

« CELEBRATION DE L'EDITION 2024 DE LA JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT

Samedi du 30 septembre au 07 octobre 2024

Ebolowa, Cameroun

Sécurisation foncière pour un habitat durable et un avenir urbain meilleur: orientations stratégiques issues de la réforme foncière en RDC

Par Augustin M. Mpoyi
Expert en régimes fonciers
et gouvernance spatiale
CONAREF, RDC

Sommaire

- Une meilleure clarification de la tenure foncière
- Articulation des principes et règles distincts selon les milieux urbains et ceux ruraux (régime foncier urbain et régime foncier rural)
- Clarté entre droits fonciers de l'Etat et droits fonciers coutumiers, collectifs et individuels
- Coordination intersectorielle (horizontale et verticale) dans l'administration et l'affectation du sol
- Rationalisation de la fiscalité et de la parafiscalité foncière (recettes publiques d'origine foncière)

Une meilleure clarification de la tenure foncière

- Précisions apportées sur le concept de la tenure des terres en trois principaux volets:
 - **Reconnaissance des droits fonciers et immobiliers** (diversité des droits fonciers et immobiliers désormais reconnus et pour quels bénéficiaires)
 - **Certification des droits fonciers et immobiliers reconnus** (simplification des procédures, allègement des délais et adaptation des coûts aux revenus)
 - **Sécurisation optimale des toutes les formes de transactions foncières** (simplification, tracabilité et fiabilité)

Articulation des principes et règles distincts selon les villes et les milieux ruraux

- Différence des réalités entre les villes et les milieux ruraux, en ce qui concerne la perception de la terre et des droits y attachés ainsi que son utilisation ;
- Ainsi, la RDC a clarifié davantage entre les deux, **en articulant un régime foncier distinct selon qu'il s'agit des terres urbaines** (comprises dans les limites d'une ville) **ou des terres rurales**, généralement régies par le droit coutumier et qui comprennent le reste des terres non comprises dans les villes (approche résiduelle).
- Ensuite, clarification de la procédure au moyen de laquelle les terres sont appelées à migrer des terres rurales vers les terres urbaines (ce qui permet d'atténuer les conflits très fréquents entre les chefs traditionnels et les administrations de l'Etat)

Clarté entre droits fonciers de l'Etat et droits fonciers coutumiers, collectifs et individuels

- **Principe de propriété de l'Etat sur les terres reconduit :**
 - L'Etat est le seul à détenir le droit de propriété sur le sol (y compris le sous-sol), et le sol est toujours réparti en **domaine foncier public et en domaine foncier privé**.
 - Sur le même sol, il est reconnu **des droits fonciers coutumiers des communautés locales**, (collectifs et individuels) que l'Etat est tenu de respecter dans le cadre des processus d'aménagement du territoire, urbains ou ruraux) ainsi que dans ceux qui conduisent à leur concession au profit des tiers.
 - L'on en arrive donc à un régime dualiste qui allie les droits fonciers de l'Etat et les droits fonciers coutumiers des communautés locales
 - En vertu de leurs droits fonciers coutumiers, des droits subsidiaires ont été affirmés: information, consentement, compensation en cas de pertes et de modifications, justice de proximité

Coordination intersectorielle dans l'administration et l'affectation du sol

Les différentes utilisations ou destinations de la terre ont été organisées et structurées en différents secteurs de la vie nationale (*secteurs minier, forestier, agricole, pétrolier, gazier, infrastructures, services environnementaux, ressources en eau, habitat, conservation, etc.*);

Pour chacun des secteurs, des règles particulières et des institutions de gestion spécifiques ont été respectivement fixées et instituées;

Coordination intersectorielle dans l'administration et l'affectation du sol

Sur le plan opérationnel, cette spécialisation matérielle et institutionnelle, en l'absence des mécanismes harmonisés de coordination intersectorielle, a donné lieu à :

- **Des conflits des compétences** entre les ministères sectoriels intervenants; et, comme corolaire, à ces conflits, à
- **De nombreux cas de superposition conflictuelle** des droits et de titres et, en même temps;
- **Des conflits récurrents avec les communautés locales**, étant donné l'absence d'une compréhension commune du système de consultation publique préalable à l'affectation et à l'attribution des droits réels sur le territoire.

Coordination intersectorielle dans l'administration et l'affectation du sol

- *C'est pourquoi la politique foncière nationale a arrêté une orientation stratégique nationale, articulé comme suit:*
 - ***Définir des principes et établir les mécanismes qui assurent la concertation, la collaboration et la coordination intersectorielle entre les ministères et les services publics qui gèrent les matières connexes au foncier, en vue d'assurer une mise en œuvre cohérente et intégrée de la politique foncière nationale, en adéquation avec les autres politiques publiques sectorielles ayant des incidences sur les terres.***

Rationalisation de la fiscalité et de la parafiscalité foncière

- **Les constats d'avant :**

- La fiscalité et la parafiscalité foncière dysfonctionnent
- Mauvaise répartition entre les trois niveaux de gouvernance (*le niveau national et provincial se disputent certaines taxes, tandis que le niveau local est complètement dépourvu*);
- Moins de rapports institutionnels entre les services fonciers et les services d'assiettes (celles qui collectent ces recettes);
- En conséquence, très peu de ressources d'origine foncière ;

Rationalisation de la fiscalité et de la parafiscalité foncière

- **C'est pourquoi la politique foncière a recommandé:**

- La mise en place, à travers le Plan Foncier National, d'un programme national d'évaluation des recettes d'origine foncière visant notamment à approfondir les problématiques liées à l'assiette de la fiscalité et de la parafiscalité foncières, aux actes générateurs correspondants ainsi qu'à la répartition de ces recettes entre les trois niveaux de gouvernance, en vue d'accroître la performance des services et d'augmenter les recettes d'origine foncière.

JE VOUS REMERCIE DE VOTRE AIMABLE ATTENTION