling » ou de « mise en commun des terres ».
Actuellement, toute restructuration urbaine d'envergure est contrainte par le régime du « consentement unanime », une procédure lourde qui donne un droit de veto de fait à chaque occupant. L'absence de dispositions légales permettant la cession obligatoire d'une portion de terrain à des fins d'intérêt public (en échange d'une plus-value) rend le modèle japonais Kukaku-seiri difficilement opposable aux tiers. Pour passer de la théorie à la pratique, la RDC doit impérativement compléter son Code de l'Urbanisme et de Construction en y intégrant le remembrement urbain comme un outil de puissance publique, permettant de sécuriser les 80 % d'occupants sans titres tout en imposant la contribution foncière nécessaire à l'autofinancement (BAKUMBA MG, 2021 ; LUKUBAMA M.R, 2016).

- **La gouvernance comme substitut au capital financier**

L'analyse confirme que le principal obstacle à l'autofinancement n'est pas l'absence d'argent, mais l'absence de confiance. Comme le théorise Smolka (2013), la capture de la valeur foncière est un instrument de gouvernance avant d'être un outil fiscal.

- La transparence : Sans un système cadastral sécurisé (80 % des titres manquant actuellement), le remembrement est impossible.
- La participation : Le recours au « Système D » ou « Article 15 » mentionné dans les résultats montre que la population possède une capacité d'auto-organisation. La

discussion suggère que cette énergie doit être intégrée dans les comités de résidents pour garantir que les fonds de réserve soient réellement réinvestis in situ.

- **Limites et perspectives de la recherche**

Cette étude se base sur des estimations sommaires et une modélisation spatiale. Une limite majeure réside dans l'acceptabilité sociale réelle de la densification verticale (R+3 ou R+4). Les recherches futures devraient porter sur une enquête de perception auprès des chefs coutumiers et des propriétaires pour affiner le taux de cession acceptable dans le cadre du Land Pooling.

CONCLUSION

Cette recherche a démontré que l'impasse financière de l'urbanisation à Kinshasa n'est pas une fatalité, mais la conséquence d'un modèle de gestion foncière obsolète. En analysant les quartiers de Kimbanseke, nous avons prouvé que le sol, lorsqu'il est mobilisé à travers le mécanisme du réaménagement foncier, peut devenir le premier moteur de l'autofinancement urbain en République Démocratique du Congo.

L'étude confirme que la transition d'une occupation horizontale informelle vers une densification verticale (R+3 et R+4) permet de dégager la surface nécessaire à la viabilisation sans recourir à l'expropriation. L'investissement de 51,9 million USD identifié pour Bamboma, Kutu et Mabinda ne constitue pas une charge insurmontable, mais un capital mobilisable par la capture de la valeur foncière. La plus-value générée par la transformation de zones marécageuses en quartiers structurés suffit théoriquement à couvrir les coûts de voirie, de drainage et d'équipements publics.

Pour lever les verrous identifiés dans notre discussion, trois actions prioritaires sont proposées:

Sur le plan législatif: Substituer l'approche actuelle du « consentement unanime » par une loi sur le remembrement urbain d'utilité publique. Ce cadre doit permettre le « Land Pooling » (mise en commun des terres) où la cession d'une portion de parcelle (environ 30%) devient la contrepartie légale de l'obtention d'un titre foncier sécurisé et d'un accès aux services.

Sur le plan institutionnel: Créer une Agence de Péréquation Foncière pour restaurer la confiance. Cette structure doit fonctionner comme une fiducie, garantissant que les bénéfices de la vente des parcelles de réserve soient intégralement et exclusivement réinvestis dans le périmètre du projet.

Sur le plan opérationnel: Engager immédiatement un projet pilote « Micro-maille ». La démonstration physique de la viabilisation sur un échantillon réduit est indispensable pour rompre avec la méfiance historique des populations envers les projets étatiques et valider l'acceptabilité sociale de la copropriété.

En conclusion, l'autofinancement foncier offre aux villes de la RDC une voie de souveraineté urbaine. En s'inspirant de la rigueur du modèle japonais tout en l'adaptant à la résilience du secteur informel kinois, Kinshasa peut passer d'une ville « subie » à une ville « produite », où chaque mètre carré aménagé finance le bien-être de la collectivité.

REFERENCES BIBLIOGRAOHIQUE

3 **Bachelard, G. (1971).** *L'Épistémologie*. Paris : Presses Universitaires de France.

4 **Bakumba Mangitukulu, G (2021)** : Interaction entre la croissance urbaine et la Mobilité : la structuration de la périphérie-Est de Kinshasa par la mobilité collective : les nœuds comme lieux de fabrication de la ville, thèse de doctorat Faculté d'Architecture La Cambre Horta, ULB/Belgique.

5 **Bakumba Mangitukulu, G (2022)** : Emergence d'une polarité dans un tissu urbain : cas du nœud de mobilité marché de la liberté à Kinshasa-Est, African Cities Journal, EPFL/Lausanne.
6 **Bloch, M. (1952).** *Apologie pour l'histoire ou Métier d'historien*. Paris : Armand Colin.
7 **Coquery-Vidrovitch, C. (1993).** *Histoire des villes d'Afrique noire : Des origines à la colonisation*. Paris : Albin Michel.
8 **Glaeser, E. (2011).** *Triumph of the City*. Penguin Books. (Sur les risques de gentrification et les bénéfices de la densité).
9 **Creswell, J. W. (2014).** *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage Publications.
10 **Davis, M. (2006).** *Le pire des mondes possibles : de l'explosion urbaine au bidonville global*. Paris : La Découverte.
11 **De Souza, F. F., Ochi, T., & Hosono, A. (2018).** *Land Readjustment: Solving Urban Problems Through Innovative Development*. JICA Research Institute.
12 **Lall, S. V., Henderson, J. V., & Venables, A. J. (2017).** *Africa's Cities: Opening Doors to the World*. Washington, DC: World Bank. [DOI : 10.1596/978-1-4648-1044-2].
13 **Le Corbusier. (1933).** *La Charte d'Athènes*. Paris : Éditions de Minuit.
14 **Moore, D. S., et al. (2012).** *Introduction to the Practice of Statistics*. W.H. Freeman.
15 **Piemay, J-L ; Saar, Cheikh (2007)**. La ville sénégalaise. Une invention aux frontières du monde. Paris : Karthala, Coll. « Hommes et Sociétés ».
16 **Radcliffe-Brown, A. R. (1952).** *Structure and Function in Primitive Society*. Free Press.
17 **Selltiz, C., et al. (1976).** *Les méthodes de recherche en sciences sociales*. Montréal : HRW.
18 **République Démocratique du Congo (2006).** *Constitution de la République Démocratique du Congo*. Journal Officiel. (Pour l'Art. 204).
19 **Robinson, J.**, (2002) "Global and world cities: a view from off the map" in International Journal of Urban and Regional Research, vol 26 n° 3, 531-554.
20 **Smolka, M. O. (2013).** *Implementing Value Capture in Latin America*. Lincoln Institute of Land Policy.

- **Banque Mondiale. (2021).** *Rapport sur l'urbanisation en RDC : Des villes inclusives pour une croissance résiliente*. Washington DC.
- **JST (Japanese Study Team) / PRCM-PDTK. (2025).** *Lignes directrices pour le réaménagement foncier en République Démocratique du Congo*. Rapport technique.
- **Lukubama, M. R. (2016).** *Analyse de l'habitat urbain dans les quartiers Bamboma, Kutu et Mabinda de la commune de Kimbanseke : État des lieux et proposition d'aménagement d'un quartier durable*. Mémoire de fin d'études.
- **Ministère des Finances, RDC. (2023).** *Annuaire statistique des finances publiques*. Kinshasa.
- **PNUD. (2020).** *Rapport sur le développement humain : Relever les défis de l'urbanisation en RDC*.
- **République Démocratique du Congo. (2006).** *Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés (telle que modifiée et complétée à ce jour)*.
- **UN-Habitat. (2016).** *Finance for City Leaders Handbook*. Nairobi.