



**Faculté des sciences économiques, politiques et sociales
Département des sciences de la population et du développement
Institut des études du développement**

Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu, République Démocratique du Congo

Par Anselme PALUKU KITAKYA

**Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de
Docteur en sciences sociales
(Orientation Développement, Population et Environnement)**

Membres du Jury

Promoteur : Prof. Pierre-Joseph LAURENT

**Lecteurs : Prof. Gerti HESSELING
Prof. Angélus MAFIKIRI TSONGO
Prof. Paul MATHIEU
Prof. Koen VLASSENROOT**

Président : Prof. Jean-Marie WAUTELET

Louvain-la-Neuve

Novembre 2007

DÉDICACE

À mes parents Jean Bosco Kasighalire et Appolonie Syayipuma,

À mes frères et sœurs,

À tous les membres de ma famille élargie et tous ceux de ma belle-famille

À mon épouse Merlyne Kyalenga,

À mes enfants Alliance Wasingya, Mylène Muyisa et Sandrine Menge,

À tous ceux qui m'ont servi de guide dans mon édification morale et scientifique,

Je dédie ce travail

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier sincèrement toutes les personnes qui ont contribué, de différentes manières, à la réalisation de ce travail.

J'exprime ma reconnaissance aux autorités de l'Université Catholique du Graben pour toutes les démarches qu'elles ont menées pour l'obtention des moyens nécessaires à ma formation doctorale.

Cette recherche n'aurait pu aboutir sans le soutien financier de la Coopération au développement de l'Université Catholique de Louvain. Que le personnel du Secrétariat à la Coopération et de l'Administration du personnel de l'Université Catholique de Louvain soit remercié pour la bonne gestion de ma bourse d'étude.

Je garderai un excellent souvenir de mon promoteur, le Professeur Pierre-Joseph Laurent. Il m'a guidé avec patience et m'a redonné espoir et confiance pendant les moments de doute. C'est à son accompagnement et à sa rigueur scientifique que ce travail doit son fond.

J'adresse ma profonde gratitude au Professeur Angélu Mafikiri Tsongo qui, de diverses manières, m'a soutenu et accompagné dans toute ma recherche doctorale. J'ai eu la chance de bénéficier de son impressionnant réseau de personnes-ressources en Belgique et au Congo. Je salue particulièrement son sens des responsabilités.

Que le Professeur Paul Mathieu trouve ici ma sincère reconnaissance pour avoir suscité mon intérêt pour la recherche sur les questions foncières au départ de mon diplôme d'études approfondies en développement, environnement et sociétés. Il a mis à ma disposition son importante documentation sur le foncier.

Je remercie également les Professeurs Gerti Hesseling et Koen Vlassenroot qui ont, malgré leurs occupations, accepté de siéger comme membres externes dans mon jury et de consacrer du temps précieux à la lecture critique de cette thèse.

Que le professeur Jean-Marie Wautelet soit remercié de manière particulière pour la présidence du jury de ma thèse et pour les autres activités scientifiques et administratives liées à ma formation doctorale au Département des sciences de la population et du développement.

Que le Professeur Dominique Tabutin, Président du Département des sciences de la population et du développement, et Mesdames Margot Vandenbossche et Catherine Letocart, respectivement secrétaire de l'Institut d'études du développement et du Département des sciences de la population et du développement, trouvent ici ma sincère gratitude pour l'amitié et les différentes tâches administratives dont j'ai bénéficié tout au long de ma formation à l'Université Catholique de Louvain

Ma gratitude s'adresse également aux informaticiens : Madame Marie-Claire Wadin, Emile Berckmans, Willy Tabordon, Bernard Masuy et Eric Nicolay dont les secours techniques m'ont été d'une grande utilité.

Je remercie sincèrement Michel Ledent et Guy Blondeel qui ont consacré du temps précieux à la lecture du manuscrit. Leur remarquable travail m'a permis de

corriger certaines fautes de forme qui devaient sans doute altérer le fond de ce document. Je remercie également Philippe Collet qui a traité et donné forme à ce texte.

A tous mes collègues de l'Université Catholique du Graben, actuellement en formation en Belgique et France, j'exprime ma reconnaissance pour la bonne compagnie et les multiples assistances.

Que tous mes collègues doctorants de l'Université Catholique de Louvain, particulièrement ceux du département des sciences de la population et du développement, soient remerciés pour la collaboration et les excellents rapports.

Je dois de la reconnaissance à Augustin Mukute, à Alexie Mizimbo, à Maliro Balere, à Chrysostome Vahamwiti, à Paluku Tsiko, à papa Mahembe, à Thomas Mbanga, à Simplexe Malembe et à mon beau-frère Zéphirin qui m'ont rendu un précieux service lors de mes travaux de terrain. Vous m'avez témoigné de la serviabilité et une sincère amitié. Je vous souhaite une fructueuse vie familiale et professionnelle. J'associe à ces remerciements tous les enquêtés qui ont consacré du temps à répondre à nos questions et à nous fournir les informations qui ont constitué le corpus des données empiriques.

Que mes amis de la Paroisse Saints-Marie-et-Joseph de Blocry : Charles Delhez, Yves van Oost, Christianne Goedemé, Louis Minet, Gaby Minet, Jeannine Stiernet, Antonio Pincetti, Mairie-Ghislaine Pincetti, Monique Fragnière, Enrik et tous les membres de la Fabrique d'Eglise trouvent ici ma reconnaissance pour leur amitié. J'ai beaucoup bénéficié de leur soutien tout au long mon séjour au presbytère.

Merci aux familles Jérôme Kasolene, Paluku Musuvaho, Mboko Vutala, Appolinaire Kivyamunda, Omer Mirembe et François Biloko pour leurs différentes marques d'amitié.

Ma gratitude s'adresse à Lawi Balere, Déogratias Kamavu, Ayanza Tatwavunoka, Nzoloko Anatole, Emery Kataka, Norbert Marungu, Mundeke Mihingu et Charlotte Bakatsuraki qui ont apporté diverses assistances à ma petite famille, particulièrement pendant mon séjour de formation en Belgique.

Je serais ingrat si je n'exprimais pas ma reconnaissance à toutes les familles *yira* et au *Kyaghanda* Belgique pour leur hospitalité.

Que mon épouse Merlyne Kyalenga, mes enfants Alliance Wasingya, Mylène Muyisa et Sandrine Menge trouvent en ce travail le résultat de la patience et du sacrifice consenti pour le douloureux éloignement.

Que tous ceux qui ont contribué, d'une manière ou d'une autre, à la réalisation de ce travail ne se sentent pas oubliés.

ABBREVIATIONS UTILISÉES

ACOGENOKI Kivu	Association Coopérative des groupements d'éleveurs du Nord
BCCE	Banque Congolaise du Commerce Extérieur
BRIBO	Briqueterie Industrielle de Butembo
CCFD/ France	Comité Catholique contre la faim et pour le développement
COOPIBO/ Belgique	Coopibo pour un monde rural viable au Nord et au Sud : ONG belge
COTEDER	Conseils Techniques pour le Développement Rural
E.I.C.	Etat Indépendant du Congo
ENACTI /BUTEMBO extension de	Ecole Nationale du Cadastre et des Titres immobiliers/ Butembo
FAT/Grand Lacs	Forum des Amis de la Terre pour la Région des Grand Lacs
LIDE	Ligue pour le développement
ONG(s)	Association(s) ou organisation(s) non gouvernementale(s)
P.N.Vi	Parc National de Virunga
PROELKI	Projet d'électrification de Kimbulu
RCD/KML	Rassemblement Congolais pour la Démocratie Kisangani/ Mouvement de libération
SYDIP	Syndicat de défense des intérêts paysans

INTRODUCTION GÉNÉRALE

**CONTEXTE,
CADRE D'ÉTUDE
ET APPROCHES MÉTHODOLOGIQUES**

1. Contexte d'étude : dynamiques socio-économiques, accumulation foncière et escalade des problèmes fonciers

La dynamique (évolution dans le sens de dégradation ou d'amélioration) de l'environnement institutionnel et socio-économique en Afrique est un fait relevé par bien des recherches et observateurs. La compréhension des facteurs à la base de ces évolutions préoccupe les chercheurs, les acteurs directement concernés, les organisations non gouvernementales, les politiques nationales et internationales, etc.

Expliquant les dynamiques par l'adaptation des acteurs au contexte complexe de la cohabitation des conceptions endogènes (traditionnelles) et étatiques (modernes) du foncier en Afrique, Paul Mathieu écrit :

« Sous l'effet des changements multiples (démographiques, sociaux, économiques, politiques et législatifs), les pratiques foncières locales se diversifient et se transforment de façon dynamique. L'accès aux ressources est un processus dynamique et évolutif : tous les acteurs s'adaptent en permanence à un contexte qui évolue, ils se réfèrent en même temps et de façon changeante aux diverses règles, aux divers pouvoirs et sources de légitimité qui peuvent être utiles dans leurs stratégies. Les acteurs du foncier sont en même temps dans le système foncier coutumier (qui est lui-même une réalité changeante), dans le système "moderne" (même si le droit des textes légaux n'est souvent pas appliqué) et dans le changement. »¹.

Pour certains analystes, l'examen des relations sociétés/nature (accès, contrôle et exploitation des ressources naturelles par les populations) semble être une porte d'entrée idéale pour rendre compte des dynamiques environnementales et de leurs conséquences. Claude Raynaut insiste, par exemple, sur la nécessité de reconnaître une certaine responsabilité aux sociétés sahéliennes dans la rigueur des conditions naturelles de la zone. Il cherche à comprendre comment les dynamiques des principes internes d'organisation sociale ont pu infléchir les rapports que ces sociétés entretiennent avec la nature et à interpréter, en fonction de leurs propres orientations, les contraintes pesant sur leur mode de gestion des ressources productives (terre, force de travail, outils techniques).

L'analyse de Claude Raynaut débouche sur la position centrale occupée par la question foncière dans la transformation des systèmes de production. Qu'il s'agisse de territoire de chasse, de pêche ou de cueillette, d'aires de pâturage ou de terres de culture, écrit-il, l'exploitation de l'espace implique des normes sociales qui règlent l'accès individuel ou collectif².

Le Roy exprime plus clairement la position centrale occupée par la question foncière en Afrique lorsqu'il écrit :

¹ MATHIEU P., « Le foncier et la gestion des ressources naturelles », in LAURENT P.-J., MATHIEU P. (dir.): *Enjeux actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel*. Cahiers du Cidep n°27, Academia Bruylant/l'Harmattan, Louvain-la-Neuve/Paris, 1996, pp.46-59

² RAYNAUT C. (dir.), *Sahels. Diversité et dynamiques des relations société-nature*, Karthala, Paris, 1997, pp.285-286

« Parmi les nombreux problèmes que l'Afrique doit affronter en ce début du 21^{ème} siècle, la question foncière revient de manière insistante et incontournable. C'est le pivot autour duquel viennent s'agréger d'autres difficultés et c'est une sorte de transformateur de ces difficultés en conflits ou en guerres, civiles ou non. »³.

Pour Raynaut, l'émergence de la question foncière est consécutive à la raréfaction de l'espace. A ce propos, il écrit :

« Avec la raréfaction progressive de l'espace il s'est opéré un basculement des enjeux. Aujourd'hui le contrôle de la terre est devenu, en lui-même, une des conditions-clefs du fonctionnement des systèmes de production agricole et, par conséquent, de la reproduction matérielle et sociale des communautés paysannes. L'organisation foncière de sociétés lignagères s'est alors transformée profondément, même lorsqu'une apparente stabilité a été maintenue. Cette évolution a suivi deux directions principales. Dans beaucoup de cas la disparition de la brousse et la mise en culture quasi permanente des terres a progressivement pérennisé les droits d'usage au point de le faire peu à peu se confondre avec une appropriation définitive. La fonction du chef de terres, lorsqu'elle a été conservée, est alors devenue purement rituelle et se borne désormais à l'accomplissement des rites propitiatoires au bénéfice de tous ceux qui exploitent les terres placées sous sa tutelle »⁴.

Trois facteurs principaux de changement seraient à la base de la dynamique foncière : la raréfaction de l'espace et des ressources naturelles sous l'effet de l'accroissement des densités humaines ; la généralisation de l'économie monétaire et les changements socioculturels⁵. A ces facteurs correspondent trois axes majeurs de changement : la progression de la notion d'appropriation entraînant la privatisation et l'individualisation de la terre, l'entrée de la terre sur le marché et l'accumulation foncière⁶.

En dépit de la diversité des situations locales, l'escalade de la problématique foncière et les facteurs de sa dynamique ci-dessus évoqués caractérisent la plupart des régions d'Afrique subsaharienne et constituent des écueils importants au développement. Plusieurs études sur différentes régions attestent ce fait.

Au Zaïre (République démocratique du Congo), la montée de la crise agraire et l'escalade des conflits fonciers dans les années 80 seraient consécutives à une gestion foncière clientéliste entretenue par le régime de Mobutu. Alors qu'antérieurement les notables coutumiers ne pouvaient transférer que les droits d'usage sur les terres en fonction des besoins des familles, le pouvoir présidentiel s'est appuyé sur des réseaux clientélistes régionalisés incorporant les anciens pouvoirs coutumiers. L'accès à la terre est alors devenu l'objet de jeux de pouvoirs très complexes au niveau local entre anciens et nouveaux acteurs

³ LE ROY E., « Actualité des droits dits "coutumiers" dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan indien à l'orée du 21^{ème} siècle », in *Cahiers d'anthropologie du droit : Retour au foncier*, Paris, Karthala, 2002, pp.237-264

⁴ RAYNAUT C., *op.cit.*, p.290

⁵ *Ib.*, pp. 301-303

⁶ *Ib.*, pp.306-310

de l'évolution rurale⁷.

La compétition pour le contrôle de la terre s'inscrit dans une logique plus large, qui éclaire la nature de l'accumulation, laquelle ne se réduit pas à une approche étroitement économiste, où l'on confond l'accumulation avec l'investissement supposé capable de transformer les conditions de production et d'augmenter la productivité de la terre et du travail à travers la recherche de la maximisation du profit. Ici, comme dans le reste du monde, l'investissement ne doit pas être seulement producteur de biens matériels et de richesses, mais aussi de prestige et de statut⁸. Pareille évolution ne se produit sans doute pas sans conséquence. Peemans signale, en effet, la montée de tensions et de conflits entre communautés paysannes, autorités coutumières et nouveaux acquéreurs⁹.

Corroborant ce constat, Raemaekers fait remarquer que pendant le règne de Mobutu, la législation foncière a soutenu un processus d'accès inégalitaire à la ressource foncière favorisant les nantis et les élites politiques. Selon lui :

« La loi foncière bakajika favorisa l'appropriation à grande échelle des terres libres par une élite néo-patrimoniale petite mais puissante : les hommes forts locaux et régionaux usèrent de leur position dans l'administration publique pour manipuler l'attribution des propriétés foncières à leur propre bénéfice. Très souvent, de grandes concessions n'étaient pas utilisées pour augmenter le revenu agricole local, mais bien pour servir de base à l'accumulation du capital [...] La loi foncière bakajika jeta les bases d'une double intégration des entrepreneurs Nande et de la population locale dans le commerce informel. ¹⁰ ».

Analysant la gestion foncière au Zaïre, Mugangu trouve qu'elle est confuse, juridiquement parlant. L'absence d'un ordre foncier cohérent et d'une structure de mise en œuvre appropriée, la flexibilité de la mise en œuvre de la législation dans le chef de l'administration et des tribunaux et la manipulation des instruments juridiques et de l'appareil administratif sont les caractéristiques essentielles de cette confusion foncière. Mais, à en croire Mugangu, cette confusion n'est pas fortuite ; elle a une rationalité propre qui s'inscrit dans un processus de gestion par l'Etat du rapport entre la société et l'économie¹¹. Cette confusion apparente est caractérisée par « la pluralité normative¹² » en situation transitionnelle ou d'entre-deux.

⁷ PEEMANS J.-Ph., *Crise de la modernité et pratiques populaires au Zaïre*, l'Harmattan, Paris, 1997, p.139.

⁸ *Ib.*, p.138

⁹ *Ib.*, p.139

¹⁰ RAEYMAEKERS T., « L'économie politique de Beni-Lubero », in VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *Conflit et transformation sociale à l'est de la Rdc*, Academia Press, Gent, 2004, pp.59-78

¹¹ MUGANGU MATABARO S., *La gestion foncière rurale au Zaïre. Réformes juridiques et pratiques foncières locales. Cas du Bushi*, Academia-Bruylant/ L'Harmattan, Louvain-la-Neuve, 1997, pp.5-6

¹² CHAUCHEAU J.-P. Le PAPE M. et De SARDAN J.-P., *La pluralité des normes et leurs dynamiques en Afrique*, in WINTER G. (coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs*, Karthala-IRD, Paris, 2001, pp.145-162. Voir aussi MATHIEU P., BOLOGO E., ZONGO M., *Des transactions foncières ambiguës et conflictuelles : le retrait de terre dans le Sud-Ouest du Burkina Faso*, document de travail non publié, décembre 2005

Toujours au Zaïre, dans un contexte de désengagement de l'Etat post-colonial et de son incapacité à assurer les fonctions régaliennes, l'élite (politique, commerciale et administrative) aurait investi le champ de l'accumulation foncière entretenant ainsi l'exclusion progressive des classes populaires à bas revenus (paysans pauvres et anciens lignages gestionnaires des terres) de l'accès à la terre. Une lecture sur une longue période dévoile l'historicité du processus d'accumulation et son lien à l'idéologie modernisatrice depuis l'Etat colonial. Comme le fait remarquer Peemans :

« Les attentes de l'indépendance ont souvent été interprétées comme étant des attentes de la modernisation de la part de la majorité des populations [...] dans de nombreuses régions du Zaïre, notamment au Kivu, cela prit la forme d'attente de récupération des terres tribales ou claniques qui avaient été déclarées terres vacantes par l'Etat colonial, et attribuées à des entreprises étrangères, alors que les populations continuaient à considérer, jusqu'à la troisième génération, qu'il s'agissait d'un coup de force permanent entraînant la spoliation du patrimoine inaliénable de la communauté »¹³.

Les recherches effectuées dans la partie orientale du Congo, spécifiquement au Kivu, placent aussi la problématique foncière au centre des dynamiques sociales, économiques et politiques.

Au Nord Kivu, l'enchevêtrement des causes multiples et complexes aurait joué un rôle important dans l'escalade des conflits qui ont ruiné les paysanneries pendant plus d'un demi siècle. Cependant la question foncière et celle de la nationalité seraient les principaux facteurs d'inquiétude et d'accroissement des tensions¹⁴. La question foncière s'y présente sous trois aspects principaux :

- « 1°. le rétrécissement de l'espace disponible pour des paysanneries de plus en plus nombreuses ;*
- 2°. la dépossession foncière de ces mêmes paysanneries, en grande partie organisée par la collusion entre chefs coutumiers, bourgeoisies urbaines et administrations corrompues ;*
- 3°. l'incertitude et précarité croissantes des droits fonciers paysans, résultant à la fois des pratiques foncières clientélistes et opportunistes des chefs coutumiers autochtones et disqualification des droits fonciers traditionnels par les lois foncières modernes (promulguées en 1966 et 1973), au nom de propriété étatique du sol¹⁵. ».*

A la suite de ses investigations, Mafikiri soutient que la question principale qui se pose dans les systèmes d'exploitation du Kivu concerne la distribution des richesses en terres et du pouvoir. Ces deux éléments, écrit-il, sont liés et sont à la base des conflits. Les systèmes de gestion de la terre facilitent la mobilisation d'une partie importante des ressources foncières utiles au développement dans les mains d'un petit groupe d'exploitants. Ils entretiennent une exploitation de la masse paysanne, freinent le développement agricole

¹³ PEEMANS J.-P., *op.cit*, p.200

¹⁴ LAURENT P.J., et. al., « Cohabitation imposée et tensions politiques au Nord-Kivu : une trajectoire conflictuelle », in MATHIEU P., WILLAME J.-C. (dir.), *Conflits et guerres au Kivu et dans la région des grands lacs. Entre tensions locales et escalade régionale. Cahiers africains*, n°39-40, Institut africain, CEDAF/L'Harmattan, Tervuren/Paris, 1999, pp.13-20

¹⁵ Ibidem.

en maintenant l'insécurité individuelle et familiale d'occupation et perpétuent les rivalités entre les groupes¹⁶. D'autre part, ajoute-t-il, la volonté de la société traditionnelle de maintenir la gestion coutumière des terres et celle de l'Etat de s'assurer l'appropriation des terres ont entraîné une confusion générale entre différents acteurs et une instabilité des droits fonciers communautaires qui n'assurent plus à la paysannerie sa reproduction¹⁷.

Dans la seconde moitié des années 90, la guerre a exacerbé la compétition pour l'accès à la ressource foncière dans la région. Vlassenroot dénonce justement l'omission ou la non-prise en compte de l'accès à la terre dans les explications du conflit à l'est de la République Démocratique du Congo en ces termes :

« Un élément qui manque souvent dans le débat autour de liens existant entre les ressources et le conflit est la question de l'accès à la terre et son contrôle. Des disputes locales autour de la terre, plutôt que la lutte armée pour le contrôle des sites miniers, tendent à dominer la compétition socio-économique locale, dressant des communautés entières les unes contre les autres... La terre est devenue une ressource importante pour les groupes armés non étatiques aussi bien que les armées nationales. La terre est à la fois une source de conflit et une ressource de guerre. D'une manière plus importante, poursuit cet auteur, ce contexte de guerre motive une classe plus importante d'hommes d'affaires, politiciens, autorités traditionnelles et propriétaires fonciers à développer des stratégies nouvelles pour augmenter leur contrôle de la terre »¹⁸.

Dans la même ligne d'idées, Laurent montre à quel point l'analyse des transformations de l'accès à la terre est éclairante pour la compréhension des tensions dramatiques dont le Kivu est le théâtre (paysannerie notamment) surtout à partir de 1996, période correspondant à la guerre dite de libération. Il trouve que les conflits qui émaillent le Nord-Kivu expriment la nature d'un Etat hétéronome incapable d'assurer le bien-être de la majorité paysanne qui le compose, parce qu'il rend possible l'appropriation des terres rurales par des groupes d'acteurs nantis¹⁹.

A en croire Vlassenroot et Raeymaekers, certains acteurs du conflit kivutien auraient mis à profit leur appartenance ethnique et politique dans le cadre particulier de l'économie guerrière. Ils écrivent en effet :

« Pendant la guerre, des réseaux d'élites de rebelles et de l'armée, des politiciens prédateurs et des hommes d'affaires opportunistes, ont profité de l'état général d'insécurité pour consolider leur présence dans les secteurs les plus lucratifs de l'économie »²⁰.

Le domaine foncier n'a sans doute pas échappé aux convoitises de ces acteurs. Les

¹⁶ MAFIKIRI T. A. (dir.), *La problématique foncière au Kivu montagneux (Zaïre)*, Cahier du CIDEP n°21, l'Harmattan, septembre 1994, p.20

¹⁷ *Ib.*, pp.20-21

¹⁸ VLASSENROOT K., « Terre et conflit: le cas du Masisi », in VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *op.cit.*, pp.79-98

¹⁹ LAURENT P.-J., « Déstabilisation des paysanneries du Nord-Kivu, migrations, démocratisation et tenure », in MATHIEU P. et WILLAME J.-C., *Conflits et guerres au Kivu et dans la région des grands lacs. Entre tensions locales et escalade régionale*. Cahiers africains, n°39-40, l'Harmattan/Institut africain-CEDAF, Tervuren, 1999

²⁰ VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *op.cit.*, p.29

dynamiques socio-politiques, le souligne bien Raynault, sont parmi les facteurs de la dynamique foncière²¹.

Dans le cas du Zaïre, Peemans soutient que les éléments ethniques ont été indissociables de la formation de nouveaux réseaux de pouvoir où la gestion foncière et les stratégies d'accès à la terre ont joué un rôle important²². Dans l'est du Congo, spécifiquement en Ituri et au Masisi, Vlassenroot et Raemaekers relèvent les fondements de l'élément ethnique dans la montée de la conflictualité pour les terres de cultures et de pâturages. A ce propos ils écrivent:

« Dans de nombreux cas la terre est passée d'une source à une ressource de guerre. La terre est devenue une ressource importante pour les groupes armés non étatiques aussi bien que pour les armées nationales. ²³ ».

Dans la région de Beni-Lubero (voir Région d'étude, p.9) , à part cet élément ethnique, qui n'est pas déterminant dans les compétitions pour l'accès et le contrôle de la terre²⁴, les éléments de ce contexte global africain et congolais, repris ci-dessus, caractérisent aussi le contexte local. Les pondérations peuvent être différentes. Néanmoins, l'émergence des logiques d'accumulation foncière chez l'élite commerciale et la convoitise des signes de modernité par les classes de propriétaires semblent être les facteurs à la base des dynamiques économiques et foncières. Les tensions et les rivalités foncières s'attisent dans un contexte de contradiction entre les logiques bourgeoises et élitistes d'accumulation foncière et les logiques paysannes de conservation de cette ressource vitale.

L'économie locale est, en effet, historiquement soutenue par deux activités majeures à savoir l'agriculture et le commerce. La première (dont dépend plus de 70% de la population) serait la base de la seconde. Le commerce a d'abord consisté en l'échange régional des produits agricoles et s'est ensuite métamorphosé en capitalisme marchand régional et transfrontalier incluant exportation des produits locaux et importation des produits manufacturés²⁵. Une importante classe d'hommes d'affaires issus de la paysannerie (la plupart n'ont pas abandonné leurs terres) s'est alors constituée et a consolidé ses fondements fonciers par l'acquisition de vastes étendues de terres rurales. A côté de l'attribution coutumière des terres, principal mode traditionnel d'accès à la terre, se développe l'achat des terres.

²¹ RENAULT C., *op. cit.*, p.123

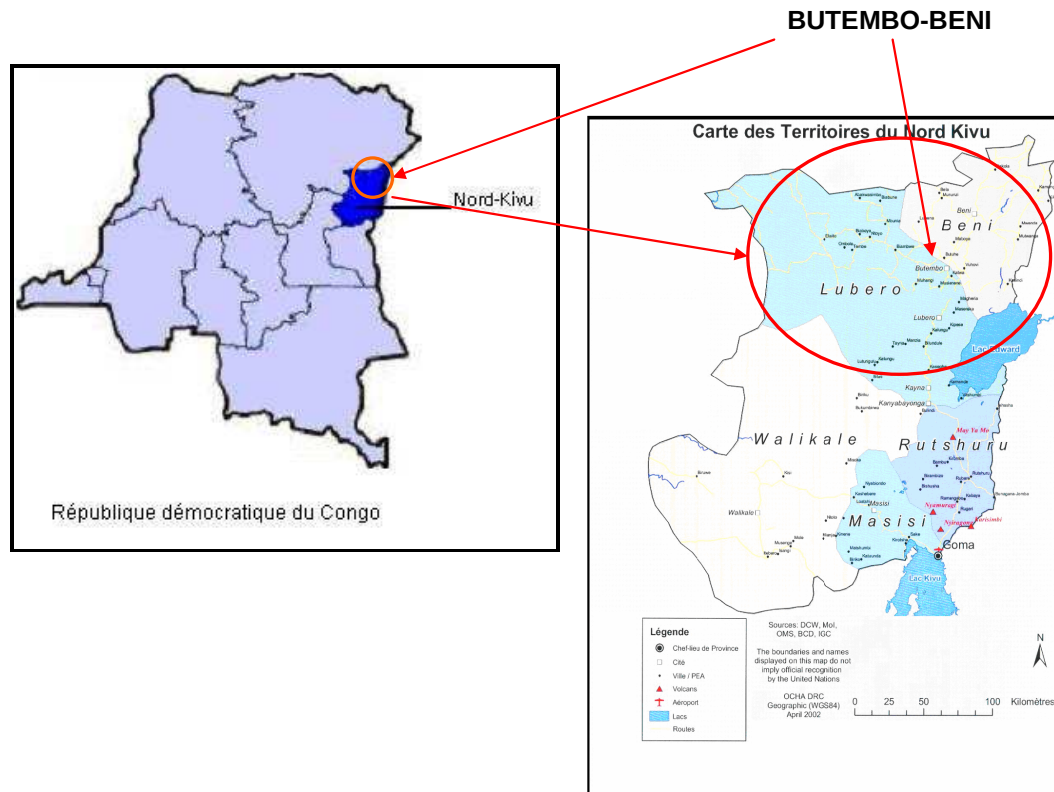
²² PEEMANS J.-Ph., *op.cit.*, p.139

²³ VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *op.cit.*, p.20. Voir aussi p. 79

²⁴ La population locale appartient majoritairement (plus de 98%) à l'ethnie *nande*.

²⁵ Ce sujet est développé par KAMBALE MIREMBE O., *Echanges transnationaux, réseaux informels et développement local. Une étude au Nord-Est de la République démocratique du Congo*, Thèse de doctorat, Presses universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2005

Région de l'étude



Source : Adaptation de documents

Consultés sur <http://fr.wikipedia.org/wiki/Image:DCongoNorthKivu.png>

En d'autres termes, il s'installe un marché émergent²⁶- dans lequel la terre peut faire l'objet d'une propriété privée- qui se développe à côté ou au sein d'un système traditionnel considérant la terre comme un bien communautaire sacré ayant une valeur d'usage et non une valeur marchande. Les chefs de terres en quête d'argent, de signes de modernité et d'autres formes de pouvoir, dépossèdent progressivement (pacifiquement ou brutalement) la terre des anciens exploitants (qu'ils soient membres de leur lignage ou non). Cette situation attise les conflits fonciers et de pouvoir déjà présents dans les lignages des chefs coutumiers²⁷.

L'exiguïté de la terre s'est encore accrue avec l'avènement de l'urbanisation²⁸ qui englobe des villages entiers dans les périmètres urbains, aux limites imprécises, et transforme les terres agricoles en parcelles constructibles. En effet, afin de vendre leurs terres situées dans la périphérie urbaine, les chefs des terres les font lotir en parcelles conformément aux nouvelles normes de l'administration locale²⁹.

Tous ces facteurs étant conjugués, on passe progressivement des prêts coutumiers à l'introduction de l'argent dans les transactions foncières locales.

Bien que lancée dans la région à partir de l'époque coloniale³⁰, la privatisation des terres a pris de l'ampleur dans la région de Butembo-Beni après le boom économique (première moitié des années 90) consécutif à l'augmentation de revenus agricoles (café, produits maraîchers et autres cultures de rente) et commerciaux.

Dès lors, il y a lieu de penser à l'existence d'interconnexions entre la gestion foncière et l'accumulation des biens en milieux rural et urbain. En d'autres termes, on suspecterait une complicité entre les autorités foncières et la bourgeoisie : commerçants et élites politico-administratives.

Quelles relations entretiennent les institutions gestionnaires des terres et les acteurs de l'accumulation par le truchement des biens et du pouvoir ? Quels sont les changements

²⁶ Je dois ce qualificatif à MATHIEU P, E. BOLOGO et E. ZONGO. Cf. MATHIEU P. BOLOGO E., ZONGO, *op.cit.*, 2005

²⁷ Les contestations de la légitimité du pouvoir des chefs coutumiers sont recensés quasiment dans toutes les chefferies locales. Cette situation est à la base de beaucoup de litiges fonciers qui déstabilisent les paysans. Pour la plupart de nos informateurs : ce sont les chefs terriens illégitimes qui vendent les terres.

²⁸ En 1999, les cités de Butembo et de Beni sont hissées au rang de ville par arrêté du gouverneur du Nord Kivu bis (pro RCD-KML) ; décision confirmée par Ordonnance du Président de la République en 2002.

²⁹ L'administration locale a mis au point une clé de répartition qui veut que 50% du terrain loti reviennent au vassal, 30% aux chefs terriens et 20% aux municipalités administratives. Le chef coutumier Kikene m'a confié au cours d'un entretien que c'est le procès-verbal intitulé *Kanuni za Kugawa na kupana mashamba kati ya groupement Buyora* (littéralement règles de morcellement et de cession des terres coutumières en groupement Buyora) actant les dispositions prises par la famille des terriens du groupement Buyora en matière de partage et cession des terres coutumières qui aurait servi de base à cette mesure prise par le gouverneur de province du Nord-Kivu/Bis.

³⁰ Je fais allusion aux grandes exploitations agropastorales qu'entretenaient les expatriés grecs et belges. Ces exploitations ont été nationalisées et rétrocédées aux congolais (politiciens pour la plupart) par le gouvernement zaïrois dans le cadre de la politique dite de zaïrianisation.

qui adviennent dans cette dynamique socio-économique ? Quelles sont les motivations des accumulateurs fonciers ? Comment (et pourquoi) les formes coutumières du foncier cèdent-elles ? A la faveur de quelles régulations foncières ? Quelle est l'influence de cette dynamique institutionnelle sur le processus de développement local ? La question de recherche à la base de la présente étude s'inscrit dans cette série d'interrogations plus générales.

2. Cadre d'étude : problématique, hypothèse et objet de la recherche

2.1. Question de recherche

La considération du contexte foncier et économique de la région de Butembo, a suscité la préoccupation suivante :

« Y aurait-il des rapports entre la dynamique de l'économie locale et l'évolution des normes de gestion foncière? ».

Cette question principale de notre étude peut être précisée par ces sous-questions:

1. Quelles sont les processus institutionnels (dont les acteurs et les normes) qui régissent la gestion foncière au Nord-Kivu ? Y a-t-il des interrelations entre la gestion foncière et la dynamique de l'économie locale ?
2. Quels sont les facteurs entretenant et promouvant cette dynamique économique ? Quelles sont les activités socio-économiques émergentes ? Sont-elles liées à la ressource foncière ? En quoi influencent-elles la dynamique de la gestion foncière ?
3. Quelles sont et comment se répandent les innovations qui répondent aux besoins de la paysannerie locale, à la demande des marchés régional et extérieur ?

2.2. Hypothèse

Décrivant les systèmes fonciers d'un point de vue technique et économique, Paul Mathieu affirme qu'ils déterminent l'allocation des ressources naturelles productives en précisant qui possède telle terre ou ressource naturelle, qui y a accès, qui peut l'utiliser et comment. Selon lui, l'aspect technique étant inséparable de la dimension sociale et politique, les choix d'allocations des ressources sont faits par des unités de décision socialement définies. Les règles de gestion et d'appropriation, quant à elles, ne fonctionnent que parce qu'elles sont définies et supervisées par des autorités socialement légitimes. Paul Mathieu conclut en soulignant l'existence des relations déterminantes et complexes entre la gestion des ressources naturelles, les modes d'appropriation de ces ressources et les autorités qui président aux institutions de gestion et/ou garantissent les modes d'appropriation³¹. Les dynamiques économiques peuvent, quant à elles, conduire à des modifications

³¹ MATHIEU P., « le foncier et la gestion des ressources naturelles », in LAURENT P.-J., MATHIEU P. (éds.), *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel* : Cahiers du Cidep n°27, pp.46-59

institutionnelles et à la redéfinition des modes d'appropriations des ressources productives.

A la suite de ces considérations théoriques et du contexte foncier et économique particulier à la région économique de Butembo, l'hypothèse de base de ce travail est que

« le développement du commerce régional ou transfrontalier et la modification des règles de gestion de la terre sont des phénomènes liés et interdépendants ».

Cette hypothèse très globale nécessite d'être explicitée par des sous-hypothèses.

Sous-hypothèses :

1. La gestion foncière locale est la résultante d'un compromis entre acteurs et institutions se rencontrant de façon opportuniste³² lors des démarches compétitives pour l'accès et le contrôle de la terre. Précisément, les populations semblent osciller, de manière opportuniste, entre les possibilités offertes par la tradition et celles mises en œuvre par les lois promulguées par l'Etat modernisateur³³. Cette élasticité des pratiques quotidiennes de gestion foncière insécurise la paysannerie locale et favorise l'agrobusiness³⁴.

2. L'accumulation privative des terres serait une stratégie de sécurisation des activités commerciales. Le commerce étant sujet à des fluctuations (conjoncturelles et structurelles difficiles à maîtriser et provoquant la faillite de certaines entreprises, les hommes d'affaires investissent dans la terre (base et valeur refuge de leurs capitaux). Il s'agirait là de stratégies de promotion économique et sociale ayant pour enjeu la propriété foncière et immobilière et l'insertion dans l'économie moderne³⁵ par des anticipations rationnelles. Par ailleurs, la « cession » des terres par les chefs traditionnels aux commerçants et aux responsables d'administrations ainsi que l'entretien de bonnes relations avec ces acteurs seraient des stratégies de sécurisation financière. Cette situation conduit à l'effritement de l'autorité foncière traditionnelle, à sa substitution progressive par de nouvelles autorités foncières (acheteurs/propriétaires des terres) et à l'émergence d'une importante classe de paysans sans terres.

3. Les acteurs du système foncier local – combinant les pratiques anciennes et les apports de l'extérieur – transforment les techniques agropastorales au sein des exploitations, inventent des règles et formes d'organisation nouvelles et formalisent les règles

³² MAFIKIRI TSONGO A. " Pratiques foncières, phénomènes informels et problèmes ethniques au Kivu (Zaïre)", in DE VILLERS G. (dir.), DE VILLERS, *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique*, Cahiers africains, n°19-20, CEDAF/L'Harmattan, 1996.

³³ LAURENT P.-J., MATHIEU P., « La gestion des ressources naturelles par les communautés locales : mode passagère ou innovations nécessaires ? », in LAURENT P.-J., MATHIEU P. (dir.), *Enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel*, Cahiers du Cidep n°27, Academia Bruylant/l'Harmattan, Louvain-la-Neuve/Paris, 1996, pp.17-35.

³⁴ MATHIEU P. et KAZADI C., « Quelques aspects des législations et pratiques foncières au Zaïre: ambiguïté et enjeux pour les politiques agricoles », in *Monde en Développement*, n° 18, pp.55-61

³⁵ De VILLERS G., « Propositions introductives », in de VILLERS, *op.cit.* , p.12.

traditionnelles de gestion de la terre en les rendant plus strictes³⁶. Cette combinaison des pratiques et acquis conduit à l'émergence d'innovations techniques, organisationnelles et institutionnelles. La détention des capitaux issus principalement du commerce permet aux accumulateurs de formaliser leurs avoirs fonciers, d'encaisser des revenus locatifs, d'améliorer les techniques agropastorales et d'accroître la production pour dégager un surplus agricole commercialisable. Face à cela, les petits paysans, en quête de sécurisation foncière et économique, mobilisent diverses pratiques pacifiques (migration, pluriactivité, salariat agricole, rotation de cultures) ou violentes (cession clandestine des terres familiales, disputes foncières, etc.).

2.3. Objet et but de la recherche

Cette recherche est consacrée à l'étude des enjeux économiques du foncier en région de Butembo-Beni. Elle vise spécifiquement l'identification, la typologie et l'analyse des interrelations entre la dynamique des institutions de la gestion foncière et l'accumulation du capital par le contrôle de la terre. En d'autres termes, l'étude se propose d'analyser les différents aspects de l'évolution du système de gestion foncière face au développement du capitalisme marchand et de déterminer la contribution du foncier dans le développement du capitalisme commercial. Elle cherche à comprendre pourquoi la terre, support matériel de l'économie paysanne traditionnelle, est fortement convoitée par les commerçants; comment son contrôle et sa gestion sont devenus des enjeux économiques et de pouvoir pour de nombreux acteurs dont la plupart sont nouveaux sur le champ du foncier. Des motivations économiques seraient en effet à la base d'une gestion efficiente de ces ressources, comme rapporté dans l'affirmation suivante :

« Bien gérer les ressources, c'est-à-dire les exploiter de façon viable dans la productivité future des ressources est une option généralement coûteuse dans l'immédiat. [...] la gestion viable des ressources est un investissement : investir, c'est en effet accepter des coûts présents pour des bénéfices futurs. Les paysans et les éleveurs décideront d'assumer ces coûts si et seulement si les résultats attendus en valent la peine, et s'ils ont une garantie suffisante de bénéficier effectivement de ces résultats. »³⁷.

L'étude devra faire ressortir les formes de sécurisation foncière et économique auxquelles recourent les acteurs. A cette fin, l'intérêt sera porté sur l'analyse des innovations introduites dans les pratiques foncières et économiques.

Enfin, nous évaluerons l'influence de ces dynamiques sur le développement local.

3. Méthodologie

³⁶ SIBELET N. et DE DIVOINE Ph., «La face cachée d'une situation prétendue figée (Niumakele, Comores) », in GASTELLU J.-M et MARCHAL J.-Yv.(éds.), *La ruralité dans les pays du Sud à la fin du 20^{ème} siècle*, ORSTOM, coll. Colloques et séminaires, Paris, 1997, pp.663-674.

³⁷ MATHIEU P., « Le foncier et la gestion des ressources naturelles », in LAURENT P.J., MATHIEU P., *op.cit.*, pp46-59

Cette section est consacrée la spécification de l'angle d'étude, mais aussi à l'explication de différentes méthodes qui ont servi à la collecte et à l'analyse des données empiriques.

3.1. Approches méthodologiques : approches systémique inductive et interdisciplinaire

Cette étude aborde les activités économiques et la gestion foncière locale (Beni-Lubero) en tant qu'éléments en interrelation au sein d'un même ensemble. Les actions des divers acteurs sont perçues comme déterminées par les cadres social, politique, économique, géographique et temporel. Cette perspective motive le recours à une approche systémique et interdisciplinaire dont il convient de préciser brièvement le contenu, l'intérêt analytique et les applications spécifiques.

Analyse systémique

Bedu et ses collaborateurs définissent un système comme étant un ensemble d'éléments liés entre eux par des relations lui conférant une certaine organisation.³⁸

Pour Crozier et Friedberg³⁹, un système est un ensemble constitué comme un champ structuré – non neutre – dont les différents éléments ont des conduites coordonnées et interdépendantes. En d'autres termes, il y a des relations de coopération et d'interdépendance entre les éléments d'un système. L'analyse systémique se décompose en deux types de raisonnements complémentaires :

- le raisonnement stratégique, qui part de l'acteur pour découvrir le système qui peut expliquer, par ses contraintes, les apparentes irrationalités du comportement de l'acteur ;
- le raisonnement systémique, qui part du système pour retrouver l'acteur avec la dimension contingente, arbitraire et non naturelle de son ordre construit.

L'analyse systémique est intéressante, car elle combine induction (raisonnement stratégique) et déduction (raisonnement systémique). Elle permet alors d'éviter l'erreur de généralisation excessive et conduit à des jugements objectifs sur les causes et les conséquences des actions des acteurs.

Faite isolément, l'analyse stratégique conduirait justement à une extrapolation hâtive à partir du vécu des acteurs. Cependant, écrivent Crozier et Friedberg, l'analyse systémique pare à cet inconvénient, parce qu'elle part non pas de l'acteur, mais des caractéristiques du jeu que le raisonnement stratégique, de par sa vertu heuristique, permet de mettre en évidence.

³⁸ BEDU L. et al., *Appui pédagogique à l'analyse du milieu rural dans une perspective de développement*, Montpellier, CIRAD(Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement Rural), collection documents systèmes agraires, n°8, juin 1987, pp.56-60

³⁹ CROZIER M., FRIEDBERG E., *L'acteur et le système*, Paris, Editions du Seuil, 1977, pp.197-202

Un autre intérêt du raisonnement systémique se trouve dans le type de causalité sur lequel il repose, à savoir une causalité systémique et non linéaire.

La causalité systémique, écrivent Crozier et Friedberg, consiste à considérer effets et causes comme interdépendants à l'intérieur d'un système dont les propriétés (modes de régulation ou de gouvernement, type de jeux prédominants) permettent de comprendre et de prévoir le résultat que l'on voudrait expliquer. Au lieu d'essayer de localiser le vice de structure ou de fonctionnement, il s'agit de faire un diagnostic du système qui permette de comprendre en quoi et pourquoi, dans ce système, les comportements ou les mécanismes incriminés sont en fait rationnels.

L'analyse systémique est pertinente de par son fondement sur les données concrètes et de par sa capacité à tenir compte des dynamiques comme en témoignent ses caractéristiques spécifiques suivantes :

- la logique systémique n'est pas une logique abstraite : elle ne peut se développer qu'à travers la connaissance des systèmes de relations ou d'actions dont les propriétés orientent fortement les acteurs, en limitant les objectifs que ceux-ci peuvent raisonnablement proposer ;
- tout changement proposé pour l'épanouissement des individus, le développement de leurs activités ou l'amélioration du climat ou encore des performances de l'ensemble qu'ils constituent, passe par la transformation de ces systèmes.

Eclairée par les précisions du contenu, de la portée et des caractéristiques ci-dessus de l'analyse systémique, notre étude pourra identifier et établir une typologie des acteurs économiques et fonciers locaux, leurs relations, les règles et les rationalités de leurs actions. Notre raisonnement inductif utilise essentiellement le raisonnement stratégique, par le fait que nous partons d'actions de quelques acteurs pour tirer des conclusions sur l'ensemble du système.

Pour être fructueuse et au vu de la complexité même des domaines fonciers et économiques, l'analyse systémique invite à une démarche interdisciplinaire.

Approches associées à l'analyses systémique

Il est certes difficile de croiser les regards, mais cela est nécessaire pour disposer d'un ensemble de données et de théories permettant d'affiner l'analyse.

Seront particulièrement associées à l'approche systémique dans cette étude: les approches géographique, historique et socio-anthropologique (les pratiques des acteurs).

Le recours à l'approche géographique est dicté par le fait que les activités socioéconomiques s'exercent à des niveaux d'espaces articulés. Particulièrement, les échanges commerciaux englobent les espaces local, régional, national et international. Ainsi par exemple, les avoirs fonciers des acteurs se trouvent en milieu rural et urbain.

L'avènement de l'urbanisation dans un contexte de quasi ineffectivité de la loi foncière est tel que certains chefs coutumiers détiennent des prérogatives sur des terres rurales et urbaines.

Notre étude visant aussi la compréhension et l'explication de l'évolution des systèmes économique et foncier, l'approche historique nous sera d'une grande utilité.

La conception de la terre par les acteurs fonciers locaux se meut des logiques coutumières de la propriété communautaire vers des logiques de propriété privée. En conséquence, l'appropriation privative des terres se substituant progressivement à l'attribution coutumière usufruitière, l'approche *historico-dynamique* nous a semblé être indiquée pour l'identification et la description des évolutions et des formes de résistance. Les vertus analytiques de cette approche sont, par ailleurs, attestées par plusieurs études.

Par exemple, dans une étude où il confronte les théories du développement aux histoires du développement réel, Jean-Philippe Peemans insiste sur la nécessité de situer la pensée concernant le développement dans son contexte historique en ces termes :

« On ne peut comprendre le processus de formation de la pensée sur le développement ni la diversité de ses orientations que si on la resitue dans une périodisation qui correspond aux inflexions du contexte historique dans lequel elle s'est déployée, et aux conflits d'acteurs qui ont marqué ces différentes périodes »⁴⁰.

Peemans estime, par ailleurs, qu'une lecture historique des dynamiques des systèmes pourrait rendre compte de formes de la résistance des acteurs populaires (*acteurs du bas*) contre les assauts multiformes de la modernisation. Proposant une lecture non homogène des pratiques populaires, il écrit :

« Il est très important de comprendre que l'hétérogénéité des pratiques populaires est un phénomène historique ; elle n'est pas seulement un phénomène contemporain, dont on déduirait alors une tendance inexorable à l'affaiblissement de la volonté ou de la capacité de la résistance. Ce qui est important à relever dans une approche historique de la résistance c'est qu'elle a été capable, malgré qu'elle n'est pas un phénomène homogène, de produire pendant des siècles une capacité de maintien de certaines formes de lien social et de réinventer ce dernier »⁴¹.

A en croire Peemans, il existerait des conflits multiséculaires à l'intérieur des collectivités non homogènes d'acteurs populaires. Ces collectivités, dit-il, ne sont pas seulement non homogènes entre elles, mais le sont aussi face aux intrusions de l'extérieur. Les conflits ne sont donc pas à dater de l'ère contemporaine du *développement* et leur analyse ne pourrait être réduite à l'opposition entre élites qui imposent le mode de développement et acteurs du bas qui le subissent.

En résumé, Peemans souligne que la compréhension des enjeux des conflits

⁴⁰ DE LAME D., « Gloires et malheurs des théories du développement : Colin Leys et Jean-Philippe Peemans », in APAD, *Gouvernance foncière au quotidien en Afrique*, Bulletin de l'APAD, n°22, décembre 2001, p.151-152

⁴¹ PEEMANS J.-Ph., *Le développement des peuples face à la modernisation du monde. Essai sur les rapports de l'évolution des théories du développement et les histoires du développement réel dans la seconde moitié du XX e siècle*, Louvain-la-neuve/Paris, Academia Bruylant/L'Harmattan, 2002, p.439

d'acteurs, qui tournent autour des chemins imposés ou refusés du développement à travers une lecture non homogène des acteurs du bas, nécessite une lecture au temps long selon trois étapes successives :

1°. L'abandon de la vision modernisatrice de l'histoire faisant dater l'histoire du changement au 16^{ème} siècle uniquement pour le Nord. Selon lui, la plupart de sociétés du Sud ont été incorporées à la modernité depuis cette époque.

2°. L'évaluation de l'impact de la longue histoire de la modernité sur les sociétés du Sud. Ce faisant, l'on se rend vite compte de l'existence du lien entre les pratiques séculaires des acteurs du bas et leurs valeurs. Ce lien entre le culturel, le social et l'histoire est central. Les acteurs du bas ne sont donc pas tous dilués dans la modernité ; ils sont capables d'opposer une résistance commune à l'irruption de la modernité imposée.

3°. La reconnaissance du caractère non homogène des pratiques et des comportements des « acteurs du bas ».

Depuis l'irruption de la modernité dans les sociétés qui ont été ouvertes plus ou moins violemment à l'extérieur, conclut-il, à chaque génération, les acteurs du bas ont été divisés suivant l'attitude qu'ils adoptaient à l'égard de l'envahisseur étranger⁴².

Enfin, la validation de l'insertion des rapports fonciers dans le social par plusieurs analyses théoriques et recherches empiriques, nous a dicté le recours aux approches socio-anthropologiques. Cette perspective nous permet de replacer et d'interpréter la rationalité des pratiques économiques et foncières dans leurs relations sociales.

Polanyi atteste, justement, de l'enchâssement de l'économie dans les rapports sociaux⁴³. Les rapports fonciers sont des rapports sociaux, donc des rapports de pouvoir mais aussi des relations de *négociations* permanentes entre acteurs : entre autochtones et migrants, entre riches en terres et détenteurs de travail, entre hommes et femmes, entre Etat et populations, entre différentes sources d'autorité (coutumières et modernes), entre administrations et opérateurs économiques privés ou autorités sociales locales (chefs coutumiers), etc.⁴⁴

3.2. Démarche méthodologique du travail : constitution de la base des données empiriques, traitement et analyse des résultats

Comment avons-nous pratiquement organisé la collecte des données empiriques? Quelles sont les méthodes qui ont servi pour le traitement des données et l'interprétation des résultats?

⁴² PEEMANS J.-Ph., *op.cit.* p.439

⁴³ POLANYI K., *La grande transformation aux origines politiques et économiques de notre temps*, Gallimard, Paris, 1986. Plusieurs recherches en sociologie et en anthropologie économique, à la suite de celle de Polanyi (la grande transformation), valident cette thèse.

⁴⁴ MATHIEU P., *op.cit.*, in Cahiers du Cidep n°27, p.49

Production des données : constitution de la base des données empiriques

Selon Daniel Bertaux,

« Toute recherche empirique passe par plusieurs stades parce qu'elle progresse de l'ignorance à la découverte, puis à la formation d'une représentation mentale des processus sociaux et à sa mise à l'épreuve des faits, ou plutôt des observations, et enfin à la mise sous forme orale et écrite de cette représentation à des fins de diffusion. Il n'est pas souhaitable que ces trois stades, 1. l'exploration, 2. l'analyse et 3. la synthèse, soient entièrement distincts. Il est bon que l'exploration se poursuive alors que le travail d'analyse a commencé et que des rédactions préliminaires précèdent l'achèvement de la phase analytique. La structure rigide de l'enquête par questionnaire destiné à vérifier l'hypothèse exclut ce recouvrement, et en particulier celui des stades 1 et 2 : elle exige que l'exploration soit terminée avant que l'on passe à la construction de l'outil principal, le questionnaire. C'est là un lourd handicap auquel échappe l'approche qualitative, en particulier celle dite ethnosociologique... »⁴⁵.

Notre recherche a connu l'enchevêtrement des phases exploratoire, d'analyse et de synthèse.

Région/Zone d'étude et type d'enquête

La quête des données empiriques a nécessité des investigations dans la contrée de Butembo-Beni⁴⁶. Cf. carte page précédente.

Par rapport à notre thème de recherche, à savoir les interactions foncier-économie locale, le choix de cette région comme site des nos investigations est essentiellement justifié par l'importance des activités commerciales, la multiplication des grandes fermes agropastorales, la forte fréquence des litiges fonciers, la forte demande des parcelles constructibles en ville et la croissance rapide de l'urbanisation.

Deux catégories d'enquêtes complémentaires y ont été menées: l'enquête socio-foncière et l'enquête socioéconomique.

L'enquête socio-foncière visait l'histoire du peuplement et d'occupation de la région, l'organisation sociopolitique, les institutions et les autorités foncières, les règles coutumières de gestion foncière, le système de gestion foncière, les nouveaux acteurs et institutions fonciers, les renseignements socio-démographiques des exploitants. Les récits de vie et les entretiens approfondis avec quelques acteurs économiques et fonciers sont les techniques qui ont permis la collecte de ces données. Nous avons principalement interrogé les chefs coutumiers des chefferies des Bashu (notre chefferie d'origine) et des Baswagha.

⁴⁵ BERTAUX D., « Fonctions diverses des récits de vie dans le processus de recherche », in DESMARAIS D., GRELL P. (dir.), *Les récits de vie. Théorie, méthodes et trajectoires types*, éditions Saint-Martin, Montréal, 1986, pp.21-34.

⁴⁶ Notre terrain d'enquête est constitué des espaces urbains de Beni et Butembo et des milieux ruraux environnants, (Territoire de Beni et Territoire de Lubero). Nous abordons le commerce et le foncier dans les milieux urbains et ruraux. Butembo et Beni sont les principaux centres urbains et économiques de cette contrée, encore dénommée *Bunande* parce qu'elle est majoritairement peuplée par les *Nande*. Dans ce travail, cet espace correspondant à notre terrain d'investigation est désigné par les termes : la région de Butembo

L'enquête socioéconomique visait la description des statuts économiques des acteurs, des caractéristiques spécifiques des exploitations (modes d'acquisition, modalités de mise en valeur, droits et devoirs, types de cultures et autres activités sur les fonds, garantie d'exploitation, conflits fonciers, etc.), de l'organisation des marchés fonciers et agricoles, etc. Les entretiens semi-directifs, à l'aide d'un guide d'entretien (cf. Annexe n°1), ont fourni ces informations.

Echantillonnage : Choix des informateurs

Selon Miles et Hubermans, l'échantillonnage suppose que l'on décide non seulement des personnes que l'on va observer ou interviewer mais aussi des milieux, des événements et des processus⁴⁷.

Pour leur part, Raymond Quivy et Luc Van Campenhoudt, traitant de la sélection des unités d'observation, écrivent :

«Lorsqu'il a circonscrit son champ d'analyse, trois possibilités s'offrent au chercheur : il peut soit recueillir des données et faire finalement porter ses analyses sur la totalité de la population couverte par ce champ, soit se limiter à un échantillon représentatif, soit n'étudier que certaines composantes très typiques, bien que non strictement représentatives, de cette population. Le choix est en fait assez théorique car, le plus souvent, l'une de ces solutions s'impose naturellement compte tenu des objectifs de la recherche.»⁴⁸.

En justifiant chacune de ces options, ces auteurs précisent qu'étudier la totalité de la population s'impose dans deux cas qui se situent aux antipodes : soit lorsque le chercheur analysant les phénomènes macro sociaux et étudiant la population en tant que telle n'a pas besoin d'information précises sur le comportement des unités qui la composent, mais uniquement des données globales disponibles dans les statistiques, soit lorsque la population considérée est très réduite et peut être étudiée entièrement.

Il s'imposera par contre d'étudier un échantillon représentatif de la population : lorsque la population est très importante et qu'il faut récolter beaucoup de données pour chaque individu ou unité soit, lorsque sur les points qui intéressent le chercheur, il est important de recueillir une image globale conforme à celle qui serait obtenue en interrogeant l'ensemble de la population c'est-à-dire lorsqu'il se pose (pourrait se poser) un problème de représentativité.

La dernière formule (la plus courante) c'est-à-dire étudier des composantes non strictement représentatives mais caractéristiques de la population, sera choisie lorsque plusieurs sources (journaux dans l'exemple de ces auteurs) rendent compte d'une même actualité et qu'il serait impossible et vain de vouloir les analyser toutes ou même d'en

⁴⁷ MILES M.-B., HUBERMANS A.-M. , Analyse des données qualitatives, 2^{ème} édition traduite de l'anglais par Martine Hlady Rispal, Bruxelles, de Boeck, 2003, p.63

⁴⁸ QUIVY R., VAN CAMPENHOUDT L., *Manuel de recherche en sciences sociales*, Bordas, Paris, 1988, pp.153

constituer un échantillon représentatif⁴⁹.

Nous avons choisi cette dernière formule, en raison de la nature quasi-homogène des principes coutumiers de gestion de la terre et des activités commerciales exercées dans la contrée.

Quelques principes méthodologiques dont l'efficacité est a été prouvée par Mohamadou Sall⁵⁰ ont permis la sélection des enquêtés ayant constitué notre échantillon non strictement représentatif. Il s'agit des principes suivants :

- 1°. Le ciblage pointu des personnes ressources qui peuvent fournir des informations capitales.
- 2°. La disponibilité de la personne ciblée ; certaines personnes ciblées pouvant ne pas être disponibles pour répondre à notre enquête.
- 3°. L'échantillonnage à *boule de neige*⁵¹ ou la méthode dite de proche à proche.
- 4°. L'échantillonnage séquentiel : un entretien avec une personne ouvre des pistes intéressantes dont l'investigation nécessite le ciblage d'autres personnes susceptibles de fournir les informations à rechercher. Cette méthode est intéressante en ce qui concerne le recueil des récits, grâce à la technique que J.-P. Olivier de Sardan désigne la *technique de l'arborescence*, consiste en ce que :

« De chaque entretien naissent de nouvelles pistes, des nouveaux interlocuteurs possibles, suggérés directement ou indirectement au cours de l'entretien »⁵².

Lors de nos enquêtes, partant de personnes ressources, notamment un chef traditionnel, le président de la fédération des entrepreneurs du Congo (une liste de 300 commerçants membres du FEC nous a été fournie), le président d'une ONG, un professeur, un familial, le choix des interlocuteurs se faisait de façon itérative.

- 5°. La triangulation des informations déjà collectées par la méthodes de croisement des récits qui permet de vérifier (confirmer ou infirmer) les informations déjà évoqués dans d'autres récits.

- 6°. La saturation des informations : à partir d'un certain nombre d'entretiens, les informations que l'on obtient deviennent redondantes.

⁴⁹ QUIVY R., VAN CAMPENHOUDT L., *Manuel de recherche en sciences sociales*, Bordas, Paris, 1988, pp.153-154

⁵⁰ MOHAMADOU S., *Acteurs et pratiques de la production immobilière à Ourosogui (Sénégal)*. Thèse, Presse universitaire de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2004, pp.40-43.

⁵¹ Mohamadou Sall explique le fonctionnement des entretiens en boule de neige comme suit : « nous rencontrons une personne, nous nous entretenons avec elle, et au fil des jours, la confiance établie, elle nous met en contact avec une seconde personne et ainsi de suite. Cf. MOHAMADOU S., *Acteurs et pratiques de la production immobilière à Ourosogui (Sénégal)*, Thèse, Presses universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2004, p.41

⁵² OLIVIER De SARDAN, J.-P., *La politique du terrain sur la production des données en anthropologie*, p.13. Cité par TRIOLET K., *L'évolution des transactions foncières dans une région de fronts pionniers du Sud-ouest du BurkinaFaso. Département de Mangodara*. Rapport de stage, Institut d'Etude du développement économique et social, Université de Paris 1-Panthéon-Sorbonne, septembre 1999.

Nos enquêtes ont été menées principalement auprès de commerçants, de chefs traditionnels et de responsables des administrations. Nous avons systématiquement enquêté auprès de 70 commerçants, 17 chefs traditionnels et 22 responsables des administrations municipales et services étatiques. Signalons qu'une approche privilégiant l'entrée par les paysans a été utilisée dans les recherches antérieures portant sur le foncier dans les contrées de Luhotu (Nord-Kivu)⁵³ et de Bwisha (Sud-Kivu)⁵⁴.

Les autres enquêtés sélectionnés ont donné des informations partielles, non moins pertinentes, relatives à leurs activités commerciales et foncières, mais aussi des informations d'ordre général sur la vie sociopolitique de la contrée (impact de la guerre sur l'économie locale, etc.).

En plus des ces informateurs privilégiés dans cette étude, nous avons eu des entretiens avec des paysans, des responsables d'associations de développement, des enseignants, des étudiants, des représentants des communautés religieuses, des activistes de la société civile et des partis politiques, etc.

Phases de l'enquête de terrain

Notre base des données empiriques a été constituée pendant 18 mois répartis sur trois séjours de terrain effectués successivement de novembre 2003 à Août 2004, de décembre 2004 à avril 2005 et de septembre 2006 à novembre 2006.

Les deux premiers mois de notre premier séjour de terrain ont été consacrés à l'immersion sur le terrain et au ciblage des quelques personnes ressources. Cette phase d'immersion (exploration) avait pour but l'identification des personnes ressources et le ciblage des informateurs (chefs coutumiers, commerçants, administrateurs, juges : différents acteurs impliqués dans les transactions commerciales et foncières).

Nous avons ensuite consacré une semaine à l'élaboration de notre guide d'entretien. Nous avons, bien entendu, quelques questions non structurées. En effet, en précisant la fonction de la phase exploratoire dans la collecte des récits de vie, Daniel Bertaux écrit :

«Recueillir quelques histoires de vie, sans chercher à ce qu'elles soient complètes, constitue un moyen d'entrer dans un terrain nouveau et de commencer à y faire affleurer les processus essentiels, les traits saillants, les enjeux centraux. On en fait alors une utilisation extensive, c'est-à-dire qu'on cherche à couvrir le plus possible d'aspects de la vie sociale, puisqu'on ne se sait pas encore ceux qui vont se révéler déterminants. Quand ceux-ci commencent à émerger, on peut alors passer à une utilisation intensive, c'est-à-dire centrer sur tel aspect qui paraît digne d'une étude approfondie.»⁵⁵

Après cette phase d'immersion, nous avons eu des entretiens approfondis avec nos

⁵³ MAFIKIRI TSONGO, A, *Problématique d'accès à la terre dans les systèmes d'exploitation agricole des régions montagneuses du Nord Kivu (Zaire)* Louvain-la-Neuve: UCL. Thèse de la Faculté des sciences agronomiques, 1994

⁵⁴ MUNGANGU S., *Op.cit.*, 1997

⁵⁵ BERTAUX D., *op.cit.*, p.26

acteurs privilégiés dans cette étude (les commerçants, les chefs de terre, leaders locaux) et avons recherché des informations complémentaires auprès des paysans et d'autres personnes ressources (responsables d'ONG, représentants des communautés religieuses, etc.) ciblés grâce aux procédés mentionnés ci-dessus.

Nous n'avons pas manqué de saisir les opportunités d'accès aux informations offertes sur le terrain. Il s'agit spécifiquement des ateliers organisés par le SYDIP (Syndicat de défense des intérêts paysans) dans les chefferies des Baswagha et des Bashu respectivement en décembre 2005 et mars 2006. Ces ateliers visaient la codification des principes coutumiers de gestion foncière. Ces ateliers ont eu lieu respectivement à Musienene, chef lieu de la chefferie des Baswagha, et à Bunyuka, siège de la paroisse catholique, en chefferie des Bashu.

La participation aux travaux préparatoires de ces ateliers, notamment l'élaboration du questionnaire, m'a permis de valider mes propres questions. Les travaux présentés lors des carrefours ont été des précieuses occasions d'écoute et de confrontation des points de vue des chefs de terres, des notables locaux et de divers acteurs de la société civile sur la problématique foncière dans la région, etc. Les moments de pause ont été des occasions d'entretiens informels avec certains chefs coutumiers et de prises de contact avec certains acteurs pour des entretiens plus approfondis après les colloques.

L'observation des scènes de vie quotidienne nous a conduit à participer à quelques séances de gestion des différends fonciers dans les tribunaux et les bureaux des municipalités locales (mairie et communes).

En résumé, notre base des données empiriques a été théoriquement⁵⁶ constituée au cours des trois phases qui sont résumées par le tableau ci-dessous :

Tableau n° 1: Phases de l'enquête, méthodologie et outils de recueil des données

Etapas/ activités	Période	Objectif/données	Méthodes	Outils et supports
Immersion / exploration	novembre - décembre 2003	- Connaissance du contexte foncier et économique ; - choix des sites d'enquête ; - ciblage de personnes ressources et des informateurs ; - Conception du guide d'entretien ;	- Observation des scènes de la vie quotidienne -Entretiens individuels et collectifs; -Lecture des documents spécifiques au foncier et au commerce local	- Carnet de terrain

⁵⁶ Comme le souligne aussi Daniel Bertaux (Cf. supra), ces phases de la recherche ne sont pas en pratique distinctes. Elles sont plutôt enchevêtrées et itératives. Ainsi, notre période recherche doctorale s'étant déroulé suivant une alternance entre séjours de terrain et retour à la case théorisation, chaque à chaque séjour de terrain, nous avons eu l'impression de refaire la phase exploratoire ou d'immersion.

Enquêtes systématiques	- janvier 2004-août 2004 ; - décembre 2004- mai 2005	- Histoire socio-foncière ; - Principes et normes de gestion de la terre; - Historique et évolution du commerce local ; - Recueil des récits de vie des commerçants, chefs coutumiers et certains membres des municipalités locales - Caractéristiques des parcelles agropastorales	- Entretiens approfondies, - Lecture bibliographie spécifique (documents, mémoires, travaux, cartes, photos, etc.) ; - Participation aux travaux préparatoires et aux ateliers du colloque sur la codification des principes coutumiers de gestion foncière ; - Visite des parcelles agropastorales.	- Guide d'entretien, - Carnet de terrain, - Dictaphone, - Appareil photos,
Enquêtes systématiques (suite)				
Restitution aux enquêtés/ données complémentaires	- septembre 2006-novembre 2006	-Validation des informations, - Recueil des données complémentaires, etc.	- Entretiens avec quelques enquêtés et personnes ressources ; - Conférence à l'Université de Butembo	- Carnet de terrain ; - Dictaphone

Source: notre conception

Difficultés rencontrées

Notre statut d'originaire de la région a certes été un atout quant au ciblage des enquêtés, au tenu des entretiens et au recueil des récits en langue locale. Néanmoins cette position a été, par moment, contreproductive. Certains enquêtés, notamment dans le rang de chefs coutumiers nous renvoyaient à notre propre famille de chefs coutumiers. Ce qui devenait une limite à la production des données.

Notre enquête s'est déroulée pendant une période post-conflit : cette situation a créé, en certains moments, un sentiment de méfiance, notamment chez les commerçants qui ont été victimes de pillages d'effectifs importants de cheptel, de marchandises, de l'endommagement des bâtiments agricoles et commerciaux, de menaces de mort, etc.

Aussi, la sécurité n'était pas entièrement rétablie durant toute la période de notre enquête. Nous n'avons pas pu enquêter dans des campagnes où l'insécurité est avérée et quasi-permanente.

A cause de la quête des renseignements sur les patrimoines d'autrui, nous étions suspect et assimilé à un espion. De même, en ce qui concerne la coutume foncière, certains

rites relèvent du secret de la coutume socio-foncière et ne doivent pas être divulgués. De ce fait, certains chefs traditionnels hésitaient de nous fournir ce genre d'informations.

Le recours à la méthode de proche en proche ainsi que l'option pour une attitude de neutralité vis-à-vis de certaines dissensions sociopolitiques qui minent les chefferies locales, ont permis de contourner ces obstacles qui auraient entravé, sans doute, l'accès à certaines informations importantes.

Nature des données recueillies

Nous l'avons déjà signalé, notre échantillon est constitué de 70 commerçants, 17 chefs traditionnels, 22 responsables des administrations étatiques. Cependant, nous n'avons pu collecté que 16 récits de commerçants, 7 récits de chefs de terres et 6 récits d'administrateurs ou responsables de municipalités locales ; soit, au total, 29 récits. Seuls 50 commerçants ont livré des informations détaillées concernant leur commerce et leurs parcelles (résidentielles, commerciales et agropastorales). Cette dernière catégorie d'informations a constitué la base des données quantitatives.

La participation aux ateliers dans les chefferies de Bashu, des Baswagha⁵⁷, à la rédaction de rapports finaux et à la restitution aux participants nous a permis de disposer de différents rapports des principes fonciers coutumiers. Ces rapports contiennent des informations concernant notamment l'histoire d'occupation de la région, les principes coutumiers de gestion foncière, la perception de la problématique foncière par les acteurs (chefs coutumiers, commerçants, fonctionnaires de l'administration, chercheurs, représentants des confessions religieuses, membres d'ONG, etc.) et les mesures envisagées collectivement pour résoudre les problèmes fonciers.

La terre constituant localement la principale garantie pour bénéficier de crédits, nous avons recueilli les statistiques des garanties foncières auprès des institutions bancaires et de micro finance.

Les entretiens informels avec des personnes rencontrées de façon opportune (dans le quartier, pendant des visites familiales, etc.) ont été des occasions de collecte d'informations complémentaires concernant notamment, la montée de la demandes des parcelles urbaines et rurales, les causes des disputes foncières, leurs conséquences et les solutions qui peuvent être envisagées.

La participation aux séances de conciliation des différends fonciers à la mairie et dans les communes de la ville de Butembo (en l'occurrence les conflits sur la concession *Maghala* et celle des Sœurs Oblates de l'Assomption, tous situées dans la commune Bulengera) et l'observation des règlements judiciaires de certains conflits fonciers au

⁵⁷En raison de notre contrat de formation à l'Université Catholique de Louvain, nous n'avons participé qu'aux travaux d'ateliers dans les chefferies des Bashu et des Baswagha. D'autres ateliers visant toujours la codification des principes fonciers coutumiers ont été organisés dans les chefferies des Bamate et des Batangi. Nous avons pu obtenir les rapports de ces ateliers.

Tribunal de paix de Butembo nous ont permis d'écrire des notes, d'accéder aux procès-verbaux et d'interviewer des protagonistes de cas concrets de conflits fonciers.

Blundo souligne justement que l'analyse du conflit est une porte idéale pour repérer les clivages qui traversent les arènes politiques locales et pour comprendre le fonctionnement des systèmes de gestion des ressources et les modalités de leur changement. Etudier le conflit foncier, écrit-il, permet d'analyser les interactions des acteurs (élus, agriculteurs, éleveurs, techniciens de l'administration, associations des producteurs) opposés par le conflit et/ou impliqués dans sa résolution⁵⁸.

Les informations d'ordre général ont été principalement recueillies dans divers travaux antérieurs consacrés au foncier et au commerce à Butembo-Beni, mais aussi dans les archives des cours et tribunaux, les procès-verbaux des jugements et des conciliations des litiges fonciers rendus par les administrations locales (mairies, chefferies, communes), la littérature grise, etc.

L'exploitation des documents spécifiques à l'économie locale (commerce et systèmes fonciers notamment) et de ceux traitants des sciences sociales a fourni des renseignements théoriques d'ordre général indispensables à notre analyse.

Traitement et analyse des données : analyse qualitative compréhensive

Notre analyse est essentiellement qualitative. Elle consiste en une analyse du contenu des récits, des textes et des données quantitatives.

Selon Michel-Louis Rouquette et Christian Guimelli :

*« L'analyse du contenu est une technique de recherche qui a pour objet une description objective, systématique et quantitative du contenu manifeste de la communication. »*⁵⁹.

Pour leur part, Joël Guibert et Guy Jumel soulignent que l'analyse du contenu est une analyse objective, qualitative et quantitative. En précisant l'objectivité, ils écrivent :

« L'analyse du contenu est une méthode qui se donne pour but d'analyser objectivement l'information contenue dans un discours, un texte ou un document iconographique. Mais ce désir d'objectivité de l'information ne saurait cependant être totalement réalisé, ce serait oublier la complexité des phénomènes linguistiques qui interviennent dans la construction du sens chez le locuteur, d'une part, et la place de l'inférence dans la recherche de signification, chez l'opérateur, d'autre part ».

Ainsi définie, l'analyse du contenu repose sur quelques principes fondamentaux :

« - les entretiens de recueil d'information sont du type semi-directif et la grille d'entretien doit conduire l'interviewé à s'exprimer sur les thèmes choisis avec un grand degré de liberté ;

⁵⁸ BLUNDO G., « Gérer les conflits fonciers au Sénégal : le rôle de l'administration locale dans le sud-est du bassin arachidier », in MATHIEU, LAURENT P.-J., *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulence en Afrique de l'Ouest et centrale*, Cahiers africains n°23-24, Cédaf/ l'Harmattan, Bruxelles/Paris, 1996, pp.101-119

⁵⁹ ROUQUETTE M.-L., GUIMELLI Ch., *Méthodologie expérimentale des sciences humaines*, éditions Fernand Nathan, Paris, 1979, p.75

- afin d'éviter les inductions, l'enquêteur indique à l'enquêté le thème de sa recherche mais ne l'informe pas sur les objectifs de l'entretien ;
- la transcription en langage écrit d'un entretien oral doit respecter le niveau de langue et les effets de paroles du locuteur, les variations stylistiques pouvant être porteuses de significations sociales ou individuelles ;
- le repérage des unités de sens dans un entretien ne peut se faire uniquement de manière linéaire, mais par recoupements et comparaisons car, les messages oraux, comme les textes, sont transférables dans un contexte ;
- une méthode de travail rigoureuse et systématique doit remplacer, ou du moins précéder, toute approche intuitive pour construire un système cohérent d'analyse des signifiants ;
- plus que nulle par ailleurs, le chercheur doit posséder des capacités relationnelles et faire preuve d'empathie autant à l'égard de ses interlocuteurs que des discours recueillis »⁶⁰.

Dans notre démarche, les entretiens et les récits ont été intégralement transcrits. Cependant, seuls des extraits d'entretiens ou de récits ont servi dans l'analyse thématique et catégorielle.

Les concepts de « thème » et de « catégorie conceptualisante » sont à entendre dans les sens proposés par Pierre Paillé et Alex Mucchelli :

« Le thème est un ensemble de mots permettant de cerner ce qui est abordé dans l'extrait du corpus correspondant tout en fournissant des indications sur la teneur des propos. Thématiser, c'est faire une sorte d'inférence en analyse qualitative, c'est-à-dire une opération logique par laquelle l'analyste passe de l'examen d'une portion de matériaux à l'attribution d'un thème pour des extraits d'un récit ; la catégorie conceptualisante, à la différence du thème, va au-delà de la désignation du contenu pour incarner l'attribution même de la signification. »⁶¹

Comment avons-nous pratiquement fait l'analyse thématique des récits ?

Nous avons utilisé, les adaptant à notre sujet, les deux séquences de l'analyse qualitative telles que proposées par Joël Guibert et Guy Jumel : le repérage des thèmes et le traitement qualitatif.

Le repérage des thèmes se fait de la manière suivante :

« Les discours sont transcrits avant d'être analysés. Pour ce faire on procède à une double lecture :

- la première lecture a pour objet de repérer ce qui a trait ou non aux thèmes prévus par la grille puis de découper chacun en sous-thèmes ;
- la seconde lecture a pour objet de hiérarchiser c'est-à-dire de mettre en évidence le sens des messages contenus dans le discours puis de mettre en lumière les habitus (valeurs, comportement, styles de vie, etc.). L'objectif est de repérer les compétences, les connaissances, les aptitudes et d'expliquer les pratiques quotidiennes. Il s'agit de rechercher le sens que chaque individu attribue à ses actes. »⁶²

Le traitement qualitatif consiste en la mise en évidence de l'état des sous-thèmes (présence ou absence) et des caractères des sous-thèmes (analogies ou oppositions)⁶³.

⁶⁰ GUIBERT J., JUMEL G., *Méthodologie des pratiques de terrain en sciences humaines et sociales*, Armand Colin, Paris, 1997, pp.139-140

⁶¹ PAILLE P., MUCHELLI A., *op.cit.*, pp.133-134

⁶² GUIBERT J., JUMEL G., *op.cit.*, pp.140-141

⁶³ *Ib.*, *op.cit.*, pp. 140-141

Parmi les thèmes retenus nous avons : identification de l'enquêté, type de commerce, origine du capital, nombre de parcelles détenues, localisation, date d'acquisition de la parcelle, superficie, activités exercées sur les parcelles, conflits fonciers, contrats fonciers, sécurisation foncière, autorités foncières, rapports foncier et commerce, affectations de la production (revenus) réalisée sur les parcelles, etc. Pour chacun de ces thèmes nous avons, autant que faire se pouvait, couplé les données qualitatives et quantitatives.

Le traitement des informations quantitatives à l'aide du logiciel *Sphinx Lexica*⁶⁴, à la suite d'un préalable travail d'encodage, nous a permis d'obtenir des tableaux de synthèses, des graphiques et des ordres de grandeur (proportions, dimensions, fréquences, etc.) concernant les caractéristiques spécifiques des avoirs fonciers des commerçants (superficies des parcelles, nombre d'exploitations détenues, fréquence des conflits, prix d'achat, marques de limites, etc.). Ces résultats intermédiaires, obtenus sur un échantillon statistiquement non représentatif, ont été associées aux informations qualitatives dans notre analyse compréhensive.

En effet, Pailler et Muchelli le soulignent nettement :

« Au sein des travaux actuels qui font appel aux méthodes qualitatives, on va retrouver des démarches de mixage de méthodes quantitatives et qualitatives ou combinant des opérations numériques et interprétatives selon des variantes multiples [...] l'utilisation d'une forme de comptage fréquentielle au sein d'une analyse essentiellement interprétative peut s'avérer un choix judicieux si l'on trouve un contexte pertinent de lecture. Le comptage fréquentiel est alors une partie de l'analyse qualitative⁶⁵. [...] La recherche qualitative rend compréhensive et communicable les situations de la recherche statistique. »⁶⁶.

Joël Guibert et Guy Jumel soulignent eux aussi :

« L'analyse qualitative n'est nullement une approche intuitive des données : si elle ne prend pas en compte des calculs de fréquences et des corrélations, il n'en reste pas moins vrai qu'il est nécessaire de coder, de hiérarchiser, puis de comparer la présence ou l'absence d'un thème avant d'interpréter. Il ne faut pas voir là une dérive vers le quantitatif car les graphes et les schémas, construits sur la notion de présence-absence, conduisent à visualiser le résultat de l'analyse. »⁶⁷.

L'analyse de ces données a montré la façon dont ces acteurs perçoivent et assument la transformation des règles de gestion de la terre. En effet, comme le soulignent Laurent et Mathieu :

« L'idée sous-jacente contenue dans le recours aux études empiriques afin d'approcher les mécanismes d'accès à la terre repose sur l'intuition qu'il existerait des pratiques locales différentes des règles de conduites souhaitées, édictées, réglementées, par les textes adoptés par l'Etat. L'observation des pratiques des

⁶⁴ *Sphinx Lexica* est un logiciel de traitement de données qualitatives. Après l'encodage du questionnaire et des réponses, ce logiciel permet, à des fins d'analyse, le regroupement des résultats intermédiaires dans des tableaux synthétiques, la représentation de ces résultats sur des graphiques, le calcul des principaux coefficients de la statistique descriptive et/ou de l'inférence statistique, etc.

⁶⁵ PAILLER P., MUCHELLI A., *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, Armand Colin, Paris, 2003, p.22

⁶⁶ *Ib.*, p.9

⁶⁷ GUIBERT J., JUMEL G., *op.cit.*, p.140

populations locales, dans le quotidien de leurs tactiques de sécurisation face à la terre, conduit à prendre en considération l'informel et à la limite l'impensable pour tous les acteurs,...de tenter d'apercevoir « un ailleurs » qui se tapit parfois au cœur de l'espace de l'Etat-nation.⁶⁸ ».

L'importance d'une approche basée sur l'étude de cas particuliers comme des récits d'acteurs est prouvée par bien des recherches. A ce propos, Laurent et Mathieu écrivent :

« Cette approche méthodologique conduit à la description ou à la compréhension du local et du particulier. Loin de se révéler purement anecdotique, le recours à des études de cas devient un bon moyen pour restituer la complexité des situations foncières, dans le cadre de sociétés en proie à des profondes transformations démographiques, écologiques, économiques et politiques. [...] chaque cas devient un cas à part, autrement dit cette conception s'écarte de l'utilisation des données de terrain comme illustration d'un principe plus profond. »⁶⁹.

Pour ces auteurs, les récits sont importants, car ils permettent de restituer la parole aux acteurs concernés. Ils écrivent :

« Le détour par la description empirique, c'est-à-dire à une méthode apparentée à l'ethnographie ou encore au fait d'accorder de l'importance au récit ne relève pas d'un mode de pensée anecdotique ou infra-académique. Bien au contraire, cette position méthodologique se révèle être la meilleure façon de nourrir la compréhension en profondeur, par l'apport d'informations originales à partir desquelles seulement il deviendra possible de bâtir des développements théoriques qui possèdent quelques chances de correspondre provisoirement en des réalités en construction permanente.⁷⁰ ».

Appliquée spécifiquement à l'étude de transformations foncières dans les sociétés en transition, l'étude de cas présente l'avantage de révéler, avec toute la finesse requise, les innovations mises au point par les acteurs dans leurs pratiques foncières quotidiennes. Ces auteurs témoignent de cette aptitude des acteurs, lorsqu'ils écrivent :

«...l'idée que la transition d'un régime foncier vers un mode d'appropriation privé n'est pas le seul possible ne signifie pas pour autant qu'il n'existe pas de transformation de ce type. [...] Le recours à la description fournit un éclairage sur un art du quotidien. Il prend un éclectisme en matière de gestion des ressources et d'accès à la terre [...] Les études de cas permettent de comprendre les tentatives de détournement et récupération mises en oeuvre par les populations locales. Le détour par une démarche empirique dévoile l'existence des pratiques métissées, comprises comme des stratégies syncrétiques ou une tentative des paysans de composer avec l'offre de modernité en matière de gestion de ressources naturelles.»⁷¹.

Notre méthodologie de production et de traitement de nos informations empiriques étant ainsi spécifiée, il sied de préciser les différentes parties du travail.

4. Subdivisions du travail

⁶⁸ MATHIEU P., LAURENT P.-J., « Introduction : Complexité de la question foncière et de la gestion des ressources naturelles. Note sur le statut des études des cas. », in MATHIEU P., LAURENT P.-J. (dir.), *op.cit.*, Cahier du Cidep n°27, novembre 1995, pp.29-32

⁶⁹ MATHIEU P., LAURENT P.-J., *op. cit.*, p.32.

⁷⁰ *Ib.*

⁷¹ *Ib.*

Cette étude s'articule en cinq chapitres, en plus de l'introduction et de la conclusion générale. Le premier chapitre consiste en une synthèse de la revue de la littérature sur les théories et les grands enjeux fonciers en Afrique subsaharienne. Le second chapitre traite des principes « officiels » de gestion de la terre dans la région. Le troisième chapitre est consacré aux pratiques foncières utilisées quotidiennement par les acteurs concernés par le foncier local. Le quatrième analyse le développement des échanges commerciaux et l'accumulation des terres par l'élite commerciale. Un accent particulier y est mis sur l'analyse des facteurs de la croissance des investissements fonciers dans la région. Au cinquième et dernier chapitre de ce travail, nous résumons d'abord les principaux enjeux fonciers de différents acteurs pour, ensuite, apprécier l'impact de la gouvernance foncière sur le développement local.

CHAPITRE 1

THÉORIES ET ENJEUX FONCIERS EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE

Ce chapitre constitue le cadre théorique de notre étude. Il est consacré à la précision des concepts, à la synthèse des différentes approches théoriques et à l'examen des principaux enjeux fonciers en Afrique subsaharienne. Il vise aussi à vérifier théoriquement, à partir de quelques études, l'existence des liens entre le foncier et l'économie. La validation théorique de l'existence de tels rapports par la littérature justifiera la pertinence et l'intérêt d'une étude sur le contexte particulier de notre région d'étude.

1 Eclairage conceptuel préalable

1.1 Quelques concepts économiques

Nous le rappelons, cette étude portant sur les interactions entre la gestion foncière et l'économie dans la région de Butembo a été réalisée grâce à une démarche interdisciplinaire essentiellement basée sur les approches socio-anthropologiques, géographique et historique.

En raison notamment de la forte influence des facteurs socioculturels, les approches économiques orthodoxes telles les analyses de l'investissement ou de l'épargne, les études du marché, etc. nous ont paru inopérantes et moins indiquées pour l'explication des rapports réciproques entre l'échange marchand et l'accumulation foncière. Nous recourons néanmoins aux approches relevant de l'économie institutionnelle, notamment l'analyse des contrats (théorie de l'agence) et la théorie évolutionniste des droits de propriété.

La distanciation par rapport aux approches économiques orthodoxes, ne nous a néanmoins pas interdit le recours à certains concepts économiques dans le cadre spécifique de notre étude. Il s'agit notamment des concepts suivants : commerce, échange, capitalisme, capitalisme marchand, commerçants, homme d'affaires, bourgeois, capital, épargne, investissement, vente, achat. Il convient donc de préciser la signification de ces concepts dans le contexte particulier de ce travail.

Commerce, échanges, échanges marchands, capitalisme marchand

Dans cette étude, le concept commerce sera compris dans son acception économique, à savoir : « *l'activité économique qui consiste à joindre la production à la consommation*⁷². ».

Ainsi défini, le commerce désigne l'échange entendu comme :

« *Le mode de circulation des biens et services, impliquant une évaluation, une négociation, un accord de deux volontés et un transfert entre les parties*⁷³. ».

Nous n'aborderons donc pas l'échange dans sa dimension anthropologique concernant les échanges de nature non économique tels que le don, la redistribution et les autres modes de circulation de biens de nature sociale, religieuse ou politique⁷⁴. Néanmoins, nous traitons

⁷² BRAUDEL F., *La dynamique du capitalisme*, Editions Arthaud, Paris, 1985, pp.22

⁷³ EDICHAUDEMAISON C.-D. (Cord.), *Dictionnaire d'économie et des sciences sociales*, Paris, Nathan, 2000, p.155

⁷⁴ EDICHAUDEMAISON C.-D. (Cord.), *Dictionnaire d'économie et des sciences sociales*, Paris, Nathan, 2000, p.155

de ces genres d'échanges dans l'analyse des contrats fonciers au sujet des clauses non foncières des conventions foncières.

L'échange marchand est à comprendre, dans cette étude, comme étant le système d'économie d'échange que Fernand Braudel explique comme suit :

« L'économie d'échange est tendue entre la production, énorme domaine, et la consommation, énorme domaine également. L'économie d'échange organise la production, oriente et commande la consommation. Elle se situe entre deux univers : celui de la production où tout naît et celui de la consommation où tout se détruit. Elle est la liaison, le moteur, la zone étroite mais vive d'où jaillissent les incitations, les forces vives, les nouveautés, les initiatives, les prises multiples de conscience, les croissances et même les progrès⁷⁵. ».

Au niveau géographique, les échanges marchands abordés dans cette étude englobent le commerce local, régional et international. Selon Fernand Braudel en effet, le capitalisme ne peut être mieux défini que s'il l'est en rapport avec le capital et le capitaliste. A ce sujet il écrit :

« Vous ne définirez le mot capitalisme, pour le mettre dans l'explication historique, que si vous l'encadrez sérieusement entre les deux mots qui le sous-tendent et lui donnent son sens : capital et capitaliste. Le capital, réalité tangible, masse de moyens aisément identifiables, sans fin à l'œuvre ; le capitaliste, l'homme qui préside ou essaie de présider à l'insertion du capital dans l'incessant processus de production à quoi les sociétés sont toutes condamnées ; le capitalisme, c'est, en gros, la façon dont est conduit, pour des fins peu altruistes d'ordinaire, ce jeu consistant d'insertion. ».

En précisant la définition du capital de ce « trinôme », Fernand Braudel écrit :

« Le mot-clé, c'est le capital. Celui-ci, dans les études des économistes, a pris le sens appuyé de bien capital ; il ne désigne pas seulement les accumulations d'argent, mais le résultats utilisables et utilisés de tout travail antérieurement accompli... Mais un bien capital ne mérite son nom que s'il participe au processus renouvelé de la production.⁷⁶ ».

Traitant de l'économie de marché (capitalisme marchand), Fernand Braudel distingue les catégories A et B d'échanges : une catégorie A comprenant les échanges quotidiens du marché, les trafics locaux à faible distance. Ce commerce est selon lui réglementé, loyal et transparent ; et une catégorie B fuyant la transparence et les règlements⁷⁷, c'est le commerce de longues chaînes (distances) entre production et consommation. Selon lui, le capitalisme marchand est dans cette seconde catégorie : en effet toujours selon Fernand Braudel, plus les chaînes s'allongent, plus elles échappent aux règles et aux contrôles habituels, plus le capitalisme émerge clairement. A ce propos, il écrit :

« Des gros bénéfices dérivent des accumulations des capitaux considérables, d'autant plus que le commerce au loin se partage entre quelques mains seulement. Le commerce local, au contraire, se disperse entre une multitude de parties prenantes. »⁷⁸.

⁷⁵ BRAUDEL F., *La dynamique du capitalisme*, Editions Arthaud, Paris, 1985, pp.21-22

⁷⁶ BRAUDEL F., *La dynamique du capitalisme*, Editions Arthaud, Paris, 1985, p.52

⁷⁷ BRAUDEL F., pp.54-55

⁷⁸ BRAUDEL F., p.58-59

Commerçant, marchand, homme d'affaires, bourgeois

Fernand Braudel définit le marchand comme étant :

« *Le troisième homme, l'intermédiaire entre le producteur et le consommateur*⁷⁹. ».

Dans cette étude, le concept marchand, commerçant ou encore homme d'affaires, désigne celui (personne physique) qui pratique le commerce aux échelles locale, nationale et/ou internationale.

Ainsi définis, les commerçants font partie (forment la majorité) de la bourgeoisie locale. En effet, Echaudemaison et ses collaborateurs définissent la bourgeoisie en distinguant ses composantes :

« *Un ensemble social pouvant être défini de deux façons qui ne se recoupent pas toujours rigoureusement :*

1. *classe sociale (en régime capitaliste) qui possède les moyens de production et d'échange, capital industriel, commercial, bancaire.*
2. *Milieu social caractérisé par des conditions d'existence et un style de vie spécifique : le non ajustement au travail manuel, la propriété des valeurs mobilières et immobilières, un confort paisible, un certain train de vie.*⁸⁰ ».

Ainsi, écrivons-nous que les terres paysannes sont accumulées par la bourgeoisie locale formée notamment de commerçants et de politiciens.

Marché

Au sens économique, le marché peut être compris comme étant :

« *Le lieu de rencontre entre l'offre et la demande qui aboutit à la formation d'un prix*⁸¹. ».

Dans son sens géographique, le marché c'est :

« *Le lieu de rencontre le entre vendeurs et acheteurs*⁸². »

Selon l'objet de l'échange, on distingue plusieurs sorte de marché : le marché d'un bien particulier, le marché des biens et services où sont mises en relation l'offre et la demande globale ; dans la perspective keynésienne, l'ajustement se fait par le niveau de la production et par le niveau général des prix ; le marché du travail, le marché des capitaux, le marché financier, le marché monétaire, le marché de change, le marché de change sur lequel s'échangent les devises⁸³.

Nous n'abordons pas dans cette étude le marché du travail, le marché de la monnaie, le marché de change, mais spécifiquement le marché des biens concernés par le commerce local (marchandises diverses), le marché de la terre et le marché des services, notamment le transport des biens et des personnes.

Achat, vente

En nous inspirant de Yves Bernard et Jean-Claude Colli⁸⁴, nous définissons l'achat

⁷⁹ BRAUDEL F., p. 55

⁸⁰ ECHAUDEMAISON C.-D., op.cit., p.49

⁸¹ ECHAUDEMAISON C.-D., op.cit., p.304

⁸² CENECO, *Dixeco de l'économie*, p.146

⁸³ ECHAUDEMAISON C.-D., op.cit., p.304

⁸⁴ BERNARD YV., COLLI J.-C., *Vocabulaire économique et financier*, 5^{ème} édition, Paris, Seuil, 1976

comme l'acte par lequel un agent économique entre en possession d'un bien ou d'un service moyennant le paiement d'un prix. Pour ces auteurs, dans une économie monétaire, l'achat est justement le principal moyen d'entrer en possession d'un bien nécessaire à la satisfaction des besoins d'un individu ou d'une entreprise.

Le Centre d'Etudes et de Recherches Marxistes définit l'achat comme :

« *L'acquisition à prix d'argent d'un produit ou d'un service* ». Selon ce centre, l'intermédiaire de l'argent comptant ou d'un engagement en terme distingue l'achat d'un troc⁸⁵.

Appliquée à la terre, la vente (achat) désignera dans ce travail à la cession (acquisition) d'une parcelle de terre en contre partie d'argent. Néanmoins, dans les transactions foncières locales, l'achat et vente de la terre sont particuliers en ce qu'ils sont parfois assortis de prestations non monétaires non dites (assistances aux chefs de terre, etc.).

Epargne et investissement

En théorie économique, l'épargne comporte deux acceptions :

- 1°. La partie du revenu qui, pendant une période donnée, n'est pas consacrée à la consommation ;
- 2°. Au sens courant, épargner signifie faire des économies, mettre en réserve.

Au fond, cette notion d'épargne connaît plusieurs interprétations, notamment en ce qui concerne les motifs de sa constitution. Pour les néoclassiques⁸⁶, l'épargne est une consommation différée dans le temps : l'individu accepte de renoncer à une consommation immédiate parce que l'épargne ainsi réalisée lui permettra d'augmenter son revenu futur, donc sa consommation future. Cet arbitrage entre la consommation présente et future dépend de l'évolution prévisible du revenu durant la vie de l'individu, de son degré de préférence pour le présent et du taux d'intérêt. Pour les keynésiens (économistes qui mettent l'intervention de l'Etat au centre de l'analyse économique), l'épargne apparaît comme un résidu et son montant dépend de l'importance du revenu⁸⁷.

Dans cette étude, l'épargne sera essentiellement entendue dans son sens qui suppose la constitution d'une réserve, c'est-à-dire faire des économies. En effet, cette épargne est localement assimilée à des « assurances » face aux incertitudes économiques et politiques.

Quant à l'investissement, Grégory Mankiw⁸⁸ propose une définition énumérative des

⁸⁵ CENTRE D'ETUDES ET DES RECHERCHES MARXISTES, *Dictionnaire économique et social*, 1957, p.22

⁸⁶ Pour dire bref, les néoclassiques constituent un courant de pensée économique privilégiant l'analyse marginaliste laquelle part du comportement des individus (consommateur ou producteur) isolés avant de s'intéresser à ce que produit l'agrégation de ces comportements individuels. Cette approche (microéconomique) s'oppose ainsi aux approches classiques et marxistes qui abordent les faits économiques en termes d'agrégats ou de classes sociales. Cf. BOSC S. et al., *L'économie aux concours des grandes écoles. Analyse économique et historique des sociétés contemporaines*, 4^{ème} édition révisée, Paris, Nathan, 2004, pp.50-51

⁸⁷ ECHAUDÉMAISON C.-D., *op.cit*, p.187

⁸⁸ MANKIW G., *Macroéconomie*. Traduction de la 5^{ème} édition américaine par Jean Houard, 3^{ème} édition, De Boeck, Bruxelles/Paris, 2003, p.550

différentes formes (composantes). Il en distingue notamment trois formes :

« - l'investissement fixe des entreprises comprend les terrains, bâtiments et équipements que les entreprises acquièrent pour réaliser leur production ;
 - l'investissement résidentiel recense les nouveaux logements achetés par les particuliers pour y vivre et par les propriétaires immobiliers pour les louer ;
 - l'investissement en stocks recense les biens que les entreprises placent dans leurs stocks, qu'il s'agisse de matières premières et fournitures, des produits finis ou d'encours de production ».

Pour Echaudemaison et ses collaborateurs, l'investissement est :

« L'opération par laquelle l'entreprise acquiert des biens de production ; c'est un flux qui vient renouveler ou accroître le capital⁸⁹. ».

Cette définition ne prend pas en ligne de compte l'achat d'actifs ou l'investissement d'argent en bourse, opération désignée « placement » pour éviter la confusion⁹⁰.

« Au sens large, l'investissement est l'engagement du capital dans le processus de production »⁹¹.

Dans cette étude, l'investissement est pris dans le sens de la constitution d'un capital productif. Ainsi en sera-t-il de l'investissement dans les parcelles de terres, le cheptel ou les immeubles.

Notons néanmoins que dans l'entendement de certains de nos enquêtés, comme c'est aussi le cas en théorie, l'achat des terrains est souvent considéré comme une épargne pour autant que ces terrains ne soient pas mis en valeur. Pour ce, nous qualifions la terre de valeur refuge de capitaux qui peut être perçu comme étant une modalité de thésaurisation.

1.2 Définitions du foncier

Plusieurs définitions du concept foncier sont proposées par les auteurs selon leurs disciplines d'attache. Ces conceptions varient également en fonction des sociétés étudiées. Nous en citerons quelques-unes suivant leurs contributions spécifiques à l'explication de ce concept.

Le Roy propose une définition étymologique venant du latin :

« Le terme foncier y trouve son origine avec le fundum, fonds de terre, qui sera considéré ensuite, dans le cadre d'une opposition entre le mobile (pecunia) et l'immobile (praedia), comme immeuble par nature. Foncier est originellement un adjectif utilisé à l'époque féodale pour désigner une seigneurie ou une tenure, puis la rente extraite de la valeur différentielle ou absolue de la terre.⁹² ».

Si cette définition précise l'objet matériel dont traite le foncier (à savoir la terre : sol et sous-sol) ainsi que sa valeur rentière, elle ne traite pas clairement des rapports sociaux relevant de l'appropriation de la terre. D'autres facteurs relevant du foncier peuvent en effet

⁸⁹ ECHAUDEMAISON C.-D., *op.cit.*, p.275

⁹⁰ ECHAUDEMAISON C.-D., *op.cit.*, p.275

⁹¹ ECHAUDEMAISON C.-D., *op.cit.*, p.275

⁹² LE ROY E., « De l'appropriation à la patrimonialité. Une brève introduction à la terminologie foncière », in LAVIGNE DELVILLE Ph., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale. Réconcilier pratiques et légitimités*, Karthala/Coopération française, Paris, 1998, pp.23-27

être soulignés.

Le même auteur comble cette lacune quand il explique le foncier par la formule mathématique suivante :

$$F = \frac{S(E + J + A)P\{nil}{T}$$

Où : F = foncier, S = rapport social, E = économique, J = juridique, A = aménagement (techniques d'aménagement), P = politique aux échelles, i = international, n= national, l = local, T = terre ou territoire.

Cette équation peut se lire :

« Le foncier est l'ensemble particulier des rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive de capital et extraction de rente), juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlement de conflits) puis par les techniques d'aménagement pouvant matérialiser ces rapports sociaux en autant de régimes distincts. Mais plus substantiellement, c'est la politique qui influe sur la manière de poser et de traiter le problème foncier, la sensibilité du foncier en politique étant augmentée par la concurrence ou la contradiction des choix pouvant émerger aux échelles internationale, nationale et locale »⁹³.

Précisant les éléments constitutifs du foncier, tout en donnant d'importants détails sur le contenu des rapports fonciers, Mathieu⁹⁴ propose une définition fort éclairante. Ces éléments et détails peuvent être résumés comme suit :

Le foncier est constitué à la fois par la terre et les ressources naturelles qui y sont directement attachées (pâturage, eaux, arbres), et l'ensemble des relations entre individus et groupes pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources. Ces relations englobent à la fois des règles ou principes de maîtrise, d'appropriation et d'usage de la terre, et les contextes institutionnels et relationnels qui déterminent la mise en œuvre pratique de ces principes.

Un système foncier comprend quatre composantes :

- des ressources naturelles : la terre en premier lieu, mais aussi l'eau, les forêts, la faune;
- un ensemble de normes et de conditions de maîtrise, d'appropriation et d'usage de ces ressources naturelles ;
- des représentations et des pratiques sociales ;
- des rapports sociaux et des contextes institutionnels qui définissent la mise en œuvre des conditions d'usage et d'appropriation.

⁹³ LE ROY E., « Introduction générale », in LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991, p.13

⁹⁴ MATHIEU P., *op.cit.*, in MATHIEU P., LAURENT P.-J.(dir.), *Cahiers du Cidep n°27*, 1995, pp 46-59

Les rapports fonciers sont définis par le fonctionnement de l'ensemble de la société : ils sont inextricablement liés aux relations sociales, politiques (rapports de pouvoir, d'autorité), économiques (répartition de ou appropriation des revenus des productions du secteur primaire), idéologiques et culturelles. Les rapports fonciers ne fonctionnent pas de façon indépendamment des autres facteurs de production : travail, capital information et innovations techniques. L'accès à la terre, au travail et au capital sont étroitement liés et doivent être analysés dans leurs interactions.

Le foncier met aussi en jeu des aspects immatériels de la vie sociale : pouvoirs, identité des groupes et des individus, relation au sacré (respect des ancêtres, des divinités de la terre). Les positions sociales sont des moyens d'accéder à la terre, et la terre est un « symbole opératoire » dans lequel les acteurs investissent, car il rehausse leur prestige ou leur pouvoir. Si l'accès aux ressources dépend directement de l'identité sociale et de l'appartenance aux réseaux sociaux, on peut considérer que l'identité et l'appartenance à un groupe sont également des « ressources » (immatérielles) dans lesquelles les acteurs investissent et réalisent une accumulation.

Les rapports fonciers sont des rapports sociaux, donc des rapports de pouvoir mais aussi des relations de « négociations » permanentes entre les acteurs : entre autochtones et migrants, entre riches en terres et détenteurs de travail, entre hommes et femmes, entre administrations et opérateurs économiques privés ou autorités sociales locales (chefs coutumiers), etc.

Insistant sur les normes de régulation, Philippe Lavigne Delville définit le foncier comme :

« Le rapport entre les hommes, définissant les règles d'accès et de contrôle de la terre et des ressources naturelles »⁹⁵.

Dans un commentaire éclairant, il précise que cette définition permet d'affirmer la dimension sociale du foncier et de souligner les facteurs qui entrent en jeu : rapports sociaux, facteurs économiques, juridiques, techniques d'aménagement de l'espace et dimension politique. Il souligne que le contrôle des droits d'accès à la terre et aux ressources est un enjeu de pouvoir définissant un cadre normatif aux rapports entre l'Etat et les populations sur les ressources et que les législations témoignent d'un choix politique.

La terre fait l'objet de diverses convoitises en Afrique. Plutôt qu'un consensus, ces interactions reflètent davantage des oppositions d'intérêts d'acteurs intervenant sur le champ foncier. Ces conflits d'intérêt sont, par ailleurs, révélateurs des formes de rapports sociaux et des modes d'organisations politique et économique.

Abordant le foncier par sa dimension juridique, Alain Rochegude affirme néanmoins que le foncier est un concept juridique multidimensionnel. Le terme foncier, écrit-il, renvoie

⁹⁵ LAVIGNE DELVILLE (dir.), *op.cit.*, 1996, p.19

à des multiples enveloppes juridiques, correspondant à autant de statuts ou procédures dites domaniales ou foncières, conçues pour être situées au regard du droit de propriété. Les enveloppes juridiques sont celles du domaine public (Etat, collectivités publiques décentralisées, établissements publics), du domaine privé des personnes publiques, du domaine privé des personnes privées physiques ou morales, des terrains occupés ou revendiqués sans documents écrits, et enfin des terrains vacants et sans maître. Ces enveloppes peuvent se regrouper en deux grandes catégories : celles qui se rattachent à la propriété foncière et celles qui se rattachent aux règles domaniales⁹⁶.

La particularité de cette définition juridique est de distinguer les formes de propriétés foncières suivant les détenteurs des droits de propriété sur la terre.

Toutes ces définitions qui énumèrent les multiples éléments composent le foncier, les enjeux dont l'objet et les normes de sa régulation, révèlent sa complexité. Confrontés aux fluctuations des structures et conjonctures physiques, politiques et socioéconomiques, les rapports fonciers peuvent évoluer, être rendus encore plus complexes et révéler des oppositions (conflits fonciers).

La problématique foncière est complexe. Comment la question foncière est-elle abordée dans la littérature traitant de l'émergence des problèmes fonciers en Afrique noire?

2. Approches théoriques de la question foncière

La recherche des explications aux dynamiques des systèmes fonciers africains est la préoccupation de bien des chercheurs. Ces explications diffèrent selon les disciplines scientifiques et selon les facteurs retenus comme étant à la base des évolutions. Les principales contributions théoriques sont celles des juristes, économistes, sociologues et anthropologues.

2.1. Les théories juridiques

Les juristes estiment que l'émergence de la question foncière en Afrique provient de la non-clarification des droits sur les terres. L'enjeu majeur est la quête de sécurisation des droits sur les parcelles et les exploitations. Les théories juridiques essaient dès lors de relever les facteurs qui brouillent les situations foncières en Afrique noire.

L'approche dualiste : la difficile coexistence des conceptions traditionnelle et moderne du foncier en Afrique post-coloniale

Certains chercheurs estiment que les problèmes fonciers auxquels sont confrontées la plupart des sociétés d'Afrique noire émergent de l'introduction de la conception foncière européenne d'inspiration capitaliste et individualiste dans ces sociétés communautaires.

⁹⁶ ROCHEDUGE A., « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers » *Cahiers d'anthropologie du droit : Retour au foncier*, Karthala, 2002, pp.15-43

Leurs analyses se fondent sur un dualisme en droit foncier africain : d'un côté, le droit écrit issu des textes législatifs et, de l'autre, le droit traditionnel issu de la coutume.

Cette approche des juristes et anthropologues de la période coloniale et des premières décennies des indépendances en Afrique est dite dogmatico-dualiste⁹⁷.

La problématique foncière est posée comme relevant de l'opposition ou de la difficile coexistence entre les coutumes foncières et le droit moderne occidental qui a introduit la propriété foncière individuelle dans des communautés traditionnelles dont les principes coutumiers reconnaissent la propriété foncière collective et usufruitière.

Sous cette perspective, deux conceptions de la terre sont supposées être en confrontation : une conception ancienne africaine et une conception moderne capitaliste⁹⁸ :

Dans la conception africaine (traditionnelle), la terre est considérée comme une « chose commune ». D'une part, les sociétés africaines (caractérisées par l'animisme et le communautarisme) disposent des représentations de l'espace qui constituent des cartes "imaginaires"(non matérialisées) ; d'autre part, elles disposent des concepts spécifiques pour désigner le statut des utilisateurs de l'espace, les usages qui doivent en être faits et leurs supports fonciers. En Afrique, différentes techniques ou procédures, en particulier des prestations foncières, expriment « en parole et en acte » les rapports fonciers. L'ensemble des pratiques et justifications qui en sont données illustre une conception de l'appropriation s'inscrivant dans une histoire des migrations et fondée sur une affectation de l'espace à autant d'usages que de groupes successivement installés dans l'espace commun.

Dans la conception moderne capitaliste, héritée de l'individualisme, du capitalisme marchand et du droit civil romain depuis le 16^{ème} siècle, la terre a le statut de bien au sens juridique de ce terme. Elle est susceptible d'appropriation privative et peut être vendue comme tout autre bien.

Il apparaît que l'appropriation de la terre et les enjeux poursuivis par les usagers sont différents dans les deux conceptions :

« Dans la conception moderne européenne, l'appropriation foncière suppose l'attribution de la propriété entendue comme le fait d'user et de disposer des choses de la manière la plus absolue à un sujet de droit; l'enjeu est que la mise en valeur (de la terre) permet l'extraction de la plus-value susceptible de réinvestissement. Dans la conception africaine traditionnelle, l'appropriation foncière vise l'affectation d'un espace à un usage ; l'étendue étant le support de plusieurs usages et relevant de plusieurs affectations. L'enjeu c'est que la terre est le support de la production et de la reproduction et le point de rencontre du visible et de l'invisible. »⁹⁹

Dans une étude faisant part de la confrontation des logiques foncières traditionnelles

⁹⁷ MUGANGU S., *op.cit.*, pp.10-11

⁹⁸ LE ROY E., « Introduction générale », in CROUSSE B., LE BRIS E., LE ROY E, *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp.199-215

⁹⁹ LE ROY E., « Appropriation et système de production », in LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *op.cit.*, 1996, Encadré p.31

et étatiques dans le cadre d'un projet d'aménagement chez les Toucouleurs de Mauritanie, Bernard Crousse décrit la conception de la terre par les communautés traditionnelles de la manière suivante:

« C'est en fonction de la terre, en fonction de la survie alimentaire qu'elle doit assurer, en fonction des produits qu'elle fournit ou qu'elle permet d'acquérir par un détour lui-même prévu dans le fonctionnement de la société (bien matériel symbolique) que le système foncier est organisé. La terre n'appartient pas à l'individu. Elle appartient à des groupes sociaux plus étendus, lignages ou collectivités. Au sein des groupes sociaux, les terres sont réparties entre les familles pour que celles-ci les cultivent. C'est donc en fait le groupement lignager qui possède les terres réparties entre les familles [...] le domaine du lignage reste constamment indivis. En plus il est inaliénable à la fois entre membres du lignage (endo-aliénation) et à l'égard de tiers étrangers (exo-aliénation). »¹⁰⁰.

Transposée en Afrique à l'époque coloniale, la conception de l'appropriation foncière comme attribution d'une terre à une personne juridique consacre l'évolution du droit foncier. Le Roy et ses collaborateurs le soulignent clairement :

« En Afrique pré-coloniale et précapitaliste, la question de la propriété foncière ne se posait pas. C'est le capitalisme qui pose le problème en ce terme¹⁰¹ ».

Léopold Sédar Senghor, quant à lui, exprime le bouleversement généré par l'introduction de cette conception moderne en ces termes :

« En Afrique noire traditionnelle, la terre ne peut être l'objet de propriété : elle est seulement l'objet d'usufruit mais d'usufruit collectif. La propriété usufructière collective entraîne naturellement le travail collectif sur le champ familial dont les produits sont également l'objet de propriété collective. Car ici seul le travail peut conférer un titre sur les biens ou les services [...] Mais voilà, l'Afrique s'industrialise, du moins elle fait irruption dans la civilisation monétaire du marché. Nos capitales et nos chefs-lieux de région ont leurs salariés et leurs bidonvilles, avec la propriété privée et les syndicats ouvriers. C'est ici qu'il faut faire preuve d'imagination et trouver des solutions originales à des situations originales. »¹⁰².

Pointant du doigt la politique foncière de l'Etat colonial, notamment l'impact de la théorie coloniale de la domanialité, Le Roy écrit :

« Pour généraliser la propriété, l'Etat colonial était amené à redécouvrir la notion d'appropriation. Il affectait l'espace à un usage par la procédure de la concession domaniale. Cette affectation repose non sur le principe de la découverte suivie d'une mise en culture (comme dans le modèle endogène précolonial), mais sur la capacité à mettre en valeur. Or la notion de la mise en valeur est principalement économique et prend essentiellement en considération la possibilité d'investir, de faire fructifier et de dégager une plus-value. L'opposition centrale entre les politiques foncières repose sur deux conceptions de l'appropriation. Dans la conception endogène et traditionnelle, l'affectation de l'espace vise principalement

¹⁰⁰ CROUSSE B., « Logique traditionnelle et logique d'Etat. Conflit de pratiques et de stratégies foncières dans le projet d'aménagement de M'Bagne Mauritanie », in CROUSSE B., LE BRIS E., LE ROY E., *Espaces disputés en Afrique. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1985, pp.199-215

¹⁰¹ LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, 1996, p 63

¹⁰² Extrait d'une conférence donnée à Strasbourg par Léopold Sédar Senghor le 20 novembre 1964 Cité par LE ROY E., « L'appropriation et les systèmes de production », in LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *op.cit*, p.30

à assurer la reproduction du groupe dans ses dimensions matérielles, sociales et idéologiques. La conception européenne vise essentiellement à traiter l'espace comme un capital à exploiter et à rentabiliser »¹⁰³.

En nuanciant le succès des politiques monopolistes de gestion foncière de la plupart de gouvernements africains en période post-coloniale (politiques caractérisées par la continuation de la gestion coloniale), calquée sur la conception foncière européenne, Mathieu écrit :

« Dans la pensée des paysans africains, la terre est un lieu (un territoire) et un lien, support de relations pour des finalités multiples, y compris religieuses et identitaires, communautaires et individuelles. Pour les Etats et les administrations modernes, la terre est un bien, un bien économique à mettre en valeur pour produire plus et pour réaliser le développement. A cette fin, la plupart des Etats africains ont affirmé leur monopole sur la propriété de la terre, se posant à la fois comme les héritiers modernes des chefs de terre anciens et comme les capitaines qui allaient mener le bateau « modernisation » à bon port. Ceci ne les empêchait pas de favoriser en même temps l'appropriation privée, à destination des élites dites modernisatrices, composées de seuls groupes (urbains) capables de connaître les arcanes légales et de financer les procédures de concession. Ces élites étaient supposées accroître la productivité des terres, ce qui ne s'est guère vérifié, sauf à proximité des villes. »¹⁰⁴.

Toutes ces observations montrent bien la divergence et la difficile cohabitation entre les conceptions foncières occidentales et africaines. Est-ce là l'unique cause des problèmes fonciers en Afrique ?

Perçue comme artificielle et insuffisante pour expliquer les situations foncières actuelles, où persistent les droits traditionnels¹⁰⁵, l'approche dogmatico-dualiste a vite montré ses limites analytiques. Séverin Mugangu estime que l'approche se serait donnée *de facto* un objet « archaïque », afin d'expliquer les situations actuelles et de montrer les difficultés d'accession à la modernité.

D'un point de vue méthodologique, l'approche dogmatique ne donne finalement pas la possibilité d'accéder aux bases sur lesquelles s'opèrent réellement les régulations des confrontations d'intérêts, souligne Le Roy¹⁰⁶. Des litiges fonciers datant de la période ante coloniale sont aussi signalés dans beaucoup de communautés africaines.

Ces arguments, parmi tant d'autres, ont ouvert la possibilité aux chercheurs d'explorer d'autres pistes.

2.2. Les théories économiques des droits de propriété : la généralisation de la propriété privée

Les économistes spécialistes du foncier fondent leurs explications sur l'évolution des

¹⁰³ LE ROY E., « Appropriation et systèmes de production », in LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *op.cit.*, p.33

¹⁰⁴ MATHIEU P., *op.cit.*, Cahiers du Cidep n°27, p.50

¹⁰⁵ L'actualité des droits coutumiers dans les pratiques foncières en Afrique est une réalité indéniable, même dans les espaces urbains notamment les extensions de la ville et les milieux périurbains.

¹⁰⁶ LE ROY E., « La loi sur le domaine national a vingt ans, joyeux anniversaire ? », in *Monde en développement*, t.13, n°17, 1985, pp.667-685.

droits de propriété dont la clarification est supposée être garante du bon fonctionnement de l'économie et de la paix sociale. L'enjeu majeur est la sécurisation du droit de propriété foncière.

Cette idée centrale de la propriété chez les économistes des droits de propriété est reprise par beaucoup des auteurs. Le Roy écrit :

« Le système des droits de propriété traduit un ensemble de relations économiques et sociales qui définissent les acteurs, arrêtent la position de chaque individu relativement à l'usage des ressources et donc circonscrivent les champs d'opportunité, organisent le jeu d'interdépendance entre acteurs, définissent les systèmes d'incitation et affectent la distribution de la richesse dans la société.¹⁰⁷ ».

Se référant à cette théorie des droits de propriété dans son étude sur la protection de la propriété intellectuelle contre la piraterie, Mackay écrit :

« Les droits de propriété sont l'institution à laquelle on recourt au premier chef pour gérer une ressource qui est devenue rare. La rareté se présente lorsque pour des ressources qu'on pouvait jusqu'alors utiliser sans aucune restriction, de nouveaux usages sont inventés, en concurrence avec les anciens, et qu'il faut choisir l'usage qui prévaudra. La concurrence des usages est souvent source de conflit. Le conflit signale alors la rareté naissante de la ressource concernée. Elle est résolue par l'établissement des droits de propriété sur la ressource. Les droits de propriété attribuent la décision sur l'usage de la ressource à une personne particulière. Les droits de propriété sont une institution essentielle pour le fonctionnement d'une économie de marché¹⁰⁸. ».

Mais qu'est-ce qu'un droit de propriété ?

La théorie économique des droits de propriété sur la terre est organisée sur la base d'une conceptualisation, qui distingue quatre grands régimes de propriété : privée, d'Etat, commune et d'accès libre.

Christine Antoine¹⁰⁹ définit ces différents régimes de propriété comme suit :

La propriété étatique se caractérise par le fait que la propriété et le contrôle des terres appartiennent à l'Etat. Bien que n'ayant aucun titre foncier en leur possession, les individus ou les groupes d'individus bénéficient néanmoins des droits d'usufruit sur la terre ainsi que des droits de propriété sur le produit de celle-ci. L'Etat décide de l'utilisation des ressources du pays, soit en déléguant la gestion des ressources naturelles à des agences gouvernementales, soit en les louant à des individus qui bénéficient des droits d'usufruit pour une période déterminée.

La propriété privée se caractérise par le droit d'user du bien (*usus*), d'en recueillir

¹⁰⁷ COLIN J.-Ph., « Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière. Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique. », in IRD, *Régulations foncières politiques publiques et logiques des acteurs*, Document de travail de l'unité de recherche 095, n°8, Montpellier, 2004

¹⁰⁸ MACKAY E., « L'économie des droits de propriété émergent sur internet », in *Cahiers des propriétés intellectuelles*, n°9, 1997, pp.281-300. Consulté sur internet : www.robic.com/cpi/cahiers/09-2/04Mackayw97.html

¹⁰⁹ ANTOINE Ch., *Conflits agriculteurs-éleveurs dans un contexte de pénurie de terre : le cas du Burkina Faso*, Mémoire inédit, Facultés Universitaires Notre Dame de la Paix, Namur, 1997, pp 60-61

les fruits (*fructus*) et de l'aliéner provisoirement ou définitivement (*abusus*) dans le chef d'un individu ou d'un groupe d'individus. Une autorité légitime, par exemple l'Etat, est le garant du respect des droits des propriétaires. Outre le droit d'exclure toute autre personne de leurs terres, les détenteurs de droits de propriété privée décident également de la destination finale du bien en question (par exemple la vente).

La propriété commune se rapporte au système de propriété selon lequel l'accès à la terre est toujours déterminé par l'appartenance à un groupe social et par la position de ce groupe. Elle s'apparente à la propriété privée dans le sens où un groupe de personne bénéficie du droit d'exclusion vis-à-vis d'autres individus.

L'accès libre ou *accès ouvert* est un régime caractérisé par l'absence de droit de propriété ; il résulte de l'absence de gestion et de système d'autorité capable d'introduire et de faire respecter un ensemble de normes comportementales par des agents, permettant ainsi le maintien d'un équilibre écologique de long terme.

Il faut distinguer deux grands courants d'explications des dynamiques foncières par les économistes des droits de propriété: une explication traditionnelle et une explication évolutionniste des droits de propriété.

La théorie traditionnelle des droits de propriété

Au cœur de la théorie traditionnelle (théorie qualifiée de *naïve* et d'*apolitique*) des droits de propriété, se trouve la conviction qu'un droit de propriété, individuel et transférable, garantit l'allocation optimale des ressources, alors que la propriété commune conduit à des externalités négatives majeures. Cette idée-force de la théorie des droits de propriété est bien exprimée par Max Falque, connu comme le vulgarisateur de la thèse de Garrett Hardin sur la tragédie des communaux en France:

« Partout où une ressource limitée est traitée comme un bien collectif, c'est-à-dire où l'absence de droit de propriété entraîne une dissociation entre autorité et responsabilité, entre droit et devoir, on retrouvera la tragédie des biens communaux puisque chacun a intérêt à épuiser la ressource immédiatement avant qu'un autre ne le fasse à sa place.¹¹⁰ ».

Selon cet auteur, le marché et la propriété privée se présentent comme l'unique solution au problème de gestion des ressources, parce qu'un système dont les droits de propriété clairement définis et protégés par la loi, internalise les externalités¹¹¹. En d'autres termes, la spécification des droits de propriété réduit les incertitudes.

Par ailleurs, les ténors de cette théorie estiment que le droit de propriété privée assure la meilleure incitation possible à un investissement productif optimal. Il favorise également cet investissement en facilitant l'accès au crédit bancaire par la mise en garantie du titre de propriété. La *transférabilité* de ce droit permet aux producteurs les plus efficaces

¹¹⁰ FLAQUE M., « Libéralisme et environnement », in *Futurible*, mars, 1986, n°97. Cité par LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *op.cit.*, 1996, p.40

¹¹¹ Ibid.

de contrôler la ressource, car ils sont capables de payer l'accès à cette dernière à un meilleur prix que les producteurs peu efficaces.

Makay soutient cette idée en écrivant :

«Les historiens économiques ont amplement démontré les effets néfastes d'une définition incomplète des droits de propriété et de leur manipulation pour des raisons politiques. La théorie économique démontre que les droits de propriété fournissent des incitations à la gestion prudente des ressources rares et à l'invention de nouvelles et de meilleures utilisations. Transférables, comme ils le sont dans la plupart des cas, les droits de propriété sont le fondement du système des prix, dont les participants au marché s'inspirent pour découvrir de nouvelles possibilités d'échange et de profit¹¹² ».

Les conceptions de la propriété ont eu de l'influence sur les politiques gouvernementales et sur celles des organisations internationales dans leurs interventions en matière de gestion des ressources. Les politiques coloniales consistant à l'introduction du droit des biens en Afrique et les Politiques néolibérales d'Ajustement Structurel (P.A.S.) préconisées par la Banque Mondiale sont une référence éloquente. S'agissant des Politiques d'Ajustement Structurel, Le Roy et ses collaborateurs disent justement qu'elles reposent sur le dogme de la propriété privée salvatrice, qu'elles s'opposent aux politiques publiques hyper-étatiques et préconisent des solutions de privatisation qui vont à l'encontre des expériences précoloniales de l'Afrique et de ses actuelles pratiques économiques majoritaires, dites informelles¹¹³.

Cette option ne serait sans doute pas sans influence sur les politiques foncières. A ce propos Jean Philippe Colin écrit :

« En politique économique, une telle conception conduit, s'agissant de la terre, à favoriser l'émergence et le développement des droits privatifs individuels, sûrs et transmissibles, par des mesures légales appropriées (suppressions des restrictions à la marchandisation de la terre), et par le cadastrage et la délivrance de titres fonciers¹¹⁴ ».

La théorie de droit de propriété a suscité la controverse en ce qui concerne le contenu du concept de droit de propriété, la sécurité offerte par la propriété privée individuelle et la considération, la propriété privée comme préalable pour l'établissement du marché foncier.

Pour les critiques, la conception civiliste du droit de propriété en tant que droit d'user de la chose (usus), d'en recueillir les fruits (fructus) et d'en disposer, de l'aliéner provisoirement ou définitivement (abusus), sur laquelle se base la distinction des droits, paraît trop restreinte, illusoire et mythique. En effet, pour les théoriciens des droits de propriété, un droit ne peut être réel que s'il est garanti formellement par un titre de propriété. Pour certains, les droits de propriété sont plutôt à voir comme des relations sociales et non

¹¹² MAKAY, *op.cit.*, 1997

¹¹³ LE ROY E., KARENTI A., BERTRAND A, *op.cit.*, 1996, p.39

¹¹⁴ COLIN J.-Ph., *op.cit.*, 2004

comme des relations homme-chose¹¹⁵.

Discutant le droit de propriété en France, Comby¹¹⁶ dit que sa valorisation de l'espace est intimement liée à sa socialisation. Pour lui, la propriété exclusive et absolue décrite par le Code Napoléon (droit civil français, art.544), qui est l'institution centrale des politiques foncières coloniales et post-coloniales, repose sur une mystification et un tabou. Le mythe consiste en la réduction des droits pouvant peser sur la terre à l'unité imposée de la propriété privée ; le tabou correspond au décalage entre le droit des manuels juridiques et les pratiques. Pour conclure, cet auteur estime qu'on peut abandonner la protection illusoire de la propriété mythique pour donner des garanties plus réelles au respect des droits existants.

Pour sa part, De Alessi estime qu'en l'absence totale de sécurisation du droit, on ne peut considérer qu'il y a absence de droit effectif ; les droits peuvent aller d'arrangements formels à des conventions informelles et à des coutumes relatives à l'allocation et l'usage des biens appropriés. Les droits de propriété sont établis et rendus exécutoires non seulement par le système légal et le pouvoir d'Etat, mais aussi par les conventions sociales et les normes comportementales qui régissent le fonctionnement d'une société¹¹⁷.

Cette série d'observations a conduit à la rénovation théorique de l'explication des changements au sein des systèmes fonciers et à une évolution sensible de la façon dont les économistes abordent la question des droits fonciers en Afrique, de leur efficience, de leur évolution et du rôle souhaitable de l'Etat.

Les théories évolutionnistes des droits de propriété

Dans beaucoup de sociétés africaines, le basculement des systèmes fonciers, traditionnellement fondés sur une logique de redistribution périodique au sein de la communauté, vers le système apparenté à celui de propriété privée individuelle est le vécu quotidien.

Comme écrit Philippe Lavigne Delville, les tenants des théories évolutionnistes des droits sur la terre voient en cette dynamique, l'évolution progressive de systèmes de propriété commune vers la généralisation de la propriété privée (individuelle et familiale). Cette évolution est consécutive à l'effritement et à la disparition du rôle des autorités coutumières par la conjugaison de l'influence de la croissance démographique et du marché. Pour eux, il ne s'agit là que d'une évolution partielle expliquant le caractère « imparfait » de la transformation de la terre en bien marchand. La persistance de la gestion communautaire sur certaines portions de territoire, le caractère réversible des « ventes » de terre et la persistance des relations clientélistes entre acheteur et vendeur seraient les signes d'une

¹¹⁵ SCHMID A., *Property, power & public choice. An inquiry into law and economics*, 2d ed, Praeger, New York, 1987. Cité par COLIN J.-Ph., *op.cit.*, 2004

¹¹⁶ COMBY J., *L'impossibilité de propriété absolue. Un droit inviolable et sacré : la propriété*, Paris, ADEF, 1991, p.17. Cité par LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A, *op.cit.*, 1996, pp.38-39.

¹¹⁷ DE ALESSI L., « Property rights and transaction costs: a new perspective in economic theory », in *social science journal*, 20 (30), pp.59-70. Cité par COLIN J.-Ph., *op.cit.*, 2004

situation transitoire, avant le développement d'un véritable marché foncier¹¹⁸.

Le même auteur distingue deux variantes de cette théorie évolutionniste des droits de propriété : la première, se fonde sur l'idéologie libérale de l'économie néoclassique et soutient l'idée que le passage à la propriété privée pourrait se faire spontanément par le jeu des acteurs et donc la capacité des systèmes fonciers à se métamorphoser; la seconde, d'inspiration institutionnaliste, rend compte des réalités empiriques et nuance cette position et recommande la régulation de la concurrence par l'Etat. Face à la compétition croissante attisant les revendications contradictoires sur un même espace et les incertitudes sur les droits fonciers, l'intervention de l'Etat consisterait à mettre en place un régime de propriété par l'enregistrement et la délivrance de titres fonciers. Sa finalité serait de rétablir la paix sociale, la clarification des droits étant supposée pouvoir faciliter les transactions foncières au profit des exploitants dynamiques, de permettre l'accès au crédit afin d'encourager l'investissement dans la terre et les gains de productivité.¹¹⁹

Critiques de la théorie des droits de propriété

Cette théorie évolutionniste a fait l'objet de controverses. Elle a été fortement critiquée par les économistes dans la dernière décennie du 20^{ème} siècle.

La généralisation de la propriété privée et la constitution d'un marché foncier sont très discutées. Alain Karsenty souligne par exemple que l'individualisation des droits fonciers est souvent confondue avec la réalisation de la propriété privée. Les recherches empiriques, auxquelles il fait référence, révèlent que les ventes de la terre n'impliquent pas nécessairement l'aliénation du bien foncier ; plus que la perception de la contrepartie monétaire, l'établissement de relations sociales ou l'emprise sur l'acheteur est souvent le motif principal des cessions des terres¹²⁰.

Cette observation laisse penser qu'au lieu d'un véritable marché, on est en situation d'une marchandisation imparfaite de la terre, dont les outils d'analyse économique classique sont inappropriés pour la description des mécanismes de fonctionnement. En effet, des facteurs de divers ordre interfèrent dans les spéculations foncières quotidiennes.

D'autres critiques, non moins importantes, concernent :

- la sous-estimation de la sécurité et de la flexibilité de la tenure coutumière ;

l'ignorance de la forte dépendance des investissements fonciers vis-à-vis de la productivité des exploitations, plutôt que de la forme des droits sur la terre ; la méconnaissance des limites et effets pervers de la régulation foncière étatique et/ou par le marché (l'intervention de l'Etat peut générer la confusion ou l'insécurité et déstabiliser un système informel ; le

¹¹⁸ LAVIGNE DELVILLE Ph., « Privatiser ou sécuriser ? », in LAVIGNE DELVILLE Ph., *op.cit.*, 1996, pp.28-35

¹¹⁹ LAVIGNE DELVILLE Ph., *op.cit.*, pp.28-35

¹²⁰ KARSENTY A., « Marchandisation imparfaite de la terre en Côte-d'Ivoire », encadré, In LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A, *op.cit.*, p.22

développement du marché peut favoriser uniquement les acteurs nantis et augmenter les inégalités dans l'accès à la terre)¹²¹ ;

- l'ignorance de la difficulté, d'une part, de pouvoir saisir empiriquement le contenu des droits et, d'autre part, du jeu de pluralisme juridique (dans la pratique, les droits ne sont pas clairement identifiables en raison de l'existence d'un faisceau de droits sur une même parcelle de terres). Aussi, les acteurs fonciers peuvent-ils légitimer leurs droits ou contester les droits des autres en s'appuyant sur différents systèmes normatifs (étatiques ou coutumiers) selon le cas. La référence légale n'est pas l'unique forme de régulation des pratiques foncières.

- la non-considération des écarts entre les lois foncières et les pratiques foncières et l'ignorance de l'inscription sociale des acteurs fonciers¹²².

S'il est hors de doute que l'introduction de la propriété individuelle de la terre dans les systèmes fonciers africains est un facteur de changement de conception, certaines études prouvent qu'elle n'est pas l'unique facteur à la base des modifications de ces systèmes. Par ailleurs, ces évolutions ne sont pas univoques. Des explications associant des facteurs endogènes (le système foncier traditionnel contient en effet ses propres possibilités de conflits¹²³) et exogènes sont fournies pour justifier les évolutions.

Par rapport aux droits fonciers, les recherches empiriques révèlent l'existence d'un faisceau de droits sur les parcelles de terre plutôt que des droits spécifiques et dissociés. Bien des études de cette tendance attestent justement la persistance des droits fonciers coutumiers dans beaucoup d'endroits y compris les villes ou encore leur imbrication dans les droits modernes.

Pour Le Roy¹²⁴, plutôt que d'une simple dualité de conceptions foncières (traditionnelle et moderne), le contexte foncier africain serait vraisemblablement en situation d'entre-deux. Il est caractérisé par une diversité de formes d'appropriation foncière plus ou moins directement reliées aux conceptions traditionnelle et moderne de l'appropriation foncière. Les contextes de transition conduisent à la modification des cadres conceptuels et sociaux, aux transformations de gestes techniques et des systèmes de production, sans adhésion aux techniques modernes.

Confronté à la rareté de la terre et à la croissance de l'insécurité foncière, les acteurs tentent à tout prix de préserver les droits anciens ou à constituer des patrimoines nouveaux. La sécurisation foncière devient un enjeu majeur qui exige la clarification des droits exercés

¹²¹ PLATTEAU J.-Ph., "The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa: a critical assessment", in *Developpement and change*, 27, pp 29-86

¹²² COLIN J.-Ph., *op.cit.*, document de travail 095, 2004

¹²³ CROUSSE B., « Logique traditionnelle et logique d'Etat. Conflit des pratiques et stratégies foncières dans le projet d'aménagement de M'bagne en Mauritanie », in CROUSSE B., LE BRIS E., LE ROY E., *Espaces disputés en Afrique. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1985, pp.199-215

¹²⁴ LE ROY, *op.cit.*, in LE ROY E., KARSENTY A., MATHIEU P., 1991, p.31

par les détenteurs des terres.

Ce constat conduit à poser autrement les problématiques foncières et justifie le recours aux approches qui distinguent et définissent les éléments du faisceau de droits.

2.3. L'approche matricielle : la théorie des maîtrises foncières et l'imbrication des droits fonciers

Les recherches empiriques menées par des sociologues et juristes-anthropologues¹²⁵, à partir des années 80, révèlent l'existence d'une multiplicité de statuts juridiques des terres en Afrique. L'analyse des situations foncières concrètes conduit ces auteurs à attester l'emboîtement des conceptions africaines coutumières dans les conceptions modernes légales.

Ils trouvent que dans la plupart des sociétés communautaires d'Afrique, la conception de la terre n'est ni capitaliste, ni coutumière ; elle est une combinaison de conceptions moderne et traditionnelle. Plutôt que des droits fonciers clairs et univoques, il existe un faisceau de droits sur les terres.

Selon ces auteurs, les versions dualistes et *propriétaristes* des théories juridiques du foncier ne rendent pas compte de la complexité des statuts juridiques du foncier en Afrique. En effet, la loi foncière nationale n'est pas la seule norme de référence. Plusieurs autres facteurs, notamment les facteurs sociaux et anthropologiques, interviennent dans le système de régulation de l'accès et du contrôle de la terre. Cette situation complique la définition des politiques foncières, tout en les influençant. Elle exige un pragmatisme de la part des gouvernants qui doivent tenir compte de l'actualité des traditions coutumières dans les pratiques foncières. C'est dans ce cadre que Le Roy écrit :

« Redécouvrant progressivement la complexité des sociétés africaines et la très grande diversité des attentes des acteurs, les réformateurs ont été tentés depuis les années soixante dix par des bricolages, voire même par des bidouillages et ce n'est que vers la décennie quatre-vingt-dix que l'on a redécouvert la présence des droits coutumiers censés disparus depuis longtemps et pris le risque de proposer des réformes d'envergures [...] la prise en compte des droits coutumiers est un préalable de la mise au clair des choix politiques. »¹²⁶.

La théorie des maîtrises foncières consiste en une modélisation matricielle qui établit les modalités d'emboîtement des conceptions foncières coutumières dans les conceptions foncières modernes (juridiques, capitalistes). Elle révèle la pluralité des régimes d'appropriation et de co-gestion de la terre en Afrique, mais aussi les multiples formes de sécurisation foncières, mobilisées par les acteurs.

Quels sont les fondements de cette théorie? Quels en sont les résultats ? Pour quels usages ?

¹²⁵ Spécifiquement les chercheurs du Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris (LAJP).

¹²⁶ LE ROY E., Actualité des droits dit "coutumiers" dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan indien à l'orée du 21^{ème} siècle, In LABORATOIRE D'ANTROPOLOGIE JURIDIQUE DE PARIS, *Retour au foncier*, Cahiers d'anthropologie du droit, 2002, pp237-264

Postulats de la théorie des maîtrises foncières

Cette démarche dite de la théorie des maîtrises foncières est fondée sur trois postulats :

1° La nécessité de sortir d'une logique juridique binaire fondant le droit moderne

La théorie se fonde d'abord sur une remise en question de l'universalité du droit moderne et des principes régissant la propriété ; en raison de leur manque de pertinence face aux évolutions introduites par la logique capitaliste et de la difficulté de pouvoir les appliquer aux situations particulières des sociétés communautaires d'Afrique.

Il s'agit notamment des couples d'oppositions concernant respectivement le statut juridique et l'affectation des ressources : la chose et le bien, le privé et le public. La combinaison de quatre éléments de ces couples conduit à quatre statuts fonciers reconnus par le code civil français (code Napoléon inspirant la plupart des législations foncières des colonies françaises d'Afrique). Ces statuts sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Tableau n°2 : Statuts des droits fonciers selon le droit civil français :

Statut juridique de la ressource	Chose	Bien
Usage socialement Reconnu		
Public	Domaine public	Domaine privé
Privé	Communaux	Propriété privée

Source : Le Roy, Karsenty et Bertrand, *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion durable des ressources renouvelables*, 1996, p.61

En résumé, la lecture de ce tableau montre selon Le Roy que la propriété privée relève du régime des biens. Les choses ne peuvent faire l'objet de propriété privée. Lorsqu'une ressource est un bien affecté à l'usage public elle rentre dans le domaine privé de la collectivité (l'Etat). Les communaux sont des choses privées, communes à quelques-uns, mais gérées selon la recherche de l'intérêt particulier. Ils sont distincts de choses relevant d'une gestion publique d'intérêt général :

« Bien que les richesses ou les ressources sur lesquels ils portent soient susceptibles, par leur nature, d'être des biens marchands, ils ne sont pas considérés comme tels en raison de leur destination qui est de gérer en commun une ressource dont on tire des profits au moins potentiels mais qui n'a pas vocation d'être soumise aux lois du marché. »¹²⁷.

Cependant, sous l'effet du capitalisme, les acteurs soumettent de plus en plus les choses à une évaluation pécuniaire dans les sociétés dont les modes de production sont soumis aux lois de l'échange marchand et de la généralisation du marché. Le régime des biens a, de ce fait, tendance à englober celui des choses publiques ou communes (propres à un ensemble de particuliers).

Par ailleurs, l'universalité des principes juridiques et de la propriété est compromise

¹²⁷ LE ROY E., *op. cit.*, 1991, p.62

dans les sociétés communautaires désormais caractérisées par une logique plurale persistante, malgré leur insertion au capitalisme. A ce sujet, Le Roy et ses collaborateurs écrivent :

« Bien que les théoriciens des lumières aient posé pour axiome que leur principe d'organisation est universel en vertu de leur rationalité, ces distinctions juridiques, éléments d'une "summa divisio" fondant la vie juridique, ne sont propres qu'à des sociétés de types individualistes et dont le Droit est totalement assimilé à la loi émise par l'Etat. »¹²⁸.

En Afrique, si l'on s'en tient à la classification moderne, plusieurs ressources n'auraient pas la qualité de bien ; l'application de la notion de propriété poserait problème en raison notamment de la faible insertion de la ressource au marché, de sa non-valorisation en termes monétaires et de son inaliénabilité.

Cette remarque conduit à relever les particularités des sociétés africaines, à saisir les différences de régimes de gestion des ressources, par rapport à la logique juridique individualiste. La nature communautaire des rapports sociaux et le privilège reconnu à la valeur d'usage sur la valeur d'échange (bien connue, mais non généralisée) permet de dégager d'autres formes de régimes de gestion et d'appropriation des ressources.

Les travaux théoriques sur les sociétés communautaires d'Afrique révèlent que les rapports fonciers y sont déterminés l'inclusion ou l'exclusion des membres du groupe¹²⁹.

Etienne Le Roy distingue trois systèmes de gestion des rapports fonciers dans les communautés traditionnelles d'Afrique :

- au plan interne, les systèmes d'exploitation des sols ;
- au plan *interne-externe*, dit échelle des alliances, les systèmes de *circulation-distribution* des produits de la terre ;
- au plan externe, les systèmes de répartition des terres.

Par rapport au statut des richesses, partant d'une étude de la communauté wolof, Etienne Le Roy distingue (malgré les particularités et la diversité des situations) trois types des statuts propres aux sociétés communautaires d'Afrique noire : l'avoir, la possession et la propriété fonctionnelle.

L'avoir concerne une ressource utilisable par celui qui le premier (ou le seul pour cet usage) en a la maîtrise et qui, de ce fait, est essentiellement « prioritaire ». Il s'agit principalement des ressources renouvelables exploitées par celui qui le premier en acquiert l'usage tant que ces ressources ne sont pas rares et ne font pas l'objet d'une concurrence pour l'accès.

La possession se dit de l'exercice d'une maîtrise spécialisée sur une chose qui peut supporter plusieurs usages ou être affectée à plusieurs utilisations successives. Elle est telle

¹²⁸ Ib., p.61

¹²⁹ LE ROY E ; *Eléments d'une théorie des rapports de l'homme à la terre en Afrique noire*, thèse d'ethnologie, Université de Paris 7, 1972.

que, tant que l'usage perdure, l'auteur est le seul bénéficiaire de la chose et de ses fruits. Dès que l'usage cesse, il peut donner naissance à un autre usage ou retomber dans le statut de l'avoir.

La propriété, qui n'est nullement absolue. Elle ne prévaut qu'en relation avec les intérêts supérieurs du groupe et ne peut s'exercer que vis-à-vis de certaines choses. Il s'agit d'une maîtrise exclusive qui, par principe, ne peut porter sur le sol, mais s'exerce sur l'arbre ou le puits par exemple. C'est donc une propriété fonctionnelle.

Dans ce contexte : avoir, possession et propriété ne sont en définitive pas déterminés par le statut indéterminé de la chose, mais par son usage et sa fonction sociale dans la reproduction communautaire.

Pour les théoriciens des maîtrises foncières, l'établissement d'un tableau de covariation combinant statut de richesses et rapports juridiques traditionnels en droit africain, comme en droit moderne, ne saurait renseigner sur la diversité des situations foncières, car chaque type de rapport juridique donne naissance à un système autonome et non à des catégories englobantes comme en droit civil. En droit traditionnel africain, les systèmes d'exploitation des sols, de circulation et de distribution des produits et de répartition des terres donnent au moins dix fois plus de réponses que ne le suggère le droit civil, écrivent Le Roy et ses collaborateurs¹³⁰. Cette remarque remet en question la logique binaire du droit européen.

Contrairement au droit civil, qui ne distingue que quatre types de droits sur les ressources, la théorie néo-institutionnelle des droits de propriété révèle l'existence d'un faisceau des droits. Schlager et Ostrom ont le mérite d'avoir affiné les éléments de ce faisceau de droits auxquels ils font correspondre les détenteurs. Du point de vue des droits, dans le cadre spécifique des ressources naturelles gérées comme des biens communs, elles distinguent : le droit d'accès physique à la ressource, le droit de prélèvement, le droit de gestion de la ressource (définition des modalités d'usage de la ressource, de transformations de cette dernière, c'est-à-dire les améliorations), le droit de l'exclusion et de transfert, correspondant au droit de déterminer qui aura un droit d'accès, et comment ce droit pourra être transféré ; le droit d'aliénation enfin, correspondant au droit de vendre ou de louer le droit de gestion ou d'exclusion et de transfert. Suivant les droits détenus sur la ressource, elles distinguent : le propriétaire, le possesseur, l'ayant droit et l'usager autorisé.

En établissant la correspondance entre le faisceau de droits et leurs détenteurs, à travers une conception cumulative de la maîtrise des droits, Schlager et Ostrom résument leur proposition comme suit :

¹³⁰ LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *op. cit.*, 1996, p.66

Tableau n°3 : Combinaison du statut du droit et du statut du détenteur

	Owner (Propriétaire)	Proprietor (Possesseur)	Claimant (Ayant droit)	Authorised user (Usager autorisé)	Unauthorised user (Usager non autorisé)
Accès	X	X	X	X	X
Subtract (Prélèvement)	X	X	X	X	X
Management (Gestion)	X	X	X		
Exclusion	X	X			
Aliénation	X				

Source : Traduction du tableau de Schlager et Ostrom, voir LE ROY E., et ali., 1996 : p72 et Jean Philippe Colin, Document de travail 095, 2004

Dans le cas spécifique des droits sur les terres agricoles, Migot-Adholla et Bruce¹³¹ distinguent les droits d'usage (produire) et les droits de transfert : prêter, louer, mettre en gage, donner, léguer, vendre. Ils insistent sur l'étendue des droits de transfert en distinguant :

- un transfert limité (l'exploitant peut transférer le droit d'usage à titre provisoire seulement) ;
- un transfert préférentiel par lequel les parcelles peuvent être transférées de façon permanente mais uniquement au sein de la famille ou du lignage via le don ou le legs ;
- le transfert complet avec aliénation possible hors lignage, à travers une vente.

La coexistence du droit civil et du droit traditionnel conduit les acteurs concernés par le foncier à mettre au point une diversité des solutions foncières. Ces solutions peuvent être résumées dans le tableau suivant qui constitue la base de la matrice des maîtrises foncières.

Tableau n°4 : Combinaison des catégories du droit traditionnel et du code civil

Maîtrises Gestions	Indifférenciée C	Prioritaire T	Spécialisé T	Exclusive T	Absolue C
Public C					
Externe T					
Interne T					
Interne-externe T					
Privée C					

C : Code civil T : droit traditionnel

Source : LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A. (1996 : 70)

Dans un contexte de coexistence (pacifique ou non) du droit moderne avec le droit traditionnel à l'époque contemporaine, les recherches des juristes-anthropologues rendent compte des modalités d'emboîtement des droits civils et traditionnels. Elles sont résumées dans une matrice construite à partir de la combinaison entre les diverses catégories du droit

¹³¹ Migot-Adholla et Bruce (1993) cité par COLIN J-Ph., *Op.cit.* , p7

traditionnel et du code civil (tableau n°4 ci-dessus) et de la combinaison de statut des droits et du statut des détenteurs (tableau n°5 ci-dessous). Cette combinaison donne les régulations possibles des rapports de l'homme à la terre dans un contexte de métissage entre le droit traditionnel et le droit moderne.

Tableau n°5 : Régulations possibles des rapports de l'homme à la terre par rapport aux maîtrises foncières

Modes d'appropriation Modes de Co-gestion	1 Maîtrise indifférenciée (chose) Droit d'accès	2 Maîtrise prioritaire (avoir) Droits d'accès et d'extraction	3 Maîtrise spécialisé (possession) Droit d'accès, d'extraction et de gestion	4 Maîtrise exclusive (propriété fonctionnelle) Droit d'accès d'extraction, de gestion et d'exclusion	5 Maîtrise exclusive absolue (bien) Droit d'user et de disposer, donc d'aliéner
A- PUBLIC Commun à nous tous	A1	A2	A3	A4	A5
B- EXTERNE Commun à n groupes	B1	B2	B3	B4	B5
C- INTERNE-EXTERNE Commun à deux groupes	C1	C2	C3	C4	C5
D- INTERNE Commun à un groupe	D1	D2	D3	D4	D5
E- PRIVE Propre à une personne	E1	E2	E3	E4	E5

Source : Le Roy E., Karsenty A., Bertrand A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Karthala, 1996, p.73

Ce tableau dégage vingt-cinq modes de régulations possibles (parmi tant d'autres dans les situations foncières sur le terrain africain) dont les explications sont reprises dans la liste des définitions suivantes :

A1 : Maîtrise indifférenciée et publique : elle porte sur une chose, autorise un droit d'accès et implique une co-gestion commune à tous.

A2 : Maîtrise prioritaire et publique : elle porte sur un avoir, autorise l'exercice d'un droit d'accès et d'extraction des ressources et sa co-gestion est commune à tous.

A3 : Maîtrise spécialisée et publique : elle porte sur une possession, autorise l'accès, l'extraction et emporte un droit de gestion dans le cadre d'une co-gestion, commune à tous.

A4 : Maîtrise exclusive et publique : il s'agit d'une priorité fonctionnelle impliquant droits d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion des tiers dans le cadre d'une co-gestion, commune à tous.

A5 : Maîtrise absolue et publique : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété absolue emportant l'accès, l'extraction, la gestion, l'exclusion et l'aliénation dans le cadre d'une co-gestion, commune à tous.

B1 : Maîtrise indifférenciée et externe : elle porte sur une chose, emporte un droit d'accès et implique une co-gestion entre quelques groupes limitativement énumérés.

B2 : Maîtrise prioritaire et externe : elle concerne un avoir sur lequel s'exercent les droits d'accès et d'extraction ; sa co-gestion est commune à quelques groupes limitativement énumérés.

B3 : Maîtrise spécialisée et externe : elle porte sur une possession, autorise les droits d'accès, d'extraction et de gestion et son mode de co-gestion est commun à quelques groupes limitativement énumérés.

B4 : Maîtrise exclusive et externe : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion et l'exclusion des tiers dans une perspective de co-gestion entre quelques groupes limitativement énumérés.

B5 : Maîtrise absolue et externe : il s'agit de l'exercice d'une propriété absolue emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation en vue d'une co-gestion, commune à quelques groupes limitativement énumérés.

C1 : Maîtrise indifférenciée et interne-externe : elle porte sur une chose et emporte droit d'accès dans une perspective de co-gestion limitée à deux groupes en relation d'alliance.

C2 : Maîtrise prioritaire et interne-externe : elle concerne un avoir sur lequel s'exercent les droits d'accès et d'extraction et son mode de co-gestion est commun à deux groupes en relation d'alliance.

C3 : Maîtrise spécialisée et interne-externe : elle porte sur une possession, autorise l'exercice des droits d'accès, d'extraction et de gestion dans le cadre d'un mode de co-gestion commun à deux groupes en relation d'alliance.

C4 : Maîtrise exclusive et interne-externe : l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emporte droit d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion des tiers dans le cadre d'un mode de co-gestion, commun à deux groupes en relation d'alliance.

C5 : Maîtrise absolue et interne-externe : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété absolue emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation dans le cadre d'une co-gestion, commune à deux groupes en relation d'alliance.

D1 : Maîtrise indifférenciée et interne : elle porte sur une chose, emporte droit d'accès et se réalise dans une co-gestion au sein d'un groupe « en corps » (corporate group).

D2 : Maîtrise prioritaire et interne : elle concerne un avoir sur lequel s'exercent les droits d'accès et d'extraction dans le cadre d'une gestion commune à un groupe «en corps ».

D3 : Maîtrise spécialisée et interne : elle porte sur une possession, autorise l'exercice de droits d'accès, d'extraction et de gestion dans le cadre d'une gestion commune à un groupe « en corps ».

D4 : Maîtrise exclusive et interne : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion dans le cadre d'une co-gestion, commune à un groupe « en corps ».

D5 : Maîtrise absolue et interne : il s'agit de l'exercice de la propriété absolue emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation dans le cadre d'une co-gestion, commune à un groupe « en corps ».

E1 : Maîtrise indifférenciée et privée : elle porte sur une chose, autorise un droit d'accès et bénéficie à une personne physique ou morale.

E2 : Maîtrise prioritaire et privée : elle porte sur un avoir sur lequel s'exercent des droits d'accès et d'extraction au bénéfice d'une personne physique ou morale.

E3 : Maîtrise spécialisée et privée : elle porte sur une possession, permet l'exercice de droits d'accès, d'extraction et de gestion au bénéfice d'une personne physique ou morale.

E4 : Maîtrise exclusive et privée : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion des tiers au bénéfice d'une personne physique ou morale. Cette définition correspond au *property right*.

E5 : Maîtrise absolue et privée : c'est la conception civiliste de propriété privée : « le fait de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue à condition de respecter les lois et les règlements en vigueur » (article 544 du code civil français). Les droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation au profit d'une personne physique ou morale que le code civil dénomme « le particulier » et l'anglais juridique « owner ».

Que ce soit dans leur version matricielle, propriétaire et dualiste, les théories juridiques limitent les problèmes fonciers à la non-clarification ou à l'ambiguïté des droits détenus sur les parcelles. Leur clarification, leur sécurisation et la garantie de jouissance incontestée offerte aux détenteurs sont élogieusement défendues comme des facteurs de pacification et de développement.

Définir les droits sur une ressource est une chose ; mais leur reconnaissance par les compétiteurs pour l'accès et le contrôle de cette ressource en est une autre, souvent la plus délicate à établir. Un réel hiatus s'observe souvent entre la pratique et la loi, les détenteurs ne pouvant pas les faire prévaloir dans des situations caractérisées par la compétition d'institutions autour de la ressource foncière.

Examiner les multiples normes et institutions régulatrices des pratiques foncières des acteurs paraît un angle idéal de compréhension des dynamiques foncières.

2.4. Les théories socio-anthropologiques : la pluralité d'institutions et les pratiques d'acteurs

Certaines recherches placent la compétition et la flexibilité de plusieurs institutions régulatrices au centre de la problématique foncière. Les chercheurs partageant cet avis soutiennent que c'est du côté des pratiques foncières quotidiennes que se manifeste la complexité des rapports fonciers ; mais c'est là aussi que se trouvent les régulations concrètes.

Ces approches utilisées notamment par les sociologues et les anthropologues, qui questionnent les interactions entre acteurs, sont qualifiées d'interactionnistes¹³².

Lavigne Delville¹³³, par exemple, distingue deux grandes lectures des réalités agraires qui se confrontent autour de la question « privatiser ou sécuriser ? » : une perspective économique fondée sur l'évolution des systèmes fonciers et une lecture anthropologique insistant sur les règles foncières et leur dynamique. Ces deux perspectives diffèrent dans la façon d'interpréter les dynamiques et dans le rôle qu'elles donnent à l'Etat pour la définition et la garantie des droits fonciers. Cet auteur justifie la lecture anthropologique du foncier et en présente l'intérêt en affirmant :

« Les règles locales étant pour une large part du ressort des logiques coutumières, une approche juridique, par les textes, ne peut en aucun cas suffire pour rendre compte des réalités locales ; mais à l'inverse, l'intérêt affiché pour le coutumier chez les décideurs passe souvent par une vision simplifiée, et en partie fausse, qui ne s'appuie pas sur une analyse empirique des pratiques. Les analyses en terme d'acteurs soulignent au contraire que les pratiques foncières sont flexibles et souvent en décalage, plus ou moins marqué, avec les normes locales qui, elles-mêmes, sont dynamiques et se négocient. Elles montrent que les rapports fonciers ne sont pas une dimension isolée mais font, au contraire, partie intégrante de la vie sociale, et que les acteurs ou institutions externes (Etat, administration territoriale, etc.) sont une partie intégrante du jeu foncier local. »¹³⁴.

L'approche anthropologique du foncier privilégie l'entrée par les pratiques foncières des acteurs. Pour Chauveau¹³⁵, en effet, la prise en compte de pratiques d'acteurs présente un grand intérêt en ce qu'elle révèle, de manière empirique, les pratiques foncières existantes et le pouvoir inventif des acteurs en situation d'évolution des systèmes fonciers, sans forcer leur cohérence ni porter un jugement. Elle permet d'identifier les rapports complexes entre les pratiques d'accès aux ressources foncières d'une part et les pratiques d'usage et d'exploitation agricoles et pastorales, d'autre part. Elle permet enfin d'interpréter de manière plus réaliste le sens des dynamiques actuelles en se dégageant de l'opposition entre pratiques « traditionnelles » et pratiques conformes aux dispositions modernes et aux impératifs de la productivité et du marché.

¹³² MUGANGU S., *op. cit.*, 1999

¹³³ LAVIGNE DELVILLE Ph., *op.cit.*, 1998, p.18

¹³⁴ Ibid.

¹³⁵ CHAUVEAU J.-P., « Quelle place donnée aux pratiques des acteurs ? ». In LAVIGNE DELVILLE Ph. (dir), *op.cit.*, 1998, pp. 36-39

Ce dernier auteur résume les hypothèses fondamentales sur lesquelles se fonde cette approche en trois points :

1° le phénomène foncier est d'abord d'ordre social et historique : les systèmes « *juridiques* » coutumiers sont des créations « *néo-traditionnelles* » ; ils connaissent des changements dans la mise en pratique des principes « *traditionnels* » et par la négociation de ces principes eux-mêmes ;

2° les relations entre les hommes et les terres dépendent d'abord des relations des hommes entre eux et de la manière dont ils formulent et dont ils traitent, par la coopération ou par le conflit, les problèmes liés à l'accès à la ressource foncière ;

3° dans leurs relations entre eux à propos de la terre, les actions des hommes (individuelles ou collectives) ne sont pas mécaniquement déterminées par le poids des structures et des institutions foncières ou par les effets des dominations économique, sociale et politique. Les acteurs ont la capacité de se créer des marges de manœuvre en jouant sur les règles ou en négociant de nouvelles règles, même si ces marges de manœuvre dépendent de la position des acteurs dans le champ social et politique.

Si les normes et les pratiques d'acteurs sont une entrée idéale pour la compréhension de l'évolution des systèmes fonciers contemporains en Afrique, il reste que chaque norme ou chaque pratique a son sens et sa logique particulière, qu'il convient d'expliquer. Il faut notamment préciser le contexte de leur "montage", évoquer les normes auxquelles elles réfèrent et présenter leur intérêt analytique.

Inventivité des acteurs et pluralité de normes

L'interaction entre acteurs est un constat validé par bien des études empiriques sur les situations foncières en Afrique. Elle favorise l'apparition de nouvelles formes d'accès, de contrôle et de sécurisation. Confrontés à des situations socio-économiques particulières, les acteurs sont capables d'innover et d'inventer des normes et pratiques pour accéder à des parcelles de terres, les céder ou les sécuriser. Un proverbe africain dit justement : « *Là où est le danger, là aussi croît ce qui sauve* ».

Cette flexibilité (adaptabilité) des acteurs peut permettre de trouver des solutions précaires ou durables à des problèmes particuliers et, en même temps, elle peut aussi générer de l'incertitude pour d'autres acteurs.

Olivier de Sardan décrit cette flexibilité des acteurs en des termes plus clairs :

« Les acteurs ne se réduisent pas à la seule maîtrise des zones d'incertitude, ou à la maximisation du rapport moyens/fins. Les acteurs réels, individuels ou collectifs, circulent entre plusieurs logiques, choisissent entre diverses normes, gèrent de multiples contraintes, sont aux confluent de plusieurs rationalités, et vivent dans un univers mental et pragmatique tissé d'ambiguïtés et d'ambivalences, placés sous le regard des autres, en quête de leur reconnaissance ou confrontés à

leur antagonisme, et soumis à leurs influences multiples.¹³⁶ ».

Laurent écrit dans ce sens :

« Tirillées entre des pouvoirs traditionnels qui ne le sont plus vraiment et un "à venir" qui tarde d'arriver, les populations locales plutôt que de se résigner, dévoilent un riche potentiel d'inventivité qui leur permet de créer de nouvelles manières de gérer leur espace. Il est essentiel de montrer les manières dont elles inventent, esquivent, rusent, parfois, avec les règles et les lois, afin de mettre en lumière de nouvelles manières de gérer l'espace et les ressources. Il n'existe pas à proprement parler, de barrières étanches entre les pouvoirs locaux économiques, politiques et religieux, ni entre la société civile et le politique. On rencontre plutôt un entre deux mondes à interroger. Il conduit à prendre en considération l'informel et à la limite l'impensable pour tous les acteurs, en bref, à tenter d'apercevoir « un ailleurs » qui se tapit parfois au cœur de l'espace de l'Etat-nation¹³⁷. ».

Une telle situation foncière transitionnelle et confuse en apparence, est décrite par Aïssatou Fayé dans une étude sur la gestion sélective de l'offre des services fonciers en communauté rurale de Ross-Béthio (Sénégal) en ces termes :

« Il y a d'une part, le mode de gestion traditionnel où la terre appartient aux grands lignages qui la transmettent à leurs descendants par le biais de l'héritage ; le mode de gestion moderne, d'autre part, issu de la loi sur la décentralisation qui promeut (dans ses principes) une meilleure prise en charge des besoins des populations locales par la réhabilitation de leur pouvoir sur les choix de développement local ; dans un objectif de démocratisation de l'accès aux différentes ressources de leurs territoires, dont celle que constitue la terre. »¹³⁸.

Dans des contextes où coexistent des systèmes de référence normatifs, il n'est pas aisé de déterminer clairement à quel système les acteurs obéissent. Généralement, les acteurs se réfèrent à une pluralité de normes et non à la norme dominante (que ce soit la norme locale ou étrangère). La situation est plus qu'une simple régulation faisant référence aux normes étatiques et traditionnelles, elle est caractérisée par un empilement normatif créé par l'interaction et l'inventivité de tous les acteurs concernés, y compris l'Etat.

Usant d'un certain pragmatisme, ce dernier tolère parfois (voire souvent) les pratiques foncières hors normes, étatiques ou traditionnelles.

Paul Mathieu souligne que dans le cadre des politiques foncières en Afrique ou de l'intervention des Etats sur le champ foncier, les réglementations spécifiquement foncières ne déterminent jamais à elles seules les transformations et les pratiques des acteurs fonciers. Ces transformations et pratiques sont toujours le produit de l'interaction entre l'ensemble des

¹³⁶ OLIVIER DE SARDAN J.-P., *Anthropologie du développement social. Essai en socio-anthropologie du développement social*, Apad-Karthala, Paris, 1996, p.51

¹³⁷ LAURENT P.-J., « Institutions locales, processus identitaires et quelques aspects théoriques à partir de l'exemple du Burkina Faso », in MATHIEU P., LAURENT P.-J. et WILLAME J.-C., *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulences en Afrique de l'Ouest et centrale*, Cahiers Africains, n°23-24, Cédaf/l'Harmattan, Bruxelles/Paris, 1996, pp45-62

¹³⁸ AÏSSATOU F., « pouvoir local et coopération au développement à Ross-Béthio : gestion sélective de l'offre de services fonciers et exclusion », in LE MEUR P.-Y., LUND Ch. (éds.), *gouvernance foncière au quotidien en Afrique*, Bulletin de l'APAD (Association euro-africaine Pour l'Anthropologie du changement social et du Développement), n°22, Transaction Publishers, New brunswick/London, 2003, pp.75-93

facteurs, des ressources, contraintes et incitations qui déterminent les choix effectifs des exploitants. Dans bien des cas, fait-t-il remarquer, malgré les dispositifs réglementaires et les politiques foncières nationales en Afrique subsaharienne, la maîtrise foncière de l'Etat reste souvent formelle, et l'appropriation réelle des terres se transforme de façon progressive et incontrôlée¹³⁹.

Ce constat peut aussi être fait pour les coutumes locales de gestion foncière. Les règles traditionnelles sont certes connues par les acteurs, mais elles ne sont pas seules à réguler la gestion des terres coutumières appartenant aux communautés lignagères. Elles ne sont mobilisées qu'en certaines circonstances.

Comme dit plus haut, dans des contextes socio-économiques changeants (dégradation comme amélioration), les acteurs fonciers sont capables d'inventer et de mobiliser plusieurs pratiques et stratégies d'accès et de contrôle de la ressource foncière. Malgré le flou apparent, on n'est pas nécessairement en situation d'anomie. Les interventions des acteurs individuels ou institutionnels sur le champ foncier sont évidemment régies par une multiplicité des normes. Bien que non claires, changeantes, aux références multiples et mobilisées selon les circonstances, les normes, les pratiques et les stratégies d'acteurs ont des significations particulières. C'est l'ensemble de ces normes qui constitue, dans les faits, le système local de régulation foncière.

L'analyse des pratiques ou transformations des institutions foncières (différentes normes d'accès et de contrôle de la terre, leur invention, leur fonctionnement, les prérogatives et obligations qu'elles génèrent) rendrait compte des différents liens entre acteurs, parce qu'elles en sont les produits.

Les cas litigieux sur les parcelles de terres ou sur des terroirs entiers sont, entre autres, des situations idéales de manifestation de la complicité d'acteurs impliqués dans les transactions et les arrangements fonciers. Leur analyse permettrait de débusquer les interférences des divers acteurs et normes dans le contrôle et la gestion de l'espace.

Quelle approche analytique serait pertinente pour l'identification et l'analyse de l'interaction entre acteurs dans un tel contexte ?

Approche de la pluralité normative : notion, intérêt et pertinence analytique

La pluralité des normes est la situation dans laquelle les institutions de la régulation foncière se trouvent.

S'agissant du contexte particulier de l'Afrique, certains auteurs¹⁴⁰ énumèrent quatre composantes qui contribuent au pluralisme de normes et à la prolifération des institutions qui

¹³⁹ MATHIEU P., « Le foncier dans l'agriculture irriguée : de la maîtrise de l'eau au contrôle de la terre », In LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *op.cit.* 1991, pp 61-76

¹⁴⁰ CHAUVEAU J.-P., LE PAPE M., DE SARDAN J.-P., « la pluralité des normes et leurs dynamiques. Implications pour les politiques publiques. », in DE WINTER G. (coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs*, Kathala et IRD, Paris, 2001, pp145-162 (p.149).

régulent en pratique l'essentiel des relations ordinaires entre les gens. Ces éléments agissent dans un sens ou un autre sur l'amplification du pluralisme normatif.

Il s'agit, sommairement, de :

- la forte instabilité de l'environnement économique, social, politique et écologique. Elle conduit à la généralisation du clientélisme, en tant que stratégie de réduction de l'insécurité et de l'instabilité. Ce clientélisme creuse le fossé entre les normes officielles et les pratiques d'acteurs ;

- le manque d'alternative à la croissance fondée sur l'exploitation des matières premières. Il pousse les acteurs à recourir à la pluriactivité et à la mobilité qui sont des facteurs de la diversification des normes ;

- l'accroissement des inégalités amenant tous les acteurs à associer l'économie marchande à l'économie de subsistance ; logique de subsistance et logique marchande se trouvent combinées dans les logiques d'action économique ;

- la forte implication des institutions internationales et des bailleurs de fonds du nord dans les politiques publiques. L'injection des consignes et contraintes financières par ces institutions ajoute une strate supplémentaire de normes, de règles et d'institutions à la pluralité des normes préexistantes.

L'Etat peut être, comme les autres acteurs, impliqué dans l'amplification de la pluralité des normes. Au niveau des rapports entre les services de l'Etat et ses usagers la pluralité des normes crée une situation "ambivalente" : aux normes et politiques officielles se superposent d'autres normes et consignes informelles¹⁴¹.

L'Etat tolère souvent cette sorte de politique publique informelle, voulant compenser son faible ancrage dans la société en jouant sur les réseaux clientélistes au sein des arènes politiques locales tout en permettant aussi aux notables locaux de tirer parti de leur proximité avec les services et les agents de l'Etat pour asseoir leur position dans ses arènes politiques.

En matière foncière par exemple, la politique officielle, fondée sur le droit positif ou des réformes de la législation, se double souvent de consignes et d'arrangements basés sur des considérations économiques et politiques moins explicites, qui peuvent se trouver en contradiction avec la lettre et l'esprit de la loi.

Il faut reconnaître que la gestion pratique d'une telle politique publique informelle n'est pas aisée. Grand est le risque de glisser dans la confusion du système de gestion des ressources. Cette situation favorise la corruption et les inégalités.

Cette difficulté est soulevée par Lund dans une question :

« Dans quels domaines et dans quelle mesure la loi doit-elle viser à établir des règles générales valables pour l'ensemble de la population, et dans quels domaines et limites certaines composantes de la population peuvent-elles jouir du droit à l'autodétermination et établir des règles applicables à leur propres »

¹⁴¹ CHAUCHEAU J.-P., LE PAPE M., OLIVIER DE SARDAN J.-P., *op.cit.*, 2001, p.152

communautés ?¹⁴² »

Cette question, écrit-il, revêt toujours des dimensions à la fois pratiques, culturelles, économiques, politiques et philosophiques. Lund reconnaît justement que la « pluralité » et la « compétition » caractérisent la structure normative et institutionnelle de la plupart des pays africains. Plusieurs règles contradictoires s'appliquent simultanément, et différentes institutions sont en compétition sur le plan juridictionnel. Dans un tel contexte, relève-il, les gouvernements coloniaux et postcoloniaux ont combiné très différemment les principes d'« intégration » et d'« autodétermination ». Les gouvernements ont appliqué leur politique avec une clarté, une ténacité et un succès également très variables. Ils se sont heurtés à des problèmes et ils ont engendré des dilemmes tout aussi différents¹⁴³.

C'est dans les marges ou interstices laissées par la loi foncière que les acteurs ont plus ou moins de latitude de se faufiler, d'inventer des formes de régulations et de médiations foncières qui peuvent les arranger. Cette situation est une réalité prouvée par les recherches empiriques sur le foncier en Afrique. L'examen des situations locales concrètes en Afrique de l'ouest (Burkina Faso) conduit par exemple Mathieu à la conclusion suivante :

« Les pratiques foncières locales sont des pratiques plurielles et transversales, qui sont à la fois dans la modernité, la coutume, le changement, dans le formel (écrit, légal), dans l'informel, et surtout dans l'entre-deux, c'est-à-dire ce qui se trouve entre toutes ces catégories, et dans toutes celles-ci à la fois¹⁴⁴ ».

Mais quels sens faut-il donner à ces pratiques situées dans l'entre-deux ?

Deux types d'appréciations opposées, tous deux vrais selon les contextes, peuvent être faits quant aux pratiques d'acteurs en situation d'empilement.

Les régulations et médiations foncières informelles peuvent être génératrices de confusions dans les systèmes de gestion et, en conséquence, de dérives conflictuelles défavorables à la cohabitation pacifique des peuples et, dès lors, économiquement contreproductives.

Mafikiri fait remarquer par exemple qu'au Kivu, la coexistence des règles de gestion coutumières (selon lesquelles la terre est un bien collectif appartenant à la communauté) et des lois foncières étatiques (par lesquelles l'Etat octroie un droit de jouissance sur les terres sous forme de concession foncière individuelle) dans le système de gestion foncière au Kivu montagneux, conduit à la confusion générale dans le domaine foncier, à un accroissement de l'insécurité en matière de possession et d'utilisation de la terre, à une diversification des pratiques foncières et à un accroissement des incertitudes foncières paysannes¹⁴⁵.

¹⁴² LUND C., « Les réformes foncières dans un contexte de pluralisme juridique et institutionnel : Burkina Faso et Niger », in WINTER G. (Coord.), *op.cit.*, pp.195-207 .

¹⁴³ LUND C., *op.cit.*, pp.195-207

¹⁴⁴ MATHIEU, « Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique », in DE VILLERS, *op.cit.*, p.77

¹⁴⁵ MAFIKIRI T., « Mouvements de population, accès à la terre et question de la nationalité au Kivu ». In MATHIEU P., LAURENT P.-J. , WILLAME J.-C. (dir.), *op.cit.*, p.181.

La loi foncière congolaise stipule, en effet, en son article 356 que les terres coutumières sont gérées par les communautés locales, pourvu que cette coutume ne soit pas contraire à loi. Par ailleurs, cette loi qui domaniale toutes les terres (y compris les terres coutumières), crée la confusion en matière de gestion foncière¹⁴⁶.

Il serait cependant réducteur de ne voir que des impasses dans ces types de régulations. Pour Mathieu, des nombreuses situations dramatiques auraient pu se produire sans le recours tactique à ces normes. Il y a donc lieu de faire une certaine appréciation positive de ces pratiques en raison de leur réalisme pragmatique.

Paul Mathieu estime que les multiples faiblesses apparentes des dispositifs juridiques ne sont pas des imperfections accidentelles. Elles sont systématiques, très fréquentes et fonctionnelles par rapport aux pratiques informelles et aux changements économiques et sociaux. Il n'est pas évident non plus que ces incohérences soient uniquement négatives, car sources d'incertitudes et de conflits. En effet, fait-il observer, cette appréciation présuppose un jugement de valeur selon lequel les situations certaines, claires, univoques, sans conflits sont les seules « bonnes » pour les sociétés, pour le développement ou pour l'accroissement de la productivité. Il estime que, par rapport à l'invention nécessaire de la gestion foncière locale, les situations de confusion, les ambiguïtés et les conflits « contrôlés » dans certaines limites peuvent aussi être vus comme utiles et fonctionnels¹⁴⁷.

Selon Paul Mathieu, dans un contexte de gestion du changement, les arrangements fonciers basés sur une pluralité normative se font dans une confusion organisée. Il argue que dans la culture juridique occidentale, une situation claire, transparente et univoque - où des règles claires, complètes et cohérentes apportent des réponses prévisibles aux questions et aux litiges des acteurs sociaux- apparaît comme meilleure qu'une solution confuse caractérisée par l'interférence de normes et de régulations. Cependant, dans la perspective des acteurs, la multitude des références légitimes, la prolifération des arrangements institutionnels et le caractère négociable des règles et des relations n'apparaissent pas nécessairement comme irrationnels et contreproductifs. Cette multiplicité constitue plutôt une opportunité de changements : l'abondance des options et des bricolages institutionnels facilite la fabrication de « solutions foncières » locales *ad hoc*, imaginées au cas par cas. Malgré la confusion (qui n'apparaît comme telle, peut-être, que pour les observateurs extérieurs), les zones de flou, d'ambiguïtés et « d'entre-deux » sont, à son sens, efficaces pour produire des adaptations nécessaires avec une variété suffisante d'arrangements au cas par cas, correspondant à des situations diverses et très rapidement changeantes.

Il conclut en faisant observer que la confusion apparente, l'élasticité des règles et

¹⁴⁶ MATHIEU P., KAZADI C., « Quelques aspects des législations et pratiques foncières au Zaïre : ambiguïté et enjeux pour les politiques agricoles », in *Monde en développement*, n°18, 1996, pp.55-61

¹⁴⁷ MATHIEU P., *op.cit.* Cahiers africains n°19-20, L'Harmattan, Paris, 1996, pp.64-87

l'inventivité des pratiques vont de pair et fondent les interactions concrètes des acteurs, en définissant une « méta-règle » du jeu : une logique structurante qui sert de fond commun et qui règle les « combinatoires » acceptables (nombreuses mais pas infinies) entre diverses règles, diverses sources de légitimité et d'autorité, et entre divers arguments acceptables dans les luttes foncières. Cette « méta-règle » du jeu foncier doit néanmoins faire l'objet d'un accord implicite entre tous les acteurs concernés, ou d'un « consensus non-dit » et efficace entre l'Etat et les paysans.

Bien qu'elle apparaisse utile pour la compréhension des pratiques d'acteurs, l'approche par la pluralité est toutefois complexe. Trois approches peuvent servir pour expliquer la pluralité des normes et des pratiques foncières des acteurs ¹⁴⁸:

1°. L'approche analytique qui permet, d'une part, de distinguer les sphères du droit moderne écrit, du droit coutumier et des pratiques informelles et, d'autre part, de tenter d'identifier leurs zones d'insertion.

2°. L'approche historique et chronologique qui laisse considérer qu'il y a en Afrique des couches superposées de régulations institutionnelles successives, définissant les règles de gestion foncière. La superposition d'une nouvelle référence ne supprime pas les précédentes mais s'y ajoute, comme des couches de vernis transparent, qui laissent entrevoir les anciennes sous les plus récentes. Dans cette perspective, les acteurs sociaux qui interagissent dans les transactions foncières sont mobiles dans un contexte mobile, susceptibles de passer d'une couche fluide de normes et de discours dans une autre qui leur convient mieux, suivant les stratégies et les tactiques, les avantages du lieu et du moment et le type de la confrontation dans laquelle ils sont engagés.

3°. L'approche de l'analyse de processus (qui tente de se rapprocher des perceptions des acteurs) assimilant les pratiques foncières des acteurs à des jeux multiples et simultanés. Dans ces pratiques, il y a à la fois un ensemble de jeux, une multitude de cartes et d'atouts divers (qui sont des ressources dans les jeux), et diverses règles qui régissent ces divers jeux. Les acteurs des pratiques foncières jouent ces jeux multiples simultanément, dans une apparente confusion qui ne semble pas les troubler outre mesure. [...] en plus des jeux multiples, il y a (il doit y avoir) un « méta-jeu » : un jeu sur les jeux et une « méta-règle du jeu » qui dit comment la collectivité des joueurs gère les interférences, les ruptures, les coups simultanés, les superpositions des normes qui combinent les divers jeux à un moment précis.

Mathieu pense, par hypothèse, que ce méta-jeu serait régi par quelques règles de base suivantes :

1°. Il est considéré comme normal et légitime de jouer plusieurs jeux à la fois ;

2°. Il est demandé à tous (et accepté généralement par les populations rurales) de retarder autant que possible « le moment juridique », c'est-à-dire celui où on a recours à

¹⁴⁸ MATHIEU P., *op.cit.*, pp.77-79

l'arbitrage de l'Etat en fonction de la loi. Ce moment juridique étant, en effet, celui de la confrontation, il implique des coûts et des risques (parfois importants) et il débouche sur une décision qui définit le plus souvent un gagnant et un perdant. Avant ou en dehors du moment juridique, on peut toujours « trouver un arrangement », c'est-à-dire une solution transitoire, un compromis opérationnel qui est momentanément accepté par les uns et les autres. Cette recherche du compromis fonctionne comme un opérateur de consensus et sur une base minimale d'interactions entre acteurs en désaccord.

Quel intérêt analytique présente la prise en conscience de la coexistence de plusieurs normes de régulation ?

L'empilement normatif

L'intérêt d'une approche de la pluralité des normes réside dans le fait qu'elle permet une analyse fine des situations. Selon Chauveau et ses collaborateurs¹⁴⁹ :

«La notion de pluralité de normes permet de mieux identifier les situations et de préciser, de manière normative, les comportements de différents acteurs impliqués dans des situations de coexistence et de confrontation des normes. Cette approche a l'avantage de souligner l'importance des phénomènes de médiation et de considérer d'un point de vue plus pragmatique et réaliste la question de la dynamique des institutions.¹⁵⁰».

Cette perspective permet un diagnostic empirique par une approche typologique compréhensive des situations, elle permet aussi d'identifier les procédures et organisations informelles de médiation qui jouent un rôle effectif dans la régulation pratique et non officielle des comportements d'acteurs.

Mais pour être validée, la portée analytique de la notion de pluralisme des normes nécessite une bonne connaissance empirique des situations, des contextes, des acteurs et de leurs logiques d'action, des procédures et organisations informelles qui dédoublent les institutions officielles, ainsi que des aspects différents que recouvre, pour les divers groupes d'acteurs, un même enjeu de politique publique. Dans la mesure où les normes sont largement « informelles », et donc non lisibles directement, c'est l'observateur qui témoigne de l'existence de telles ou telles normes. Mais ne risque-t-il pas d'abuser de ce pouvoir et de reproduire des stéréotypes ou de verser dans la surinterprétation ?

Pour ces auteurs, il faut rester au plus près de la sémiologie populaire des normes, c'est-à-dire écouter les discours et représentations des acteurs. Il convient, font-ils observer, de garder à l'esprit cette évidence : la mise en rapport des pratiques avec ces discours et représentations est sans doute le principal outil analytique du pluralisme des normes qui puisse être à la portée des chercheurs.

La pluralité des normes caractérise bien des contextes fonciers africains. Elle a certes des atouts pratiques, mais elle est aussi génératrice de bien des problèmes dans les pratiques

¹⁴⁹ CHAUEAU J.-P., LE PAPE M., OLIVIER DE SARDAN J.-P., *op.cit.*, 2001, pp.155-162

¹⁵⁰ *Ib.*,

quotidiennes des acteurs.

3. Problèmes et enjeux économiques du foncier en Afrique

Cette section est consacrée à la description des problèmes liés aux facteurs des dynamiques foncières, aux formes de sécurisation foncière mises au point par les acteurs et à la vérification théorique des interrelations entre le foncier et l'économie.

3.1. Insécurité et sécurisation foncières

La précarité des droits fonciers, la multiplication des conflits fonciers, l'accès difficile à la terre notamment pour les jeunes et les femmes, la contestation des droits de contrôle et de gestion de la terre, etc., caractérisent l'environnement foncier de la plupart des milieux ruraux et urbains africains.

Les approches théoriques soulignent un certain nombre de facteurs qui génèrent les tensions foncières. Paul Péliissier¹⁵¹ signale quatre facteurs explicatifs de l'émergence et de l'escalade des problèmes fonciers dans la plupart de territoires ruraux en Afrique : la pression démographique, le développement du marché de la terre, des politiques nationales de "domanialisation" de la terre et la conjoncture économique.

1°. La pression démographique

La pression démographique conjuguée à la conscience de l'inéluctable fin des terres vacantes accentue la course à la terre. La menace démographique s'exprime par une course à la terre, qui rend vulnérable tout espace sur lequel l'empreinte agraire est floue ou, a fortiori, absente, où le contrôle foncier n'est pas affirmé et reconnu. Elle vise non seulement les forêts noires que l'Etat n'a plus les moyens de préserver, mais également les espaces interstitiels entre terroirs, où le système coutumier de gestion des réserves foncières n'a pas la capacité de s'opposer à l'installation des migrants et à l'empiétement des citadins.

Mais la pression démographique ne suppose pas nécessairement une pression foncière. Tout dépend des systèmes de production.

2°. Le développement du marché foncier

La plupart des milieux ruraux africains sont menacés par la bourgeoisie urbaine dont l'intérêt pour les investissements fonciers dans la périphérie des villes est très élevé. L'emprise du marché foncier sur le milieu rural conduit à la caducité des droits coutumiers et à la victoire de l'argent sur la tradition. La terre est vendue ou louée parce qu'elle est désormais source de profits monétaires pour les détenteurs des droits traditionnels ; elle est un créneau d'investissement et de prestige social pour les nouveaux acteurs (élites bourgeoises : commerçants et fonctionnaires).

Le développement de ce marché foncier, souvent informel et imparfait, crée une

¹⁵¹ PELISSIER P., « Transition foncières en Afrique noire. Du temps des terroirs au temps de finages », in BLANC-PAMARD et CAMBREZY L. (coord.), *Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Paris, Orstom, 1995, pp.19-34

compétition pour l'accès à la terre et la difficulté d'accès à la terre pour ceux qui n'en ont pas les moyens. Il ne garantit pas le transfert intergénérationnel des terres.

3°. La domanialisation des terres rurales

Les politiques foncières qui attribuent la propriété du sol et du sous-sol à l'Etat, peuvent être contreproductives pour deux raisons essentielles :

- l'Etat ne disposant pas de moyen de contrôle de cette propriété, certaines réserves foncières sont spoliées et les ressources qu'elles portent peuvent faire l'objet de pillage, avec la complicité de certains agents de l'Etat.

- la menace de l'Etat peut aussi consister en des mesures régaliennes précarisant les droits coutumiers.

4°. La conjoncture économique

Les facteurs d'ordre conjoncturel peuvent dégrader les rapports fonciers traditionnels.

La crise, par exemple, conduit les exploitants à mettre la terre en gage pour pallier la chute des revenus monétaires ou faire face à l'endettement ; le chômage dans les agglomérations urbaines peut être à la base de mouvements de retour au village et enclencher la réclamation de droits sur les terres familiales.

L'ensemble de ces facteurs constitue des menaces pesant sur les communautés villageoises et développant en elles le sentiment d'insécurité foncière, de frustration et de révolte. Les pratiques coutumières perdent leurs vertus et sont de moins en moins capables de faire face à la compétition foncière à laquelle se livrent différents types d'acteurs pour un espace de plus en plus « fini ».

L'insécurité foncière est un problème majeur en Afrique ; la diversité des normes et pratiques des acteurs s'interprète comme une quête de sécurité foncière.

Selon Etienne Le Roy, les recherches abordant le thème de la sécurisation foncière en Afrique aboutissent à trois conclusions essentielles :

- 1°. la question foncière contemporaine relève d'une pluralité de modes d'appropriation qui reflètent l'inégale inscription des acteurs africains dans le capitalisme à l'échelle nationale et internationale ;

- 2°. les politiques et pratiques foncières sont placées sous le signe de l'entre-deux : entre la tradition et la modernité, entre la loi et la coutume, entre la propriété et l'usufruit, entre la ville et la campagne. Le paradigme de l'entre-deux caractérise les innovations qui ne sont pas des ruptures, mais qui se présentent comme des adaptations, des réinterprétations de la tradition ; il s'agit de mélanges plus ou moins heureux mais fonctionnels, à court ou moyen terme, associant continuités et transformations, s'insérant dans des véritables stratégies justifiant une lecture dynamique ;

- 3°. au lieu des deux principaux modes de gestion foncière que prônent couramment

la plupart des réformes foncières en Afrique, à savoir la gestion publique que combattent les politiques socialistes, et la gestion privée, à laquelle on reproche la tendance à entretenir un capitalisme égoïste, les études foncières récentes proposent la gestion patrimoniale. Les protagonistes de cette dernière lui reconnaissent la capacité de faire évoluer vers la propriété privée, qu'ils supposent être la meilleure option pour la sécurisation foncière.

La gestion patrimoniale a le mérite de pouvoir prendre en considération et d'organiser le respect d'intérêts allant au-delà de la simple satisfaction des besoins privés, dans la mesure où elle sait faire la part entre ce qui relève du groupe, d'une alliance entre deux groupes, des rapports entre plusieurs groupes et de ce qui est commun aux membres d'une société toute entière, c'est-à-dire ce qui est public. Dans ce contexte, sous le signe de la patrimonialité, les modes de cogestion et d'appropriation se trouvent croisés dans une gestion paritaire et décentralisée de l'espace et de la ressource foncière, mettant ainsi l'accent sur des pratiques communautaires dénommées couramment les maîtrises foncières¹⁵².

Quelle est la place de l'enjeu économique dans ces théories foncières ?

3.2. La relation foncier-économie dans les théories et analyses foncières

La vérification des interrelations entre les structures foncières et le développement économique à partir de l'analyse des explications théoriques et études des situations concrètes est le but de cette partie.

Une abondante littérature rend compte des rapports réciproques entre dynamiques socio-économiques et évolution des structures foncières.

L'examen de quelques aspects des dynamiques socio-économiques peut aider à montrer l'existence de ces types de liens. Sur la base des études consultées, nous développerons dans cette partie : l'évolution des modes d'organisation de la production agricole, l'accroissement du besoin en ressources financières et le programme de développement rural.

L'évolution des systèmes d'exploitation en milieu rural africain

Dans une étude consacrée aux systèmes d'exploitation du sol en Afrique subsaharienne, Robert Badouin¹⁵³ montre que le passage de l'agriculture de l'économie de subsistance à une économie en voie de croissance modifie la combinaison des facteurs de production dans les modes d'exploitation des sols. Si la combinaison terre-travail suffit pour les modestes objectifs d'une économie de subsistance, la satisfaction des besoins de

¹⁵² LE ROYE., "Comment aborder la sécurisation foncière de l'agriculture moderne à la périphérie de Libreville", communication au colloque « *citadins ruraux en Afrique à l'aube du 3ème millénaire* », Université Catholique d'Afrique centrale, Yaoundé, 29-31 octobre 1998

¹⁵³ BADOUIN R., « Les systèmes d'exploitation du sol en Afrique sub-saharienne », in VERDIER R., ROCHEDUGE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone*, l'Harmattan, Paris, 1986, pp.165-199

croissance requiert l'adjonction d'autres ressources productives à la terre et au travail. Ces adaptations entraînent des transformations dans les modes de disposition des ressources, y compris celles utilisées par les sociétés de subsistance.

A. Changements enregistrés dans les modalités d'accès à la terre

Les performances exigées de l'agriculture, conjuguées à la croissance démographique, transforment la terre en un bien rare, complexifient le droit foncier et font émerger d'autres modes d'accès à la terre. Selon Robert Babouin :

« À côté d'un droit d'usage gratuit inhérent à l'appartenance à une communauté détentrice d'un terroir, il existe deux autres modes d'accès : la location et l'achat »¹⁵⁴.

L'auteur souligne aussi l'introduction en Afrique tropicale de beaucoup d'autres modes d'accès à la terre notamment : le fermage, le métayage, le colonage, le navetanat, la location-vente, etc.; mais il pense que leur émergence serait plus liée à des phénomènes politiques qu'à des causes économiques.

Cette évolution du statut foncier se serait faite en deux étapes : la tendance à la disparition de la répartition périodique des terres ou de l'affectation du droit d'usage et la pénétration progressive des relations foncières dans les rapports marchands, se traduisant par des opérations de vente.

Pareils changements ne sauraient se faire sans conséquence. L'émergence des modes d'accès atypiques, l'accès sélectif à la terre, l'entretien des confusions contractuelles sont des dilemmes auxquels sont confrontés les acteurs fonciers. A ce propos, Robert Badouin écrit :

« L'apparition de vente de terres à côté des phénomènes de location a donné lieu à des confusions volontaires ou non, l'acquéreur prétendant avoir acheté, l'autre partie avoir consenti une simple location ; cette dernière arguant de l'inexistence de vente en droit foncier africain. »¹⁵⁵.

B. Changements des unités de production

Les dynamiques des systèmes fonciers conduisent à des nouvelles formes d'organisation des unités de production. On assiste à une évolution des systèmes africains d'exploitation, à l'introduction de production ou à la combinaison de divers systèmes de production.

Les changements majeurs qui interviennent dans les systèmes agricoles traditionnels sont la segmentation de l'exploitation du lignage (multiplication de champs individuels, où sont installées des cultures de rapport destinées au marché, à côté des champs collectifs exploités pour la subsistance), le recours à une main-d'œuvre extrafamiliale pour l'entretien de l'exploitation, la main-d'œuvre familiale étant débordée par l'ampleur des travaux exigés par la taille et les objectifs des unités de production¹⁵⁶.

¹⁵⁴BADOUIN, R., *op.cit.*, 1986, p.167

¹⁵⁵ *Ib.*, p.172

¹⁵⁶ BADOUIN R., *op.cit.*, 182

Parmi les nouveaux systèmes d'exploitation qui sont survenus avec l'évolution des sociétés, Robert Badouin relève : l'entreprise de cultures, l'entreprise d'élevage, la plantation et le complexe agro-industriel. Ces nouvelles formes d'organisation de la production nécessitent une redéfinition des rapports aux ressources productives, y compris à la terre.

La dynamique des systèmes productifs de l'agriculture en Afrique sub-saharienne, témoigne des interrelations entre l'évolution de l'économie et la modification des systèmes de mobilisation des ressources. A ce propos, Robert Babouin signale trois principaux axes permettant de saisir les interrelations entre les dynamiques économiques et la ressource foncière :

- les systèmes agraires ont subi des transformations profondes à cause de l'introduction des cultures de rapport, celles destinées à l'exportation et à l'approvisionnement des marchés régionaux, à coté des cultures d'autoconsommation;

- les systèmes de production sont restés largement extensifs en raison des superficies disponibles non utilisées ; mais, par là même, les besoins en sol ont augmenté, provoquant à des degrés divers, selon les régions, la rareté relative d'un facteur de production (la terre) jusque là surabondant.

- les systèmes d'exploitation qui traduisent le mode de fonctionnement des unités de production entre lesquelles se répartit la surface agricole utile ont été le siège de modifications sensibles¹⁵⁷.

Le besoin des ressources financières : la garantie et la fiscalité foncières

A. Garantie foncière et accès au crédit

La détention de ressources financières est plus qu'une nécessité, aussi bien pour les activités productives que pour la consommation. Aussi, les exigences du secteur financier peuvent-elles nécessiter ou simplement conduire à la modification des régimes fonciers.

Dans une économie moderne, les institutions financières assument la fonction de collecte et de redistribution de l'argent. Elles gardent les liquidités pour les agents économiques ayant une grande capacité de financement et prêtent à ceux qui sont en besoin de financement, à condition qu'ils présentent des cautions. La terre est la principale garantie dont pourraient potentiellement disposer la plupart des paysans africains.

A la suite de son étude sur les liens entre les garanties foncières et le développement, Pince¹⁵⁸ montre que le régime foncier traditionnel constitue un obstacle au développement du crédit agricole en milieu rural africain. Le régime communautaire ne permet pas d'apprécier les droits d'un exploitant individuel sur la terre qu'il cultive et rend malaisée la prise des garanties usuelles au profit de l'établissement financier.

¹⁵⁷ BADOUIN R., *op.cit*, p.199

¹⁵⁸ PINCE G., « Techniques de crédit, garanties foncières et développement », in VERDIER R, ROCHEGUDE A. (coord.), *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire et francophone*, l'Harmattan, Paris, 1986, pp.201-213

Bien que les praticiens du crédit agricole fassent preuve d'imagination et puissent lever cet obstacle en mettant au point des formules permettant de pallier à l'insuffisance des garanties foncières (amélioration des circuits de commercialisation, vulgarisation des techniques agronomiques, réalisation des aménagements fonciers, prise de plantation comme hypothèque, garantie mutualiste, etc.) et grâce, d'autre part, à la faiblesse des garanties réelles en milieu rural africain, Pince insiste sur le fait que le développement d'un système de crédit moderne est subordonné à la modernisation de l'exploitation agricole qui, à son tour, doit s'accompagner d'une réforme foncière.

La faiblesse des garanties réelles dans le milieu rural africain tient non seulement à l'appropriation coutumière des terres, mais aussi à l'absence de leur valeur marchande. Ce double problème peut être levé dans le cadre des réformes agro-foncières qui portent à la fois sur la transformation des conditions agronomiques, et sur l'introduction d'un nouveau système foncier¹⁵⁹.

A la suite de ces allégations, nous pouvons conclure que la dynamique des systèmes financiers a des répercussions sur les régimes de gestion de la terre.

Cette illustration de la relation entre le foncier et l'économie par le crédit agricole ne doit cependant pas occulter le recours à la garantie foncière dans le financement d'autres activités économiques (commerce, etc.). La garantie foncière peut aussi être mobilisée dans des transactions informelles, hors des institutions financières et de crédits, selon l'inventivité des acteurs. C'est dans ce cadre que, dans un Etat où les titres fonciers et le cadastre sont « en panne », les papiers matérialisant les transactions foncières sont légitimés par les acteurs et constituent une preuve de garantie foncière dans les institutions de micro crédit ou dans les conventions entre particuliers.

B. Gestion foncière et financement de l'administration

Si elles facilitent l'accès au crédit, les réformes foncières permettent l'organisation de la fiscalité foncière.

Analysant l'importance de la gestion de la terre dans le processus de décentralisation, Rohegude¹⁶⁰ souligne, en plus de l'enjeu de pouvoir, l'enjeu économique de la terre. Si le contrôle de la terre peut permettre l'exercice des compétences de base des collectivités (aménagement de l'espace, mise en place de la voirie et des équipements de base, lotissements en zones urbaines), la gestion des terres domaniales crée des meilleures conditions de disponibilité de ressources locales. Il écrit à ce propos :

« Le foncier est générateur de la majorité des ressources locales de nature fiscale, en particulier les taxes foncières et les patentes. Il est aussi générateur des ressources exceptionnelles, extraordinaires, théoriquement au moins, destinées à financer les ressources, les investissements locaux, sous forme de résultat sur la

¹⁵⁹ PINCE G., *op. cit.*, p.201

¹⁶⁰ ROCHEGUDE A., « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité de pouvoirs domaniaux et fonciers » In Retour au foncier : Cahiers d'anthropologie juridique, 2002, pp.15-43

vente des parcelles dans les lotissements créés par les collectivités. Celles-ci sont, dans les faits, contraintes par les difficultés budgétaires à utiliser les ventes de terrains pour boucler les budgets courants, ce qui explique la surproduction de ces lotissements au regard des besoins réels et la croissance souvent exagérée d'occupations spatiales urbaines non mises en valeur. »¹⁶¹.

En ce sens, la réalisation d'objectifs économiques et financiers est souvent l'objectif inavoué de l'intervention de l'administration dans la gestion des terres urbaines et coutumières. L'emprise du contrôle administratif sur les terres (enjeu de pouvoir) semble être un préalable pour la réalisation des recettes attendues de la fiscalité foncière (enjeu économique).

Les actions de développement rural

Le foncier occupe une place importante dans le programme de développement rural. Il est absolument exclu de déterminer les modalités d'implantation d'une opération de développement rural en ignorant les réalités foncières, écrit Rochegude¹⁶². Ceci est d'autant plus vrai que la plupart de programmes de développement concernent directement ou indirectement la promotion de l'agriculture en milieu rural africain. Cela suppose, dès lors une sécurisation des droits sur les parcelles de terre (terrain expérimental et parcelles des paysans).

Ces quelques exemples théoriques témoignent clairement de l'existence des relations réciproques entre le foncier et certains secteurs de l'économie.

Néanmoins, les interconnexions peuvent différer selon le contexte. L'analyse d'une situation foncière donnée peut révéler diverses sortes des rapports entre l'économie et le foncier. Qu'en est-il de la région de Butembo-Beni ?

Conclusion partielle

Le but de ce chapitre était d'expliquer le concept « foncier » tout en spécifiant sa signification dans ce travail, de passer en revue les différentes approches théoriques de la question foncière et de repérer les rapports entre l'économie et le foncier dans les études y consacrées.

A la suite de l'analyse des définitions du foncier qui sont proposées par différents auteurs, nous avons considéré le foncier comme l'ensemble des rapports des hommes à la terre. Ces rapports de diverses dimensions (économiques, juridiques, politiques, etc.) sont encadrés dans des relations sociales. Ils sont affectés par les changements environnementaux et des institutions ou structures sociopolitiques.

Les études portant sur le foncier en Afrique soulignent la généralisation des problèmes fonciers dans la plupart de pays de ce continent. Ces problèmes entretiennent

¹⁶¹ ROCHEGUDE A., « de la nécessité d'un droit de la terre », in VERDIER R., ROCHEDUGE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, 1986, pp p.24

¹⁶². Ib., p.53-70

plusieurs formes d'incertitudes foncières.

Plusieurs facteurs (croissance démographique, confrontation des conceptions foncières africaine et occidentale, développement du marché de la terre) sont retenus par ces études comme étant à la base de problèmes fonciers. Nous avons commenté diverses approches de la question foncière qui sont fondées chacune sur l'un ou l'autre des diverses dimensions ou statuts du foncier. Les approches juridiques du foncier, par exemple, expliquent l'émergence de la question foncière en Afrique par la dualité du droit foncier. Les approches par les droits de propriété abordent la question par la non-clarification des droits fonciers et estiment que seuls les droits de propriété privés peuvent sécuriser la propriété foncière. Les approches socio-anthropologiques retiennent, quant à elles, l'interaction de plusieurs facteurs. Elles suggèrent l'examen des pratiques quotidiennes des acteurs afin de débusquer les causes des incertitudes foncières et les formes de sécurisation mises au point par les acteurs. Nous le rappelons, notre étude utilise essentiellement l'approche socio-anthropologique.

En ce qui concerne la gestion de la terre en Afrique, les études socio-anthropologiques soulignent l'existence d'une pluralité des normes et d'institutions foncières. Cependant, les transactions foncières quotidiennes échappent parfois aux réglementations officielles. Elles sont alors opérées suivant des pratiques foncières hybrides qui combinent à la fois les lois foncières nationales et les principes coutumiers de gestion de la terre. Ces pratiques peuvent aussi être à la marge des lois officielles. La pluralité des normes et des institutions foncières engendre divers statuts des droits détenus fonciers.

Soulignons néanmoins que les situations foncières peuvent différer suivant le contexte spécifique à une contrée. Ainsi examinerons-nous, dans le prochain chapitre, les principes et lois qui régissent le contrôle de la terre dans la région de Butembo.

CHAPITRE 2

BENI-LUBERO : MILIEU PHYSIQUE, ACTIVITES ÉCONOMIQUES ET INSTITUTIONS FONCIÈRES

Nous avons centré notre étude sur la région de Butembo et son hinterland. Cet espace correspond aux territoires administratifs de Beni et de Lubero, encore dénommé *Bunande*¹⁶³, du patronyme de l'ethnie majoritaire qui peuple la contrée : les Nande.

Il convient d'analyser, en rapport avec l'organisation socio-foncière locale, le contexte foncier qui prévaut dans cette contrée (accumulation de la terre par un petit nombre de riches, effectif important de paysans sans terre et développement de pratiques foncières en marge des normes coutumières et étatiques). La connaissance de normes de gestion foncières locales permettra de juger en quoi les pratiques foncières locales s'en rapprochent ou s'en éloignent.

A la suite de la présentation de la région – localisation, aspects administratifs, caractéristiques géophysiques, activités économiques, peuplement – nous aborderons les normes traditionnelles et étatiques de gestion de la terre.

1. Beni-Lubero: milieu physique et dynamisme socio-économique

Cette section est consacrée à la description des aspects géomorphologiques du territoire, au peuplement et aux principales activités économiques exercées dans la contrée. Nous analysons ces éléments, parce qu'ils influencent certainement l'occupation du sol. Leur connaissance est nécessaire à la compréhension du contexte foncier local.

Quels sont alors ces éléments géographiques et sociaux porteurs de la dynamique économique locale ?

1.1. Localisation, administration et géographie

Localisation

Situés au Nord-Kivu, au nord-est de la République Démocratique du Congo à la frontière avec l'Ouganda, les territoires de Beni et Lubero font frontière avec: au nord, les territoires d'Irumu et Mambasa en province orientale, au sud ; les territoires de Rutsuru et Walikale en province du Nord-Kivu, à l'Est ; le territoire de Bafwasende en Province orientale, le parc national des Virunga et la côte ouest du lac Edouard dont une grande partie appartient à l'Ouganda¹⁶⁴.

Administration

D'une superficie de 25580 Km², dont 18096 Km² pour le territoire administratif de Lubero et 7484 Km² pour celui de Beni, cette région représente 43% de la superficie de la province du Nord Kivu estimée à 59483 Km².

Sur le plan administratif, la région est subdivisée en cités, villes, territoires, collectivités, groupements. Ces entités sont dirigées par des autorités issues de la coutume

¹⁶³ KASAY LENGA LENG, *Dynamisme démo-géographique et mise en valeur de l'espace au Kivu septentrional*, Zaïre, Thèse, Université de Lubumbashi, faculté des sciences, département de Géographie 1988.

¹⁶⁴ NDUNGO VIGHERI et al., *Diagnostic et perspectives pour la sécurité alimentaire en territoire de Beni et Lubero au Nord Kivu en République Démocratique du Congo*, Rapport Inédit, Réseau Wima, Mars 2001

locale et/ou nommées par les autorités politiques hiérarchiques. Le tableau ci-dessous résume les différentes subdivisions administratives constituant le découpage du Bunande.

Tableau n°6 : Subdivisions administratives des territoires de Beni et Lubero

Territoire	Cités ou Collectivités chefferies rurales	Groupements	Chef lieu	Villes
BENI	Cités: Kyondo, Oicha, Bulongo, Lume, Mangina.	-	-	BENI
	1. Collectivité-Chefferie des Bashu	1. Bunyuka 2. Isale-Bulambo 3. Isale-Vuhovi 4. Isale-Kasongwere 5. Malio-Butuhe 6. Masiki-Kalonge 7. Masiki-Vahyana	Butungera	
	2. Collectivité-Chefferie de Watalanga	1. Watalanga 2. Bawisa 3. Bahumu	Kamango	
	3. Collectivité- Secteur de Beni-Mbau	1. Bunande-Kainama 2. Bambuba-Kisiki 3. Batangi-Mbau 4. Baswagha-Madiwe	Mbau	
	4. Collectivité de Ruwenzori	1. Baniangala 2. Balema 3. Buliki 4. Malombo 5. Basongora	Mutwanga	
LUBERO	Cités : Kirumba, Lubero, Kayna, Kanyabayonga	-	-	BUTEMBO
	1. Collectivité-Chefferie de Bamate	1. Buhima 2. Luenge 3. Tama 4. Hutwe	Mambasa	
	2. Collectivité-Chefferie des Batangi	1. Musindi 2. Itala 3. Mbulye	Mbingi	
	3. Collectivité-Chefferie des Baswagha	1. Bukenie 2. Bulengya 3. Buyora 4. Luongo 5. Manzia 6. Muhola 7. Muenye 8. Ngulo	Musienene	
	4. Collectivité –Secteur des Bapere	1. Bakira 2. Bapaitumba 3. Bapakombe 4. Bapukura 5. Baredje 6. Butike	Mangure-djipa	

Source: Archives des Bureaux des territoires de Beni et de Lubero.

Rappelons que nos enquêtes ont été essentiellement menées dans les chefferies de Bashu et de Baswagha et dans les villes de Butembo et de Beni¹⁶⁵.

Géographie

Situés à cheval sur l'équateur, au cœur du continent africain et dans une zone de

¹⁶⁵ Ces entités abritent un effectif important de la population et les principales activités socioéconomiques. S'agissant notamment de Butembo, Kasay souligne que cette ville est le cœur sentimental, religieux, culturel et économique du pays nande. Voir KASAY LENGA LENGA, *op.cit.*, 1988. Nous sommes conscients des limites que comporte cette restriction de notre champ d'investigation. Néanmoins on retrouve dans cette microrégion la diversité des dynamiques sociales et économiques qui ont lieu au Bunande.

transition entre la région des hauts plateaux, des grands lacs et de la cuvette centrale, ces territoires se trouvent entre 1° de latitude nord et 1° de latitude sud et entre 28° et 30° longitude est (territoire de Lubero) et entre 29° et 30° longitude est (territoire de Beni).

A l'est, le relief est constitué de multiples collines et d'une chaîne des montagnes. Il s'agit des monts Mitumba, dont les points culminants sont les monts Kyavirimu (3117 m d'altitude) et Lubwe (2700 m d'altitude) situés dans les territoires de Lubero et du massif de Ruwenzori, haut de 5119 m au pic Marguerite¹⁶⁶ dans le territoire de Beni.

A partir de cette chaîne de montagnes, le sol s'incline brutalement vers l'Est (fossé tectonique) pour former le Graben et graduellement vers l'Ouest pour former le début de la cuvette centrale du Congo, laquelle est couverte par la forêt équatoriale¹⁶⁷.

La pluviométrie est fluctuante, comprise entre 1000 et 2000mm de pluie par an ; la température moyenne varie entre 15° et 30° Celsius.

En ce qui concerne l'hydrographie, les territoires de Beni et de Lubero sont irrigués par le lac Edouard et des rivières divisées en bassins du fleuve Nil et du fleuve Congo. On y trouve les rivières importantes suivantes : la Lubero, la Semuliki, la Lindi, la Taliha, la Kaviro, la Biena, La Mususa, la Lwati, la Taina, la Luholu, la Kimemi, etc. Poissonneux et recelant une potentialité énergétique de par leur itinéraire de montagne, ces rivières et le lac constituent un atout pour le développement local. En effet, la population pratique la pêche sur le lac Edouard et sur quelques rivières poissonneuses, notamment la Semuliki. Des centrales hydroélectriques sont installées sur certaines rivières. Sauf problèmes du système d'adduction, le territoire ne manque normalement pas d'eau pour les divers usages¹⁶⁸.

De par sa morphologie géophysique, la région présente un relief très contrasté, hérité de la tectonique des plaques qui s'est traduite par l'écartement des plaques africaines et somaliennes. Depuis le tertiaire on assiste à la formation d'un fossé tectonique à l'Est et d'une dorsale surélevée à l'Ouest. Cette différenciation morphologique permet de distinguer quatre zones altitudinales : le fossé tectonique (850-1000 m.), les hautes terres fraîches (2000-3100 m.), les hautes terres tièdes (1400-2000 m.), le plateau occidental (900-1400 m.)¹⁶⁹. On y distingue trois zones édaphiques et climatiques (hautes terres, terres moyennes et basses terres) qui influencent l'occupation démographique et l'économie agricole¹⁷⁰. En effet, les zones de haute et moyenne altitude sont densément peuplées, celles de basse altitude l'étant relativement moins.

Selon l'altitude, on pratique une gamme variée de cultures comprenant celles des

¹⁶⁶ Marguerite est le sommet le plus élevé de la République Démocratique du Congo ; il est le troisième d'Afrique après le Kilimandjaro et le mont Kenya.

¹⁶⁷ KASAY LENGA LENG, *op.cit.*, 1988

¹⁶⁸ NDUGNO VIGHERIE, *op.cit.*, 2001

¹⁶⁹ KAKULE VYAKUNO, *Pression anthropique et aménagement rationnel des hautes terres de Lubero en Rdc. Rapports entre société et milieu physique dans une montagne équatoriale*, Tome I, Thèse, Université de Toulouse II, Département de géographie et aménagement, mars 2006, p.144

¹⁷⁰ KASAY LENGA LENG, *op.cit.*, 1988

zones tropicales comme celles de zones tempérées.

La zone de basse altitude (les basses terres) est celle couvrant toutes les terres situées en dessous de 1200m d'altitude. Il s'agit de la plaine de la Semuliki et du lac Edouard, et de la partie de la cuvette centrale appartenant aux deux territoires. La végétation y est constituée de la forêt équatoriale et des savanes boisées, aux terres très fertiles. On y pratique l'élevage du petit bétail et la basse-cour et on y cultive principalement les cultures tropicales telles que le palmier à huile, le caféier Robusta, le riz, le manioc, le haricot, le bananier plantain, le soja, le maïs, le papayer, le manguier, l'arachide, l'avocatier, la tomate, l'aubergine, etc.

Parmi les grandes agglomérations situées dans cette zone, nous pouvons citer Mutwanga, Kasindi, Lume, Oïcha, Mbau, Mangina, Kyavinyonge, Bingo, Mabalako en territoire de Beni et Vuyinga, Manguredjipa, Byambwe, Vuholu, Luofu en territoire de Lubero.

Cette zone n'est pas très peuplée à cause notamment de la malaria (région très propice aux moustiques) ; elle est détestée par les éleveurs de bovins, probablement, à cause de facteurs climatiques défavorables et de la présence de tiques, vecteurs de maladies.

La zone d'altitude moyenne est constituée de terres situées entre 1200 et 2100m d'altitude. On y cultive principalement le haricot, le bananier d'altitude, le maïs, le manioc, la patate douce, la pomme de terre, le soja, les légumes, le quinquina, le thé, le café arabica, le blé, le taro, l'ananas, ... Les terres n'y sont pas très fertiles et, de ce fait, préférées par les éleveurs de bovins. On y pratique l'élevage du bétail et de la basse-cour. Sont situées dans cette zone, les agglomérations de Bunyatenge, Maboya, Butembo, Musienene, Kayna, Lubero, Muhangi, Mwenda, Kirumba, etc.

Les hautes terres ou zone de haute altitude sont situées au-dessus de 2100m. Il s'agit de terres constituant la région maraîchère de Bunande. Sont situées dans cette région, à l'est du territoire de Lubero, les agglomérations de Luhotu, Magheria, Masereka, Kipese, Lubango, Kitsombiro, Kaseghe, Kyavirimu, ainsi que la seule agglomération de Kyondo au sud-est du territoire de Beni.

Cette zone montagneuse est surpeuplée et très préférée par les éleveurs. Elle se prête bien aux cultures vivrières principalement aux cultures maraîchères et céréalières et à une gamme variée de légumes feuilles, car les sols sont très fertiles.

Les études agronomiques sur la région expliquent cette fertilité par la température du milieu qui ne permet pas la dégradation rapide des matières organiques et l'origine volcanique de ses sols. En effet, les monts Kyavirimu et Lubwe seraient des anciens volcans éteints.

Malgré la position à cheval sur l'équateur, la région des hautes terres ne connaît point de climat équatorial classique du type guinéen. Elle est plutôt caractérisée par le climat équatorial d'altitude du type colombien. Ce climat résulte de la situation géographique et de

la configuration orographique (altitude, étagement du relief, orientation orographique, le Lac Idi-Amin) dont l'influence est très manifeste sur les précipitations et sur les températures plus ou moins modérées oscillant entre 11° C à 3000m d'altitude (Masereka, Kipese...), 15° à 2200m d'altitude (Kyondo, Luotu, Maghiria) et 17°C autour de 2000m d'altitude¹⁷¹.

Par ailleurs, la position de la région des hautes terres sur l'équateur explique l'abondance des pluies durant toute l'année, avec une pluviosité moyenne annuelle allant de 1100 à 1300 mm de pluies par an, et la réduction de la saison sèche bien marquée, à cause de l'humidité constante de l'air, soutenue par le mécanisme d'évaporation du lac précité et d'évapo-transpiration sur la forêt de la cuvette centrale, où la température ambiante favorise l'ascendance de l'air humide.

La présence du massif neigeux de la montagne Ruwenzori provoque un mécanisme de refroidissement des masses d'air et la formation de nuages en raison des précipitations continues. En conséquence, la zone comprend deux grandes saisons de pluie correspondant aux grandes campagnes agricoles : la grande saison va de septembre à décembre et la petite saison de mars à mai. La pluviométrie annuelle des hautes terres varie très peu dans le temps, mais les précipitations mensuelles connaissent des irrégularités considérables d'une année à l'autre ; ce qui constitue un inconvénient majeur pour l'élaboration des calendriers agricoles¹⁷².

1.2. Aspects démographiques : occupation humaine

Le Bunande est caractérisé par une forte occupation humaine, mais la population est inégalement répartie sur l'espace territorial. Globalement, la population est distribuée sur l'espace de manière quasi proportionnelle à l'altitude : les fortes densités sont localisées dans les zones des hautes terres et les faibles densités démographiques sont rencontrées dans les basses terres. Néanmoins, Vyakuno fait aussi remarquer des disparités de densités à l'intérieur même de chacune des zones agro-climatiques (basses, moyennes et hautes terres). Il argue justement que cette répartition obéit à des facteurs qui favorisent la concentration de la population en des zones précises, au détriment d'autres¹⁷³.

Si la présence d'une population nombreuse et la différence des densités humaines, à l'intérieur et entre les différentes zones territoriales, sont un constat avéré, quels en seraient alors les facteurs explicatifs ?

Facteurs de l'accroissement démographique

L'accroissement de la population au Bunande est un fait indéniable. Elle est prouvée par les statistiques et bien des études. Observant l'évolution des effectifs démographiques sur une période de 70 ans (1930 à 2000), Vyakuno constate une croissance démographique

¹⁷¹ KASAY LENGA LENG, *op.cit.*, 1988.

¹⁷² KASAY LENGA LENG, *op.cit.*, 1988.

¹⁷³ KAKULE VYAKUNO, *op.cit.*, pp.179

vertigineuse de l'ordre de 705%, au taux d'accroissement annuel moyen de 3%. En effet, la population du Bunande est passée de 234.694 habitants en 1930 à 1.889.450 en 2000¹⁷⁴.

Comparée au taux d'accroissement de la population rurale évaluée à 2,93% dans une étude antérieure réalisée par de Léon de Saint-Moulin¹⁷⁵, le taux d'accroissement annuel moyen du Bunande est supérieur à la moyenne nationale. Rapportée à la superficie totale du Bunande évaluée à 25.585,98 km² l'effectif démographique de 2000 donne une densité moyenne de 73,8 hab/km²; cette densité est de loin supérieure à la moyenne nationale évaluée à 22,50 hab/km² en 2004. Les effectifs de la population du Bunande représentent 3,6% de la population nationale¹⁷⁶.

De multiples facteurs internes et externes sont cités comme étant à la base de cet accroissement démographique. Il s'agit principalement du taux d'accroissement naturel élevé, de la disponibilité de la nourriture, de la salubrité du territoire, des précautions hygiéniques adoptées par la population, de la présence d'une infrastructure sanitaire relativement adéquate, d'un habitat groupé en villes, cités et bourgs facilitant l'hygiène publique et l'implantation des établissements médicaux et paramédicaux, etc.

L'accroissement démographique concernant l'ensemble du territoire ne doit cependant pas masquer les disparités dans la répartition spatiale de la population. Certaines zones sont densément peuplées, d'autres étant quasi inhabitées. Relevant les facteurs à la base de la différence des densités démographiques, Vyakuno distingue deux principales aires démographiques au Bunande (les aires de faible densité et les aires de forte densité) tout en soulignant les inégalités à l'intérieur de chacune de ces aires¹⁷⁷.

Les aires de faible densité coïncident avec les basses terres des territoires de Beni et Lubero. Ces basses terres représentent à elles seules 59,4% de la superficie totale du Bunande.

En 2003, ces terres n'abritaient que 32,2% de la population rurale avec une densité moyenne de 24,9hab/km².

Divers facteurs géomorphologiques découragent le peuplement de ces terres. Cette zone correspond au fossé tectonique caractérisé par des escarpements aux pentes très abruptes, défavorables à l'installation des villages. La zone est favorable au développement des glossines vectrices de maladies endémiques, notamment le paludisme et la maladie du sommeil, dont l'éradication s'impose. Dans l'histoire du peuplement de la contrée, ces facteurs auraient handicapé l'installation des migrants Nande.

Les progrès de la médecine et les différents programmes de lutte contre les maladies ont certes réduit le taux de propagation et de virulence de ces maladies; mais les parcs

¹⁷⁴ KAKULE VYAKUNO, *op.cit.*, p.177

¹⁷⁵ DE SAINT MOULIN L., 1995. Cité par KAKULE VYAKUNO, *op.cit.*, p.177

¹⁷⁶ CORDELLIER et DIDOT, 2004. Cité par VYAKUNO K., *op. cit.*, p.177

¹⁷⁷ KAKULE VYAKUNO, *op.cit.*, pp.179-198

nationaux de Virunga et de la Maïko, qui occupent une grande partie des terres de cette zone, y limitent le peuplement humain. Certaines terres sont, par ailleurs, couvertes de forêts denses, dont l'occupation est difficile par la quasi-absence d'infrastructure de base, notamment les voies de communication et les infrastructures sanitaires.

Les aires de forte densité sont les hautes terres, où les densités varient avec l'altitude. Calculées sur base des statistiques démographiques de l'année civile 2003, les densités des hautes terres étaient comprises entre 40 habitants et 200 habitant au km². A l'instar des basses terres, les hautes terres présentent des disparités d'effectifs démographiques. Toujours en 2003, les hautes terres tièdes (1400-2000 m d'altitude), qui constituent 30,3% du territoire du Bunande renfermaient 39,9% de la population, alors que les hautes terres fraîches (2000-3100 m d'altitude) ne constituent que 10,1% de la superficie du Bunande, mais abritent 27% de la population¹⁷⁸. Au total, les hautes terres constituent 40,4% du Bunande et abritent environ 70% de la population de ce territoire.

Ces fortes densités de peuplement sont expliquées par la salubrité du climat de montagne, les potentialités agronomiques offertes par le climat et la fertilité des sols (la région est réputée notamment pour la culture des légumes, de la pomme de terre et du blé), l'organisation sociale et agricole assurée par les chefs coutumiers, la sédentarisation des populations dans des grandes agglomérations (villages, cités et centres urbains), etc.

Il convient aussi de souligner que l'urbanisation et les grandes agglomérations constituent un facteur important marquant les disparités de l'occupation démographique dans tout le Bunande. A partir des données de l'étude faite par Vulambo sur la population de grandes agglomérations des hautes terres du Bunande, Vyakuno estime à 35,9% le taux d'urbanisation des territoires de Beni et Lubero. S'en tenant aux statistiques démographiques de 2003, de fortes concentrations de la population comprises entre 90,9 et 282,1 hab/km² sont localisées autour de la ville Butembo. Mirembe dégage, à partir des statistiques démographiques de 1957 à 1998, un taux de croissance démographique annuelle proche de 6,4% pour cette dernière ville¹⁷⁹.

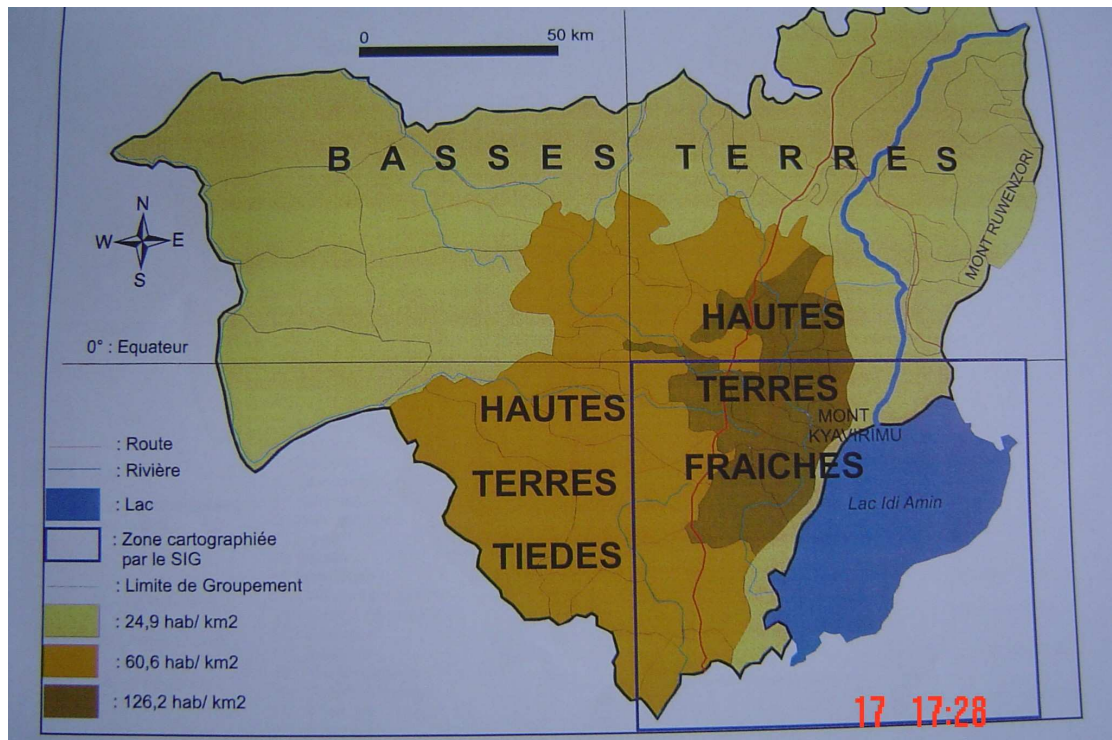
D'autres records de densité démographique sont rencontrés autour des agglomérations de Kanyabayonga et de Kayina, où la densité atteint 94,2hah/Km².

Ces différences d'occupation humaine du territoire selon les zones climatiques et les agglomérations sont représentées sur les cartes suivantes :

¹⁷⁸ KAKULE VYAKUNO, *op. cit.*, p.182

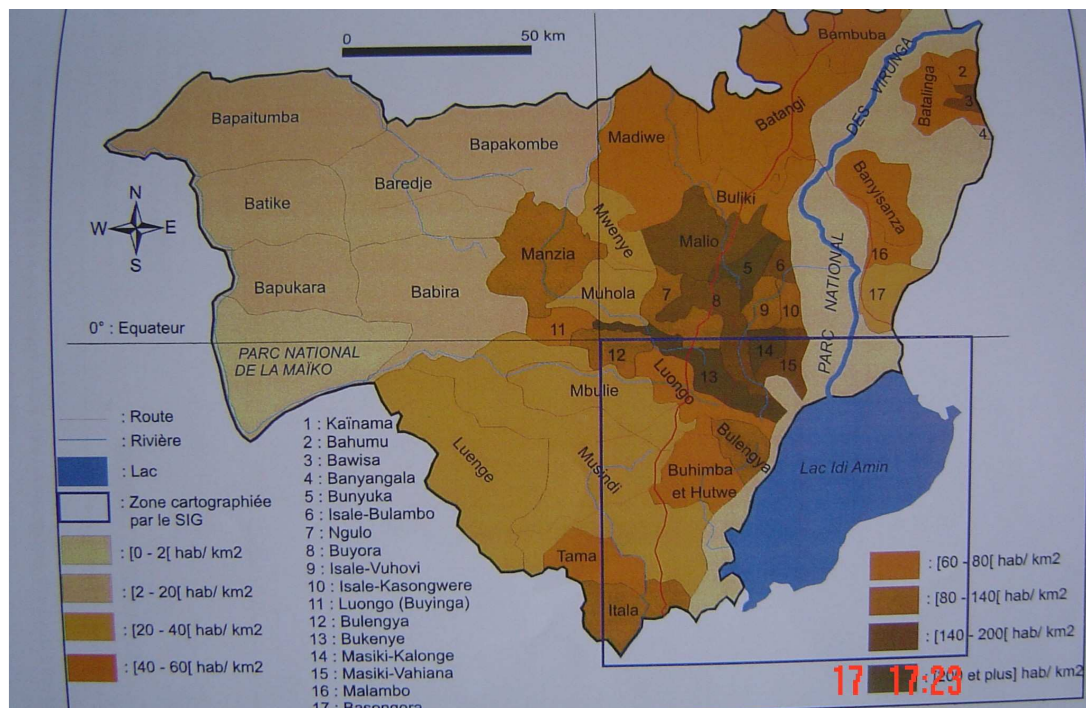
¹⁷⁹ KAMBALE MIREMBE, *Échanges transnationaux, réseaux informels et développement local. Une étude au Nord-Est de la République Démocratique du Congo*, Thèse, Université Catholique de Louvain, 2005, p.101

Carte n°2 : Densités moyennes des populations rurales des étages morphologiques du Bunande en 2003



Source: Kakule Vyakuno, *op.cit.*, 2006, p.196

Carte n°3 : Densités des populations rurales des groupements du Bunande en 2003



Source: Kakule vyakuno, *Op.cit.*, p.197

Il convient de souligner que la guerre perpétrée dans la région depuis les années 96 a été à la fois un facteur de réduction mais aussi d'augmentation de la population. En effet, plusieurs personnes ont péri au cours de cette période. Mais, par contre, l'afflux des

déplacés de guerre en provenance des provinces voisines, notamment l'Ituri, a été un facteur supplémentaire (certes conjoncturel) d'accroissement de la population. Ces déplacés de guerre ont été logés dans des camps aménagés pour la circonstance ou dans des familles d'accueil. Les originaires de la région ont accédé plus ou moins pacifiquement aux terres familiales. Cet événement a, en ce sens, accentué la pression sur la terre en certains endroits. Néanmoins, il a aussi contraint beaucoup de paysans à abandonner leurs champs, en rendant inaccessibles la plupart des milieux ruraux¹⁸⁰. Les disparités dans la distribution des populations sur le territoire s'en sont davantage accentuées. Quelles sont les activités dont vivent ces populations ?

1.3. Principales activités économiques

La vie socio-économique des Territoires de Beni et de Lubero est animée par diverses activités : l'agriculture, l'élevage (gros et petit bétail, basse-cour), le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'administration, les services (transport, services médicaux, hôtellerie, institutions financières, coopératives, services étatiques et para-étatiques, enseignement, ONG, ...).

Cependant, l'agriculture et le commerce demeurent les principales activités économiques dont vit la majeure partie de la population.

L'agriculture

L'agriculture occupe un effectif important de la population ; plus de 90% de celle-ci pratique l'agriculture et l'élevage sur des exploitations de petite taille, tenues par des ménages. On y rencontre de plus en plus de grandes exploitations agropastorales appartenant aux commerçants, aux élites politiques, aux communautés religieuses, aux associations et projets de développement.

Les diverses cultures vivrières servent principalement à l'autoconsommation. Néanmoins, des revenus agricoles sont encaissés à la suite de la commercialisation des produits vivriers et industriels, du bétail et des bois à l'intérieur et en dehors de deux territoires. Les principales cultures industrielles sont le café (arabica et robusta), le quinquina, le thé, le palmier à huile, la papaïne, la canne à sucre. Des nouvelles cultures industrielles comme la vanille et le cacao sont d'introduction récente dans les exploitations, notamment dans les bases terres¹⁸¹.

L'élevage du gros bétail, du petit bétail et de la basse-cour se pratique sur les petites exploitations ménagères et dans les grandes fermes selon les modes traditionnel et moderne capitaliste. L'élevage traditionnel est pratiqué par les petits paysans disposant d'un effectif réduit de bétail de races locales, pour la plupart. Les espèces animales et avicoles les plus

¹⁸⁰ Vlassenroot et Raeymaekers soulignent la désertion des campagnes parmi les conséquences des conflits qui ont déchirées l'Est de la République Démocratique du Congo. Voir VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *op.cit.*, 2004

¹⁸¹ Nos entretiens avec quelques exploitants

élevées dans les territoires sont : la poule, le cobaye, la chèvre, le mouton, le porc, le lapin, le canard, le dindon, le pigeon, l'oie et la vache.

Cet élevage est pratiqué non seulement pour la consommation, mais aussi pour rapporter des revenus requis pour les frais scolaires, les soins médicaux, la dot, l'habillement des membres de famille, etc. Il convient de souligner que l'Etat n'assure plus depuis longtemps les dépenses élémentaires de santé et de scolarisation. La population se prend en charge pour la mise en place et le fonctionnement des infrastructures scolaires et sanitaires.

Les grandes exploitations d'élevage appartiennent aux grands fermiers (commerçants notamment) détenteurs des vastes parcelles de terres acquises par achat. Ils y ont installé de grands pâturages et y élèvent des espèces animales sélectionnées, notamment les bovins, les ovins et la volaille. Quelques éleveurs de cette catégorie pratiquent l'insémination artificielle dans leurs élevages. Ces élevages sont assez performants par rapport au secteur traditionnel. Ils ont contribué dans une certaine mesure à la croissance de la production locale de viande, de lait et autres produits d'élevage. Mais cette augmentation de la production est relativisée si l'on considère l'étendue des exploitations sur lesquelles elle est à réaliser (élevage extensif).

Le commerce

En plus de l'agriculture, le commerce s'est aussi développé dans les deux territoires. Il compte parmi les activités exercées par une grande partie de la population depuis des temps anciens¹⁸².

Un important circuit d'échanges commerciaux est développé à l'intérieur (notamment dans les grandes agglomérations) et à l'extérieur des limites administratives des territoires de Beni et de Lubero. Ces échanges concernent des denrées agricoles vivrières et industrielles cultivées localement, mais aussi des articles manufacturés, importés pour la plupart¹⁸³. Ils s'effectuent sur les marchés locaux et ceux des territoires frontaliers.

Compte tenu de son éloignement par rapport aux principaux ports congolais, Matadi et Kasumabalesa, la région a développé d'importants trafics commerciaux avec l'Afrique de l'Est (Kenya, Ouganda,...) et l'Asie (Emirats Arabes). Kasindi, localité frontalière avec l'Ouganda est la principale porte d'entrée des marchandises importées d'Asie et des autres pays africains. D'importantes opérations de dédouanement des marchandises y sont effectuées.

Depuis les années 1990, la ville de Butembo est devenue le plus grand centre

¹⁸² La dynamique commerciale est développée davantage dans le cadre de ses liens avec l'accumulation foncière en quatrième section de ce chapitre.

¹⁸³ On retrouve dans la contrée, quelques usines et industries qui fabriquent essentiellement des produits de première nécessité

commercial du Nord-Est du Congo¹⁸⁴. Beni, seconde ville de la région, est aussi un grand pôle économique, à cause notamment de l'usinage du café, de la papaine, du bois et d'autres produits industriels. Les entrepreneurs locaux, autochtones pour la plupart, ont acquis d'importants capitaux grâce au commerce des produits régionaux et à l'importation des produits manufacturés.

Le commerce de produits agricoles régionaux est considéré par la majorité de commerçants comme étant à l'origine de leur enrichissement. Ces commerçants veulent actuellement développer un commerce centré sur l'échange de marchandises agricoles et industrielles produits localement¹⁸⁵. C'est probablement dans ce cadre qu'ils seraient en train d'acheter des vastes parcelles des terres en milieux rural et urbain.

Même si la vente de la terre et les autres pratiques foncières se développent actuellement dans la contrée, on notera que les récoltes qui ont permis l'accumulation locale du capital étaient réalisées sur des terres paysannes exploitées sur la base de contrats fonciers coutumiers. La cession de terres ne suppose pas l'extinction totale de ces contrats ou leur disparition.

L'analyse des pratiques foncières quotidiennes nécessitera la connaissance des principes fonciers traditionnels et étatiques. On ne saurait pas relever au juste les aspects de rapprochements des pratiques foncières aux lois officielles, si on ne connaît pas ces dernières. En effet, dans un contexte particulier, les pratiques foncières quotidiennes peuvent comporter des emprunts aux principes fonciers officiels, elles peuvent aussi en être des adaptations ou être, radicalement, des innovations.

Aussi, on ne peut pas savoir pourquoi les acteurs, notamment les commerçants, ne veulent plus conserver les conventions foncières traditionnelles dans le cadre de l'accumulation du capital, si on ne connaît pas le fonctionnement de ces contrats coutumiers. De ce point de vue, il est intéressant de rappeler brièvement les principales dispositions traditionnelles et étatiques concernant la gestion de la terre.

2. Principes coutumiers de gestion foncière

Le foncier est, à notre sens, encadré dans les rapports sociaux. De ce fait, nous partageons l'avis de Mafikiri, lorsqu'il écrit:

*« Une bonne connaissance du foncier passe par celle de l'organisation sociale d'un peuple qui définit clairement les relations entre les différents individus appartenant à une même société. C'est cette organisation qui détermine l'organisation de l'espace, la répartition du territoire entre les différents individus appartenant à une même société »*¹⁸⁶.

Une telle considération rend indispensable la connaissance de l'organisation

¹⁸⁴ KAMBALE MIREMBE, *op.cit.*, 2005

¹⁸⁵ Ce point de vue est partagé par la majorité des commerçants qui ont participé à mes entretiens.

¹⁸⁶ MAFIKIRI T., *op.cit.*, Cahier du Cidep, n°21, p.37

sociopolitique traditionnelle des Nande. Cette organisation influence certainement les principes coutumiers de gestion de la terre dans la région.

2.1. Organisation sociopolitique traditionnelle chez les Nande

Sur le plan de l'occupation humaine, nous le rappelons, la région de Butembo est caractérisée par une situation exceptionnelle de quasi-homogénéité du point de vue ethnique, à savoir les *Nande* encore appelés *Yira*. Cette ethnie représente plus de 90% de la population locale. Ce peuple s'est installé dans la région au cours des flux migratoires qui ont eu lieu, à la suite de l'invasion et de l'écèlement du royaume du Kitara¹⁸⁷, à partir du 15^{ème} siècle¹⁸⁸.

La gestion du territoire est assurée par des familles royales au niveau clanique et supra-clanique. Le clan est, en effet, l'unité de référence du pouvoir politique, social et économique dans les communautés traditionnelles de la région des grands lacs.

A la suite des investigations menées sur d'Afrique centrale, Chrétien affirme justement que :

« Les clans apparaissent souvent comme gestionnaires explicites et implicites du passé et du présent. Ils seraient porteurs de vocations ancestrales dans le domaine de la production et de la gestion de l'environnement. Ils s'accrochent à des sites voués à des esprits protecteurs, parfois à des fondateurs mythiques. Le patronage et l'entretien des sanctuaires liés aux pouvoirs est un point essentiel du prestige du responsable clanique... des bois sacrés ou les hauts lieux naturels (rochers, sources, marais, rivières, lacs...) qu'ils gèrent représentent aussi les ancrages territoriaux.¹⁸⁹ ».

L'ethnie *nande* comprend de nombreux clans¹⁹⁰, même si seulement quatre d'entre eux, à savoir les Bashu, les Batangi, les Bamate et les Baswagha sont véritablement accrédités dans la littérature des administrateurs coloniaux et des missionnaires catholiques¹⁹¹. Cette situation découle certainement de leurs effectifs importants et des prérogatives coutumières qui leur sont reconnues.

En effet, Mbogha souligne l'existence de plus de 17 clans dont certains se seraient, au cours du temps, dilués dans les clans dominants précités¹⁹². Kambalume et Muwiri, quant

¹⁸⁷ Ancien royaume de l'Ouganda.

¹⁸⁸ Les récits fait par les notables concernés par mon enquête convergent vers la conscience qu'ont les Nande de leur origine dans le Kitara ancien; des nombreuses recherches effectuées par des chercheurs nationaux et étrangers sur l'histoire du peuplement du pays nande attestent cet aspect migratoire et la conquête de la terre des anciens occupants, les pygmées (*avasumba*).

¹⁸⁹ CHRETIEN J.-P., *L'Afrique des grands lacs. Deux mille ans d'histoire*, Paris, Aubier, 2000, p.77. Cité par NZABANDORA NDI MUBANZI J., *Histoire de conserver : évolution des relations socioéconomiques et ethnographiques entre les parcs nationaux du Kivu et les populations avoisinantes (RD Congo)*, Thèse, Université Libre de Bruxelles, 2003, pp.80-81.

¹⁹⁰ Un clan est un groupe d'individus qui se considèrent comme issus d'un ancêtre commun par voie unilatérale, paternelle ou maternelle et qui constitue en principe un groupement social autonome ayant à sa tête un patriarche investi des prérogatives religieuses, juridiques, sociales et économiques. Cf. LE ROUTH, « Régime foncier coutumier indigène », in *Bulletin Agricole du Congo belge*, Léopoldville, 1961, p.6

¹⁹¹ NZABANDORA NDI MUBANZI J., *op.cit.*, p. 86

¹⁹² MBOGHA K., *La pratique et les perspectives d'évangélisation du diocèse de Butembo-Beni*, mémoire, Lumen Vitae, 1975, 360 p.

à eux, insistent sur le fait la présence d'innombrables clans au sein de l'ethnie, malgré la réputation de quelques clans dont les noms sont liés aux collectivités¹⁹³.

En ce qui concerne le pouvoir politique, certains clans en sont détenteurs, alors que plusieurs autres n'en disposent pas. A ce propos Kipasa écrit :

« *La structure politique et administrative du Bunande n'est pas celle d'un royaume où il y aurait un chef commun à la tête, qui régnerait sur tous les clans. Elle est plutôt celle d'une sorte de confédération de quatorze clans parmi lesquels six seulement sont intronisables (abakasinga) du fait qu'ils ont chacun un chef dénommé Mwami et tout un territoire comme propriété collective. Il s'agit des clans ci-après : Bashu, Basongora, Baswagha, Batangi, Banyisanza et Bamate. Les huit autres clans sont non intronisables (abatesinga) c'est-à-dire sans roi sacré, ni grande étendue de terre, et dépendant en tout temps de clans intronisables. Ce sont les Bahira, les Bakira, les Bahambo, les Bamoro, les Bahumbira, les Balega, les Bambito et le Bahumbe*¹⁹⁴.

Il convient de souligner qu'un membre d'un clan *intronisable* ne pouvait pas régner dans un autre clan *intronisable*. Aussi, un membre d'un clan *non-intronisable* ne pouvait pas briguer le trône.

Au sein de chaque clan *intronisable*, Mbogha souligne que le pouvoir n'est pas détenu par le seul chef ; il est partagé entre les membres du lignage. Le pouvoir est exercé au sommet par une sorte de triumvirat, comprenant le chef spirituel (*Mukulu*), le chef politique (*Mwami*) et le chef militaire (*Ngabwe*). À la mort du *Mwami*, le fils aîné de sa première femme devient *Mukulu*. Le second fils devient *Mwami* ; pourvu toutefois que le défunt n'ait pas été intronisé. Dans ce dernier cas, la fonction de chef social est assumée par le premier fils de la *Mumbo* (la femme confiée au *Mwami* lors de son couronnement). Le troisième fils de la première femme devient *Ngabwe*¹⁹⁵.

Dans le but de l'intégration du territoire, la société traditionnelle *nande* instituait le partage des fonctions politiques et sociales entre les différents clans *intronisables*. Nzabandora¹⁹⁶ souligne, à juste titre, que la répartition des fonctions rituelles et religieuses entre les clans se partageant le territoire *nande* est faite pour la survie, la pérennité, la prospérité et l'épanouissement de toutes les communautés claniques. Pour Nzabadora, la répartition des charges et prérogatives coutumières en matière de rites et cultes religieux entre les clans traduit le paradigme de la redistribution entre les fils de la famille nucléaire royale, typiquement Nande.

Comme dit précédemment, le fils aîné de la première femme du chef est toujours le *Mukulu*. C'est le chef spirituel et religieux de la chefferie traditionnelle. Ces fonctions

¹⁹³ MUWIRI K., KAMBALUME K., *Identité culturelle dans la dynamique du développement*, Académia Bruylant/Presses de l'université catholique du graben, Louvain-la-Neuve/Butembo, 2002, p.24

¹⁹⁴ KAHINDO KIPASA, *L'expérience vitale nande, source nominative de Dieu Nyamuhanga*, mémoire, Grand Séminaire Saint MBAGA TUZINDE, CIBANDA-MPUNGWE, Bukavu, 1985, pp. 4-5

¹⁹⁵ KAMBALE MBOGHA, *op.cit.*, P.35

¹⁹⁶ NZABANDORA NDI MUBANZI J., *op.cit.*, pp. 86-88

coutumières sont exercées par le clan Bashu pour toutes les communautés claniques et lignagères du territoire *nande*. En tant que chef religieux, spirituel et foncier de tout le territoire traditionnel *nande*, il organise des cérémonies religieuses, notamment celles visant la fertilité (du sol, du bétail et des hommes) et l'abondance des récoltes (*omukene*). Ces fonctions coutumières, si importantes pour une société agro-pastorale, expliquent le prestige dont jouissaient les *Bashu* sur toute l'étendue du territoire traditionnel *nande*.

Le second fils de la première femme du chef traditionnel *nande* est le chef social et politique (*Mwami*). Il est l'administrateur de la chefferie ; c'est lui qui veille à l'harmonie sociale. Cette prérogative revient au clan *Batangi*. C'est en effet le chef du lignage puîné du clan *Batangi* qui intronise tous les *Bami* (pluriel de *Mwami*) des autres clans « intronisables ». Enfin, le troisième fils de la première femme du chef traditionnel, porte le nom de *Ngabwe*. Il est le stratège et conseiller militaire de la chefferie, ainsi que le maître des forgerons-fondeurs du fer¹⁹⁷. Ces prérogatives coutumières reviennent au clan *Bamate*. Cette dernière dénomination dérive de *Kamate*, patronyme désignant le troisième fils dans les familles *nande*.

La répartition des fonctions sociopolitiques entre les différents clans crée entre ceux-ci des relations d'interdépendance. Elle permet la formation d'espaces supra-claniques, au sein desquels la solidarité, la coopération et l'entraide ainsi que la complémentarité sur les plans religieux, rituel et économique sont indispensables. Les statuts et les rôles des différentes communautés claniques y sont bien définis. Nzabandora souligne néanmoins que ces fonctions et prérogatives coutumières ne deviennent opérationnelles que lorsqu'elles sont régulièrement ressourcées sur les sites sacrés coutumiers¹⁹⁸.

Pour Muwiri et Kambalume, les éléments attestant l'intégration politique et sociale chez les *Nande* sont les indicateurs de l'option de ce peuple pour la sociabilité, comme caractère devant primer dans les relations entre personnes. Ces auteurs attachent cette sociabilité à la notion du sang et de territorialité, qui sont prédominantes dans la conduite du *Nande* traditionnel. Ils écrivent :

« Ont leurs destins liés, ceux qui habitent la même entité territoriale tout comme ceux en qui circule le sang d'un même ancêtre. Ceux qui partagent le même sang sont dits *avaghuma*, c'est-à-dire les uns ; et ceux qui habitent la même entité sont appelé *avasavasa*, terme qui veut dire les mêmes¹⁹⁹ ».

Le pouvoir est donc conçu comme un service pour la survie du groupe, car en réalité il est exercé par toute la collectivité au moyen du dialogue et de la palabre. L'adage : « *o'mwami ni valume* », dont la traduction littérale est « le chef ce sont les hommes », traduit bien cette conception du pouvoir.

Par ailleurs, le pouvoir politique traditionnel doit être considéré comme découlant

¹⁹⁷ Par rapport à la société

¹⁹⁸ NZABANDORA NDI MUBANZI, *op.cit*, p. 88

¹⁹⁹ MUWIRI K., KAMABLUME K., *op.cit*, p.35

d'une vision du monde qui est dominée par la conviction de l'interdépendance des mondes matériel et immatériel. Une étude faite par des chercheurs de l'Université Catholique du Graben révèle en effet que le Nande traditionnel reconnaît la dépendance de l'homme à l'égard des êtres qui décident de sa vie, de ses actions ; sa destinée étant de rejoindre leur monde. Pour ces chercheurs, si l'aspiration de l'homme est de réaliser au maximum un confort économique et moral au cours de sa vie terrestre, dans la vision Nande, le monde n'est pas soumis à la seule rationalité humaine ; il relève aussi d'un ordre surnaturel. La vie paisible des hommes sur la terre requiert, dès lors, des échanges harmonieux entre le monde des hommes et celui des esprits. Ces échanges sont réalisés grâce à des pratiques religieuses visant la promotion de la production matérielle des biens et la reproduction humaine²⁰⁰.

A ce propos, Nzabandora souligne justement la croyance des communautés lignagères du Kivu aux cérémonies rituelles et religieuses. Les demandes et prières formulées au cours de ces cérémonies varient selon les vocations économiques des membres des familles élargies : les agriculteurs demandent la fertilité des sols, la fécondité des femmes et des troupeaux ainsi qu'une santé robuste ; le chasseur demande l'abondance des gibiers, en invoquant l'ancêtre de son unité traditionnelle ; l'éleveur demande la prospérité des animaux (vaches notamment), etc. Ces requêtes se font sur des sites spécifiques réservés aux ancêtres fondateurs des clans. Ces peuples sont convaincus qu'en dehors de ces sites, les rites et cérémonies propitiatoires n'ont pas de valeur et peuvent susciter la colère des ancêtres²⁰¹.

La plupart de pratiques religieuses cadrant avec ses échanges concernent l'intronisation du chef traditionnel clanique (le *Mwami*). Plusieurs autorités, membres des lignages détentrices de prérogatives socio-foncières particulières, jouent des rôles particuliers (*amatsinga*) à la cérémonie d'intronisation du *Mwami*. Ces autorités sont pour la plupart les chefs des terres (*Bakama*). D'où la relation entre le pouvoir politique et la gestion la terre dans la société traditionnelle *nande*.

2.2. Pouvoir politique traditionnel et prérogatives foncières

Dans la société traditionnelle *nande*, la gestion de la terre est liée à l'organisation politique et sociale traditionnelle. Le droit de présider aux destinées politiques du terroir revient aux propriétaires de la terre et à leur descendance. Le pouvoir politique est donné par la possession de la terre, c'est-à-dire le pouvoir économique. La terre est en effet la base de l'économie traditionnelle. Les pouvoirs politique et économique sont liés à l'espace. A ce propos, un de mes enquêtés, le notable Kighombwe, rencontré à son domicile à Katwa, m'a dit en dialecte local : « *ovukama vutawite kitaka ni vwa vusa* » ; ce qui, littéralement, veut dire : « *un pouvoir sans terre n'en est pas un* ».

Par rapport à la gestion et au contrôle de la terre, l'ethnie Nande comprend trois

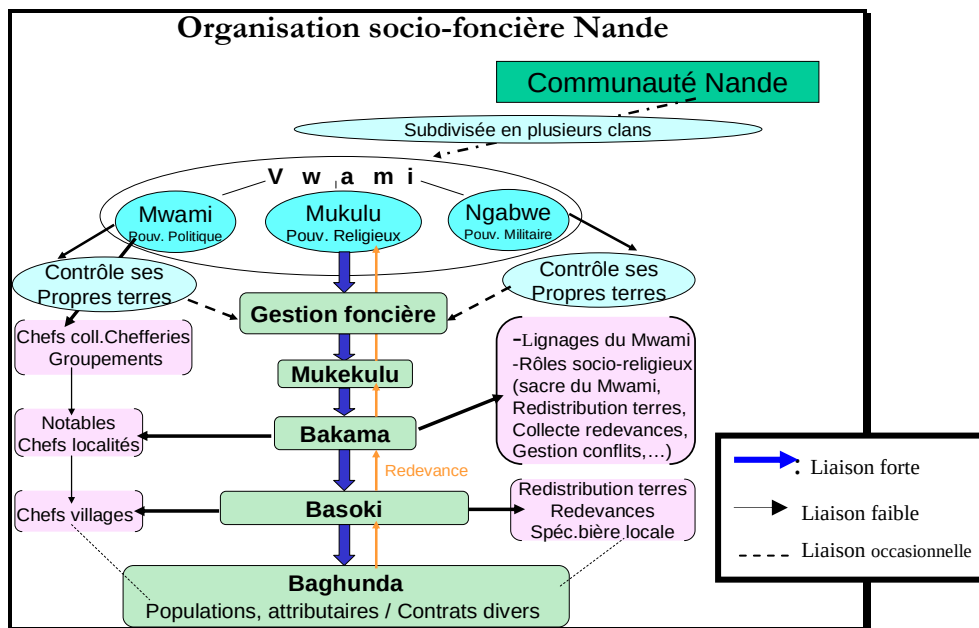
²⁰⁰ KAKULE MUWIRI, KAHINDO KAMBALUME, *op.cit.*, p.193

²⁰¹ NZABADORA NDI MUBANZI, *op.cit.*, p.80

classes sociales organisées autour de la vie agraire, c'est-à-dire, l'économie traditionnelle. On appartient à la classe des « bakama », seigneurs ou suzerains dans le système féodal du moyen âge, si l'on descend des familles reconnues comme plus anciennement établies dans le pays, celles qui remontent aux premiers occupants des terres, lors de la première migration. On est, par contre, de la classe des « basoki », propriétaires secondaires de la terre, si l'on s'est installé sur la terre moyennant paiement d'un droit d'entrée et d'une redevance périodique, généralement annuelle, dénommée « muhako ». On appartient enfin à la classe des « baghunda » par la non-possession des terres en propre et la dépendance de deux classes précédentes. Cette dernière classe comprend les populations qui sous-louent les terres des « basoki » moyennant remise, à chaque récolte, d'une quantité de produits agricoles dénommée « ngemu »²⁰².

L'organisation socio-foncière décrite ci-dessus peut être représentée par la figure suivante :

Figure n°1 : Organisation socio-foncière Nande :



Source : conception personnelle

Par ce schéma, je voudrais me résumer en soulignant que dans la conception foncière coutumière des *Nande*, la terre appartient à des communautés claniques. Le pouvoir sociopolitique (*Vwami*) - dont le pouvoir foncier - est détenu par un triumvirat composé du chef politique (*Mwami*), du chef religieux (*Mukulu*) et du chef militaire (*Ngabwe*). Le pouvoir foncier revient au chef religieux, le *mukulu* et aux différents chefs de terres (*Bakama*). Ces Bakama sont des membres de lignages du Mwami qui ont acquis coutumièrement des prérogatives foncières spécifiques. La redistribution des terres entre les différents membres de la communauté se fait par le canal des différentes conventions

²⁰² Les prescriptions coutumières exigent que cette quantité provienne obligatoirement des récoltes réalisées sur la parcelle louée.

foncières coutumières, qui sont toutes régies par le système de redevance coutumière. Dans l'ordre décroissant²⁰³ du pouvoir foncier, la hiérarchie foncière coutumière est constituée du « *Mukulu* », des « *Bakama* », des « *Basoki* » et des « *Baghunda* ».

Dans chaque clan, la gestion foncière revient au *Mukulu* qui est une des trois autorités du pouvoir clanique suprême, le *Vwami*. Le contrôle et sa gestion assurée, pour le compte de la communauté, par les chefs de terre (*Bakama*). La *Bakama* concèdent des parcelles de ces terres lignagères aux familles représentées par les *Basoki*. Les paysans sans terre, le *Baghunda*, accèdent à la terre en adressant une requête à l'une quelconque des autorités ci-dessus.

Les *bakama* sont les principaux détenteurs des terres claniques chez les Nande. C'est à eux que revient la redistribution de ces terres aux autres membres de la communauté suivant différentes conventions coutumières, dont la plupart consistent à payer la redevance coutumière à repartir entre les différentes personnalités composant l'aristocratie socio-foncière traditionnelle.

Quelles sont alors les différentes conventions par lesquelles les membres de la communauté accèdent à la terre?

2.3. Contrats fonciers coutumiers

L'occupation des terres (ovukondi)

Il ne s'agit pas d'un contrat comme tel, mais d'une détention du droit de premier occupant. En effet, rappelons-le, les terres occupées par l'ethnie ont été acquises par voie d'occupation à la suite d'une migration à partir du royaume Kitara dans l'Ouganda. Il est reconnu à certains clans, tels les *bakira* chez le bashu, la qualité de premiers occupants/défricheurs (*bakondi*).

Différentes modalités principales d'accès à la terre sont à distinguer dans la coutume foncière Nande. Il s'agit essentiellement des variantes de l'attribution coutumières des terres ou de la donation intra-familliale des terres.

L'attribution coutumière des terres

L'attribution coutumière des terres, le « *vusoki* », est un contrat foncier par lequel l'autorité coutumière, le *Mwami* ou le *Mukama*, accorde un droit de jouissance sur les terres à une tierce personne et à sa descendance moyennant paiement des valeurs d'occupation et des redevances périodiques. Il s'agit en fait d'un contrat entre deux familles, celle d'un chef de terre et celle d'un paysan à qui le chef octroie le droit d'usage d'une terre. Ce contrat héréditaire portant sur des terres spécifiques est stable tant que l'exploitant s'acquitte régulièrement des redevances. L'importance des valeurs d'occupation est fonction de

²⁰³ Cette relation ne concerne que la perception de la redevance coutumière et non l'exercice de toutes les prérogatives foncières. Dans la conception foncière traditionnelle, il est plutôt question d'une cogestion foncière. Il y a des prérogatives reconnues à des personnes situées à des échelons inférieurs sur lesquelles le *mukulu* ne doit pas empiéter.

l'étendue du fonds et des liens existant entre le cédant et l'accédant²⁰⁴.

Il revient aux notables, qui contrôlent des vastes étendues de terre, de collecter les valeurs d'occupation et les redevances évaluées généralement en chèvres auprès des accédants et d'en remettre le dixième au *mwami*. La coutume foncière consacrait une période au cours de laquelle le collecteur des redevances, nommé *omukongoli*, en fait la quête auprès des attributaires redevables. Cette période de collecte des redevances est dénommée *engwaki*.

Certaines conditions doivent être réunies pour accéder à l'attribution coutumière des terres. Il s'agit principalement des suivantes :

- la formulation verbale d'une demande par le requérant ou par l'un des ses amis, proche de l'autorité coutumière ;
- la possession d'une résidence dans la juridiction de l'autorité concédante ;
- la mise en valeur du terrain attribué ;
- la bonne moralité du demandeur ;
- la participation à certaines activités ou circonstances tant heureuses que malheureuses au sein de la communauté, dont le deuil, le mariage, l'aménagement des sources d'eau, l'installation des ponts sur les grandes rivières ;
- le consentement au respect des règles coutumières.

Le fonds attribué coutumièrement est presque définitivement acquis, aussi longtemps que l'attributaire s'acquitte sans faille des redevances et préserve les bonnes relations avec les autorités coutumières. Le contrat d'attribution coutumière étant héréditaire, les fonds acquis par ce contrat deviennent une propriété quasi perpétuelle de la famille de l'attributaire.

Au cours du contrat d'attribution, le paiement des redevances est l'obligation principale de l'accédant. Ce dernier dispose de droits très étendus sur la parcelle qui lui est attribuée, notamment la pratique d'une gamme très variée de cultures. Il peut aussi en sous-louer une ou plusieurs lopins à d'autres paysans moyennant perception, pour son propre compte, de redevances de second rang appelées « *ngemo* ou *kalengi* », sans qu'il soit poursuivi par l'autorité foncière supérieure.

Cette sous-location est actuellement à la base de mésententes entre vassaux et autorités foncières coutumières en raison de l'importance des redevances de second rang perçues par les attributaires. En effet, le *ngemo* qui consistait autrefois en une quantité des vivres est parfois payé en chèvres (le sous-locataire peut même percevoir plus de chèvres qu'il n'en donne à son chef de terre).

Dans le cadre de l'attribution coutumière, l'attributaire est tenu de verser des tributs à l'acquisition du terrain ou en cours du contrat pour la contribution à des événements et

²⁰⁴ Voir aussi MAFIKIRI A., *op.cit.*, Cahier du cidep n° 21

circonstances particulières qui ont lieu chez le chef de terre.

Parmi ces tributs nous pouvons citer :

- le *engoko ye kimi* : poule ou tout cadeau qu'on remet à un *Mukama* lorsqu'on demande un champ et lorsqu'il vous montre les limites du champ octroyé ;

- *omukoro* : chèvre ou poule demandée au *Musoki* par le *Mukama* lorsque ce dernier doit accueillir des officiels. Cette chèvre ou poule est gratuite et n'est pas comptabilisée comme redevance coutumière ;

- le *tsindukya* : une certaine quantité de boisson remise au chef de terre à chaque production de bière.

La servitude (*erikumbira*)

La servitude est l'arrangement par lequel une personne accède à la terre moyennant un certain nombre de versements auprès du concédant, en biens convenus : généralement des vivres, des boissons et des animaux. La terre ainsi acquise par la servitude n'est pas soumise au système des redevances coutumières. Il s'agit presque de la vente coutumière des terres. Toutefois ce contrat, très peu répandu, n'est conclu qu'entre familles d'amis ou ayant des liens matrimoniaux.

Le don de terre : donation intrafamiliale des terres

Il s'agit d'une cession définitive du droit d'exploitation sur un fonds sans aucune contrepartie monétaire ou en nature. C'est un contrat stable utilisé essentiellement entre membres d'une même famille et entre amis. Le don de terre peut aussi consister en une reconnaissance de la prestation des services salutaires, comme la guérison de maladies très redoutées (impuissance, lèpre, folie, etc.). Le don de terre peut encore avoir lieu dans le cadre d'un paiement d'une indemnité exigée à l'auteur d'un crime (meurtre notamment) par les chefs de l'entité en faveur des membres de la famille de la victime. Dans ces deux derniers cas, le bénéficiaire n'est normalement pas soumis au paiement de la redevance²⁰⁵.

Dans la coutume foncière *Nande*, l'appartenance à une famille implique la jouissance des terres de cette dernière. Cependant, la donation intrafamiliale des terres est régie par des principes tenant spécifiquement compte du sexe des ayants droit et de leur position par rapport à la famille nucléaire du chef de ménage détenteur des terres familiales (propres enfants ou collatéraux). Aussi, faut-il distinguer les donations entre vifs de l'héritage des terres.

a. Donations des terres entre vifs

Il existe diverses variantes de donations de terres entre vifs. Leur compréhension nécessite un petit détour à l'éclairage des patronymes de certains membres de la famille qui

²⁰⁵ Il faut cependant souligner qu'après quelques générations, ces donations peuvent être remises en cause et générer des disputes foncières.

doivent en bénéficier²⁰⁶.

Dans la famille traditionnelle typiquement Nande, on appelle²⁰⁷:

1°. *Engula*, toute lignée du Mwami considérée par rapport à chacune de ses épouses ou par rapport à ses sœurs non mariées. Au sens large, ce concept peut aussi désigner la lignée d'un chef de famille. Dans la mesure où la lignée est représentée par un fils aîné, ce dernier peut aussi être appelé *Engula* de son père.

2°. *Omwana w'esyombene*, tout enfant né des rapports sexuels extra-conjugaux (adultère) d'une femme coutumièrement mariée, divorcée ou séparée de son mari au moment où la dot n'est pas restituée au mari ou à sa famille. Cette dénomination s'applique aussi à l'enfant né d'une veuve avant son remariage et la restitution de la dot à la famille du défunt.

3°. *Omuha*, le neveu ; fils de la sœur coutumièrement ou formellement mariée.

4°. *Omuha*, toute fille mariée par rapport à sa famille d'origine.

5°. *Omuha ngula*, le neveu dont la mère n'est pas mariée.

6°. *Omwasananyinya*, l'enfant né hors mariage mais habitant le foyer fondé à la suite d'un mariage entre sa mère et un homme qui n'est pas son « propre²⁰⁸ » père.

Comment la donation des terres entre membres la famille traditionnelle *yira* fonctionnait-elle?

De par le lien de famille, lorsqu'un garçon fonde son foyer, la famille lui attribue une parcelle de terre qu'elle exploitera afin de subvenir à ses besoins et d'assumer ses obligations sociales (contributions aux mariages des cadets, participations aux dépenses des funérailles, etc.). Si la terre familiale est exploitée grâce à un contrat d'attribution coutumière (*ovusoki*), une contribution aux redevances est exigée de lui.

Quels sont alors les principes régissant la donation intrafamiliale de terre ?

L'enfant né avant le mariage de sa mère, le « *mwasananyinya* », a droit aux terres de ses oncles ; tandis que l'enfant né de l'adultère, le « *mwana w'esyombene* », a droit aux terres du mari légitime de sa mère.

L'enfant dont le père est inconnu ou celui dont la mère n'est pas mariée (*muhwangula*) jouit des terres des oncles maternels.

Lors de son mariage, la famille de la mariée (dénommée *muha* par rapport à sa famille d'origine) pouvait lui attribuer une parcelle de terre sur la concession familiale. Cette modalité d'acquisition est appelée *vuhara* et la parcelle de terre ainsi acquise, *eririma ly'ovuhara*. Du vivant de la *muha*, la terre qui lui attribuée par cette voie, n'est pas

²⁰⁶ Il est par ailleurs utile de définir ces concepts, car bien qu'ils orientent le partage des terres, ils sont à la base de beaucoup de récupérations de terres, de disputes foncières et de l'invalidation de la qualité de certains membres de famille dont on veut spolier les terres acquises par donation.

²⁰⁷ Nos enquêtes auprès des chefs coutumiers bashu et basawagha (ateliers du Sydip sur les principes coutumiers de gestion foncière dans la chefferie des bashu et des basawagha)

²⁰⁸ Je mets ce mot entre guillemets, parce que chez le nande la nuance n'est pas très exprimée comme en occident. Tout mari d'une femme est socialement reconnu comme père de tous ses enfants.

soumise au paiement de la redevance foncière. À sa mort, cependant, son mari et ses enfants deviennent des attributaires coutumiers (*basoki*) de la famille d'origine de la défunte et sont, dès lors, redevables des redevances foncières sur cette parcelle de terre. Il convient de souligner qu'actuellement ces types de parcelles font l'objet de disputes, soit parce que le mari et les fils de la défunte s'opposent au paiement de la redevance; soit parce que les membres de la famille de la défunte menacent de récupérer la terre attribuée contre la volonté des premiers.

b. L'héritage des terres

La coutume foncière Nande institue le transfert intergénérationnel des terres au sein de toute la communauté. Ce transfert est assuré par l'héritage patrilinéaire qui consacre le transfert des terres du père aux fils.

A la mort d'un propriétaire terrien, ses terres sont réparties à ses différentes lignées (*ngula*). La terre de chaque *ngula* est gérée par le fils aîné ou toute autre personne désignée par le conseil de famille. Un *ngula* peut amodier ses terres à des *basoki* moyennant accord de tous les copropriétaires.

Le fils aîné de la première épouse est le doyen de tous les autres. Il rassemble les contributions des autres *ngula* et est accompagné de ceux-ci lors de la remise de la redevance coutumière au chef de terre.

Si le défunt n'a pas eu d'enfant, le conseil familial désigne, lors de la levée du deuil, un héritier parmi les membres de la famille. Cette forme d'héritage est dénommée *eryoghera*.

Comme le relève aussi Mafikiri, il faut distinguer l'héritage proprement dit des terres de l'héritage du contrat foncier par les fils des vassaux. Le premier est celui pratiqué par les notables (*bakama*) disposant coutumièrement de la maîtrise foncière. Le second est celui par lequel on hérite du contrat passé entre le défunt et le chef de terre. Dans ce dernier cas, l'héritier est tenu de respecter toutes les clauses du contrat initial passé entre son défunt père et le chef de terre.

Il faut souligner que les terres ainsi héritées font l'objet de disputes après quelques générations notamment quand les contractants sont tous morts²⁰⁹.

Le fermage coutumier des terres

Il s'agit d'une variante du contrat de vassalité par lequel l'autorité coutumière cède l'usage de son terrain à un exploitant pendant une période déterminée moyennant paiement de la redevance. A la différence du contrat d'attribution coutumière, le fermage coutumier

²⁰⁹ Mathieu, Bologo et Zonge ont aussi constaté ce type de contestations dans les transferts intergénérationnels entre autochtones et migrants chez les *bobo* du Burkina Faso. Ces contestations débouchent sur des dénouements malicieux des conventions foncières et aux retraits. Tel est aussi le cas au Bunande actuellement. Voir MATHIEU P., BOLOGO E., ZONGO M., *op.cit.*, décembre 2005

est à durée déterminée.

Ce contrat est d'une introduction récente dans l'organisation foncière Nande. Il apparaît notamment avec la pression foncière résultant de la poussée démographique.

Le fermage coutumier n'est pas très répandu, car il ne garantit pas la stabilité à l'exploitant et fixe l'affectation du terrain à la conclusion du contrat. L'exploitant ne dispose donc pas d'une liberté d'affectation du fonds, comme c'est le cas dans le contrat d'attribution coutumière. L'autorité foncière dispose, par contre, de la possibilité d'accepter, de refuser et de modifier l'affectation du sol.

Généralement, la terre est octroyée en fermage coutumier pour une période allant de trois à neuf ans. Le fermier est soumis au paiement annuel d'un prix dont le montant varie non seulement en fonction de la surface, de l'étendue, de la récolte ou de l'emplacement du champ, mais surtout en fonction des relations d'amitié ou de parenté entre le locataire et l'autorité coutumière.

En cas de non mise en valeur de la terre octroyée, l'autorité coutumière peut décider librement de la reprendre et la mettre à la disposition d'un autre locataire, éventuellement après modification du contrat conclu avec le premier locataire.

La location traditionnelle des terres

La location des terres est une cession temporaire du droit d'usage moyennant une contrepartie payable à une période bien déterminée.

Dans l'organisation coutumière, ce contrat consiste en la cession du droit d'usage de la terre au cours d'une campagne agricole (*ekirimo*) ; le propriétaire du terrain peut toujours le récupérer, si l'occupant n'en formule pas à nouveau la demande pour la campagne suivante.

L'occupation du terrain par l'exploitant est limitée à un délai maximum de trois ans. En fait, l'autorité foncière pense qu'elle risque de perdre la propriété du fonds, si le locataire l'exploite de façon continue.

Dans ce type de contrat, le locataire ne dispose d'aucune marge de manoeuvre quant à l'affectation du terrain. La destination de la terre est fixée avant même la conclusion du contrat.

Le gardiennage de terre : *ovutsungi*

Cette convention s'établit entre un attributaire d'une terre et une personne désignée par lui pour en assurer la garde pendant son absence ou sa migration dans une autre région. L'attributaire est normalement tenu de présenter le gardien au chef de terre, sous peine de perdre son terrain en cas d'une longue période d'absence. Le gardien (*omutsungi*) doit, quant à lui, s'acquitter de toutes les obligations de l'attributaire envers le chef de terre, notamment le paiement de la redevance coutumière. En effet, il gère et/ou exploite le terrain. Néanmoins, il ne peut nullement prétendre en être propriétaire.

A son retour, l'attributaire principal doit récompenser le gardien. Conformément à la coutume, cette récompense (*ovutsungi*) peut être une chèvre ou une parcelle sur le champ concerné. La portion de terre ainsi acquise par le gardien s'appelle *eririma ery'ovutsungi*. Il devient alors vassal de l'attributaire principal à qui il doit paiement de redevances coutumières proportionnelles.

Si c'est le chef de terre qui en a assuré la garde, l'attributaire doit, à son retour, reformuler la demande du terrain ; ce renouvellement de la demande de terre est dénommé *eritongolya*.

Il convient de souligner sur ce point que les terrains laissés en gardiennage sont parmi les plus disputés dans la contrée, car la plupart des propriétaires n'observent pas ces prescriptions. Spécifiquement, certains gardiens ne restituent plus les terres pour lesquelles ils se seraient acquittés de plusieurs redevances annuelles, prétendant de ce fait en devenir attributaires.

Que faut-il noter concernant les différentes formes d'attribution coutumière des terres ?

En coutume *nande*, les droits et devoirs fonciers sont supposés connus des parties contractantes, car cette société caractérisée par l'oralité des conventions foncières.

L'attribution coutumière est un contrat particulier comportant des clauses non foncières, réelles mais souvent inédites. Dans leur étude sur les transactions foncières entre autochtones et migrants dans le Sud ouest du Burkina Fasso, Mathieu, Bologo et Zongo parlent de *convention foncière encadrée dans une relation sociale reposant sur des clauses non-foncières*²¹⁰. Les plus importantes peuvent être néanmoins communiquées lors de la conclusion de la convention.

L'attribution coutumière des terres, sous ses différentes formes susmentionnées suppose des droits et des obligations pour chacune des parties contractantes.

Le tableau ci-dessous reprend quelques droits et obligations importants des parties liées par les conventions d'attribution coutumière des terres.

²¹⁰ MATHIEU P., BOLOGO E., ZONGO M., *op.cit.*, 2005

Tableau n° 7: Droits et devoirs des parties au contrat d'attribution coutumière

Contractant	Droits	Devoirs
Musoki	- Etre respecté par son mukama. - Prendre le repas dit <i>olutsumbi</i>²¹¹ chez son mukama lors du paiement de la redevance coutumière.	- Respecter son mukama. - Payer la redevance ; - Donner le <i>tsindukya</i> - Aviser son mukama en cas de deuil en payant une chèvre ou une poule (<i>erivikula</i>).
Mukama	- recevoir la redevance de son musoki - avoir un <i>kyatho</i>²¹² dans le champ de son musoki ; - amodier ce <i>kyatho</i> à un vassal de son choix.	- montrer à son musoki les limites du champ attribué. - respecter le musoki ; - offrir le <i>olutsumbi</i> au musoki - recevoir la redevance et ne pas la refuser sans motif valable ; - comptabiliser en tant que redevance (<i>Muhako</i>) toute poule ou chèvre reçue de son vassal en cas de deuil ou autre événement.
Musavi		- payer le <i>engemo</i> au propriétaire du champ ; - ne pas planter des cultures pérennes dans la parcelle.
Mutsungi	Au retour du propriétaire du champ, le <i>mutsumgi</i> a droit à une récompense (<i>ovutsungi</i>) en chèvre ou en portion de champ. Il peut aussi être institué comme mukama de certains attributaires de parcelles sur ce terrain.	- Se reconnaître comme gardien - Payer la redevance au nom du propriétaire du champ - respecter le mukama
Mukekulu	Possède presque les mêmes droits et devoirs que le mukama.	- Il ne peut pas percevoir ou demander la redevance au vassal le plus bas sans passer par l'entremise du mukama.

Source : Synthèse des travaux de carrefour des notables et paysans du groupement Malio (chefferie de Baswagha) au colloque sur les principes coutumiers en chefferie des Bashu.

Nous venons de passer en revue les principes coutumiers de gestion foncière et les principales modalités traditionnelles d'accès à la terre. Concluons que dans la société traditionnelle *nande*, la terre appartient à l'ensemble de la communauté. Sa gestion est assurée par des chefs des terres issus des lignages qui détiennent coutumièrement des prérogatives foncières particulières. Les autres membres de la communauté accèdent à la terre grâce à des conventions foncières qui leur confèrent de droit d'usage foncier. Ces droits perdurent pour autant que l'attributaire observe les obligations liées à la convention foncière.

Cependant, nous devons souligner que ces dispositions foncières coutumières ont été confrontées à l'histoire sociopolitique du continent africain en général et de la République Démocratique du Congo en particulier. En effet, dans la plupart des pays africains, depuis

²¹¹ Lors de la remise de la redevance, le mukama est tenu de remercier l'attributaire. Cet acte de remerciement consistant à la préparation d'un repas dit *olutsumbi* signifie, par ailleurs, le consentement du chef terrien au cours normal de la convention foncière. Le même geste a lieu lors de la remise d'une dot chez le Nande ; d'où une comparaison usuelle de la terre à une femme et un certain parallélisme entre l'attribution coutumière de la terre et le contrat de mariage ; soit une référence sociale. Si un chef de terre ne pose pas ce geste ou n'accepte pas du tout la redevance foncière, cela indique un problème ou une remise en cause tacite de la convention foncière.

²¹² Le *kyato* est une portion de terre que le chef de terre détient sur le terrain attribué à un musoki pour y marquer son pouvoir foncier.

l'occupation coloniale, l'administration étatique a introduit de nouveaux systèmes de gestion de la terre.

En ce qui concerne l'administration du territoire, on notera la création des territoires administratifs infra-nationaux à côté des aristocraties traditionnelles. Ces territoires correspondaient rarement aux entités territoriales traditionnelles. Exception faite de quelques régions, des autorités administratives étatiques autres que les chefs des clans et des lignages traditionnels, ont été nommées à la tête des territoires.

Nous l'avons dit, en effet, avant la colonisation, il existait sur le territoire congolais un grand nombre d'empires, de royaumes et des clans. Chacun d'eux était régi par ses propres règles sociales non écrites, dont faisait partie le régime foncier.

Comment les administrations coloniales et post-indépendance s'occuperont-elles de la gestion de la terre en République démocratique du Congo en général et à Butembo en particulier ?

3. Les lois foncières nationales

Dans la plupart des pays africains, les systèmes juridiques (dont le droit foncier) sont le résultat d'un *instrumentalisme juridique* et non d'un *évolutionnisme juridique*²¹³. Dirk Beke le souligne en ces termes :

« Lors de l'étude d'une nouvelle législation, les gouvernements des Etats africains se réfèrent souvent aux législations des pays occidentaux dont ils ont hérité ou qu'ils adoptent délibérément »²¹⁴.

En ce qui concerne les législations foncières Dirk Beke écrit :

« Dans le domaine du droit foncier africain, les gouvernements de nombreux pays ont misé sur la force instrumentale de la législation et ce, tant pendant la période coloniale qu'après les indépendances »²¹⁵.

Analysant l'impact des politiques foncières coloniales et postcoloniales en Afrique, Mafikiri écrit :

« Les politiques foncières coloniales ont été influencées par les systèmes de chaque métropole et diffèrent d'une colonie à une autre. [...] La politique foncière belge, plus proche de celle des Français, fait une distinction entre « terres vacantes » et « terres indigènes » réellement exploitées par les paysans. [...] La période postcoloniale est caractérisée par plusieurs tentatives de nationalisation des terres par l'entremise des lois foncières qui s'accordent à la philosophie socio-politique des régimes politiques en places. La majorité des lois foncières semblent

²¹³ Dirk Berk différencie l'instrumentalisme juridique de l'évolutionnisme juridique en ces termes : « Le droit positif écrit peut avoir deux origines : il peut être le fruit de l'évolution, de l'enregistrement de normes progressivement répandues dans la société, ou bien il peut consister en une construction de la part du gouvernement. Dans le premier cas, on parlera d'évolutionnisme juridique, dans le second, de constructivisme, d'instrumentalisme ou encore de « legal engineering » c'est-à-dire de l'élaboration d'une législation aux fins de transformer la société. ». cf. BEKE D., « Droit foncier informel : un troisième système juridique à côté du droit traditionnel et du droit formel moderne », in De VILLERS (dir.), *Cahiers africains/ Africa studies*, n°19-20, 1996, pp.25-32

²¹⁴ Ib.

²¹⁵ Ib.

s'inspirer de l'esprit colonial en individualisant les tenures foncières et en encourageant la croissance des transactions foncières »²¹⁶.

En République Démocratique du Congo, la législation foncière a évolué avec l'histoire politique du pays. Depuis l'occupation coloniale, chaque gouvernement aurait apporté une contribution particulière à l'instauration du système foncier national.

Selon Kifwabala, la législation foncière en vigueur au Congo est le résultat d'un long processus. Elle est liée à l'entrée du pays dans l'histoire des Etats modernes en 1885 par la création de l'Etat Indépendant du Congo, à l'instigation du roi belge Léopold II. C'est à cette époque que sont introduits les principes des droits romano-germaniques (dont les droits fonciers) en République Démocratique du Congo²¹⁷.

La législation foncière nationale congolaise cadre avec les grandes périodes de l'histoire politique du pays :

- la période de l'Etat Indépendant du Congo (E.I.C.), à partir du 1er juillet 1885 (à la suite de la conférence de Berlin) jusqu'à l'annexion de l'E.I.C. par la Belgique ;
- la période coloniale ou du Congo belge (18 octobre 1908-30 juin 1960),
- la période post-coloniale (de l'indépendance à nos jours)²¹⁸.

Quels ont été les apports particuliers de chacune de ces périodes politiques à l'évolution du régime foncier national?

3.1. Le régime foncier sous l'Etat Indépendant du Congo (1885-1908)

Il existait déjà des commerçants européens sur le territoire congolais bien avant l'arrivée de Léopold II et la création de l'E.I.C. par ce dernier. Ces commerçants entretenaient des comptoirs et occupaient des terres. Cette occupation posait des sérieux problèmes juridiques, les autochtones ayant vite découvert que les cadeaux sous forme de sel, d'alcool, de tissus, de perles que leur offraient ces Européens voilaient des véritables dols et stellionats des terres²¹⁹. Ces malentendus ont été vite dissipés par la mise en place du système de location qui considérait les européens et les autres étrangers comme des locataires. SOHIER corrobore ces propos quand il écrit :

«... s'agissant de la période antérieure à notre installation, ce n'est pas notre droit qui est applicable, mais le droit coutumier, le seul régissant alors les territoires du centre de l'Afrique ; les groupements propriétaires consentaient à des groupes subordonnés ou étrangers des droits partiels, mais sans jamais abandonner la propriété. Les étrangers recevaient ce que j'appelle la tenure...»²²⁰.

Avec l'institution du système de location, les Européens et autres étrangers furent

²¹⁶ MAFIKIRI, *op.cit.*, Cahiers du Cidep, n°21, pp.33-35

²¹⁷ KIFWABALA TEKILAZAYA J.-P., *Droit Civil. Les biens*, tome 1, Les droits réels fonciers, Presses universitaires de Lubumbashi, Lubumbashi, 2003, pp.41-42

²¹⁸ KALAMBAY LUMPUNGU G., *Droit civil. Régime général des biens*, vol I (2eme éd. Augmenté), Kinshasa, 1989, p.106

²¹⁹ KALAMBAY LUMPUNGU, *op.cit.*, p.61

²²⁰ INONGA LOKONGA LOME, " le nouveau régime foncier zaïrois", in *Revue Juridique du Zaïre. Droit écrit et droit coutumier (numéro spécial: 50ème anniversaire)*, p 44-57

conscients qu'ils n'étaient pas propriétaires des terres occupées, mais qu'ils en étaient des simples locataires avec un droit de jouissance sans limite.

Ainsi, poursuit Inonga, la rencontre entre les Européens et les chefs locaux n'a pas provoqué de heurts en matière d'occupation foncière. Il y eut respect absolu des droits des autochtones et du droit de location dont la jouissance était sans limite²²¹.

Cependant, dans les premières années qui suivirent la proclamation de l'E.I.C., de nouvelles orientations furent données en matière foncière. Le même auteur le souligne en ces termes :

« C'est d'abord SIR FRANCIS DE WINTON, premier administrateur général au Congo qui, dès le premier juillet 1885 annexe à sa lettre circulaire de notification de l'E.I.C. adressée aux missionnaires et marchands une ordonnance dont l'article 1 requerrait désormais l'intervention d'un officier de l'Etat dans toute occupation de terre et l'article 2 interdisait de déposséder les populations natives de leurs terres »²²².

L'essentiel de cette ordonnance, conclut-il, est qu'aucun contrat ou convention passée avec les indigènes pour l'occupation à titre quelconque des parties du sol ne sera reconnu par le gouvernement et ne sera protégé par lui ; à moins que le contrat ou la convention soit rédigé à l'intervention de l'officier public commis par l'administrateur général et d'après les règles que ce dernier tracera dans chaque cas particulier, et nul n'a le droit d'occuper sans titre de propriété des terres vacantes et de déposséder les indigènes des terres qu'ils occupent ; les terres vacantes doivent être considérées comme appartenant à l'Etat²²³.

Ce fut alors une innovation et un coup dur pour la propriété foncière des autochtones pour qui, la notion de terre vacante est étrangère à leur conception. Aussitôt, *l'oralité* de la gestion foncière coutumière se trouva être remplacée par la législation écrite dont les conséquences étaient :

- la rupture entre l'ancien et le nouveau régime foncier ;
- le passage de la garantie sociale de la propriété foncière à la garantie étatique.

La dernière conséquence implique que le droit de propriété ne doit et ne peut plus être acquis qu'en conformité avec la réglementation de l'Etat. Cela implique non seulement la cristallisation des droits acquis à l'époque antérieure à 1885, mais aussi l'attribution à l'Etat de toutes les terres vacantes et plus encore l'interdiction d'occuper ces terres sans titre. La notion de terre vacante introduite dans le domaine foncier rural a favorisé l'expropriation massive des communautés paysannes.

Mafikiri estime qu'au Kivu l'application stricte de toutes les lois foncières a pu spolier les autochtones de 99% du territoire à cette période, 1% seulement étant cultivé et

²²¹ INONGA LOKONGA LOME, op. cit., p 46

²²² Ib., p 45

²²³ Ib., p.57

habité par eux²²⁴. Dans le même cadre d'idée, Vanderkerken n'hésite pas à affirmer que par son décret de 1885, l'Etat donnait aux colonisateurs le moyen juridique de s'approprier toutes ces terres. En cas d'interprétation extensive du décret, comme ce fut entre 1891 et 1908, les Africains pouvaient se voir interdire toute initiative au-delà de la production de subsistance²²⁵.

A cette époque, écrit Lumpungu, l'administration coloniale reconnut donc trois sortes de terres :

1°) les terres occupées par les autochtones, c'est-à-dire celles qu'ils occupaient à titre collectif comme à titre individuel conformément à leurs pratiques traditionnelles (agriculture et habitation). Ces terres étaient soumises à la coutume ;

2°) les terres possédées par les Européens. Ces derniers occupaient le sol en vertu des contrats passés avec les chefs indigènes ;

3°) tout le reste de terres forma le domaine public de l'Etat et une partie constitua le domaine privé. Cette dernière catégorie consistait en terres vacantes²²⁶.

Par le décret du 22 août 1885, les étrangers furent tous invités à faire connaître leurs droits d'occupation et de les convertir en droits de propriété. L'E.I.C., introduisit de ce fait le droit de propriété sur le territoire congolais²²⁷.

Cependant, les chefs indigènes ne constatèrent pas ce changement, jusqu'à ce que le décret du 14 septembre 1886 autorise la soumission des terres occupées par les indigènes, sous l'autorité des chefs traditionnels, au droit coutumier non écrit. Pour Midagu, c'est ce décret qui institua le dualisme juridique consistant en ce que les terres occupées par les Européens et converties en propriétés en vertu du décret du 22 août 1885 et les terres vacantes étaient régies par le droit écrit tandis que les terres occupées par les autochtones l'étaient par le droit coutumier²²⁸. Les notions de propriété individuelle et publique (terres domaniales) furent ainsi introduites dans la gestion foncière, afin de garantir l'exploitation du sol à des fins économiques.

Ce fut, Hubert Van Neuss, l'administrateur général chargé des finances de l'E.I.C. qui, pour assainir l'économie du jeune Etat et équilibrer son budget, s'inspira de l'*Acte Torrens* (initiative australienne expérimentée par les Français en Tunisie) et distingua par le décret du 14 septembre 1886, le domaine foncier en terres occupées par les indigènes et en terres vacantes qu'allaient se partager la couronne et les sociétés commerciales et

²²⁴ MAFIKIRI TSONGO, op.cit. ,Cahier du Cidep, n°21, p45

²²⁵ VANDERKERKEN G., *Les sociétés bantoues du Congo Belge*, Bruxelles, Bruylant, 1919, pp.172-185

²²⁶ KALAMBAY LUMPUNGU G., *Droit civil. Régime général des biens*, vol I (2eme éd. augmentée), Kinshasa, 1989, p.108

²²⁷ Ibid.

²²⁸ MIDAGU BAHATI, « La nécessité d'enseigner le droit en milieu rural africain », in B.R.T.S, n°4, 1993, Goma, ULPGL, pp.40-54

industrielles²²⁹. A ce sujet Kalambay Lumpungu écrit :

« À la suite des difficultés financières de l'Etat Indépendant du Congo, le roi pensa à revoir sa politique foncière jusque là libérale »²³⁰.

L'emprise sur les ressources financières que renfermaient les domaines fonciers se confirme davantage par la pensée contenue dans l'extrait de la correspondance royale ci-après, que rapporte Kalambay Lumpungu :

« Mon territoire renferme d'immenses richesses en ivoire et en caoutchouc ; si je laisse le commerce de ces produits à des particuliers, en me bornant à ne leur demander que quelques taxes, mes recettes resteront insuffisantes ; au contraire si je me réserve la récolte du caoutchouc et de l'ivoire, non seulement, je pourrai sans peine équilibrer mon budget, mais j'ai la perspective des bonis considérables ; or, j'ai le droit de les récolter sur mon domaine, ce sont là des produits domaniaux qui m'appartiennent comme la terre elle-même »²³¹.

En résumé, sous la période de l'E.I.C., on aura trois catégories de terres :

- les terres indigènes qui seront soumises à la coutume ou aux usages locaux ;
- les terres domaniales provenant des terres vacantes et,
- les terres enregistrées, qui sont régies par les dispositions du droit foncier.

Il faut cependant noter avec Mafikiri que contrairement aux politiques foncières adoptées par les Britanniques (Indirect Rule), la politique foncière française dite « d'assimilation » procède à une expropriation massive des terres coutumières en faveur de l'Etat au nom du principe de « terres vacantes et sans maître » qui doivent revenir à l'Etat. Cette politique de spoliation foncière massive basée sur un refus de reconnaissance des autorités coutumières va céder progressivement devant certains aspects du droit coutumier local (inaliénabilité et pas de terres vacantes). La politique foncière léopoldienne, plus proche de celle des Français, fait une distinction entre les terres vacantes et les terres indigènes réellement exploitées par les paysans sous la direction des chefs coutumiers²³².

Abondant dans le même sens, Kifwabala²³³ parle d'une limitation des droits d'occupation des indigènes. Pour lui, la législation foncière de l'Etat Indépendant du Congo et les tribunaux de l'Etat n'ont pas précisé ce qu'il faut entendre par terres occupées par les indigènes. Devant cette imprécision, la tendance générale est de considérer comme occupées par les indigènes exclusivement les parties du territoire sur lesquelles ils ont installé leurs villages et établis leurs cultures. Comme la plus grande partie des terres n'est pas mise en valeur, une telle interprétation accordait à l'Etat un droit de propriété absolu et exclusif sur la quasi-totalité des terres.

Toutes ces remarques attestent l'ancienneté et la diversité des formes de spoliation des terres paysannes. Si telle a été l'orientation de législation foncière sous l'Etat

²²⁹ Ib., p.43

²³⁰ KALAMBAY LUMPUNGU, *op.cit.*, p.17

²³¹ KALAMBAY LUMPUNGU, *op.cit.*, p.17, p.17

²³² MAFIKIRI TSONGO A., *op.cit.*, 1994, pp.34-35

²³³ KIFWABALA TEKILAZAYA J.-P., *op.cit.*, p.101

Indépendant du Congo, quels apports notera-t-on à l'époque du Congo belge ?

3.2. Le régime foncier sous le Congo belge (1908-1960)

L'Etat Indépendant du Congo, propriété privée du roi Léopold II, deviendra, en 1908, une colonie de la Belgique, dénommée Congo belge.

Dans la plupart des colonies, les politiques foncières coloniales ont consisté à appliquer les régimes fonciers de la métropole. Kalambay Lumpungu rapporte que la première constitution dont se dota la colonie fut la charte coloniale qui entra en vigueur le 15 novembre 1908, du fait de la suppression de l'E.I.C. et donc de l'annexion du Congo à la Belgique²³⁴. C'est par cette charte que la Belgique a dû revoir la gestion foncière, en développant la théorie de la propriété (cessions, concessions) et en interdisant l'acquisition de vastes étendues de terres par une personne physique ou morale.

La période coloniale a, ensuite, connu plusieurs réglementations foncières dont les plus importantes sont :

1°. Le décret du 6 février 1920 distinguant deux catégories de terres enregistrées, à savoir les propriétés perpétuelles et les concessions temporaires. C'est dans ce cadre juridique que l'Etat colonial et l'entrepreneur privé, en quête de surplus agricoles et de travail, auraient exercé conjointement des pressions sur la population colonisée. Dans cette phase d'accumulation accélérée, le pouvoir lignager fut étroitement associé aux pressions exercées sur la population active ;

2°. Le décret du 31 mai 1934 qui ordonnait la reprise du travail de délimitation abandonné en 1927. Il exigeait également les enquêtes préalables dans les formes légales pour constater la vacance des terres demandées en cession ou en concession, ainsi que la nature et l'étendue des droits que les indigènes pourraient avoir sur les terres rurales.

3°. Le décret du 10 janvier 1940 relatif aux concessions gratuites de terres aux anciens fonctionnaires et agents de la colonie ;

4°. Le décret du 28 octobre 1942 relatif aux cessions et concessions en vue de favoriser la colonisation ;

5°. Le décret du 24 janvier 1943 relatif aux cessions et concessions gratuites octroyées aux associations scientifiques et aux établissements d'utilité publique ;

6°. Le décret du 10 février 1953 qui aurait permis aux Congolais d'accéder à la propriété immobilière privée dans les communes, sous observation de certaines conditions, notamment celle de ne pas changer la destination du bien pendant au moins 20 ans. Par propriété immobilière privée, on entendait la maison érigée par L'Office de cités africaines ou au moyen d'un crédit obtenu par fonds d'avance²³⁵.

Ce dernier décret qui, en réalité, retirait aux ayants droit coutumiers (clans et

²³⁴ KALAMBAY LUMPUNGU, *op cit.*, p.29

²³⁵ INONGA LOKONGA, *op.cit.*, p51

lignages) la propriété de leurs terres, perdit son application cinq ans plus tard.²³⁶

En conclusion, on peut retenir qu'à la fin de la colonisation (1960), la classification administrative des terres se présentait comme suit :

- 1° les terres indigènes, régies par les coutumes et les usages locaux ;
- 2° les terres enregistrées, régies par le code civil, livre 2ème ;
- 3° les terres occupées dans les cités indigènes et les centres extra-coutumiers régies par le droit administratif local ;
- 4° les terres vacantes²³⁷.

Quelle sera la contribution de l'administration post-coloniale à l'évolution du régime foncier ?

3.3. Le régime foncier dans la période après l'indépendance (1960 à nos jours)

La réglementation foncière congolaise (zaïroise) dans la période post-indépendance, est déterminée par les principaux textes législatifs suivants :

- l'Ordonnance-Loi n° 66-343 du 7 juin 1966, dite « loi Bakajika », par laquelle la République du Congo (Zaïre) reprenait de tous ses droits fonciers, forestiers et miniers concédés ou cédés pendant la colonisation;

- les Lois n° 71-008 et n°71-009 du 31 décembre 1971 portant modification de la Constitution, qui affirment (art.10) que « le sol et le sous-sol zaïrois ainsi que leurs produits naturels appartiennent à l'Etat » ;

- la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés. Cette loi confirme le principe selon lequel « le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat » (art. 53 de cette loi), qui seul accorde les droits de jouissance sous forme de concessions à des particuliers, personnes physiques ou morales²³⁸.

Mathieu et Kazadi relèvent trois principales dispositions autour desquels s'articule ce dernier texte législatif composé de 399 articles et amendé en 1980 par la Loi n° 80-008 :

- 1° l'Etat possède toutes les terres ;
- 2° les droits fonciers accordés par l'Etat aux personnes physiques ou morales le sont sous forme de concessions. Celles-ci représentent un droit de jouissance sur la terre. Ces concessions peuvent être « perpétuelles » ou « ordinaires » ; les droits de propriété foncière légalement obtenus avant la loi de 1973 seront convertis en concessions perpétuelles pour les personnes physiques de nationalité congolaise, à condition qu'il y ait eu une mise en valeur effective des terres, et en concession ordinaire pour les étrangers et les personnes morales ;

²³⁶ INONGA LOKONGA, *op.cit.*, p.50

²³⁷ KALAMBAY LUMPUNGU, *op.cit.*, p.116

²³⁸ MAFIKIRI TSONGO A., *op.cit.*, in De VILLERS G. (dir.), *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique*, Cahiers africains/ Africa studies, n°19-20, 1996, pp.46-62

3° les terres occupées par les communautés locales et exploitées « individuellement ou collectivement, conformément aux coutumes et usages locaux » deviennent des terres domaniales (art. 385 et 386) mais par ailleurs « les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une ordonnance du président de la République (art. 387). Cette ordonnance n'a toujours pas été prise; ce qui laisse les droits coutumiers dans un statut confus et indéterminé²³⁹.

Selon Mathieu et Kazadi, cette loi foncière contient deux problèmes majeurs : l'indétermination des droits fonciers des coutumiers et la primauté implicite de l'individualisation de la terre. En effet, les terres occupées par les communautés rurales étant désormais consacrées « terres domaniales » (art. 385), il était prévu que les droits de jouissance régulièrement acquis sur elles seraient réglés par une ordonnance du président de la République (art.387), mais cette ordonnance n'a toujours pas été rendue. Cela a pour effet de laisser les conditions de maîtrise et d'usage des terres coutumières dans une situation de *no man's land* qui est source de confusion et d'insécurité en matière de droits fonciers pour les populations locales qui occupent et exploitent ces terres. Aussi, la négligence des droits fonciers des collectivités paysannes, traduit une option globale de la loi qui consiste à ne définir et réglementer avec précision (et donc, à ne protéger efficacement) que les droits *individualisés*, ceux des personnes physiques ou morales²⁴⁰.

L'indétermination du statut des droits fonciers des communautés locales reste une problématique majeure dans la plupart de milieux ruraux congolais. C'est une des questions principales qui rendent difficile l'administration de ces territoires. Dirk Beker le souligne lorsqu'il écrit :

« Le statut des droits fonciers traditionnels reste un point politiquement sensible puisque cette question soulève de fortes résistances de la part des chefs coutumiers.²⁴¹ ».

Par ailleurs, cette loi foncière distingue le domaine public du domaine privé de l'Etat. Le premier recouvre toutes les terres affectées à des usages publics, et ne peut donner lieu à des concessions, sauf si les terres en question sont préalablement désaffectées de l'usage public. Seules les terres faisant parties du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet de concessions dont les régimes diffèrent, selon qu'il s'agit de terres urbaines ou de terres rurales.

La concession est à entendre ici comme un contrat par lequel l'Etat garantit au bénéficiaire un droit de jouissance sur la terre, le bénéficiaire ayant l'obligation de payer une redevance annuelle et de réaliser la « mise en valeur » de la terre suivant des modalités précisées dans l'acte de concession.

²³⁹ MATHIEU P., KAZADI T., op.cit., pp.55-61

²⁴⁰ Ib.

²⁴¹ BEKE D., op.cit., 1996

Dans les deux formes de concession précitées, le bénéficiaire peut transférer, vendre, louer ou hypothéquer sa concession ou partie de celle-ci. Il lui est alors reconnu des droits de propriété (pas seulement les droits de jouissance) sur les constructions et les immeubles incorporés sur la terre.

La concession ordinaire ne peut être accordée pour une période dépassant 25 ans.

On distingue cinq formes de concession ordinaire, à savoir : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location.

Dans les dispositions de la loi de 1973, l'octroi d'une concession en milieu rural devait respecter les étapes suivantes :

1°. Une enquête préalable visant à sauvegarder les droits des populations rurales et occupants traditionnels (art. 166, 193 et 194). Celle-ci doit être autorisée par le commissaire sous-régional et réalisée sous la direction du commissaire de zone ou d'un agent mandaté par celui-ci ;

2°. La décision d'accord et l'acte de concession signé par une autorité compétente, qui varie suivant l'importance de la superficie demandée : le gouverneur de région ou le conservateur des titres immobiliers pour les superficies inférieures à 10 hectares, le gouverneur de région pour les superficies allant jusqu'à 1000 hectares. Pour les terrains d'une superficie de 1000 à 2000 hectares, le contrat de concession doit être signé par le commissaire d'Etat aux affaires foncières et validé par une ordonnance du président de la république. Au-delà de 2000 hectares, la concession est accordée par le même commissaire d'Etat, mais elle doit être confirmée par une loi ;

3°. La concession est d'abord accordée sous la forme d'un titre provisoire d'occupation d'une durée de trois ans, période durant laquelle le concessionnaire a l'obligation de réaliser la mise en valeur, dont les modalités sont spécifiées par le contrat de concession provisoire (art. 157). Les amendements apportés à la loi foncière de 1973 en 1980 ont ajouté à cette période probatoire (au terme de laquelle la concession est accordée) un délai de grâce de deux ans après enregistrement de celle-ci, en raison de la prolifération des faux certificats²⁴².

Au total, adoptant le système de concession, la loi foncière confère aux individus uniquement les droits d'usage de la terre et non le droit de propriété foncière, l'Etat étant le seul propriétaire légal de la terre. Dirk Beke le souligne en ces termes :

*« Les droits fonciers des individus au Zaïre sont donc seulement des droits d'usage, basés sur une concession allouée par l'Etat, soit sur le droit foncier traditionnel. »*²⁴³.

Concernant les obligations (et les droits) du concessionnaire Dirk Beke écrit :

« La loi impose aux concessionnaires certaines obligations : paiement annuel

²⁴² MATHIEU P., KAZADI T., *op.cit.*

²⁴³ BEKE D, *op.cit.*, p. 30-31

d'un loyer ou d'une indemnité ; occupation et mise en valeur des terres conformément au contrat de concession. Le concessionnaire se voit d'abord allouer une concession provisoire (généralement pour 3 ans) afin de montrer qu'il satisfait aux conditions. Dans le cas de la concession perpétuelle, le bénéficiaire de celle-ci peut transférer, louer ou encore céder ses droits, que ce soit en partie ou dans leur totalité. La loi stipule encore que les droits d'usage et les éventuelles modifications doivent toujours faire l'objet d'un enregistrement, comme sous le Torrens Act.²⁴⁴ ».

Les indéterminations et les limites des lois foncières, que relèvent les différents auteurs précités, invitent à poser la question de l'effectivité de la loi foncière. A notre avis, ces imperfections rendent difficile l'application de la loi et la sécurisation des droits fonciers communautaires et individuels. La loi comporte de ce fait un vice inhérent qui peut justifier son non-respect et le recours à des pratiques en marge de la loi.

A partir des observations qu'il a faites dans la région montagneuse du Kivu, Mafikiri relève plusieurs raisons pour lesquelles la paysannerie estime inopportun de s'empresse à profiter des avantages qu'offrirait l'immatriculation des terres. Il s'agit notamment des raisons suivantes :

- les circonstances dans lesquelles les droits modernes ont été introduits dans le milieu rural ;
- l'absence des contraintes efficaces obligeant tous les exploitants à l'enregistrement de leurs terres ;
- les frais exorbitants d'enregistrement des terres découlant essentiellement des paiements informels qui conditionnent l'obtention des titres officiels auprès des services des affaires foncières ;
- l'éloignement du milieu rural des services de l'administration foncière ;
- le flou juridique qui entoure le statut des terres exploitées par les communautés villageoises et la précarité des droits conférés par les réglementations formelles en regard de certains droits coutumiers ;
- la contestation de fiscalité foncière, car l'enregistrement des terres permet l'identification des superficies détenues qui constituent l'assiette de l'imposition fiscale²⁴⁵.

Conclusion partielle

Ce chapitre avait pour objectif, en plus de la description du milieu physique et des principales activités économiques organisées dans la région de Butembo, l'examen des principes coutumiers et des normes étatiques de gestion de la terre.

Nous avons démontré que la géographie de cette région lui confère une diversité de microclimats qui implique une répartition inéquitable de la population sur le territoire et des activités économiques. Cette situation explique l'existence de zones de faible densité

²⁴⁴ BEKE D., *op.cit.*, p.31

²⁴⁵ MAFIKIRI TSONGO A., *op.cit.*, 1996

démographiques à forte pression foncière à côté de zones de faible densité démographique à faible pression foncière, c'est-à-dire des endroits où la terre est relativement disponible.

En ce qui concerne la gestion foncière, les principes fonciers coutumiers coexistent avec des lois foncières modernes. La coexistence de ces deux sources normatives, crée la dualité du système local de la gestion foncière. Les lois foncières modernes ne garantissent pas nécessairement la sécurité foncière. La mauvaise application des lois foncières et leur manipulation, notamment par les agents des services fonciers, ont accru l'incertitude des droits fonciers des populations.

Il est intéressant d'identifier et d'analyser les différentes pratiques de gestion des terres et les formes de sécurisation de droits fonciers inventés par la population locale.

CHAPITRE 3

PRATIQUES LOCALES DE GESTION FONCIÈRE

Nous venons de résumer dans le deuxième chapitre les dispositions coutumières et étatiques qui devraient régir le contrôle et l'accès à la terre. Mais, dans la région économique de Butembo tout comme dans les autres parties du Kivu, les principes coutumiers et la loi foncière nationale ne sont pas fidèlement respectés, ni par les autorités chargées de leur application, ni par la population. Les transactions foncières quotidiennes sont régies par des normes situées en marge des lois ou par des pratiques combinant les principes fonciers coutumiers et les lois foncières nationales. Pour Gerti Hesseling en effet, les pratiques foncières se caractérisent par l'interpénétration et l'interaction entre régime étatique et régime coutumier²⁴⁶.

A propos des terres rurales du Kivu, Mafikiri souligne que ces pratiques foncières populaires permettent à la paysannerie locale de contourner les réglementations foncières. Il établit, à juste titre, une forte corrélation entre ces pratiques et l'escalade des problèmes ethniques au Kivu montagneux. Mafikiri identifie dans cette contrée, les pratiques foncières suivantes : les attributions coutumières des terres, la location des terres, le don ou l'héritage des terres, les prêts des terres, la mise en gage ou l'achat temporaire des terres, les ventes déguisées des terres (sous forme de pâturage, de culture, de carrière de matières précieuses), la sous-location dans les anciennes plantations et l'occupation des réserves forestières²⁴⁷.

Certes que ces pratiques foncières existent encore, mais la plupart sont actuellement en perte de vitesse. On assiste désormais à la généralisation des transactions foncières marchandes, c'est-à-dire au développement d'un marché foncier. La croissance de l'urbanisation, qui conduit à la parcellisation des terres paysannes périurbaines, et le développement des fermes agropastorales capitalistes dans les milieux ruraux seraient les principaux facteurs de l'émergence de ce marché foncier.

Ce chapitre vise à décrire et à expliquer les pratiques de gestion foncière développées dans le cadre de ce marché foncier, qui se répand dans les territoires périurbains (terres urbaines ou en voie d'urbanisation) et dans les milieux ruraux. Notre analyse est centrée sur quelques entretiens concernant le lotissement des terres lignagères périurbaines et les transactions marchandes portant sur les terres rurales.

Trois points seront successivement abordés dans ce chapitre : la description des pratiques nouvelles pratiques foncières observées en milieu périurbain, l'analyse des transactions marchandes portant sur les terres rurales et l'interprétation (caractéristiques et sens) des pratiques foncières locales.

²⁴⁶ HESSELING G., *Pratiques foncières à l'ombre du droit. L'application du droit foncier urbain à Zinguinchor, Sénégal*. Leiden, African Studies Center, 1992, p.10. Cité par MAFIKITI TSONGO A., Cahiers africains, n°19-20

²⁴⁷ MAFIKITI TSONGO A., *op.cit.*, Cahiers africains, n°19-20

1. Pratiques de gestion foncières dans les zones périurbaines de Butembo : la coutume administrative

Dans son étude sur la question foncière urbaine en Afrique francophone, Tribillon souligne une sorte de « partition » du droit foncier dans la plupart des villes africaines. Il relève principalement quatre droits qui sont appliqués sur le sol urbain :

- *le droit des lois et des codes* qui, connu des seuls professeurs de droit et de quelques professionnels, a un impact social réel très faible ;
- *le droit de l'administration*. Il s'agit des mesures réglementaires (arrêtés, etc.) prises par les administrations municipales dans le cadre de la gestion des terres urbaines. L'administration se situe parfois au-dessus du droit écrit ; elle n'obéit qu'au droit écrit rédigé par elle ;
- *le droit coutumier*. Il joue un rôle non négligeable, car il s'applique aux espaces en voie d'urbanisation ;
- *le droit populaire ou la nouvelle coutume urbaine*. C'est le droit que pratiquent naturellement les gens ordinaires. Il est qualifié de « nouvelle coutume urbaine », car la composante coutumière y est très forte²⁴⁸.

La gestion des terres urbaines pose un sérieux problème dans les villes de Butembo et de Beni. Les terres urbaines ont été retirées aux chefs traditionnels sans dédommagement. Cette situation entretient des tiraillements permanents entre les chefs traditionnels, les autorités urbaines et les responsables des services étatiques chargés de la gestion foncière (affaires foncières, cadastre, urbanisme, habitat et bâtiments civils). Elle est à la base du développement des transactions foncières informelles et génère beaucoup des conflits fonciers, notamment dans zones d'extension de la ville.

Cette section est consacrée à la description des pratiques de gestion foncières observées actuellement dans la périphérie urbaine de Butembo. L'analyse de quelques cas de lotissement et de cession des terres périurbaines montre que, face à l'opposition des chefs traditionnels à l'étatisation des terres lignagères par le canal de l'urbanisation, les décideurs fonciers locaux (coutumiers, administrations municipales et services fonciers) sont en train d'inventer un système de gestion foncière particulier, visant la formalisation lente et progressive des transactions sur les terres urbaines. Nous qualifions ce mode de gestion de « *coutume administrative* »²⁴⁹ pour autant qu'il combine des principes fonciers coutumiers, des dispositions administratives et des lois foncières. Bien entendu, ce mode comporte encore beaucoup d'imperfections, sa capacité de réduction des incertitudes sur les droits fonciers reste limitée. C'est le cas notamment de la gestion des lotissements des terres périurbaines.

²⁴⁸ TRIBILLON J.-F., « *La question foncière urbaine en Afrique francophone : principes et concepts fondateurs* », in *Le Courrier*, n°149, Janvier-février, 1995, pp.66-67

²⁴⁹ Nous devons ce qualificatif de l'IRD/ Montpellier, voir objectif du colloque : les frontières de la question foncière, http://www.iued.ch/information/conférences/colofoncier_06

Avant d'analyser systématiquement les conventions de lotissement des terres urbaines, il est important de rappeler brièvement les dispositions légales concernant le lotissement des terres urbaines.

1.1. Dispositions légales de lotissement des terres urbaines

Dans son code civil, l'Etat congolais confie la gestion des terres de son domaine privé aux conservateurs des titres immobiliers. L'initiative d'un lotissement d'un terrain urbain doit donc être prise par le conservateur des titres immobiliers. Mais c'est le ministre des affaires foncières qui prend la décision de lotir un terrain.

La procédure légale des lotissements urbains comporte différentes étapes²⁵⁰ :

1°. Initiative de lotir

En prenant la décision de créer un lotissement, le conservateur des titres immobiliers s'entourera des avis des trois autorités suivantes :

1. l'autorité territoriale locale, qui doit être au courant de l'évolution économique, sociale et démographique de la localité.
2. le service de l'urbanisme, habitat et bâtiments civils, ci-après abrégé par « service de l'urbanisme », qui doit pouvoir apprécier dans quelle mesure le lotissement projeté répond aux plans régional et local d'aménagement.
3. le service du cadastre qui sera appelé à porter sur le terrain les mesures prises et qui, par sa documentation, est à même de renseigner le conservateur des Titres Immobiliers.

2°. Projet de lotissement

C'est le service de l'urbanisme qui est habilité à concevoir le projet de lotissement. Ce projet est dessiné sur un plan topographique, établi avec la collaboration du service du cadastre.

Au projet établi par le service de l'urbanisme, il est éventuellement annexé un mémoire où sont consignées les impositions et remarques devant guider l'exécution du lotissement (nombre d'étages ou matériaux employés, etc.). Ces documents doivent être signés par le ministre des affaires foncières. Le service du cadastre ne peut commencer l'exécution d'un lotissement sans l'accord du ministre des affaires foncières.

3°. Exécution du lotissement

Le conservateur des titres immobiliers remet le projet de lotissement au chef du service du cadastre qui doit veiller à son exécution. Comme le service de l'urbanisme, le cadastre n'est nullement subordonné aux titres immobiliers. Il s'agit de l'exécution d'un travail technique, pour lequel le service du cadastre est beaucoup plus qualifié que le service des titres immobiliers.

²⁵⁰ Renseignement reçu de Jérémie Mundama Mathe, chef de bureau de l'urbanisme, habitat et bâtiments civils/ ville de Butembo. Enquête du 15/07/2004

L'exécution du lotissement comprend entre autre le mesurage et le bornage officiels des parcelles ainsi que l'établissement des différents documents cadastraux qui constituent en quelque sorte l'état civil de la parcelle (notamment un plan de lotissement 1/100 ou 1/500).

4°. Gestion de lotissement

Conformément au règlement sur la vente et la location des terres, lorsque le conservateur de Titres Immobiliers est en possession du plan de lotissement, il peut mettre le lotissement en gestion.

Il applique un tarif aux parcelles créées. Si la destination des parcelles n'a pas été déterminée par l'urbanisme, le conservateur des titres immobiliers fixera cette destination (commerciale ou résidentielle) ; il affichera à cette fin la décision de lotissement ainsi que le plan de lotissement, dûment signés.

Ainsi les services du cadastre et des titres fonciers ne peuvent fournir des renseignements concernant un lotissement projeté, tant que ce lotissement n'a pas été créé officiellement par le conservateur des titres immobiliers, par l'affichage public du plan et de la décision de lotissement. Une copie des deux documents précités (plan et décision) doit être adressée au commissaire d'Etat qui a les affaires foncières dans ses attributions, au conservateur en chef des titres fonciers, à l'autorité territoriale et au service du cadastre.

C'est seulement à partir de l'affichage de ces deux documents que les demandes de parcelles peuvent être enregistrées au service des titres immobiliers.

Le contrat de location est établi par le service des titres immobiliers. Un extrait cadastral ne peut être délivré pour une parcelle déterminée que si le demandeur est en possession du contrat de location.

En définitive, on peut retenir que l'acquisition officielle d'une parcelle urbaine devrait passer par les étapes suivantes²⁵¹ :

1°. Formulation de la demande de terre

Celui qui demande la terre tient informé le service du domaine foncier, qui procède à une enquête de vacance de terre²⁵², dresse le certificat de conformité et classe la lettre de demande de terre. Le demandeur de la terre ne peut l'acheter que si l'enquête de vacance de terre établit que la terre demandée appartient au vendeur et qu'elle peut être vendue sans causer préjudice à l'égard de quiconque.

²⁵¹ Renseignements reçus de Monsieur SALUMU, agent du service des titres immobiliers ; enquête du 15/04/2004

²⁵² Normalement l'enquête de vacance de terre n'est pas requise en milieu urbain où les parcelles sont déjà identifiées. A Butembo, cette enquête est effectuée par les autorités communales et quelques agents du service de cadastre, car les parcelles concernées sont des terres coutumières (rurales) qui rentrent progressivement dans le territoire urbain. Il s'agit donc d'une pratique locale dénommée parfois *enquête administrative* (entretien avec le bourgmestre adjoint de la commune Kimemi/Butembo)

2°. Travaux de mesurage et de bornage

A la suite de la demande de terre, le service de cadastre envoie ses techniciens sur le terrain pour procéder au mesurage, au bornage et à l'établissement du croquis de la parcelle.

3°. Octroi du contrat de location

Dès la première année d'acquisition, un contrat de location d'une durée de cinq ans est accordé au demandeur de la parcelle. On établit aussi que la parcelle doit être mise en valeur endéans les cinq ans. Si la parcelle est mise en valeur avant cinq ans, on octroie à son propriétaire un certificat d'emphytéose, qui représente un contrat de location d'une durée de vingt-cinq ans.

4°. Après vingt cinq ans, on délivre au locataire le contrat de concession perpétuelle pour les nationaux ; mais pour les étrangers, ce contrat ne dépasse pas vingt-cinq ans, et on parle d'un contrat de concession ordinaire.

5°. Enfin, le «certificat d'enregistrement » est accordé au propriétaire de la parcelle.

Ce document joue des rôles très importants. Si le bénéficiaire veut, par exemple, solliciter un crédit auprès des banques ou autres institutions financières, il peut hypothéquer le certificat d'enregistrement pour une durée déterminée. Le certificat d'enregistrement peut aussi être accordé avant vingt-cinq ans, à la seule condition qu'on ait respecté toutes les étapes jusqu'au procès-verbal de mise en valeur de la parcelle.

Il est important de souligner que ce texte régissant la gestion de terres urbaines n'est pas méticuleusement respecté dans la région de Butembo. Il n'existe pas de plan de lotissement pour la plupart des quartiers du centre urbain. Les transactions foncières quotidiennes se font sans références à ces instructions réglementaires. L'administration foncière se trouve souvent devant un fait accompli : les acquisitions des parcelles s'effectuent par des arrangements entre acheteurs et vendeurs. On note néanmoins, une certaine implication des administrations locales et des services fonciers dans la gestion des terres urbaines. Elle consiste essentiellement à l'enregistrement des parcelles et au prélèvement des taxes foncières. Mais depuis que Butembo a obtenu le statut de ville (1999), les autorités urbaines tentent de maîtriser la gestion des terres, essentiellement dans les extensions urbaines.

1.2. Lotissement des terres lignagères dans les extensions urbaines à Butembo

A partir de quelques entretiens concernant les lotissements des terres lignagères dans les extensions de la ville de Butembo, nous pouvons décrire le système actuel de gestion des terres urbaines. Cette analyse vise la détermination des phases du lotissement, l'identification des acteurs concernés ainsi que leur rôle, la répartition du produit du lotissement et la parafiscalité foncière. Au terme de l'analyse, nous apprécierons aussi l'impact de cette pratique de gestion foncière sur l'accumulation foncière et le sort de la paysannerie locale.

Présentation des entretiens

Notre analyse est centrée sur quatre entretiens détaillés concernant la demande et la gestion des lotissements de terres périurbaines.

Le premier récit inscrit « *l'expropriation* » des terres lignagères dans la longue histoire de l'urbanisation locale. Il souligne l'opposition des chefs des terres à cette expropriation qui s'effectuait sans aucune indemnisation. Ce récit est raconté par un notable du groupement de Buyora. A cause de la progression de l'urbanisation, plus de la moitié des terres de ce groupement font actuellement partie de la surface urbaine.

Le deuxième récit concerne une demande de lotissement des terres lignagères dans une commune urbaine de Butembo. Il est raconté par le chef des terres, membre de la famille demanderesse du lotissement.

Le troisième récit est raconté par deux agents de l'administration communale : un bourgmestre et un secrétaire. Il renseigne sur les modalités de l'intervention de l'administration municipale et des services fonciers dans la gestion des lotissements des terres lignagères dans la périphérie urbaine.

Raconté par une autorité urbaine (un maire de ville), le quatrième entretien dénonce la corruption et les manoeuvres frauduleuses des fonctionnaires impliqués dans la gestion foncière locale. Le détournement des recettes foncières, mieux « la privatisation de l'Etat », est comptée parmi les facteurs qui n'encouragent pas la population locale à recourir au système foncier étatique.

(A). L'histoire de l'insertion des terres lignagères dans la surface urbaine

« La cité et la ville ont progressivement dépossédé notre groupement d'une grande partie de ses terres. Déjà sous la cité, des parcelles qui appartenaient à la localité étaient données gratuitement à la population. Nous avons été contraints de donner gratuitement nos champs à des personnes qui étaient appelées à venir occuper la cité. Il nous était seulement accordé quelques parcelles, une parcelle pour chacun de nos fils. Les terrains étaient ensuite lotis par un commis de l'administration municipale. Un de ces commis s'appelait Kambale Musuda. Cette distribution gratuite de parcelles a été initiée par l'administration coloniale dans les années 1950. Cette politique s'est poursuivie jusqu'aux années 1960 et même pendant la gestion du chef de cité Matokeo. Toutes les parcelles du centre ville et beaucoup d'autres dans les quartiers Matanda, Kitulu, Mutiri, Auberge, Muchanga, Kitatumba et Météo ont été ravies sous ce système, sans indemnisation des chefs coutumiers. Ce sont les vassaux qui y gagnaient peut-être quelque chose. Les chefs coutumiers se sont opposés à cette politique. Nous avons pu arrêter l'avancée de la cité. Ces sont les chefs des terres qui ont vendu les parcelles dans les extensions de la cité. Les quittances parcellaires des terres environnantes étaient délivrées par la localité de Katwa, notamment pour les parcelles situées à Katwa, Vutsundo, Mutiri-Kibwe, Kyaghala. La localité a ainsi entouré la cité. Selon la localisation, ces quartiers étaient contrôlés par le territoire de Beni, le territoire de Lubero, la chefferie des Bashu ou la chefferie des Baswagha. La gestion coutumière des terres était supervisée par les administrateurs de territoire. Je me souviens encore de certains administrateurs : Mupika, Muhiwa et Kaswahili.

Mais lorsque Butembo a été érigé en ville (1999), on nous a ravi la gestion de ces

entités. Cette gestion est désormais assurée par les communaux. Les gestionnaires de ces communes n'y reconnaissent plus nos droits, dont la redevance coutumière.»²⁵³.

(B). Lotissement des terres coutumières à Vughendere dans la Commune Mususa

« Nous sommes originaires de Misebere (groupement Buyora). Mon père était un chef de terre. Notre terrain familial se trouve à Misebere-Vughendere. Ce sont nos ancêtres qui l'ont acquise coutumièrement (*erikumbira*) auprès des chefs Baswagha. Après la mort de mon grand père, mon père s'est occupé de la gestion du terrain familial.

Papa habitait à Lusando (Quartier Vutestse/Butembo) ; il travaillait ses champs à Vughendera où il y avait trois vassaux qui nous donnaient trois chèvres de redevance chaque année. Ces vassaux y avaient aussi leurs vassaux. Nous payions la redevance coutumière d'une chèvre aux chefs Baswagha. Nous la donnions à Kambembe qui résidait à Mitete. Nous avons payé plusieurs chèvres de redevance, pendant des dizaines d'années.

Mon père est mort en 1962. Comme j'étais encore trop jeune, c'est mon cousin Wanzaslas qui a été désigné par la famille comme gardien des terres familiales. C'est lui qui recevait les redevances pour le compte de la famille. Il a gardé ce terrain jusqu'à 1990, année au cours de laquelle j'ai été établi chef de nos terres de Vughendera. Wanzaslas était alors mon conseiller. Ce terrain n'a pas connu de conflit, sauf qu'en 1980, nous avons constaté une vente illicite des parcelles sur une partie de ce terrain. Nous avons pu récupérer ces parcelles grâce au tribunal. J'ai perçu la redevance sur ce terrain pendant 10 ans (1990-1999).

En 1999, Butembo ayant été hissé au rang de ville, nous avons décidé de lotir et morceler la concession en parcelles. Nous avons déposé la demande à la commune Mususa qui nous a donné les formalités d'usage. Nous nous sommes conformés à la clé de répartition arrêtée par la ville pour le lotissement : 20% de parcelles à la commune ; 30% aux chefs de terre et 50% aux vassaux. Sur 406 parcelles loties, nous avons eu 122 parcelles (30%). En moyenne la parcelle revient à 100\$ dans ce quartier. De nos 122 parcelles nous avons réservé 30% à nos chefs coutumiers et nous avons partagé le reste des parcelles aux familiers. Chacun pouvait alors vendre ses parcelles ou les affecter librement.»²⁵⁴.

(C). Intervention des autorités municipales et des services fonciers dans le lotissement des terres lignagères : cas de Musingiri en Commune Kimemi

« Le 17 novembre 2003, les chefs terriens de Musingiri ont adressé une demande de lotissement au Bourgmestre de la commune Kimemi avec copie pour information au maire de la ville, au chef de quartier Malende et aux chefs des terres du groupement Buyora. La demande était signée par quatre Bakama (Bukuley, Kahuko, Musongya et Katimika) et par les chefs coutumiers (Misugho, Seve Kitoti, Kyavu et Kitehe).

Le 18 décembre 2003, le bourgmestre a informé par lettre le maire de ville de cette demande de lotissement. Le bourgmestre a réservé copie au chef du quartier Malende, aux différents vassaux et aux différents services techniques impliqués dans la gestion des terres urbaines : titres fonciers, cadastre, urbanismes et habitat.

Par sa lettre n°3072/ VB/ F.12 du 31 décembre 2003, le maire de ville a autorisé le bourgmestre à faire l'enquête administrative.

Le 10 janvier 2004, le bourgmestre s'est rendu sur le lieu et a établi le PV d'enquête administrative sur la colline Musingiri pour préparer les travaux de lotissement. Ce PV était transmis au maire de la ville en date du 21 janvier 2004.

Normalement le maire de la ville devait, après exploitation du PV, autoriser

²⁵³ Entretien avec Kikene et Saïdi Malo, notables du groupement Buyora. Le premier est actuellement chef du quartier Matanda / ville de Butembo.

²⁵⁴ Extrait de l'entretien du 16 janvier 2005 avec Kyam. Marc.

l'ouverture des travaux de lotissement. Pour ce cas de Musingiri, c'est le bourgmestre et le chef du service de l'urbanisme qui ont autorisé les travaux de lotissement.

Les travaux de morcellement ont relevé 253 parcelles dont 50 pour la commune (20%) et les autres pour les terriens (chefs coutumiers et vassaux).

La commune doit affecter ses parcelles à certains travaux d'intérêt public. Pour ce lotissement : 21 parcelles ont été affectées au cimetière de Musingiri ; 4 parcelles au marché public ; 3 parcelles pour le reboisement (patrimoine de l'Etat pour la sauvegarde de l'écosystème) ; 1 parcelle a été vendue et la recette a servi pour l'achat des papiers calques et autres fournitures pour les cartes ; 1 parcelle a été donnée au quartier Malende qui l'a vendue pour achever les travaux de construction de son bureau ; 12 parcelles ont été données à quelques agents de la commune comme paiement des arriérés de salaire. »²⁵⁵.

(D). Application de la loi foncière et détournement des recettes foncières : privatisation de l'Etat

« Tout terrain urbain, devrait être loti conformément aux dispositions légales. Mais ce n'est pas le cas à Butembo. Beaucoup de parcelles sont vendues et/ou mises en valeur sans lotissement préalable. C'est une perte pour l'administration fiscale. Bien gérée, la fiscalité foncière pourrait générer plus de 25% des recettes dans les budgets des entités administratives locales. Cependant, plusieurs facteurs défavorables notamment l'ignorance de la loi foncière par les administrateurs, la mauvaise gestion des recettes foncières par les responsables de ces entités et la mauvaise canalisation des recettes foncières (encaissement pour propre compte, détournement, malhonnêteté) génèrent un manque à gagner pour le trésor public. A ces facteurs il faut ajouter l'insolvabilité des redevables des taxes foncières et l'ignorance des avantages de l'enregistrement des parcelles.

Ces contribuables ne payent pas l'impôt foncier. Pour eux, le recouvrement de cet impôt c'est de la tracasserie de la part des percepteurs. Ils ne veulent pas payer l'impôt foncier, car ils sont au courant des détournements des recettes par un réseau constitué des percepteurs et des chefs administratifs.

La loi foncière n'est pas rigoureusement appliquée. Les agents des administrations foncières locales se réfèrent au bon sens. Mais le risque d'arbitraire est très grand. Comme l'Etat ne rémunère quasiment plus les fonctionnaires, ces derniers n'hésitent pas à détourner les recettes publiques telles que celles de la fiscalité foncière. La sous-qualification (instruction insuffisante) des agents de l'administration amplifie l'inadéquation du système de gestion foncière étatique.

Lors du lotissement, sur demande écrite par les anciens occupants, les parcelles délimitées sont partagées comme suit : 30% aux chefs terriens ; 20% à la commune ; 50% aux vassaux. Cette formule locale est presque adoptée par toute la population et se généralise sur toute l'entité. Ce lotissement fait par les usages locaux est accompagné (voire avalisé par) des travaux des services techniques de l'administration foncière pour l'octroi des titres de propriété ou de location, à savoir : le PV de mesurage et bornage, le croquis, le contrat de location, le certificat d'enregistrement et le contrat d'emphytéose. Les recettes encaissées de l'octroi de ces documents seraient normalement versées au trésor public. L'application de la loi foncière pourra se faire par étape, parce qu'elle est inadaptée aux réalités locales. »²⁵⁶.

²⁵⁵ Entretien du Julien Masembe et Malisasa respectivement le bourgmestre chargé de l'administration et le secrétaire administratif de la Commune Kimemi/ Ville de Butembo

²⁵⁶ Entretien avec Masumbuko Kimini, Maire adjoint chargé de l'administration/ ville de Butembo

1.3. Analyse des pratiques foncières urbaines

Résistance historique des chefs coutumiers et accommodation de l'Etat

Le récit (A) montre que l'urbanisation locale résulte de « l'expropriation » des chefs traditionnels sans dédommagement préalable. Mais les chefs traditionnels se sont toujours opposés à ce retrait de terres.

« La cité et la ville ont progressivement dépossédé notre groupement d'une grande partie de ses terres. Déjà sous la cité, des parcelles qui appartenaient à la localité étaient données gratuitement à la population. Nous avons été contraints de donner gratuitement nos champs à des personnes qui étaient appelées à venir occuper la cité. Il nous était seulement accordé quelques parcelles, une parcelle pour chacun de nos fils. Les terrains étaient ensuite lotis par un commis de l'administration municipale. Un de ces commis s'appelait Kambale Musuda. Cette distribution gratuite de parcelles a été initiée par l'administration coloniale dans les années 1950. Cette politique s'est poursuivie jusqu'aux années 1960 et même sous l'administration du chef de cité Matokeo...»²⁵⁷.

L'attribution gratuite de parcelles est justement attestée par un commerçant octogénaire qui en a bénéficié :

« [...] l'administration municipale nous a donné gratuitement des parcelles à cause de la politique de création et d'occupation de la cité « indigène » et de création d'un centre de négoce à côté du quartier minier de la M.G.L. (Mines des Grands Lacs). On choisissait librement la parcelle préférée.

J'ai acquis gratuitement deux parcelles à Butembo, la première sur l'avenue du centre et la seconde sur avenue président Mobutu. Par la suite, l'administration des titres fonciers de Bukavu nous a donné des titres pour ces parcelles.

Tout récemment, l'administration municipale (cité de Butembo) nous a exigé le paiement de taxes parcellaires.

Avec l'augmentation de la population, l'administration municipale a admis la vente des parcelles. Mais à nous qui les avons acquises gratuitement, elle n'a pas demandé de l'argent. Elles nous a plutôt demandé de payer pour la fiche parcellaire (parfois dénommée quittance).

Le bureau de la cité faisait le lotissement des champs des vassaux ou des chefs terriens. Ces anciens propriétaires vendaient les parcelles. L'acheteur, muni de l'acte de vente, devait ensuite se rendre au bureau de la cité pour avoir sa fiche parcellaire moyennant paiement du prix. On ne cherchait les titres immobiliers légaux. Le lotissement était fait par des commis de l'administration, essentiellement des policiers de l'administrateur du district, Monsieur De Smedt à cette époque. Les terriens étaient parfois contraints de lotir leurs terrains. La parcelle coûtait environ 5000 francs, soit l'équivalent de 5 chèvres. Sa dimension était d'abord de 25m sur 50m et avec l'augmentation de la demande on a réduit les dimensions à 20 sur 25m.

Le centre ville était habité par les Grecs, on l'appelait Bruxelles c'est-à-dire la capitale.

Le marché était localisé dans la parcelle actuelle de la BCC ; c'est dans les années 49-50.

Les Blancs construisaient pour les gens ; parfois, ils leur donnaient gratuitement des tôles sinon du crédit immobilier remboursable...»²⁵⁸.

Face à la stratégie étatique d'expropriation de terres lignagères par la voie de l'urbanisation, les chefs traditionnels ont recouru à la cession de terres urbaines. La cession

²⁵⁷ Extrait du récit (A)

²⁵⁸ Kaswera Mukono Ngusu, commerçant, agriculteur et éleveur dans la contrée de Butembo-Beni. Entretien du 17 décembre 2004

des terres des extensions urbaines par les chefs coutumiers doit être interprété à la fois comme l'expression de l'opposition des chefs de traditionnels à la gestion étatique du territoire et comme une stratégie d'anticipation de l'expropriation (étatisation) des terres lignagères.

« Ce sont les vassaux qui y gagnaient peut-être quelque chose. Les chefs coutumiers se sont opposés à cette politique. Nous avons pu arrêter l'avancée de la cité. Ces sont les chefs des terres qui ont vendu les parcelles dans les extensions de la cité. »²⁵⁹.

Mais l'administration locale s'est impliquée dans les transactions foncières initiées par les chefs traditionnels. Son intervention a notamment porté sur l'enregistrement des parcelles et le prélèvement de la taxe foncière.

« Les quittances parcellaires des terres environnantes étaient délivrées par la localité de Katwa, notamment pour les parcelles situées à Katwa, Vutsundo, Mutiri-Kibwe, Kyaghala. La localité a ainsi entouré la cité. Selon la localisation, ces quartiers étaient contrôlés par le territoire de Beni, le territoire de Lubero, la chefferie de Bashu ou la chefferie de Baswagha. La gestion coutumière des terres était supervisée par les administrateurs de territoire. Je me souviens encore de certains administrateurs : Mupika, Muhiwa et Kaswahili. ».

Mais les terres que vendaient les chefs des terres étaient, pour la plupart, des exploitations paysannes. Leur cession, à la suite des retraits, créait des disputes entre les exploitants et les chefs terriens ou entre les différents chefs de terres.

C'est dans ce contexte de la multiplication des transactions foncières conflictuelles que Butembo et Beni ont été érigés en villes englobant dans la surface urbaine une grande partie des terres paysannes. Afin de maîtriser de problèmes fonciers et de « formaliser » les transactions foncières, les autorités urbaines ont mis au point quelques pratiques de lotissement des terres périurbaines.

Phases du lotissement de terres

Suivant les usages locaux, le lotissement des terres périurbaines passerait par les étapes successives suivantes :

1° La demande de lotissement

C'est sont les chefs de terres (Bakama) qui demandent le lotissement des terres familiales ou lignagères. Ils doivent avoir l'accord des chefs coutumiers (les Bami) qui sont les « propriétaires » coutumiers des terres claniques. En effet, dans le cas du lotissement de Musigniri (entretien B), la demande de terre a été signée par les chefs des terres et les chefs coutumiers.

« La demande était signée par quatre Bakama (Bukuley, Kahuko, Musongya et Katimika) et les chefs coutumiers (Misugho, Seve Kitoti, Kyavu et Kitehe). ».

Nous l'avons dit au deuxième chapitre, les chefs de terres doivent la redevance aux chefs coutumiers. Ils ne peuvent pas vendre la terre sans l'accord des chefs coutumiers, qui sont les « propriétaires » des terres claniques. Les paysans (*Basoki*) ne sont pas associés à la

²⁵⁹ Extrait du récit (A)

décision de lotissement. Ils sont informés seulement lorsque le dossier doit être soumis à l'administration communale. Nous le verrons au cinquième chapitre, cette situation est une des causes des disputes foncières, car les *Basoki* peuvent avoir des cultures et/ou d'autres investissements (habitations, bâtiments agricoles, etc.) sur le terrain à lotir. C'est aussi pour réduire ces disputes foncières que l'administration municipale et les services fonciers tentent de réglementer les lotissements des terres urbaines.

2°. L'enquête administrative

L'enquête de terre vise l'établissement de l'état de lieu du terrain (sol, végétation, cultures pratiquées, immeubles, voies d'accès, cours d'eau, habitants, etc.), l'établissement des droits des propriétaires (exploitants et chefs de terres) et la constatation des conflits existants ou éventuels. En effet, différents droits sont détenus par les populations sur les terrains à lotir, notamment les cultures et/ou investissements des paysans (*Basoki*) et la redevance coutumière, etc. Cela transparaît dans l'extrait suivant du récit (entretien B) :

« Papa habitait à Lusando (Quartier Vutestse/Butembo) ; il travaillait ses champs à Vughendera où il y avait trois vassaux qui nous donnaient trois chèvres de redevance chaque année. Ces vassaux y avaient aussi leurs vassaux. Nous payions la redevance coutumière d'une chèvre aux chefs Baswagha. Nous la donnions à Kambembe qui résidait à Mitete. Nous avons payé plusieurs chèvres de redevance, pendant des dizaines d'années. ».

Il est utile d'inventorier les différents ayants droits, de préciser ses droits et de s'assurer du consentement de tous les ayants droits²⁶⁰ avant d'exécuter le lotissement. Ce sont autant des facteurs qui poussent l'autorité communale à informer les différents acteurs concernés par le lotissement et les personnes qui peuvent disposer des droits sur le terrain à lotir. C'est le maire de ville qui, après examen de la demande de lotissement formulée par les chefs des terres, autorise les autorités communales enquêter sur le terrain à lotir. A la suite de la demande de lotissement, une importante correspondance est échangée entre les autorités urbaines, les différents services techniques et les acteurs locaux concernés par le lotissement. Cela transparaît dans l'extrait suivant de l'entretien (entretien B) :

« Le 18 décembre 2003, Le bourgmestre a informé par lettre le maire de ville de cette demande de lotissement. Le bourgmestre a réservé copie au chef du quartier Malende, aux différents vassaux et aux différents services techniques impliqués dans la gestion des terres urbaines : titres fonciers, cadastre, urbanisme et habitat.

Par sa lettre n°3072/ VB/ F.12 du 31 décembre 2003, le maire de ville a autorisé le bourgmestre à faire l'enquête administrative.

Le 10 janvier 2004, le bourgmestre s'est rendu sur le lieu et a établi le PV d'enquête administrative sur la colline Musingiri pour préparer les travaux de lotissement. Ce PV était transmis au maire de la ville en date du 21 Janvier 2004. ».

3°. Morcellement, mesurage, bornage et cartographie

C'est le maire de ville qui autorise l'ouverture des travaux de lotissement. Ces travaux sont

²⁶⁰Certains ayants droit tels que les veuves et les orphelins peuvent donner leur consentement sous la contrainte ; leur consentement est parfois arraché par malice ou imposition. Il en est de même des ayants droit absentéistes qui peuvent être sous-représentés à la consultation. Pareilles situations créent, par la suite, des disputes aux seins des familles des chefs de terres.

effectuées par les services techniques à savoir : le service l'urbanisme et habitat et le service du cadastre.

4°. La clôture du lotissement

A la fin des travaux de morcellement et de mesurage, le service d'urbanisme doit établir la carte du lotissement. Cette carte visualise les différents lots (parcelles), issus du lotissement. A ce moment, le bourgmestre et les représentants des services fonciers peuvent signer les différents clôturer les travaux de lotissement et autoriser les bénéficiaires des parcelles (Bakama, Basoki, et administration communale) à se présenter au bureau des titres fonciers et immobiliers pour l'enregistrement des parcelles et l'acquisition des titres fonciers.

Cependant, cette dernière obligation n'est pas toujours respectée, vraisemblablement à cause des coûts de l'enregistrement des parcelles. En effet, les bénéficiaires des parcelles les vendent après le lotissement, avant l'acquisition préalable des titres de propriété foncière. Comme la terre est recherchée, certains acheteurs versent l'argent aux propriétaires des terres avant la clôture des travaux de lotissement.

Ce sont les acheteurs qui cherchent à acquérir les titres de propriété. Mais, faute de moyen et/ou par ignorance, certains acheteurs (une petite minorité) se contentent de l'enregistrement de leurs parcelles à la commune et à la mairie. Ces administrations octroient respectivement la quittance parcellaire et la fiche parcellaire. La plupart des acheteurs ne disposent que de l'acte de vente. La parcelle peut faire l'objet de plusieurs transactions (vente, emprunt auprès des coopératives financières locales) sur la base du transfert de ces documents (acte de vente et fiche parcellaire). C'est seulement lorsqu'on envisage de construire en matériaux durables que l'on peut se présenter aux bureaux du cadastre et des titres fonciers et immobiliers pour l'enregistrement de la parcelle. A notre avis, cette stratégie est expliquée par l'esquive des redevances et/ou de l'exigence de la mise en valeur satisfaisante qui sont requis par ces administrations foncières pour le contrat de location. En attendant, la parcelle est exploitée pour les activités agricoles et/ ou la construction de maison en pisés comme illustré sur la figure ci-dessous

Figure n°2: Mise en valeur des parcelles dans les nouveaux lotissements :

Cas du village Irangya en Commune Mususa



Source : Nos images, 2005

Quels sont les acteurs impliqués dans le lotissement des terres périurbaines ?

Intervenants et leurs rôles

Les travaux de lotissement sont réalisés par une équipe composée du bourgmestre, du chef de quartier, du secrétaire administratif de la commune, du chef de cellule, d'un policier et des agents de services techniques (urbanisme et habitat, cadastre, titres fonciers et immobiliers).

Nous résumons dans le tableau qui suit les rôles et les droits des différents acteurs impliqués dans le lotissement des terres urbaines.

Tableau n°8 : Rôle et droits des acteurs du lotissement périurbain

Acteurs	Rôles	Avantages
Chefs de terres	- initiative du lotissement ; - informer les chefs coutumiers - demande du lotissement à la commune - vente des parcelles	30% des parcelles
Chefs coutumiers	- accord - vente parcelle	- 10% des parcelles réservées aux chefs des terres
Paysans	- accord - vente parcelle	- 50% des parcelles
Commune	- enquête de vacance - accord et autorisation - enregistrer les parcelles	- 20% des parcelles loties - ventes fiches parcellaires
Mairie	- accord et autorisation - autoriser l'enquête de terres - autoriser les travaux de lotissent	- 10% de la vente de parcelles
Urbanisme et habitat	- lotissement, carte	-
Cadastre	- mesurage et bornage	-
Titres fonciers et Immobiliers	- enregistrement des parcelles - octroi des titres fonciers - autoriser les acheteurs à payer le loyer foncier au compte du trésor.	-
Acheteurs	- achat des parcelles - fiche parcelles - 10% du prix d'achat à la mairie - faire enregistrer la parcelle - recherche des titres fonciers	Acquisition des parcelles et des titres de propriété.

Source : notre conception

Coûts du lotissement

Tous les frais engagés pour l'enquête administrative et les travaux de morcellement, mesurage et bornage sont supportés par ceux qui demandent le lotissement, c'est-à-dire les chefs de terres. Ces frais concernent notamment la prime des techniciens (géomètres, etc.), l'alimentation de l'équipe chargée du lotissement et divers autres frais. Dans la plupart des cas, les chefs des terres vendent quelques parcelles pour payer ces frais. En effet, ils n'ont

pas beaucoup de moyens. C'est d'ailleurs pour gagner de l'argent qu'ils lotissent les terres familiales. Par convention, les techniciens ont droit à une parcelle sur cent parcelles, à titre de frais de technicité.

C'est l'Etat (l'Administration) qui devrait prendre en charge les frais techniques. A chaque expropriation, l'Etat devrait aussi indemniser les chefs terriens. Cette indemnité pourrait leur permettre de se procurer un autre terrain en dehors de la ville. Mais il ne le fait pas. C'est dans ce cadre que les autorités coutumières et administratives ont pris des dispositions relatives à la répartition du résultat du lotissement des terres.

Répartition du produit des lotissements et parafiscalité foncière

A la clôture de travaux de lotissement, le nombre de parcelles est déjà connu. Vient maintenant l'étape du partage de parcelles.

L'administration municipale locale a mis au point la clé de répartition suivante : 20% de parcelles résultant de chaque lotissement sont attribuées à la Commune, 30% aux chefs traditionnels (chefs de terres et chefs coutumiers) à titre d'indemnité d'amodiation dénommée *mukulukyo* ou encore *ristourne* dans le jargon de l'administration locale, 50% aux paysans (*Basoki*)²⁶¹.

Cette disposition locale a été justement observée dans les deux cas de lotissements.

Les extraits d'entretiens suivant en témoignent :

« [...] Nous avons déposé la demande à la commune Mususa qui nous a donné les formalités d'usage. Nous nous sommes conformés à la clé de répartition arrêtée par la ville pour le lotissement : 20% de parcelles à la commune ; 30% aux chefs de terre et 50% aux vassaux. Sur 406 parcelles loties, nous avons eu 122 parcelles (30%) [...] »²⁶².

« [...] Les travaux de morcellement ont relevé 253 parcelles dont 50 pour la commune (20%) et les autres pour les terriens (chefs coutumiers et vassaux) [...] »²⁶³.
Les différents bénéficiaires de ce partage doivent, quant à eux, procéder à des

affectations ou répartitions secondaires de leur part.

Les chefs de terres doivent à leur tour réserver 10 % des parcelles aux chefs coutumiers (*Bami*). Cet extrait d'entretien l'exprime nettement :

« Sur 406 parcelles loties, nous avons eu 122 parcelles (30%). En moyenne la parcelle revient à 100\$ dans ce quartier. De nos 122 parcelles nous avons réservé

²⁶¹Cette clé de répartition a force de loi dans toute la contrée de Butembo. Elle est une initiative des chefs coutumiers du groupement Buyora. Ce groupement a vu la majeure partie de ses terres entrer dans les limites de la cité et de la ville. S'opposant à cette forme d'expropriation et à la perte de la redevance coutumière, les chefs coutumiers ont mis au point cette clé de répartition pour avoir une part de la vente des parcelles périurbaine. Elle a été avalisée par le parti politique dominant dans cette contrée, le Rassemblement Congolais pour la Démocratie Kisangani/ Mouvement de libération (RCD/KML). En 1999, pendant l'occupation rebelle, ce parti politique qui a donné le statut de ville à Butembo et à Beni. Une ordonnance Présidentielle surviendra seulement en 2003 après la réunification du pays.

Source : Entretien du 20 Août 2002 avec le chef coutumier Muhimba, chef religieux (*mukulu*) du groupement Buyora

²⁶²Extrait de l'entretien B : lotissement de Vughendere

²⁶³Extrait de l'entretien C : lotissement de Musingiri

30% à nos chefs terriens et nous avons partagé le reste des parcelles aux familiers. Chacun pouvait alors vendre ses parcelles ou les affecter librement.²⁶⁴».

En effet, nous l'avons vu dans la section traitant de la coutume foncière *nande*, les chefs doivent la redevance aux chefs claniques (*Bami*). Ils ne peuvent pas vendre la terre sans l'aval de chefs coutumiers qui coiffent la pyramide des autorités foncières coutumières. La vente des terres suppose la cessation du paiement de la redevance.

Les parcelles attribuées à l'administration municipale sont destinées à des activités d'intérêt public. Mais à quoi les affecte-t-on?

«La commune doit affecter ses parcelles à certains travaux d'intérêt public. Pour ce lotissement : 21 parcelles ont été affectées au cimetière de Musingiri ; 4 parcelles au marché public ; 3 parcelles pour le reboisement (patrimoine de l'Etat pour la sauvegarde de l'écosystème) ; 1 parcelle a été vendue et la recette a servi pour l'achat des papiers calques et autres fournitures pour les cartes ; 1 parcelle a été donnée au quartier Malende qui l'a vendu pour achever les travaux de construction de son bureau ; 12 parcelles ont été données à quelques agents de la commune en paiement d'arriérés de salaire.²⁶⁵ ».

Dans le contexte actuel où l'Etat central n'octroie quasiment pas de subvention aux administrations décentralisées, les responsables des municipalités locales doivent faire preuve d'ingéniosité pour assurer le fonctionnement des entités et doter ces dernières des équipements. La gestion de lotissement est alors une source d'argent à bien gérer (nous le verrons, parfois pour les comptes individuels). Les parcelles destinées aux travaux publiques sont souvent vendues pour financer des dépenses courantes (fournitures de bureaux, prime du personnel, etc.). Le lotissement est alors une source d'argent que les gestionnaires municipaux observent méticuleusement. Il faut noter que chaque agent de l'administration souhaite faire partie de l'équipe d'enquêteurs.

En effet, pour le lotissement de Musingiri les responsables de la commune Kimemi ont vendu une parcelle pour l'achat des papiers calques ; ils ont octroyé 12 parcelles à certains agents en paiement de leurs arriérés de salaire. C'est dans ce cadre que beaucoup d'agents de l'administration, les chefs notamment, détiennent des parcelles dans les extensions de la ville et les quartiers nouvellement lotis. Mais ils revendent ces parcelles pour subvenir à leurs besoins quotidiens, parce qu'ils ne sont pas payés par l'Etat.

Pour ceux qui ne les revendent pas, l'acquisition des titres de propriété foncière est relativement aisée suite à l'exploitation des réseaux de relations inter-administrations. Les dossiers de demandes des titres fonciers sont traités avec rapidité, lorsqu'il s'agit des autorités administratives ou politiques.

Après le lotissement, la mairie a droit à 10%²⁶⁶ du montant de la vente de chaque

²⁶⁴ Extrait de l'entretien B : lotissement de Vughendere

²⁶⁵ Extrait de l'entretien C : lotissement de Musingiri

²⁶⁶ Depuis août 2005, le prélèvement de la fiscalité foncière est théoriquement organisé comme suit : 2,5% du montant d'achat de la parcelle sont perçus par la mairie ; 2,5% par le comptable public pour

parcelle. Selon les usages locaux, c'est l'acheteur de la parcelle qui doit cette somme à l'administration urbaine (mairie). Mais la mairie doit aussi rétrocéder 10% de la recette à la commune. Pour sa part, la commune s'occupe de l'enregistrement des parcelles et octroie des fiches parcellaires aux acheteurs moyennant prélèvement des frais de cette opération. Le prix de la fiche est fixé lors de l'élaboration des prévisions budgétaires. A titre d'exemple, la fiche parcellaire était fixée à 10\$ en 2004 et 15\$ en 2005. Les recettes issues de cette parafiscalité foncière sont destinées au fonctionnement des entités administratives concernées.

Le recouvrement de la parafiscalité foncière est une tâche délicate pour les administrations municipales. Depuis 2005, la Mairie de Butembo a instauré un service « secret » dont les agents dénommés « dénicheurs » sont chargés de recueillir l'information sur la vente des parcelles dans la ville et les extensions. Il est instauré dans les différentes communes une brigade dite « brigade foncière » depuis 2003. Cette brigade composée d'un agronome et de deux autres agents, dont un policier, a pour rôle de préparer les travaux de lotissement et de lutter contre les lotissements clandestins.

Malgré les difficultés liées à son recouvrement, la parafiscalité foncière est une source importante de recettes des entités administratives comme en témoignent les données contenues dans le tableau suivant :

Tableau n°9 : Recettes ventes des parcelles déclarées à la mairie de Butembo en 2003

Opérations Communes	Ventes déclarées	Montants en \$	10 %	Rétrocession 10% à la commune
Kimemi	45	128874	126887,4	12688,74
Bulengera	41	36544	3654,4	365,44
Mususa	37	55350	5535	553,5
Vulamba		30800	3080	30,80
Totale/ville	129	251568	139156,8	13140,33

Source : Nos calculs à partir des statistiques du rapport annuel de la mairie de Butembo.

Les recettes encaissées grâce aux fiches parcellaires ou à l'acquittement de la taxe sur la cession d'immeubles ne sont pas nécessairement versées au trésor public. Elles sont parfois détournées par certains agents travaillant dans cette filière ; manœuvre que notre informateur M. Kimini appelle « *la mauvaise canalisation des recettes foncières* »²⁶⁷.

« Bien gérée, la parafiscalité foncière pourrait générer plus de 25% des recettes dans les budgets des entités administratives locales. Cependant, plusieurs facteurs

le compte de la province et 5% par le notaire pour le compte du trésor public. Mais la perception pour le compte de la province n'a pas fonctionné normalement. De ce fait, le paiement de 5% à la mairie et 5% au service notarial a été envisagé à partir de 2007. Cf. Notre entretien du 30 novembre 2006 avec le responsable du service de comptabilité/mairie de Butembo.

²⁶⁷ Entretien D.

défavorables notamment l'ignorance de la loi foncière par les administrateurs, la mauvaise gestion des recettes foncières par les responsables de ces entités (encaissement pour propre compte, détournement, malhonnêteté) ou la mauvaise canalisation des recettes foncières génère un manque à gagner pour le trésor public. A ces facteurs il faut ajouter l'insolvabilité des redevables des taxes foncières et l'ignorance des avantages de l'enregistrement des parcelles.

Ces contribuables ne payent pas l'impôt foncier. Pour eux, le recouvrement de cet impôt c'est de la tracasserie de la part des percepteurs. Ils ne veulent pas payer la taxe foncière, car ils sont au courant des détournements des recettes par un réseau constitué des percepteurs et des chefs administratifs. ».

Les contribuables sont conscients de la corruption et du détournement des recettes foncières par les autorités municipales et les agents des titres fonciers. Ils se résignent à payer les différentes taxes foncières. Mais, certains propriétaires s'opposent parfois à la parafiscalité locale comme illustré dans l'extrait d'entretien ci-dessous :

«Les titres fonciers immobiliers s'obtiennent grâce à des arrangements. Il n'y a pas de prix fixe. Le montant qui est repris sur le document est fantaisiste. Il est généralement inférieur à la somme effectivement payée. Nous nous contentons de ces documents parce qu'ils constituent pour nous la preuve et la garantie de la propriété foncière.

Pour ce qui est des 10% payés à la mairie, nous savons aussi qu'ils sont indûment perçus. C'est une manœuvre de l'administration locale et une pratique inventée pour escroquer les gens. Malheureusement elle se généralise et tend à être acceptée par la population. A Kinshasa, nous payons seulement 7,5% non pas à la mairie, mais au service des titres immobiliers. C'est ce dernier service qui est tenu de rétrocéder un certain pourcentage du montant perçu à la mairie. Mais comme le paiement de ces 10% est devenu une norme à Butembo, nous nous résignons à payer tout en connaissant la vérité. C'est injuste. Cependant, certains acheteurs ne s'en acquittent pas. C'est le cas pour toutes les parcelles du quartier de commerçants qui se situe à face de l'athénée de Butembo où se trouve ma résidence. L'ancien propriétaire de cette concession, n'a pas voulu qu'on cède aux caprices de la Mairie. Pour les agents de l'administration locale, les sommes encaissées de ces 10% de la mairie et 7,5% pour les titres immobiliers sont perçues pour leur compte et constituent une source d'enrichissements individuels, seules des miettes étant versées au compte du trésor public. C'est pour cette raison qu'il y a la compétition pour l'accès aux postes dans l'administration locales et les services des titres immobiliers. »²⁶⁸.

Selon cet informateur, l'acquisition facile (gratuite) des parcelles et le détournement des recettes foncières expliquent, dans une certaine mesure, la compétition pour les fonctions administratives et le maintien des postes dans l'administration locale. En effet, l'exercice des fonctions politiques et administratives au sein d'une entité décentralisée implique la participation à la gestion de la terre.

Après s'être acquitté des divers frais dus aux administrations municipales (communes, mairie), l'acheteur de la parcelle doit acquérir le titre foncier. Mais, faute de moyens et à cause des multiples formalités liées à la délivrance des titres fonciers légaux, de nombreux acquéreurs des parcelles ne font pas enregistrer celles-ci au bureau des titres fonciers et immobiliers. Les données suivantes concernant à l'enregistrement des parcelles à

²⁶⁸ Entretien avec Mahembe, commerçant.

la division des titres immobilier de la ville de Butembo en sont une illustration éloquentes.

Tableau n° 10 : Certificats d'enregistrement délivrés de 2000 à 2003

Mois Années	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Total Annuel	Moyenne mensuelle
2000	11	5	6	6	2	3	4	1	4	5	3	1	51	4
2001	7	3	0	4	6	3	0	1	14	2	13	1	54	5
2002	11	0	7	8	9	10	10	7	9	9	8	12	100	8
2003	7	7	9	19	8	14	10	6	8	14	1	7	110	9
Total de 4 ans													315	
Moyenne													78,75	

Source : Nos calculs à partir des statistiques de la Division des Titres Immobiliers/ville de Butembo.

En 2003, 129 opérations de vente de parcelles ont été déclarées à la mairie. Seulement 110 certificats d'enregistrement ont été délivrés en 4 ans. Bien que certaines ventes puissent avoir concerné des parcelles déjà enregistrées à l'administration des titres fonciers et immobiliers, ce chiffre est modeste par rapport au volume des transactions foncières à Butembo. Ces statistiques témoignent de la non-possession des titres fonciers légaux par les différents détenteurs des parcelles.

La longue et coûteuse procédure de délivrance des titres fonciers, l'ignorance de cette procédure par la population, la corruption des fonctionnaires des services fonciers et le détournement de l'impôt foncier sont parmi les raisons évoquées par la population locale comme étant à la base de la non-détention des titres fonciers. En effet, moins de 5% des « propriétaires » de parcelles de Butembo disposent des titres fonciers légaux. La mairie estime à 30% ceux qui disposent des fiches parcellaires. Toutes les autres parcelles ne sont pas enregistrées et sont appropriées sur base de l'acte de vente ou sur la base d'une convention verbale. La plupart sont acquis à la suite de morcellements des terres familiales, sans lotissement officiel. Ces morcellements sont qualifiés par les responsables urbains de « lotissements clandestins », car ils sont effectués en dérogation aux dispositions urbaines développées ci-dessus.

Lotissements clandestins

L'importance des charges liées au lotissement et les détournements des recettes de la parafiscalité foncière sont parmi les causes des « lotissements clandestins ».

Il convient de souligner aussi que certains chefs de terres n'observent pas la réglementation urbaine relative au lotissement. Ils procèdent eux-mêmes au morcellement des terres sans assistance technique. Ils recourent parfois aux compétences d'un agronome qui, opérant informellement, morcelle le terrain en respectant plus ou moins les normes. Cet agronome prévoit notamment de petits espaces (ruelles) pour la voirie. Ces « lotissements clandestins » sont effectués afin d'éviter le paiement des frais techniques et l'attribution des parcelles à l'administration. La commune est alors devant un fait accompli. Elle délivre des

fiches parcellaires.

Ces lotissements clandestins sont fréquents dans la périphérie urbaine et dans les localités situées non loin des limites officielles de la ville. Ces localités sont d'ailleurs pressenties pour devenir de nouvelles communes urbaines. En effet, une rumeur sur une expansion de la ville court dans la contrée. C'est ainsi que les chefs de terres anticipent la stratégie urbaine en procédant à ce genre de lotissement. Ces lotissements concernent par exemple les terres familiales dans les localités de Bunyuka, Vutungera, Luhya, Musienene, etc.

Les terrains ainsi lotis sont purgés des droits coutumiers. Ces lotissements ont entre autre pour conséquence, la réduction progressive des terrains agricoles qui sont de plus en plus transformés en terrains constructibles.

La vente des terres ne concerne pas uniquement les terres urbaines. Les terres rurales sont aussi sollicitées. Quelles sont les pratiques foncières développées dans le cadre des transactions marchandes sur les terres rurales ?

2. Pratiques foncières dans les milieux ruraux de Beni et Lubero : la marchandisation des terres lignagères

Dans les milieux ruraux des territoires de Beni et de Lubero, les conventions foncières coutumières sont en patent recul. On assiste au développement d'un « quasi-marché » des terres. Plusieurs modalités de vente de la terre sont néanmoins observées dans les territoires ruraux. Comme pour les terres urbaines, les transactions portant sur les terres rurales connaissent l'intervention des autorités foncières coutumières et étatiques.

Cette section vise à expliquer les facteurs à la base de la transformation des conventions foncières coutumières et du développement des transactions marchandes portant sur les terres rurales. A partir des quelques extraits d'entretiens, nous décrirons la pratique des ventes de terres rurales et en déterminerons les conséquences socioéconomiques.

Présentation des entretiens

L'analyse est essentiellement centrée sur deux récits : le premier récit raconté par un bourgmestre et ancien administrateur de territoire (Commune rurale). Il explique comment et pourquoi la vente des terres se développe en milieu rural. Le deuxième récit est raconté par un commerçant. Il renseigne sur les différentes étapes de l'achat/vente d'une terre rurale.

(Entretien E). Expansion du marché foncier rural

« La terre est très recherchée actuellement. La vente des terres s'est maintenant généralisée dans notre contrée. Elle ne concerne pas uniquement les terres urbaines. Les terres rurales n'échappent pas à cet événement. Dans la chefferie des Baswagha, la terre est vendue un peu partout même jusqu'à la rivière Biena vers Buyinga. Ceux qui ont acquis la terre coutumièrement, en vassalité ou en héritage, sont en train de la vendre comme les autres marchandises. Ceux qui ont l'argent saisissent cette opportunité pour acquérir des vastes étendues de terre.

La vente des terres s'est accentuée avec l'introduction de l'élevage intensif du gros bétail dans ce milieu. Les « patrons » ont compris que l'élevage du gros bétail est une voie de sécurisation et d'accroissement des capitaux. C'est pourquoi ils achètent des vastes étendues de terres. C'est surtout depuis les années 90 que l'élevage s'est développé en territoire de Lubero et de Beni. Certains « patrons » accèdent à la terre d'abord par des conventions foncières coutumières. Mais, afin de sécuriser leurs investissements, ils demandent l'achat de la terre auprès de ceux qui leur avaient donné cette terre en vassalité.

Les chefs des terres sous-estiment actuellement la redevance coutumière. Ils ont compris qu'ils peuvent gagner beaucoup d'argent par la vente des terres. Beaucoup de chefs de terres pensent qu'ils peuvent s'enrichir grâce à la vente des terres. Chaque fois qu'une colline est vendue, les autres chefs de terres ne tardent pas à mettre leurs collines à la vente. D'autres chefs des terres vendent leurs terres à cause de la divagation des bêtes des fermiers. Les chefs de terre sont pauvres. Ils n'arrivent à payer les factures de soins médicaux, la dot, les frais de mariage, les frais de funérailles, etc. Ils aiment aussi « manger ». C'est pourquoi ils vendent la terre.

Il n'existe pas de marché officiel des terres. Ce marché n'est pas organisé. Le prix est fixé après un long marchandage. Les paysans sont parfois contraints par les chefs de terres à vendre leurs champs. Mais certains paysans sont aussi en train d'initier la vente des terres. Pour les chefs de terres, il ne s'agit pas de vente comme telle, car ils espèrent encore la redevance. Mais comme à chaque transaction les acheteurs prennent la précaution de faire établir des actes de vente et d'autres documents qui attestent la vente de la terre, la vente peut être considérée comme effective. Cependant, tout en détenant des titres fonciers légaux, l'acheteur n'arrête généralement pas d'assister le chef des terres lors de certains événements heureux et malheureux. La plupart des acheteurs des terres continuent même à payer la redevance coutumière.

Les chefs coutumiers ont droit à 10% de la vente de la terre rurale. C'est l'acheteur qui paie cette somme. Mais pour les chefs des terres, il ne s'agit pas de la vente de la terre. Il s'agit de la vente de droit du vassal. L'acheteur doit continuer à payer de la redevance. Si on procède au lotissement, le chef terrien aura encore droit à l'indemnité d'amodiation dénommée « *omukulukyo* ». Malgré la perception de cette indemnité les chefs terriens n'avalisent pas la vente des terres. Ils espèrent toujours la perception de la redevance coutumière de la part de l'acheteur. C'est pourquoi beaucoup de fermiers continuent à s'acquitter de la redevance coutumière, malgré la possession de titres fonciers. »²⁶⁹.

(Entretien F). Privatisation et accumulation des terres rurales

« Ce sont les chefs des terres qui viennent contacter les commerçants pour leur proposer l'achat des terres familiales. Ils disent souvent qu'ils sont coincés et qu'ils ont besoin d'argent. D'autres disent que leurs vassaux ne payent pas la redevance et qu'ils veulent les déloger, etc. Si l'acheteur a besoin de garantie, ces chefs lui demandent de se renseigner auprès d'autres commerçants qui ont déjà acquis des champs dans la contrée où se trouve le terrain à vendre. Après avoir recueilli les renseignements auprès de ces commerçants, on achète le terrain. Nous leur donnons l'argent après l'enquête de vacance de terre. Mais l'enquête de vacance de terre peut aussi avoir lieu lorsqu'on demande les documents de la chefferie pour entamer la procédure d'acquisition des documents officiels au bureau du territoire et au bureau des titres fonciers. Une fois le montant versé aux chefs terriens, les différents vassaux, qui sont d'ailleurs les témoins de la vente du terrain, demandent d'être indemnisés pour leurs cultures, surtout lorsqu'il s'agit de cultures pérennes (bois, caféiers, palmiers, etc.). Pour sécuriser l'exploitation, nous acceptons. Nous leur demandons d'abord d'évaluer les cultures et nous payons les différents propriétaires des cultures contre la signature d'un acte de reconnaissance. »²⁷⁰

²⁶⁹ Entretien avec Matimbya, Bourgmestre de la Commune Musasa et ancien administrateur de territoire

²⁷⁰ Extrait de notre entretien avec Thomas Syamina, commerçant de Butembo

Exploitation des entretiens

Quelques thèmes majeurs seront développés à partir de ces entretiens. Il s'agit notamment : de l'expansion de la vente des terres rurales, des facteurs du développement de ce marché, des acteurs impliqués dans les transactions marchandes sur les terres rurales, des formes et phases de la vente de terres, des significations de la vente de terre, etc.

Effectivité, facteurs d'émergence de la vente des terres

La vente des terres rurales est en réelle expansion dans les territoires de Lubero et de Beni. La majorité des chefs traditionnels vendent désormais les terres familiales et celles qui sont exploitées par des paysans grâce à des conventions foncières coutumières. Cette expansion du marché foncier rural est soulignée dans cet extrait de l'entretien (E) :

« La terre est très recherchée actuellement. La vente des terres s'est maintenant généralisée dans notre contrée. Elle ne concerne pas uniquement les terres urbaines. Les terres rurales n'échappent pas à cet événement. Dans la chefferie des Baswagha, la terre est vendue un peu partout même jusqu'à la rivière Biena vers Buyinga. Ceux qui ont acquis la terre coutumièrement, en vassalité ou en héritage, sont en train de la vendre comme les autres marchandises. Ceux qui ont l'argent saisissent cette opportunité pour acquérir des vastes étendues de terres. ».

Le développement des activités agropastorales et la précarité des conditions de vie des chefs de terres sont les facteurs les plus cités comme à la base de l'émergence du marché des terres rurales.

« La vente des terres s'est accentuée avec l'introduction de l'élevage intensif du gros bétail dans ce milieu. Les « patrons » ont compris que l'élevage du gros bétail est une voie de sécurisation et d'accroissement des capitaux. C'est pourquoi ils achètent des vastes étendues des terres. C'est surtout depuis les années 90 que l'élevage est développé en territoire de Lubero et de Beni [...] »

Les chefs des terres sous-estiment actuellement la redevance coutumière. Ils ont compris qu'ils peuvent gagner beaucoup d'argent de la vente des terres. Beaucoup de chefs de terres pensent qu'ils peuvent s'enrichir grâce à la vente des terres. Chaque fois qu'une colline est vendue, les autres chefs de terres ne tardent pas à mettre leurs collines à la vente. D'autres chefs des terres vendent leurs terres à cause de la divagation des bêtes des fermiers. Les chefs de terre sont pauvres. Ils n'arrivent à payer les factures de soins médicaux, la dot, les frais de mariage, les frais de funérailles, etc. Ils aiment aussi « manger ». C'est pourquoi ils vendent la terre. » (Extrait de l'entretien E.).

Néanmoins, plusieurs facteurs sont certainement à la base du développement de la vente des terres lignagères en milieu rural. Ces facteurs peuvent relever des gestionnaires coutumiers ou des attributaires coutumiers des terres.

« Depuis les années 70, la terre est vendue dans notre région parce que les chefs terriens sont très cupides. Ils sous-estiment la redevance à ces jours. Pourtant cette redevance était symbolique et ne visait pas l'enrichissement, mais des relations d'amitié entre le chef de terres et l'attributaire. D'autres chefs terriens vendent la terre lorsque les vassaux ne payent plus la redevance. Dans ce cas, je pense qu'ils ont raison parce que, même dans le système étatique de location des terres domaniales, lorsqu'on ne paie plus le loyer, l'Etat reprend son terrain.

Pour leur part, les vassaux ont compris que le paiement de la redevance ne donne pas de garantie. Ils comparent ce système à la location d'une maison : le locataire

entretient la maison pour le bailleur. Mais ce dernier peut le déloger. Le locataire regrettera toujours les travaux d'entretien qu'il aura fait sur cette maison. C'est pareil pour une terre dont on est locataire.

La redevance est en voie de disparition. Certains chefs terriens intelligents commencent eux-mêmes à acheter des terres et cherche à avoir des titres fonciers pour leurs terres familiales.»²⁷¹.

Des informateurs appartenant à différentes couches de la population relèvent plusieurs facteurs explicatifs de la vente des terres rurales. Il s'agit principalement de ceux repris dans la liste énumérative suivante:

- la pauvreté due à la baisse des prix des produits agricoles et à la détérioration des termes de l'échange entre produits manufacturés et produits agricoles²⁷² ;
- la multiplication des besoins. Des chefs de terres et des paysans sont contraints de céder leurs parcelles pour faire face à des dépenses de scolarisation, d'hospitalisation, de funérailles, de mariage ;
- la polygamie conduit certains membres de la famille à requérir la division du patrimoine foncier familial, à la suite de dislocation ou dénouement des liens sociaux ;
- les conflits de pouvoir et de gestion de redevances conduisent à la cession des terres familiales ;
- l'absence de titres fonciers légaux fait que les chefs terriens remettent en cause les conventions foncières, exproprient les parcelles des vassaux et les vendent aux nantis. Cette situation est due à la non-effectivité de la loi foncière et/ou à la dualité de la gestion foncière ;
- l'avancée rapide de l'urbanisation conduit les chefs terriens à vendre les terres dans les campagnes avoisinant les villes et les cités ;
- l'épuisement de la fertilité des sols. Les mauvaises techniques culturales appliquées sur de petites exploitations paysannes sont responsables de l'épuisement du pouvoir productif des sols ;
- l'ignorance de la loi et de la coutume foncières ;
- la cupidité des chefs terriens ;
- les mésententes au sein des familles des chefs coutumiers ;
- le non-paiement des redevances. Beaucoup de paysans sont incapables de s'acquitter du paiement de la redevance, parce qu'ils ne produisent pas assez. La plupart n'ont pas de chèvre et ne peuvent pas s'en procurer sur le marché, car ils n'ont pas de revenus. Les prix de produits vivriers sont très bas. Toutefois, certains paysans

²⁷¹ Entretien avec Kaswera Mukono, commerçant, agriculteur /éleveur de Butembo,

²⁷² Il faut vendre plus ou moins 100 kg de cossettes de manioc pour acquérir un pagne.

ne paient pas la redevance par simple négligence²⁷³.

Si la vente de la terre est un fait certain dans la contrée, il est important de savoir comment ce marché fonctionne et de connaître les significations de la vente de terres.

Fonctionnement et formes de ventes des terres rurales

La vente des terres rurales est certes une réalité indéniable. Mais ce marché des terres se caractérise par l'informalité et son imperfection. Les transactions sur les terres sont fréquemment opérées officieusement ou sans consentement préalable de tous les ayants droit.

« Il n'existe pas de marché officiel des terres. Ce marché n'est pas organisé. Le prix est fixé après un long marchandage. Les paysans sont parfois contraints par les chefs de terres à vendre leurs champs. Mais certains paysans sont aussi en train d'initier la vente des terres. ». (Extrait de l'Entretien E).

Il n'y a pas de publicité pour la vente des parcelles. L'information concernant la vente de terres se donne de proche à proche.

« Ce sont les chefs des terres qui viennent contacter les commerçants pour leur proposer l'achat des terres familiales. Ils disent souvent qu'ils sont coincés et qu'ils ont besoin d'argent. D'autres disent que leurs vassaux ne payent pas la redevance et qu'ils veulent les déloger, etc. Si l'acheteur a besoin de garantie, ces chefs lui demandent de se renseigner auprès d'autres commerçants qui ont déjà acquis des champs dans la contrée où se trouve le terrain à vendre. Après avoir recueilli les renseignements auprès de ces commerçants, on achète le terrain. ». (Extrait de l'entretien F.).

La vente des terres rurales est conclue suivant un long processus. Le plus souvent, il s'agit d'une transformation des conventions foncières coutumières en une cession définitive de la terre. En d'autres termes, la terre est d'abord acquise en coutume ; elle est ensuite enregistrée auprès des administrations territoriales et foncières après être purgée des différents droits coutumiers et paysans.

« Certains d'entre eux accèdent à la terre d'abord par le système coutumier de la vassalité. Mais, afin de sécuriser leurs investissements, ils demandent l'achat de la terre auprès de ceux qui leur avaient donné cette terre en vassalité. ». (Extrait d'entretien E).

« Une fois le montant versé aux chefs terriens, les différents vassaux, qui sont d'ailleurs les témoins de la vente du terrain, demandent d'être indemnisés pour leurs cultures, surtout lorsqu'il s'agit de cultures pérennes (bois, caféiers, palmiers, etc.). Pour sécuriser l'exploitation, nous acceptons. Nous leur demandons d'abord d'évaluer les cultures et nous payons les différents propriétaires des cultures contre la signature d'un acte de reconnaissance. ». (Extrait de l'entretien F).

A la suite de l'achat des droits des coutumiers et des différents paysans, l'acheteur cherche à acquérir des documents officiels de propriété foncière. C'est dans ce cadre que les administrations territoriales interviennent dans la cession des terres.

« Nous leur donnons l'argent après l'enquête de vacance de terre. Mais l'enquête de

²⁷³ La coutume prévoit un certain délai au delà duquel le chef terrien peut déloger le vassal qui ne paie pas sa redevance sans motif valable. Ce délai est d'environ cinq ans.

vacance de terre peut aussi avoir lieu lorsqu'on demande les documents de la chefferie pour entamer la procédure d'acquisition des documents officiels au bureau du territoire et au bureau des titres fonciers.». (Extrait de l'entretien F).

La loi foncière prévoit en effet une enquête préalable de vacance de terre avant toute cession. Pour les terres rurales, l'enquête de vacance de terre est faite par l'administration territoriale (commune rurale). Les travaux d'enquête de vacances de terres sont effectués par l'inspection territoriale de l'agriculture. Lorsque cette enquête est établie, l'agent peut se présenter au service du cadastre et des titres immobiliers pour l'obtention des titres fonciers. Mais il transparaît, à travers l'extrait d'entretien ci-dessus, que localement les terres vendues par les chefs coutumiers sans enquête de vacance des terres.

Deux voies d'accès (achat) des terres coutumières sont distinguées dans les milieux ruraux de Butembo : l'accès à la terre par le canal de l'attributaire coutumier (*musoki*) et l'accès à la terre par le canal du chef de terres.

Suivant ces deux possibilités, quatre variantes de vente de terres peuvent être distinguées dans la contrée²⁷⁴:

1° Le *Erighula o'vukondera*

C'est l'achat des droits de l'attributaire coutumier (*musoki*). L'accédant acquiert le droit d'usage de l'attributaire, les cultures et les autres investissements effectués sur le terrain. Cette transaction ne concerne pas la terre. L'accédant devient le nouvel attributaire et doit s'acquitter de la redevance coutumière. L'attributaire qui cède ses droits fonciers doit présenter le nouveau « locateur » au chef de terres à qui ce locateur devra chaque fois verser la redevance coutumière.

L'extrait d'entretien qui suit illustre ce genre de convention :

«Pour mon champ de Kalunguta, j'ai donné 300\$ au vassal qui m'a ensuite présenté au chef terrien. Je continue à m'acquitter normalement de la redevance malgré la somme versée au vassal. Dans toute la Zone rurale de Beni, le paiement de la redevance n'est pas rompu malgré l'achat des terres. Cela permet de pérenniser le pouvoir des chefs terriens.

Dans ce territoire même les commerçants qui achètent les terrains auprès de vassaux n'arrêtent pas de payer la redevance coutumière malgré la détention des titres immobiliers sur ces terres. »²⁷⁵.

Mais comme les chefs de terres sous-estiment actuellement la redevance coutumière, ils ne tardent pas à vendre la terre au nouveau locataire.

Certains vendeurs omettent (négligent) néanmoins de présenter le nouvel attributaire au chef des terres. Cette omission entretient une confusion sur le transfert des droits d'usage. L'acheteur peut estimer avoir acquis la terre et risque d'être délogé, s'il ne paie pas la redevance. Cette situation est à la base de disputes foncières.

²⁷⁴ Réponses à la question : « autres modalités d'acquisition des fermes agropastorales ? ».

²⁷⁵ Kahangiro, commerçant de Butembo. Entretien du 20 décembre 2004

2°. Le *erikulukya*

C'est l'achat des droits de l'attributaire coutumier suivi de l'indemnisation des chefs des terres. La vente porte sur une terre acquise grâce à une convention coutumière, dénommée *erikumbira*. Elle est initiée par l'attributaire qui, à la suite de la convention coutumière initiale, est assimilée à un chef de terre. Dans ce cas, l'acheteur acquiert les différents droits fonciers et avoires de cet attributaire (droit d'usage, cultures, investissements divers, etc.) et indemnise les chefs coutumiers. Conformément aux usages locaux, cette indemnité d'amodiation (*omukulukyo*) est de 10% du montant déboursé par l'acheteur qui en est le débiteur.

3°. Le *erihakir'ighuma*

A la demande du chef des terres, l'attributaire coutumier peut payer la redevance pour une longue période²⁷⁶. Cette convention consiste en la libération de la redevance de plus d'une année (plusieurs périodes de culture) en une fois. C'est une dérogation à la disposition coutumière fixant le paiement de la redevance coutumière pour chaque année ou une saison culturale. Elle est initiée par un chef terrien coïncé qui recourt à cette solution pour résoudre un problème urgent, c'est-à-dire pour sortir d'une situation difficile. Cette convention aboutit souvent à la cession du terrain concerné.

4°. Le *erirangura*

Par cette forme de cession des terres coutumières, le chef de terre propose à l'attributaire coutumier d'acheter la terre afin de l'acquérir définitivement (c'est-à-dire ne plus payer la redevance coutumière). En effet, la coutume foncière interdit au chef de terres de déloger un attributaire aussi longtemps qu'il respecte la convention de vassalité.

«Le système des redevances conduit souvent à l'acquisition définitive du terrain loué. Un *musoki* qui s'acquitte régulièrement de la redevance devient après une certaine période (plus ou moins 10 ans) presque propriétaire du terrain. Il est difficile de le déloger. Les chefs de terres finissent par lui proposer l'achat de ce terrain. C'est une sorte d'achat en gros qu'on appelle *erirangura* »²⁷⁷.

L'extrait de notre entretien avec un fermier illustre ces genres de modifications des conventions d'attribution coutumière de terres :

«Nous avons un champ familial à Biambwe. Sa superficie est de 58 hectares. Nous avons payé la redevance annuelle de 2 chèvres pendant 47 ans ; soit 94 chèvres au total. En décembre 2004 les chefs terriens nous ont proposé de l'"acheter à gros"²⁷⁸ pour l'acquérir définitivement. Nous leur avons donné 18 chèvres. Nous venons d'entamer la procédure d'enregistrement de ce terrain à l'administration des titres

²⁷⁶ Au terme de l'échéance, cette convention pose un certain nombre de problèmes. S'il est de mauvaise fois ou simplement par ignorance (cas des héritiers) l'accédant peut ne pas se soumettre au paiement de la redevance. Il présume que la redevance versée pour la période convenue (20 ans par exemple) consistait en un achat. Aussi, certains accédants se trouvent souvent délogés du terrain avant le terme de la convention. La parcelle concernée peut être vendue à une autre personne à l'insu de l'attributaire. Il y a là une asymétrie dans la compréhension de la convention foncière.

²⁷⁷ Entretien avec Mahembe, Ndaghala et Nzoli, tous commerçants à Butembo

²⁷⁸ Cette expression (*erirangura* en dialecte local) emprunter du jargon commercial veut dire acquérir la terre moyennant l'argent pour ne plus s'acquitter des redevances coutumières.

fonciers et immobiliers...»²⁷⁹.

En fait, si l'exploitant ne peut pas acquérir le terrain, ce dernier risque d'être vendu à une autre personne (qui dispose des moyens). Mais dans le contexte actuel où les conventions foncières coutumières ne sont plus sécurisantes, l'achat est de plus en plus souhaité par les paysans attributaires coutumiers des terres.

5° L'achat des titres de propriété.

Cette convention concerne les terres qui sont déjà « purgées » des droits fonciers coutumiers. Elle consiste en quelque sorte à l'achat auprès des propriétaires (personnes physique ou morale). Il s'agit de la mutation de la propriété foncière qui est matérialisée par le transfert des titres de propriété. Ces titres garantissent la sécurité de la propriété foncière.

Quelle garantie offre l'achat des terres coutumières ?

Sécurisation des transactions foncières

Il est important de souligner que la vente des terres coutumières génère de l'incertitude sur les droits fonciers des acquéreurs. Le plus souvent, l'effectivité de la vente est très controversée. Il y a une grande divergence de vue sur la conception et la signification de la vente pour les parties concernées, notamment pour les chefs des terres.

«Les chefs coutumiers ont droit à 10% de la vente de la terre rural. C'est l'acheteur qui paie cette somme. Mais pour les chefs des terres, il ne s'agit pas de la vente de la terre. Il s'agit de la vente de droit du vassal. L'acheteur doit continuer à payer de la redevance. Si on procède au lotissement, le chef terrien aura encore droit à l'indemnité d'amodiation dénommée « *omukulukyo* ». Malgré la perception de cette indemnité les chefs terriens n'avalisent pas la vente des terres. Ils espèrent toujours la perception de la redevance coutumière de la part de l'acheteur. C'est pourquoi beaucoup des fermiers continuent à s'acquitter de la redevance coutumière, malgré la possession des titres fonciers. Pour les chefs de terres, il ne s'agit pas de vente comme telle, car ils espèrent encore la redevance. Mais comme à chaque transaction les acheteurs prennent la précaution de faire établir des actes de vente et d'autres documents qui attestent la vente de la terre, la vente peut être considérée comme effective. ». (Extrait de l'entretien E).

A cause de cette incertitude qui plane sur l'effectivité de la cession des terres, la confiance en l'oralité (la parole) qui caractérise les conventions foncières coutumières est en train de s'émousser. Les différentes transactions concernant l'acquisition du terrain (achat auprès des chefs des terres, achat des cultures des exploitants, etc.) sont désormais conclues devant des témoins et sont matérialisées par de petits reçus ou papiers (voir Annexe 2).

Typologies des « papiers » dans les transactions foncières locales

Face à la montée des incertitudes foncières, l'accumulation de papiers attestant l'acquisition/cession des parcelles est devenue la stratégie dominante de sécurisation foncière. Plusieurs acteurs y recourent. Néanmoins ces papiers sont aussi accumulés pour les transactions futures sur les parcelles (revente, mise en gage, etc.). Il convient de faire une

²⁷⁹ Notre entretien du 12 décembre 2004 avec Nzoli, Mahemebe, Ndagahla et Mulumba, commerçants à Butembo.

typologie de ces papiers, d'analyser leur contenu et d'apprécier leur degré de sécurisation c'est-à-dire les garanties offertes par ces papiers.

Traitant du contenu des « *les petits reçus et formes écrites des transactions*²⁸⁰ » foncières au centre de la Côte d'Ivoire, Mariatou Koné et Jean-Pierre Chauveau analysent essentiellement les aspects suivants : les éléments d'information sur les transactions, les éléments de validation des papiers, les autorités et procédures validantes, le coût de l'établissement, la perception par les acteurs de l'efficacité et les stratégies d'utilisation de ces papiers.

Nous retiendrons, quant à nous, deux critères de classification des papiers mobilisés dans les transactions foncières dans la contrée de Butembo : la localisation de la parcelle (urbaine ou rurale) et l'opération foncière concernée. Il sied de souligner que certains de ces documents constituent des « titres de propriété foncière » et peuvent être transmis lors de différents transferts de la propriété foncière. Par contre, d'autres papiers concernant les transactions foncières sont classés dans les archives des administrations locales.

Phases et papiers dans les transactions portant sur les parcelles urbaines

Lotissement

1°. Demande de lotissement

C'est une lettre adressée à l'administration communale par les chefs des terres qui sollicitent le lotissement des terres lignagères située dans les extensions urbaines. Ce document de base à la prise de l'initiative de lotissement doit être signée par les chefs coutumiers.

2°. Procès verbal d'enquête de terre

Nous l'avons signalé, à la suite de la demande de lotissement formulée par les chefs de terres, une équipe constituée des agents de la commune, du service de titre fonciers effectue une enquête de vacance de terre pour notamment dresser un état de lieu, les droits détenus sur les parcelles et les éventuels litiges. A l'issue de cette enquête, l'équipe doit rédiger un procès verbal d'enquête de terre.

3°. Procès verbal de mesurage et bornage

Ce document est établi par les techniciens du service du cadastre à l'issue de la délimitation et du morcellement du terrain lotis.

4°. Carte de lotissement

Une carte de lotissement est établie par les services techniques à la fin des travaux de

²⁸⁰ KONÉ M., CHAVEAU J.-P., « Décentralisation de la gestion foncière et petits reçus : pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politiques dans le Centre-Ouest ivoirien », in ASSOCIATION EURO-AFRICAINE POUR L'ANTROPOLOGIE DU CHANGEMENT SOCIAL ET DU DÉVELOPPEMENT, *Décentralisation, pouvoir et réseaux sociaux*, Buletin n°16, décembre, 1998, Lit Verlag, Mainz (Allemagne), pp.41-64

lotissement.

Transactions sur les parcelles :

1°. L'acte de vente ou reçu

Lors de la cession de chaque parcelle, le vendeur rédige un document attestant la cession ou le transfert des droits fonciers à l'acheteur. Ce document dénommé acte de vente est généralement contresigné par les témoins.

Dans le cas, rare, d'un paiement échelonné, le vendeur signe un reçu à la libération de chaque tranche. Un acte de vente sera ensuite rédigé et signées par les parties et les témoins lors du paiement de la dernière tranche.

Il convient de noter que la forme et le contenu de ce titre diffèrent d'une transaction à une autre du fait qu'il n'y a pas de formulaire préétabli. Par exemple, le titre du document, la superficie de la parcelle concernée et la signature des témoins sont souvent omis. Dans pareils cas, seule la lecture du document révèle qu'il s'agit d'un acte. Ces imprécisions sont parfois génératrices d'incertitudes sur les droits fonciers des acheteurs.

2. Différents actes de reconnaissance ou de mise en gage

Il arrive fréquemment que le propriétaire des parcelles contracte des prêts auprès d'un particulier ou d'une institutions de micro-finance. Dans la plus part des cas, le prêteur exige une garantit. Le prêteur peut alors lui signé une acte de reconnaissance dont une clause hypothèque la parcelle.

Formalisation/ titrisation propriété foncière

1°. La fiche parcellaire

Ce document délivré par la commune, constitue la base à l'obtention des titres fonciers auprès de l'administration des titres fonciers et immobiliers.

1°. Le croquis ou liséré

C'est la carte de la parcelle qui en montre la superficie et les limites ou bornes. Il est établi par le service du cadastre à la suite des travaux de mesurage et bornage. Ce document est utile notamment dans le cas de contestation des limites.

2°. Le contrat de location ou contrat d'occupation provisoire

Ce titre est délivré l'administration des titres fonciers et immobiliers. Il amorce une période de location de 3 ans avec une exigence d'une mise en valeur suffisante. Dans le cas d'une session de la parcelle, ce document doit être remis au nouveau locataire qui est tenu d'effectuer la mutation de la propriété en sa faveur auprès de l'administration des titres fonciers et immobiliers.

3°. Le certificat d'enregistrement

C'est un titre qui confère au locataire un droit d'emphytéose pour une période de 25 ans renouvelable.

Nous l'avons souligné au chapitre trois 3, plusieurs personnes ne détiennent pas des

titres fonciers légaux. La plupart d'entre eux disposent des actes sous seing privé, notamment l'acte de vente. Ces sont ces documents qui sont circulent dans le cadre des transactions foncières quotidiennes.

Différents phases et papiers dans les transactions portant sur les parcelles rurales

Transactions sur la parcelle

1°. Carnet de perception de la redevance

Dans le contexte actuel de la raréfaction de la terre et de la montée des conflits fonciers, de nombreux chefs de terres enregistrent désormais les différents biens versés par les attributaires à titre d'acquittement de la redevance foncière dans un carnet spécifique.

2°. Acte de vente

Ce document a les mêmes attributs que l'acte de vente décrit ci-dessous à la seule différence qu'il porte sur une terre rurale.

3°. Reçu ou acte de reconnaissance de l'indemnisation des anciens occupants

Nous l'avons signalé, afin de sécuriser sa propriété foncière, celui qui a acquis la terre auprès des chefs de terres est souvent conduit à désintéresser les différents paysans détenteurs de cultures ou de tout autre droit sur le terrain. Un reçu, souvent dénommé « acte de reconnaissance » est alors signé par chaque paysan à l'occasion de la perception de l'indemnité.

4°. Actes de mise en gage

Ce document a les mêmes attributs et fonctions que celui décrit ci-dessus, à la seule différence qu'il concerne une terre rurale.

Formalisation/titrisation des propriétés foncières

1°. Reçu pour le paiement de 10% à la chefferie

Dans les milieux ruraux, après avoir purgés le terrain de différents droits coutumiers et paysans, l'acheteur verse une certaine somme à la chefferie (commune rurale). Bien que ce montant ne vaille pas toujours 10% de la somme effectivement versée au chef de terre, la transaction est localement dénommée 10% de la chefferie. Un reçu est alors délivré à l'acheteur du terrain à ce moment. Ce document est nécessaire pour les diverses opérations préalables à la formalisation de la transaction foncière.

2°. Demande de terre

C'est que l'acheteur adresse à l'administration territoriale afin d'effectuer l'enquête de vacance de terre. Cette enquête a les mêmes objectifs que celle effectué pour les terres urbaines.

3°. Procès verbal de l'enquête de vacances de terre

4°. Le croquis ou la carte.

Après cette enquête de terre et l'établissement du croquis par l'inspection territoriale, le dossier peut est alors transmis à l'administration des titres fonciers et immobilier qui établi ou délivre, à la suite travaux *ad hoc*, les différents documents *que nous avons commenté dans les cadre des transactions concernant les terres urbaines, à savoir :*

5°. Le procès verbal de mesurage et bornage

6°. Le contrat d'occupation provisoire

7°. Le certificat d'enregistrement

Notons qu'à la suite des différentes transactions, l'acquéreur d'un terrain dispose d'un dossier bien fourni en « pièces » rédigées à chaque opération concernant la cession du terrain. Ce dossier comprend notamment : l'acte de vente, divers reçus, des procès verbaux, croquis, etc. Cf. Annexe n°2 : Dossier complet (16 pièces) des différents papiers d'acquisitions d'une terre en milieu rural. Cas de la ferme de Masingi.

Au terme de l'acquisition du terrain, l'acheteur dispose souvent d'un dossier bien fourni de « papiers ».

Pour Milça Cubrilo et Catherine Goislard, en effet, la sécurisation foncière est un processus de mise en sécurité des acteurs, par rapport au droit foncier. Passer de sécurité à sécurisation, c'est exprimer l'idée que la sécurité n'est pas un état stable, mais le résultat d'un ensemble de facteurs s'inscrivant dans un espace-temps à prendre à considération au cas par cas²⁸¹.

Dans la région de Butembo, la sécurité des droits sur un terrain dépend de conditions de son acquisition. Le respect des étapes²⁸² suivantes de l'achat limite l'incertitude foncière:

- 1°. L'achat de la terre auprès des coutumiers. Les chefs terriens et les témoins doivent à l'occasion rédiger et signer l'acte de vente ;
- 2°. L'indemnisation des anciens exploitants pour leurs cultures et travaux de mise en valeur ;
- 3°. L'enquête de vacance²⁸³ de terre et établissement du croquis par l'inspection territoriale de l'agriculture et élevage;
- 4°. Le paiement à la chefferie de 10% du prix d'achat ; obtention du reçu signé par la chancellerie de la chefferie ou le service notarial. À ce moment la terre n'est plus coutumière ; elle devient domaniale ;

²⁸¹ CUBRILO M., GOISLARD C., *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Karthala-Coopération française, Paris, 1998, p.361

²⁸² Un document spécifique attestant l'opération effectuée est délivré à l'acheteur à chacune de ces étapes.

²⁸³ La loi foncière prévoit en effet une enquête de vacance de terre en son article 193 alinéa 1 : « toute concession des terres rurales est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant la procédure prévu dans le présent paragraphe ». L'enquête de vacance des terres a pour but de déterminer les droits détenus sur le terrain objet de la transaction foncière comme le stipule l'alinéa 2 de l'article 193 du code foncier : « l'enquête de vacance des terres a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que les tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession. ».

5°. La demande de terre au bureau du domaine du service des titres fonciers et immobiliers ;

6°. L'obtention des titres de propriété foncier, spécifiquement le contrat d'occupation provisoire et le certificat d'emphytéose.

En effet, au sens de la loi foncière, c'est la détention du titre foncier, spécifiquement le certificat d'enregistrement, qui garantit la propriété foncière. L'alinéa 1 de l'article 219 de cette loi dispose justement : « *le droit de jouissance d'un fond n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat.* ». L'enregistrement est en quelque sorte l'investiture légale de la propriété foncière ou tout autre droit réel immobilier ; il crée le droit, lui donne son état civil et lui sert de preuve²⁸⁴.

Les titres fonciers garantissent le droit de propriété et la jouissance paisible du fonds. En effet l'article 85 de la loi foncière stipule :

*«L'Etat est obligé, selon la nature et la destination donnée au fonds, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'en faire jouir paisiblement le concessionnaire, aussi longtemps que dure le droit de ce dernier. Il est tenu, en outre, de garantir le concessionnaire perpétuel contre les risques d'éviction totale ou partielle et contre les charges qui viendraient diminuer cette jouissance et qui n'étaient pas connues lors de la concession du contrat.»*²⁸⁵.

La référence à la loi foncière et à la coutume confère aux pratiques locales des caractéristiques et des significations particulières qu'il convient d'examiner.

3. Caractéristiques et sens des pratiques foncières locales.

Nous venons de décrire les différentes pratiques de gestion des terres qui sont en vigueur dans les milieux urbains et ruraux de la région de Butembo. Quelles sont les caractéristiques de pratiques foncières locales ?

3.1. Polymorphisme des pratiques foncières locales et pluralité des statuts fonciers

De manière globale, ces pratiques présentent comme caractéristique essentielle la combinaison progressive des principes coutumiers et des réglementations foncières administratives, ainsi que des lois foncières étatiques. Nous l'avons démontré précisément que des parcelles acquises en coutume sont enregistrées à l'administration municipale ou territoriale et aux bureaux des services fonciers. Malgré la détention des titres fonciers, certains acquéreurs de lots ou de terrains continuent parfois à payer la redevance coutumière et/ou à octroyer divers dons aux chefs des terres. Il y a donc une référence à plusieurs registres de légitimité. De même, dans le cadre des terres urbaines, la composante coutumière reste omniprésente dans les pratiques de lotissement des terres urbaines. Ce qui

²⁸⁴ PALUKU MATUMO, « la loi foncière du 20/07/1973 et son impact sur l'habitat », In Zaïre-Afrique, n°11, Kinshasa, janvier 1982, p.40

²⁸⁵ Loi foncière portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, In Journal officiel n°15 du 1^{er} août 1980.

signifie une hybridité des pratiques foncières.

Plusieurs pratiques foncières, présentant des formes variées, sont rencontrées dans la contrée. Concernant le milieu rural nous avons, en effet, relevé plusieurs modalités de ventes de terres lignagères. Mais la généralisation de la vente des terres ne signifie pas l'abandon définitif des anciennes formes d'attributions coutumières des terres. Différents modes d'appropriation des la terre coexistent au sein d'une même exploitation.

Péligissier souligne justement la diversité des pratiques et des conventions foncières dans la plupart des milieux ruraux africains, lorsqu'il écrit :

« l'Afrique offre tout un éventail de situations envisageables entre des pratiques encore totalement coutumières et des formes d'appropriation de la terre synonymes de privatisation de type capitaliste, en passant par toutes les nuances possibles de syncrétisme, lesquelles ont pour premier mérite d'être vivantes, fonctionnelles, évolutives »²⁸⁶.

Les pratiques foncières décrites ci-dessus et qui se répandent dans la contrée créent plusieurs statuts ou formes d'appropriation de la terre. Me référant à la partition des droits fonciers urbains établie par François Tourbillon (droit des codes, droit de l'administration, droit coutumier, droit populaire nouvelle coutume urbaine)²⁸⁷, je peux distinguer localement - en généralisant - quatre formes d'appropriation de la terre, conséquences de l'usage des diverses pratiques foncières :

- 1°. *les terres appropriées coutumièrement* : ce sont celles qu'exploites des paysans sur le base des anciens contrats coutumiers, notamment la vassalité (*vusoki*) ou les différentes donations intrafamiliales. Ces terres sont de moins en moins nombreuses, car ce sont elles qui sont maintenant vendues ;
- 2°. *les terres appropriées par des conventions populaires* : ce sont des terres achetées auprès des chefs de terres mais qui ont pour titre un acte de vente signé par le vendeur, l'acheteur et quelques témoins. Plusieurs parcelles urbaines et rurales figurent dans cette catégorie ;
- 3°. *les terres enregistrées par l'administration municipales* : ce sont des parcelles pour lesquelles les acquéreurs ont déclaré la transaction au bureau municipal de la localité où elles sont situées. Le but de la déclaration (formalisation) est, pour l'acquéreur, de faire reconnaître ses droits fonciers et se faire délivrer un titre de propriété « officiel » par l'administration municipale ou territoriale. Quelques parcelles urbaines (notamment dans les anciens lotissements urbains) et la plupart des fermes agropastorales sont enregistrées dans les administrations municipales ou territoriales locales ;

²⁸⁶ PELLISSIER P., *op.cit.*, 1995, pp.19-34

²⁸⁷ TRIBILLON J.-F., *op.cit.*, 1995, pp.66-67

4°. *les terres enregistrées par les services fonciers* : il s'agit des terres pour lesquelles les propriétaires disposent d'un titre foncier légal.

Les acteurs se réfèrent à l'un ou à l'autre de ces différents registres de sécurisation selon leur accessibilité, les intérêts ou les opportunités. Mais ils combinent souvent plusieurs de ces registres. Il est important de connaître les raisons qui justifieraient le recours à ces pratiques, plutôt qu'aux lois officielles étatiques ou aux principes fonciers coutumiers. Il est également important de déterminer les conséquences socio-économiques de la prolifération de ces pratiques foncières.

3.2. Significations des pratiques foncières : dynamiques plurielles

Les pratiques foncières locales transforment les systèmes fonciers locaux. Le constat majeur de notre analyse des pratiques foncières observées dans la région de Butembo (en ville comme à la campagne), est qu'elles conduisent à la privatisation (individualisation) progressive des droits fonciers communautaires. Concernant la tendance à l'individualisation des droits fonciers, Philippe Lavigne Delville et Alain Karsenty formulent la remarque suivante :

« Les dynamiques de changements contribuent à créer de la diversité et à dessiner des trajectoires plurielles, qui ne correspondent pas à l'uniformisation rapide découlant de l'individualisation progressive des droits et de la généralisation des transactions marchandes de la terre. Partout ou presque, un certains contrôle social persiste sur les ventes des terres. »²⁸⁸

Pour les théoriciens de l'évolution des droits sur la terre, rappelons-le, la pression démographique et le marché conduisent inévitablement les systèmes fonciers à évoluer vers la généralisation de la propriété privée (individuelle ou familiale), parallèlement à l'effritement et à la disparition du rôle des autorités coutumières. Quant à eux, les socio-anthropologues mettent l'accent sur une diversité des facteurs pour décrire et expliquer l'évolution des systèmes fonciers. Ils soutiennent que le développement des transactions monétaires relatives à la terre peut aller de pair avec d'autres formes d'arrangements²⁸⁹.

Une analyse rapide des pratiques décrites ci-dessus expliquerait leur émergence par la croissance de l'urbanisation et le développement des activités agropastorales. Des facteurs de divers ordres agissant isolément ou de concert justifieraient le développement de pratiques foncières observées localement. Sans aucune prétention d'exhaustivité, nous en citerons les plus importants.

1°. Les Dynamiques socio-démographiques

Nous l'avons montré justement au premier deuxième chapitre, à cause des plusieurs facteurs favorables (taux de natalité élevé, amélioration des conditions sanitaires,

²⁸⁸ LAVIGNE DELVILLE Ph., KARSENTY A., *op.cit.* 1996

²⁸⁹ LAVIGNE DELVILLE Ph., « Privatiser ou sécuriser », in LAVIGNE DELVILLE Ph., *op.cit.*, 1996, pp.28-35

mouvements des populations, etc.) la population du Bunande connaît des records de croissance depuis les années 1930. Cette population, avons-nous dit, est néanmoins inégalement répartie sur le territoire. On rencontre des zones de forte densité démographique (les terres des hautes et moyennes altitudes) et des zones de faible densité (la région de basse altitude). Ces caractéristiques démographiques sont parmi les facteurs de base de l'émergence des nouveaux modes de gestion de terres.

« Le révélateur, par excellence, de la souplesse des pratiques africaines en matière foncière est sans conteste leur adaptabilité aux variations de la pression démographique, dans le temps comme dans l'espace²⁹⁰. ».

Pour Péliissier, l'organisation sociale et l'évolution démographique ont des répercussions sur les modes d'appropriation du sol. A ce propos, il écrit :

«Au sein d'une communauté villageoise, ce n'est pas seulement l'organisation sociale ou l'antériorité relative des différents lignages qui se projettent sur le sol, c'est aussi leur histoire et notamment leur évolution démographique : par prêts, échanges et retouches, lorsque nécessaire, dans le partage et l'attribution des champs, l'emprise des différentes unités de production s'aligne sur l'évolution de leurs effectifs. [...] En fonction de l'évolution démographique divergente des lignages et des familles (voire des ménages au sein des familles) s'opère, en effet, un réajustement foncier permanent, à tel point que l'usage du sol, c'est-à-dire le travail, fonde des droits nouveaux, tandis que s'estompent ou deviennent symboliques les prérogatives des précédents exploitants.»²⁹¹.

Il est admis que la population a une influence certaine sur les modes d'appropriation de l'espace ; mais la variation démographique n'est pas nécessairement une condition suffisante pour l'apparition d'une pression foncière et de la modification des pratiques foncières (abandon des principes coutumiers de gestion des terres, émergence de nouvelles pratiques foncières). Plusieurs autres facteurs isolés ou interconnectés peuvent expliquer les mutations foncières.

2°. Dynamiques politiques : coexistence des modes de gestions étatiques et coutumières

La création des entités territoriales administratives et leur gestion par des autorités nommées par l'Etat depuis l'époque coloniale (bien que certains aient été pris dans les lignages régnants) sont des facteurs réels des dynamiques foncières. A ce propos Michel Piscay parle de « changements dans la trame des pouvoirs fonciers »²⁹², dont la principale conséquence est l'avidité des postes administratifs. En effet, ce changement ne s'est pas fait sans heurt par rapport à l'organisation sociale et à l'exercice du pouvoir foncier traditionnel. Cette nouveauté est un des facteurs qui sont à la base de l'émiettement du pouvoir foncier des chefs traditionnels et de la désintégration des anciens territoires claniques.

²⁹⁰ PELISSIER P., *op.cit.*, p.22

²⁹¹ *Ib.*

²⁹² PISCAY M., « Transformation des systèmes fonciers et transition foncière au Sud- Bénin », In LAVIGNE DELVILLE Ph.(Coord.), *op.cit.*, 1998, pp.153-156

Au Bunande, les gouvernements coloniaux et nationaux auraient toutefois repris, malgré quelques erreurs et exceptions, certains membres des anciennes aristocraties foncières locales dans l'administration des territoires infra-nationaux, notamment les groupements et les chefferies. Le propos ci-dessus, reprenant un extrait du curriculum professionnel du notable Kikene, en témoigne :

« Je m'appelle Kasereka Kikene Munzombo; fils de Munzombo (Ngabwe du clan Baswagha) et de Kahambu. Je suis né à Misebere vers 1940. J'ai fait 6 ans d'études primaires de 1948 à 1953. Je suis protestant. A la fin de mes études primaires en 1953, les missionnaires protestants m'ont affecté dans mon village de Misebere pour y prêcher la parole de Dieu et enseigner à l'école primaire. De 1958 à 1959 j'ai fait des études bibliques à Katwa. En 1959, je suis entré dans l'administration publique. Comme la localité de Katwa était réputée pour le banditisme et les actes de vandalisme (on y tranchait la tête de gens) l'administration coloniale voulant arrêter ce genre d'actes a décidé de nommer un natif à la tête de la localité de Katwa. J'ai tout d'abord été nommé juge du groupement Buyora à Misebere. En 1960, Etienne Mashako et Romain Matokeo (chefs de cité de Butembo) m'ont nommé greffier du groupement Buyora à Misebere. En 1966, le chef de poste d'encadrement administratif de Musienene m'a nommé greffier collecteur d'impôts à Lukanga, groupement Bukenye. En 1969, j'ai été nommé greffier du tribunal principal de Musienene, mais j'ai refusé à cause des mésententes coutumières opposant le groupement Buyora (dont ma famille a la responsabilité de gestion coutumière en sa qualité de Ngabwe, chef militaire traditionnel) au groupement Ngulo. Face à ce refus, on m'a affecté à Lubero dans la localité de Makofi pour y assumer la même fonction. Malgré les mésententes, j'ai toutefois assumé la fonction de secrétaire du tribunal principal à Musienene de 1971 à 1974. Cette dernière année j'ai été nommé chef de localité de Katwa.

En 1984, j'ai assumé, pendant 4 mois, la fonction de chef intérimaire du groupement Bukenye où le chef Mululu venait d'être suspendu par la hiérarchie. Au cours de la même année, je suis revenu à Katwa à ma fonction de chef de localité. En 1999, Butembo a été érigé en ville. J'ai été repris dans l'administration communale comme chef du quartier Matanda. Je suis aussi membre du conseil coutumier de la chefferie des Baswagha.²⁹³ ».

Ceci dit, l'administration « moderne » est très alléchante pour nombreux chefs traditionnels qui ne jouissent plus de beaucoup de prestige, malgré la prégnance des principes fonciers coutumiers.

Les postes administratifs étant limités et nécessitant certaines compétences, tous les chefs traditionnels ne pouvaient ou ne peuvent pas être engagés dans l'administration étatique. La compétition pour l'accès aux postes dans l'administration territoriale s'attise, dès lors, entre non-membres de familles et membres des lignages et clans représentant les anciennes aristocraties foncières. Beaucoup de moyens sont mobilisés pour se faire prévaloir comme ayant droit au pouvoir coutumier et administratif.

Aux niveaux supra-clanique et clanique, plusieurs fausses informations sont répandues par des acteurs avides du pouvoir. La falsification des récits des mouvements migratoires en est une illustration. Des récits sont montés de toute pièce en faveur des

²⁹³ Extrait de l'entretien avec Kikene et Saïdi Malo.

collectivités actuelles ou de l'assouvissement des ambitions hégémoniques de l'un ou l'autre groupe d'acteurs cherchant à s'attribuer un rôle prépondérant dans le concert des clans.

A ce propos Kambalume et Muwiri écrivent :

« A partir de l'appartenance clanique d'un chef animant la vie politique, on a cherché à lier la migration à son groupe, celle du clan entier, en réduisant ainsi l'histoire de tout un clan à celle d'une famille [...] des groupes comme les Bashu et les Batangi rivalisent en argument pour forcer la reconnaissance de leur place à la tête des migrations Nande²⁹⁴ ».

La course à l'hégémonie est fondée sur des arguments avancés par les concurrents appartenant à différents clans rivaux :

« Les Batangi présentent l'ethnonyme dérivant du verbe eritanga (d'où le nom Batangi : précédents) qui signifie précéder, arriver le premier [...] ; quant aux Bashu, tout en expliquant le mot Isale, nom de la contrée où se trouve la résidence traditionnelle du chef, comme étant le résultat de la transformation des mots "ey'ise ali" signifiant là où se trouve le père ; ils présentent en même temps cette contrée comme le point de départ des migrations ultérieures[...] ; jouant à un autre niveau, les Baswagha se sont simplement accaparés de la langue : une synonymie soutenue par des explications laborieuses a été insidieusement introduite invitant les gens à nommer invariablement leur langue, le kinande ou le kiswaagha (du nom de leur clan : Baswagha). »²⁹⁵.

Des transformations similaires et les disputes pour le pouvoir qui s'ensuivent sont recensées à différentes échelles territoriales (groupements, villages, etc.) et sociales (lignages, familles). Au niveau des entités sociales, tels les lignages et les familles, les généalogies sont faussées à dessein par les prétendants au pouvoir et au contrôle des terres. Dans la chefferie des Bashu, par exemple, des discordances plus ou moins violentes sont enregistrées entre les chefs des groupements Isale-Bulambo et Isale Kasongwere et entre ces deux derniers groupements et les autres groupements de la chefferie. Il en est de même des contestations de la légitimité des certains chefs des lignages ou familles.

Les disputes pour la redevance coutumière et la compétition pour l'accès aux fonctions administratives sont les principales causes de ces mésententes.

S'agissant des redevances, certains conflits relativement récents entament l'unité du territoire et sa configuration administrative. En chefferie des Baswagha des dissensions auraient débouché sur la scission du groupement Buyora, comme l'indique cet extrait d'un entretien avec un notable de ce groupement :

«...Le Ngulo et le Buyora étaient jadis un même et seul groupement appartenant à notre ancêtre commun Nyalyanga. Nyalyanga avait deux fils : Kiyora et Noghoverya. Kiyora était l'aîné ; il ne pouvait pas, selon les prescriptions de la coutume, être investi comme Mwami. C'est plutôt Noghoverya qui méritait d'être nommé Mwami et porter le diadème royal (embita). Comme ces deux frères se disputaient les redevances coutumières, leur père Nyalyanga avait décidé de scinder l'entité en deux groupements autonomes : le Ngulo et le Buyora actuels. Kiyora a

²⁹⁴ MUWIRI K., KAMBALUME K., *op.cit.*, pp.21-22

²⁹⁵ MUWIRI K., KAMBALUME K., *op.cit.*, pp.21-22

reçu le Buyora, territoire jadis connu sous le nom de Kavughavugha ; et Noghovorya a pris le Ngulo. Ces mésententes continuent à nous marquer. C'est pourquoi je ne pouvais pas accepter d'assumer la fonction de greffier à Musienene, dans le Ngulo... »²⁹⁶.

Dans presque toutes les chefferies coutumières locales, il y a des contestations de la légitimité des autorités régnautes et des disputes pour les pouvoirs. Certaines de ces disputes datent de plusieurs décennies ; elles ont fait l'objet de plusieurs séances de conciliation et/ou jugements, qui restent sans issue. Certains de ces conflits relativement récents continuent à marquer les descendants des anciens antagonistes et sont de ce fait une bombe à retardement.

Nous pouvons citer, en chefferie des Baswagha, le conflit de pouvoir entre les familles Mungulumba et Lignombe en groupement Mwenye et celui qui opposait la famille Katsiravweya aux chefs de la chefferie²⁹⁷. Ce dernier conflit, aurait duré environ trois décennies (des années 50 aux années 80) ; il a fait l'objet de plusieurs conciliations associant plusieurs acteurs sociaux et politiques. Les chefs des groupements et des populations les ont en mémoire et en redoutent toujours la résurgence.

L'extrait du procès-verbal d'une réunion tenue à Musienene en 1985 révèle qu'il s'agit bien d'une tentative d'usurpation de pouvoir.

«...la famille Katsiravweya, de souche Muhira, dont l'ancêtre fut l'oncle maternel du Mwami Inoghovorya I des Bawagha, revendique des droits sur le trône des Baswagha. Le point de départ de cette revendication se situe à la 8^{ème} génération des grands chefs Baswagha lorsque Nyalyanga II, mwami de Bawagha, épousa Itungu Tatsa, fille de Katsiravweya, de laquelle naquit Inoghovorya I, grand-père du feu Mwami Biondi. Suivant la coutume des Bawagha, lorsque Inoghovorya I fut couronné, son oncle maternel dut participer aux cérémonies de son intronisation et, à sa mort, il dut conserver les objets symboliques du pouvoir. Ce rôle lui donna droit à une récompense, c'est-à-dire à une portion de terre sur laquelle ses descendants continuent à percevoir la redevance coutumière. Il ne lui confère aucun droit de succession au trône de son neveu qui n'était pas son régent....L'autorité coloniale a, plus d'une fois, examiné les revendications des requérants et les a toujours trouvées sans fondement, allant même jusqu'à sanctionner la récidive par une mesure de relégation prise finalement contre eux. Le 09 janvier 1961, le conseil de la chefferie s'est penché sur la question, en présence des requérants, et a abouti à la conclusion que la famille Katsiravweya a droit à la redevance coutumière sur ses collines, mais pas à la direction du groupement Ngulo. Le 20 février 1963, un second conseil de la chefferie a entendu longuement les requérants en présence d'importantes autorités politiques et administratives du pays, et a abouti aux mêmes conclusions qu'en 1961. Plus près de nous, le citoyen commissaire sous-régional du Nord-Kivu a enquêté sur ce cas à Lubero en 1981. Et en 1982, le citoyen président régional du Mouvement Populaire de la Révolution et gouverneur de la région du Kivu a délégué le citoyen Nzazi Mfingili, alors chef de division régional de l'administration du territoire au Kivu, pour une large consultation populaire sur cette même question à Musienene. Il

²⁹⁶ Entretien avec Kinene Munzombo., notable ngabwe du groupement Buyora, chef du quartier Matanda (ville de Butembo) et conseiller à la chefferie des Baswagha.

²⁹⁷ Au cours de mes enquêtes, les informateurs, notamment les notables, n'hésitaient pas à chercher à s'assurer que je n'étais pas membre d'une de ces familles. Bien que résolu, ces conflits continuent à marquer la mémoire des antagonistes, qui redoutent toujours d'éventuelles récidives et/ou recrudescences.

a abouti aux mêmes conclusions sur base des déclarations publiques des deux parties entendues en présence des autorités de la zone et de nombreux responsables coutumiers. Et dernièrement, le 2 juillet 1985, lors de la réunion de conciliation tenue à Lubero à la demande de la famille Katsiravweya, sous la présidence du citoyen président du comité populaire de Zone et commissaire de zone de Lubero, les conclusions des débats ont, encore une fois, été les mêmes... »²⁹⁸.

Dans le même contexte de la quête du pouvoir, certains acteurs ont tenté de réclamer carrément la création de nouveaux groupements au sein de groupements préexistants. En chefferie des Baswagha par exemple, Kaseraka Munyarwanda Kati Ka Kihugho a toujours réclamé la création du groupement Masereka-Lac²⁹⁹.

La création des chefferies administratives, l'imposition des frontières et des autorités administratives et l'accréditation des migrations des seuls clans animant la vie politique dans l'administration coloniale sont des facteurs qui ont ravivé et accentué les dissensions entre groupes claniques. Pour Kambalume et Muwiri :

«Les conflits politiques sont autant d'entorses faites aux droits de certains groupes, à la faveur de la présence de l'autorité coloniale ou du soutien du gouvernement.»³⁰⁰

Ces conflits de pouvoir ont des répercussions néfastes sur la sécurité des exploitations agricoles, qui sont menacées de spoliation. L'incertitude s'installe chez les exploitants qui ne savent plus à quelle autorité foncière remettre la redevance coutumière, la légitimité de beaucoup de chefs de terre étant fort controversée. Les coûts d'exploitation augmentent, les exploitants se trouvent dans l'obligation d'assister financièrement leurs chefs de terre lors des multiples séances de conciliation et de jugement. Après conciliation et obtention de gain de cause, les chefs des terres redoutant la récurrence des disputes foncières, procèdent souvent à la cession des terres qui faisaient l'objet des querelles. Dans certains cas, les chefs de terres les vendent pour rembourser les dettes contractées pour les divers frais de justice ou de conciliation. C'est, entre autres, dans de tels contextes que certains bourgeois accèdent à des terres qui leur sont octroyées en compensation des diverses assistances financières ou administratives consenties aux chefs des terres au cours des différentes séances de conciliation et de procès. Mais les terres ainsi acquises entraînent souvent la recrudescence des conflits.

Toutes ces dissensions minent et déstabilisent la société rurale. Il s'agit d'une véritable bombe à retardement, qui pourrait exploser, si le contexte reste inchangé et si des mesures adéquates ne sont pas prises.

Au total, le pouvoir foncier et social des chefs traditionnels est en train de s'effriter. Ils en sont très conscients, comme cela transparaît dans l'extrait du discours du prononcé par

²⁹⁸ Extrait du Procès verbal de la réunion tenue le 9 octobre 1985 à Musienne, chef-lieu de la collectivité des Baswagha groupant le membre de la famille Katsiravweya et celle des Baswagha.

²⁹⁹ Procès-verbal précité.

³⁰⁰ KAMBALUME K., MUWIRI K., *op.cit.*, p. 22

le chef de la Chefferie de Bashu, lors des cérémonies d'ouverture du colloque sur la codification des principes coutumiers de gestion foncière:

« ... les chefs coutumiers sont aujourd'hui considérés comme de viles personnes dans la société. Ce mépris est consécutif à leur disqualification et à la méconnaissance de leur autorité par l'Etat depuis l'époque coloniale; les riches comme les paysans n'ont plus de respect envers les chefs coutumiers. Les conflits fonciers se multiplient, car les chefs coutumiers, qui devraient se charger de la bonne gestion de la terre, sont relégués et n'ont plus rien à dire »³⁰¹.

Dans un tel contexte caractérisé par les dissensions à l'intérieur de la classe des chefs des terres et l'avidité et le compétition pour l'accès aux postes administratifs, le pouvoir des autorités traditionnelles est entamé et quasi effrité. L'irrégularité des rituels cède la place à l'ignorance et à l'oubli des principes fondamentaux³⁰², situation dont profitent certaines personnes pour brouiller à dessin les "cartes foncières", afin d'accéder au pouvoir et au contrôle des terres.

De nouvelles autorités interviennent désormais, parfois en interférence et de manière contradictoire, dans la gestion foncière locale. Il s'agit notamment des fonctionnaires (gouverneurs, administrateurs de territoire, bourgmestres, etc.), des responsables des Eglises ou des communautés religieuses, des responsables d'ONG, des autorités militaires, des miliciens, des responsables des partis politiques, etc.

A la suite de ce qui précède, nous pouvons valider l'hypothèse de l'existence de plusieurs autorités et normes qui se confrontent, s'entendent, s'opposent ou s'adaptent de façon opportuniste pour réguler la ressource foncière.

3°. Nucléarisation des structures sociales³⁰³ : développement de l'individualisme

Philippe Lavigne Delville et Alain Karsenty affirment un rôle important des transformations des structures familiales dans la gestion des terres lorsqu'ils écrivent :

*« Les transformations des structures familiales amènent également des changements dans la gestion des terres de culture de la famille :
- gain d'autonomie des cadets (et parfois des femmes) qui conquirent l'accès à des droits de cultures individuels sur une partie des champs familiaux ;
- transformation des règles d'héritage (passage d'un système matrilineaire à un système patrilineaire, transmission des biens et de la terre de père en fils et non d'aîné à cadet), ce qui accélère la fragmentation des grandes unités familiales et le partage de terre entre les unités de taille plus réduite, aboutissant parfois à ce que l'unité de production se réduise au ménage polygame. »³⁰⁴.*

³⁰¹ Mwami Patanguli Sulemani : mot d'ouverture du colloque sur les principes coutumiers de gestion foncière en collectivité des Bashu, Bunyuka le... Cf. rapport du colloque

³⁰² Des sérieuses et vives contradictions étaient notées dans les exposés des principes coutumiers par les notables et chefs coutumiers, lors des colloques visant la codification des principes coutumiers organisés par le Sydip. Certaines autorités s'estimant connaître la coutume foncière n'arrivaient pas à supporter la contradiction. Ils redoutaient certainement la remise en cause de leur légitimité ; s'estimant humiliés à cause de l'ignorance des principes fondateurs de la coutume foncière, elles ont dû claquer la porter. Le modérateur était incessamment amené à rappeler à l'assemblée qu'on n'était pas dans une palabre coutumière où se règlent les différends fonciers ou les disputes pour le pouvoir.

³⁰³ Par structures sociales je désigne les unités sociales telles que lignages, les familles et les ménages.

³⁰⁴ LAVIGNE DELVILLE Ph., KARSENTY A., *op.cit.*, 1996

On assiste actuellement à des transformations profondes des structures familiales dans la région de Butembo. Dans la société traditionnelle en effet, les familles étaient soudées et unies. Mais les valeurs telles que la solidarité des membres et le respect des adultes sont en train de disparaître au profit de l'individualisme. Les liens intrafamiliaux sont de plus en plus dénoués par les jeunes générations. Les relations de fraternité avec les familiers collatéraux sont tacitement ou clairement dénouées. Les familles se nucléarisent. Le ménage est devenu l'entité sociale concrète. Sur le plan foncier, cette mutation compromet les règles de partage des terres (héritage et donations par le lien d'appartenance à une famille) et conduit à l'exclusion de certains ayants droit.

4°. Nouvelles activités et nouveaux modes d'occupation de l'espace

La terre est très sollicitée pour des activités et organisations nouvelles. Parmi elles, il y a les villes, les cités, les activités d'aménagement territorial (routes, source d'eau potable, centrales hydroélectriques, etc.), les activités économiques, les activités sociales et de loisirs (écoles, Eglises, hôpitaux, terrains de sport, etc.), les infrastructures publiques, etc.

S'agissant seulement de l'Eglise catholique, le diocèse de Butembo-beni dispose d'un patrimoine foncier important. Il en est de même pour les associations de développement et ONG qui sont parmi les grands détenteurs de terres dans la contrée. Il convient de souligner, en ce qui concerne les associations et ONG locales, que la majorité d'entre elles ont pour objectif la promotion de l'agriculture³⁰⁵. Elles disposent de ce fait de champs pilotes pour la vulgarisation des cultures, mais aussi pour leur autofinancement. Le statut des parcelles de terre occupées et exploitées par les Eglises et les associations est parfois imprécis. Des parcelles leur sont attribuées par les coutumiers pour l'intérêt social qu'elles poursuivent. Une confusion et/ou une imprécision est souvent entretenue, quant à leur statut. Néanmoins, dans le contexte actuel de quasi-rareté de la terre en région de Butembo, les donations de parcelles aux Eglises et associations de développement se raréfient. Ces institutions achètent désormais des parcelles auprès des chefs de terres, puis acquièrent les documents officiels de propriété foncière.

Tous ces facteurs de dynamique foncière entraînent la rareté relative³⁰⁶ des terres et la surestimation de la valeur. En effet, toutes les terres sont appropriées. Les espaces collectifs comme les buissons de chasse, de collecte de fruits ou de bois et le pâturage collectif n'existent plus ou sont menacés de disparition. Seuls des grands lieux des cultes traditionnels et les chefs-lieux de clans sont encore plus ou moins préservés. La conception de la terre en tant que patrimoine communautaire inaliénable est en désuétude; il faut se l'approprier, la posséder individuellement et de façon privative. Mais pourquoi les gens

³⁰⁵ MAFIKIRI TSONGO, *Organisations coopératives et développement rural, notes de cours ronéotypées*, Universités Catholique du Graben, 1996

³⁰⁶ Je parle d'une rareté relative, parce qu'elle concerne certains acteurs, d'autres disposant des vastes étendues de terre.

cherchent-ils à disposer de la terre?

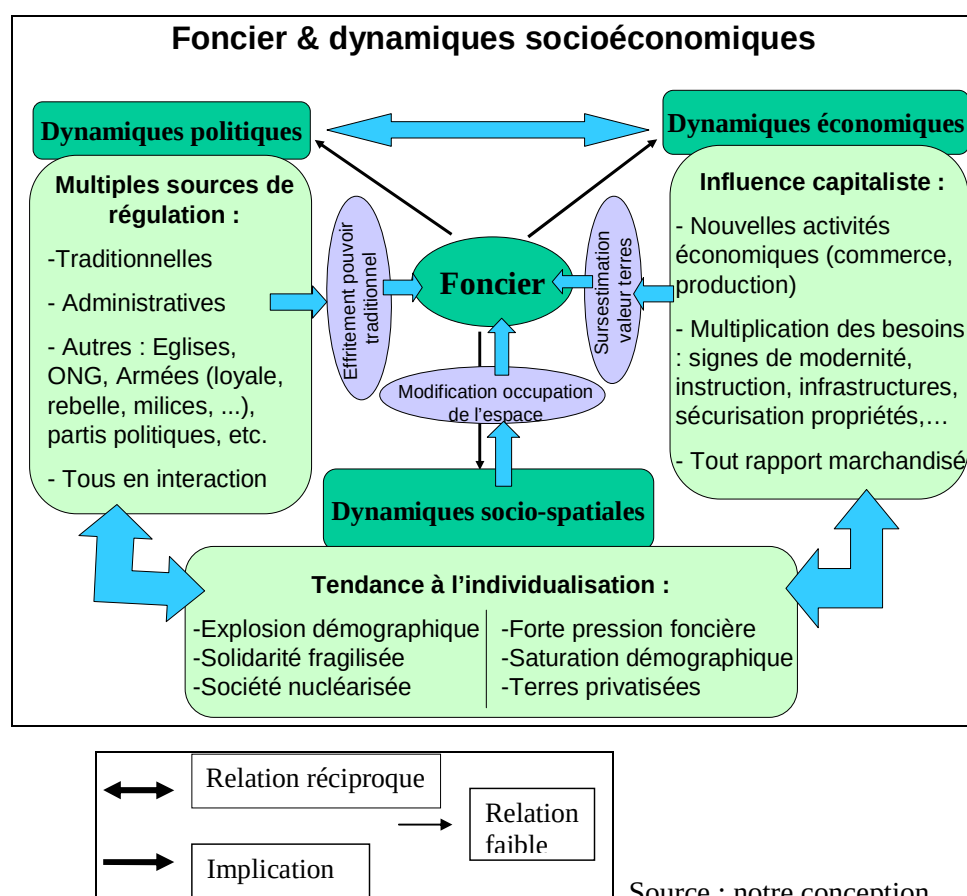
5°. Multiplication des besoins

Il convient tout d'abord de souligner que l'accroissement de la population décrite dans la première section suppose l'augmentation des quantités de nourriture. Dans une société où la majeure partie de la population vit de l'agriculture l'accroissement démographique conduit à celui de la demande de parcelles de terres (habitations et exploitations agricoles).

De surcroît, dans le contexte actuel de modernité et de quasi-universalisation des modes de consommation et de monétarisation de tous les rapports sociaux, la société est confrontée à la multiplicité de besoins dont la satisfaction nécessite la détention de moyens (financiers essentiellement). Ces nouveaux besoins imposent de nouvelles formes d'organisation de la production et des diverses sources de revenus permanents. Des nouvelles cultures et espèces d'élevage sont introduites dans la contrée ; leur pratique occupe de l'espace dans des exploitations agropastorales extensives.

Tous ces facteurs étant conjugués éveillent chez les divers acteurs, selon le cas : la conscience de la fin de la terre, la remise en cause des anciennes conventions foncières, la nécessité de sécurisation des terres dont on est attributaire.

Nous pouvons, à partir de ces dynamiques, affirmer que le système de gestion foncière est influencé par divers facteurs (sociaux, historiques, environnementaux, économiques, etc.) qui s'influencent mutuellement, s'accordent et/ou s'opposent selon les opportunités et les intérêts. Cette interaction entre acteurs et facteurs est schématisée dans la figure ci-dessous :

Figure n°3 : système foncier local et dynamiques socioéconomique

Les dynamiques politiques entraînent la multiplication des sources de régulation de la ressource foncière et l'effritement du pouvoir des autorités foncières traditionnelles. Les dynamiques socio-spatiales ont profondément modifié la structure d'occupation de l'espace. Le capitalisme a conduit à l'individualisation des rapports sociaux et la privatisation des terres. Le contexte foncier actuel dépend largement de la conjugaison de ces dynamiques.

Il est certes vrai que la modification des principes de régulation foncière dépend de l'interaction de ces dynamiques plurielles et multiformes. Néanmoins, localement, l'accumulation des terres par la classe des commerçants est très remarquable. Elle est, pour plusieurs observateurs, le facteur le plus explicatif de la modification des principes traditionnels de la gestion des terres communautaires. C'est, en tout cas, une opinion très répandue localement. Il est important d'analyser le processus d'accumulation privative de terres pour en connaître l'incidence sur la gouvernance foncière et l'économie locale.

Conclusion partielle

Ce chapitre a tenté d'examiner les pratiques foncières mises aux points par les acteurs dans le cadre de la régulation du contrôle de la terre et de la sécurisation des droits fonciers.

Il s'est révélé que suite à des mutations sociopolitiques de divers ordres et dans un contexte marqué par la raréfaction de la terre, les normes foncières coutumières et étatiques ne sont pas rigoureusement observées ni par les autorités foncières ni par la population. En ville, la gestion des terres est rendue difficile à cause essentiellement de la non indemnisation des autorités foncières coutumières et de la déliquescence de l'Etat. Les chefs des municipalités locales et les chefs de services fonciers sont conduits à inventer des pratiques de gestion de la terre qui sont censées concilier les intérêts des autorités traditionnelles et ceux de l'administration étatique. Ainsi les lotissements des terres sont-ils gérés par une équipe composée d'autorités coutumières et administratives.

Dans la plupart des milieux ruraux les incertitudes économiques et foncières (crainte de l'expropriation des chefs des terres par l'Etat) conduisent les chefs de terres à vendre les terres lignagères aux nantis. Les acquisitions des terres sont le plus souvent formalisées par les autorités municipales moyennant paiements de certains frais qui, pour la plupart, ne sont pas versés au compte du trésor mais sont plutôt encaissés pour des comptes personnels de ces autorités. Ainsi la gestion des terres lignagères constitue-t-elle un moyen d'enrichissement des autorités qui encouragent implicitement la cession des terres lignagères. Les ventes des terres sont une transformation des conventions foncières coutumières et se font au détriment des attributaires coutumiers des terres (familiers copropriétaires et paysans locataires coutumiers des terres) qui sont délogés à la suite de ces transactions foncières marchandes.

La conclusion essentielle de notre analyse des pratiques foncières est que ces dernières favorisent l'accumulation des terres par une minorité de bourgeois (commerçants et autres élites).

La préoccupation majeure est de spécifier les motivations des acquéreurs des terres et les retombées réelles de l'accumulation foncière sur la prospérité du commerce et le développement local.

CHAPITRE 4

CAPITALISME MARCHAND ET ACCUMULATION FONCIÈRE DANS LA REGION DE BUTEMBO

Au troisième chapitre, nous avons montré que les pratiques foncières locales favorisent la vente des terres lignagères. Désormais, seuls ceux qui disposent des moyens financiers peuvent facilement accéder à la terre. En d'autres termes, ces pratiques de gestion foncière favorisent un accès inégalitaire des terres et l'accumulation de ces terres par un petit nombre d'acteurs.

La croissance spectaculaire des fermes agro-pastorales et du secteur immobilier dans la région économique de Butembo est un fait certain. Mais les principaux investisseurs dans ces secteurs sont les commerçants qui détiennent de vastes parcelles rurales et urbaines.

Ce chapitre est consacré à l'étude des interconnexions entre la dynamique commerciale et l'accumulation foncière. Une attention particulière y est accordée à l'identification des facteurs qui motivent les commerçants à entretenir de vastes parcelles agro-pastorales et constructibles, ainsi qu'à l'examen de la mise en valeur de ces parcelles ou des différentes activités qui y sont organisées, à la sécurisation des biens fonciers et à l'impact des ces investissements fonciers sur l'économie locale.

Après un bref historique du commerce local, l'étude aborde le foncier rural et le foncier urbain. Cette analyse est basée sur des récits et des données quantitatives concernant les caractéristiques des biens fonciers des commerçants (exploitations agropastorales, parcelles résidentielles et commerciales).

1. Dynamique commerciale et paysannerie locale

L'accumulation commerciale semble avoir ses bases dans la commercialisation des récoltes agricoles produites localement. De ce fait, une brève description de l'évolution du commerce est indispensable à la compréhension de la croissance des investissements fonciers.

1.1. Origine du commerce local

La pratique des échanges est une activité culturelle des Nande. Bien qu'étant encore à ses formes rudimentaires, les expatriés (Indiens, Grecs et Belges) ont trouvé cette dynamique dans la contrée. Néanmoins, ces expatriés lui ont donné une autre configuration (ouverture des grandes maisons de commerce, conformité à la législation commerciale, etc.).

Comme dans beaucoup d'autres sociétés traditionnelles, le troc était la principale modalité d'échange. Ce troc portait essentiellement sur le sel et sur les denrées alimentaires locales (gibiers, poissons, céréales, boissons, sauterelles, etc.), sur certains métaux (cuivre, fer), sur les produits de la forge (houes, serpes, lance, hanche, couteaux, etc.) utilisés en agriculture, pour la chasse et pour d'autres activités, sur les œuvres artistiques (céramiques, vannerie, sculptures en bois, instruments de musique, parures, etc.), sur les tissus en écorces

ou en peaux, sur l'ivoire³⁰⁷.

Selon Kasay Lenga Lenga, ces échanges se passaient souvent entre amis et connaissances et non sur des marchés organisés. Cependant, quelques collines étaient reconnues comme lieux d'échange de produits au début de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. C'est le cas notamment de Matanda et Malende à Butembo et de Vusamba sur la piste reliant les agglomérations de Musienene et Muhangi. Plusieurs autres sites où fonctionnaient des marchés en séances hebdomadaires furent ensuite créés. Mais le commerce local doit sa configuration actuelle à un passage par plusieurs étapes : le colportage, l'ouverture des boutiques, le commerce interlope ou frauduleux, le commerce formel³⁰⁸.

Le colportage ou la vente des marchandises à domicile et de porte à porte remonte à la décennie 40-50. Il est l'oeuvre de personnes issues de familles modestes, notamment les anciens salariés (mineurs évadés, vendeurs dans les boutiques des expatriés, ouvriers des colons, etc.) ; les artisans qui avaient ressenti le besoin d'accélérer le rythme d'écoulement de leur produits ; les adeptes des protestants qui passaient la quasi-totalité de leur temps à évangéliser sans percevoir de salaire.

Ce commerce à domicile prit ensuite la forme ambulatoire sur des marchés hebdomadaires. Les premières boutiques, tenues essentiellement par les expatriés grecs, belges et indiens, furent ouvertes vers les années 1950. Les bâtiments commerciaux construits par les expatriés existent encore dans les principaux centres commerciaux (Butembo, Beni, Mutwanga, Lubero, Vuhovi, etc.).

Ces expatriés ne vendaient que les produits de première nécessité (savon, huile de palme, sel, cigarettes, allumettes), mais la croissance de la demande les a vite amenés à diversifier les articles : matériaux de construction, appareils électroménagers, outils agricoles, etc.

Au cours des années 50, Butembo devenait déjà le principal centre d'approvisionnement en produits manufacturés pour les villages et centres commerciaux environnants.

En se servant de l'approche braudélienne pour analyser la dynamique de l'économie Nande, Mirembe constate une articulation entre trois niveaux : l'économie de subsistance, l'économie marchande et l'économie d'accumulation³⁰⁹.

Dans l'analyse braudélienne en effet, l'économie de subsistance comprend l'agriculture, l'artisanat et la petite production marchande. Ces activités sont organisées par la grande majorité de la population en vue de sa reproduction matérielle. A ce niveau d'activité, les biens ont une valeur d'usage élevée et la sécurisation est surtout assurée par la

³⁰⁷ KASAY LENGA LENG, *Op.cit.*, pp.255-260

³⁰⁸ *Ib.*

³⁰⁹ KAMBALE MIREMBE O., *op.cit.*, p.185.

famille élargie grâce à la réciprocité et à la redistribution.

Dans la phase de l'économie marchande, l'activité de revente est réalisée à la fois pour la reproduction de la vie matérielle (on vend pour vivre) et celle de l'échange marchand. Ces échanges marchands s'opèrent de façon régulière, des offreurs se professionnalisent et la distribution s'accélère.

Au cours de la phase de l'accumulation, les acteurs sont constitués en entreprises qui poursuivent l'accumulation du profit par la vente de biens et services sur le marché³¹⁰.

Pour Mirembe, l'accumulation locale résulte d'une dynamique marchande insérée et favorisée par des réseaux familiaux et amicaux, articulés sur les espaces local, régional et transfrontalier. Ce processus marchand aurait évolué, en sa perception, suivant plusieurs vagues complémentaires dont les plus importantes sont : le commerce général et régional des légumes, des vivres et des produits manufacturés ; l'exportation du café et de l'or ; les importations venant de l'Ouganda, du Kenya et de l'Asie³¹¹.

Mais quels sont alors les fondements du commerce chez les Nande ?

Plusieurs facteurs seraient à la base de la prospérité du commerce de Butembo. Selon Timothy Raeymaekers, le succès commercial des Nande (*success story des Nandes*) dépend de trois facteurs majeurs : les liens de parenté, les conditions climatiques favorables et la proximité des frontières. A ce propos il écrit :

*«Un élément saisissant de l'économie du grand Nord en est son dynamisme. Les raisons de cette activité économique dynamique font l'objet d'une controverse. Bien que différents auteurs diffèrent sur ses origines politiques, l'on accepte généralement que trois caractéristiques ont contribué à l'émergence de cette île de prospérité : des forts liens de parenté, un climat favorable et la proximité des frontières. [...] le sol favorable et le climat tempéré des parties nord du Nord-Kivu produisent des cultures qui sont en forte demande dans d'autres pays. De la même manière, l'expansion de l'élevage à Lubero a transformé la province en un important exportateur de bœuf vers Kisangani et la capitale Kinshasa. Avec les possibilités d'accumuler les richesses dans l'économie informelle, ces caractéristiques ont fourni une plate forme de significative pour le développement d'une classe commerciale Nande. »*³¹².

Raeymaekers estime par ailleurs que la prospérité du commerce des Nande serait aussi due à une présence majoritaire des Nande dans la politique locale et nationale³¹³. A la suite de Mararo et de Vlassenroot, Raeymaekers ne considère pas l'accumulation commerciale nande comme étant de la résistance pacifique à la sous-représentation dans la politique nationale.

³¹⁰ BRAUDEL F., *Civilisation matériel, économie et capitalisme*, Paris, Armand Colin, 1979. Cité par MIREMBE K., *op.cit.*, p.185

³¹¹ KAMBALE MIREMBE O., *op.cit.*, p.134

³¹² RAEYMAEKERS T., « L'économie politique de Beni-Lubero », in VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *op.cit.*, 2004, pp.59-78

³¹³ *Ib.*

Traitant de l'essor commercial de cette région Kisangani³¹⁴, MacGaffey et ses collaborateurs³¹⁵ insistent sur l'importance du commerce frauduleux de l'or et d'autres minerais dans l'accumulation du capital par les entrepreneurs locaux.

Les études citées ci-dessus soulignent la contribution d'une multitude des facteurs à l'essor du commerce local. Mais, elles ne contestent vraiment pas la contribution de l'agriculture et de l'élevage au développement de cette activité. Tout en ne récusant pas l'importance de leur influence, les autres facteurs identifiés par les différents auteurs peuvent être considérés comme des opportunités qui ont soutenu une dynamique en cours. Mais ils n'en sont pas la base.

L'accumulation de la terre par les commerçants peut être expliquée par les bases paysannes du commerce local. De ce point de vue, il est important d'examiner les différentes interconnexions entre ces deux activités.

1.2. Bases paysannes du commerce local

Les Nande jouissent d'une grande réputation pour leur dynamisme dans les activités paysannes agro-pastorales. A ce propos, Nzabadora écrit :

*« Le pays Nande est une des zones socio-économiques du Nord-Kivu où les activités agropastorales ont impressionné plusieurs observateurs depuis l'époque coloniale. Les Nande pratiquent depuis de temps très anciens une variété de cultures vivrières et s'adonnent à l'élevage du bétail, chèvre et vache notamment. La prospérité de l'agriculture chez les Nande est beaucoup plus liée aux investissements humains qu'à la fertilité des sols »*³¹⁶.

Ces activités florissantes ont certainement contribué à l'accumulation des capitaux dans cette contrée. Plusieurs facteurs attestent la contribution de la paysannerie à l'accumulation commerciale. Il s'agit spécifiquement des familles d'origine des commerçants, des sources du capital commercial, des liens entre le commerce et les activités agropastorales, etc.

Des commerçants peu instruits et issus de familles paysannes

Le commerce local est l'œuvre d'une population très laborieuse tant en agriculture que dans les échanges. L'accumulation commerciale résulte de la conversion de l'argent acquis par la vente des récoltes et du bétail. Les commerçants auraient consenti d'énormes sacrifices pour réunir le capital commercial. Cela transparaît à travers la plupart des récits de vie des commerçants qui ont répondu à notre enquête. Nous en citerons deux à titre d'illustration.

«J'ai fait six ans d'études primaires. Après la confirmation (profession de foi chez

³¹⁴ KISANGANI E., "Confronting Leaders at the Apex of the State : The Growth of the Unofficial Economy in Congo", *African Studies Review*, vol.41, n°1, avril 1998, pp.99-137

³¹⁵ MACGAFFEY J. et al., *The Real Economy of Zaïre. The contribution of smuggling and other unofficial activities to national wealth*, London, Currey, 1991, p.45

³¹⁶ NZABADORA NDI MUBANZI, *op.cit.*, p.100

les catholiques), j'ai abandonné l'école. Je n'avais personne pour me payer le minerval. Je me suis consacré à l'élevage et à l'agriculture. J'ai acquis un champ de la famille. Je l'ai cultivé et j'ai élevé deux porcs. Ces activités m'ont permis d'entreprendre un petit commerce d'articles divers. J'ai fait le commerce tout en pratiquant l'élevage et l'agriculture. Puis, je me suis marié. Mon épouse m'a beaucoup aidé. Elle s'occupait des travaux des champs, pendant que je faisais le commerce ambulatoire. Nous avons consenti des grands sacrifices. Ma femme transportait du bois et des récoltes au dos. Je portais mes articles sur la tête. Je faisais de longs trajets à pied afin de vendre mes articles dans les villages lointains. Je ne dînais souvent pas. J'ai acheté un vélo un peu plus tard. En 1977, mon capital s'étant accru, j'ai déménagé du village pour venir habiter à Butembo. C'était pour faire du commerce avec les autres commerçants, me faire des amis et profiter de leur expérience. J'ai tout d'abord habité dans une maison à location sur l'Avenue des Martyrs [...]»³¹⁷.

La majorité des commerçants (notamment les plus âgés) sont des fils de paysans. Ils sont issus des familles modestes et ils n'ont pas fait beaucoup d'études, faute de moyens. Le manque d'instruction transparaît à travers la plupart de récits de vie de commerçants. Les résultats de nos enquêtes quantitatives révèlent justement un faible niveau d'instruction de ceux-ci.

Tableau n° 11: Niveau d'instruction des commerçants

nivétude	Nb. cit.	Fréq.
primaire	31	62,00%
secondaire	17	34,00%
supérieur ou universitaire	2	4,00%
TOTAL OBS.	50	100%

Source : Nos calculs à partir des réponses à la question : « Quel est votre niveau d'étude ? ».

Au regard de ces données, plus de 60% des commerçants concernés par notre enquête sont du niveau primaire. Nombre d'entre eux n'ont même pas terminé le cycle primaire. Un peu plus de 30% de ces commerçants ont fréquenté l'école secondaire, mais là aussi moins nombreux sont ceux qui sont détenteurs d'un diplôme. Aussi faut-il ajouter qu'il s'agit dans ce dernier cas des jeunes commerçants. Une petite minorité des commerçants, environ 4%, ont fréquenté l'enseignement supérieur ou universitaire.

Conversion des recettes agricoles, réseaux amicaux et liaisons Agriculture-commerce

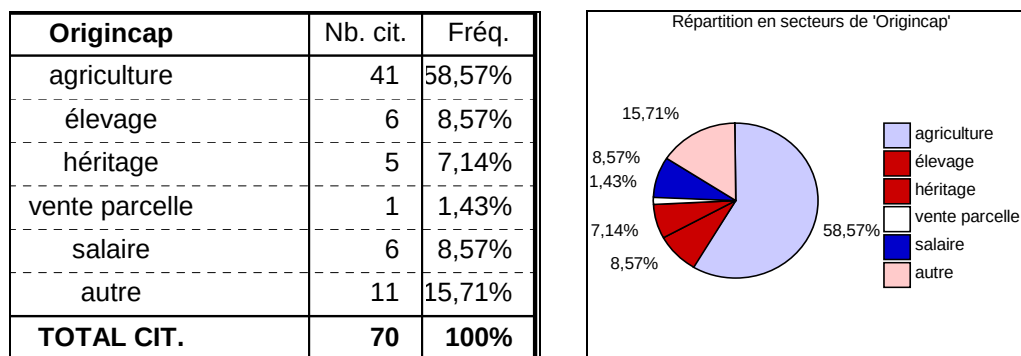
Très peu instruits, ces « commerçants-paysans », fils des paysans, se sont consacrés à l'Agriculture³¹⁸. Ils ont alors converti les recettes encaissées par la vente des récoltes et du bétail en capital commercial. Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, l'agriculture et l'élevage sont, en effet, les principales sources des capitaux pour de nombreux commerçants. Ces statistiques renseignent sur diverses activités qui ont été à la base de la constitution du

³¹⁷ Extrait du récit de vie de Mahembe, commerçant de Butembo/ notre entretien du 20 novembre 2004.

³¹⁸ Le concept **Agriculture** (avec a majuscule) signifie dans ce texte l'agriculture au sens large c'est-à-dire l'agriculture et l'élevage.

capital commercial. L'agriculture et l'élevage occupent une place de choix. Ces activités représentent environ 70% du capital de base du commerce local. Certains commerçants ont hérité du commerce de leurs parents ou familiaux. En effet, l'héritage représente plus de 7% des sources du capital. Quelques commerçants ont réuni leur capital de démarrage grâce aux salaires.

Tableau n°12 : Origine du capital commercial



Source : réponses à la question : « Quelle est la source de votre capital ? ».

Cette catégorie représente environ 9% de l'origine du capital commercial. Diverses autres activités ont permis à quelques-uns d'entreprendre leurs activités commerciales. Il s'agit notamment de l'exploitation ou du commerce frauduleux de l'or et de la pêche au lac Edouard. Ces activités occupent une pondération non négligeable parmi les sources de financement du commerce local.

Néanmoins, au regard de ces données, l'Agriculture reste la principale origine du capital pour la plupart de commerçants. Le socle de l'accumulation commerciale est constitué par la pratique de l'agriculture et le commerce des produits agricoles vivriers et d'exportations réalisés sur des parcelles familiales ou individuelles, acquises coutumièrement, mais aussi la spéculation sur les productions paysannes. Cette accumulation a aussi été favorisée par des relations familiales et amicales. Beaucoup de commerçants ont bénéficié de l'aide de leurs familles (don de parcelle, concours des épouses, etc.). Avant de prospérer individuellement, la plupart de commerçants ont initié des entreprises associatives constituées majoritairement d'originaires d'un même village ou des familiaux. L'extrait de notre entretien avec Kahangiro décrit l'importance de l'aide familiale et de l'insertion dans les réseaux amicaux ou professionnels pour la prospérité d'un commerçant.

«J'ai été inscrit à l'école en 1955. J'ai fait seulement 3 ans d'études primaires. On m'avait inscrit à un âge très avancé. J'étais complexé par les enfants moins âgés, malgré mon intelligence scolaire. J'ai vite arrêté en 1958 et me suis donné à l'agriculture (café, chou, canne à sucre et autres cultures vivrières). J'avais environ 8 ans.

Mon père m'a donné une portion de terre de notre terrain familial de Vuhinga. J'y ai, pendant plusieurs années, pratiqué la culture de la canne à sucre, du chou, des haricots, du soja et du café. Papa a acquis le champ auprès des chefs des terres moyennant plusieurs chèvres (contrat foncier coutumier dénommée *erikumbira*). Il est propriétaire de ce terrain. Je vendais mes récoltes de choux, de canne à sucre et de haricot au marché ; et celles de café à la coopérative des Blancs. Avec mes

recettes de ces diverses ventes, je me suis fait acheteur de café que je revendais à la coopérative des Blancs pour faire plus de bénéfice. J'entretenais mes champs et vendais les récoltes en même temps que je faisais le commerce du café.

J'ai aussi acheté un porc avec une partie de mon capital. J'ai élevé ce porc qui a mis bas plusieurs porcins que j'ai vendus pour renforcer mon commerce. L'argent gagné par le commerce finançait aussi les travaux agricoles et l'élevage. C'était ainsi une sorte de chaîne entre l'agriculture, l'élevage et le commerce. Dans mon jeune âge, j'étais aussi gardien des vaches de mon père. Après chaque naissance, il me donnait en récompense une chèvre. J'en ai totalisé 5 qui ont mis bas plusieurs autres. J'ai vendu certaines de ces chèvres pour financer mon commerce, et d'autres ont été ma contribution à la constitution de la dot et de mon mariage. Les récoltes ne manquaient pas de marché, car les colons blancs achetaient nos produits agricoles. On encaissait beaucoup d'argent de la vente des récoltes. J'épargnais mon argent...

Quand j'ai eu suffisamment d'argent, en 1965, je me suis lancé dans le commerce comme d'autres amis de mon village notamment Sindani Lyanabo, Kavene, Mukangi et beaucoup d'autres.

J'étais vendeur des pagnes. Je les achetais à Butembo pour les revendre aux marchés des villages environnants comme Bulambo, Luhutu, Mabuku, Vuhovi. Je n'étais pas encore marié. J'ai, par la suite, diversifié mes articles. C'est ainsi que j'ai eu mon capital commercial de départ. Je crois que la majorité de commerçants de Butembo ont eu leurs capitaux à partir du champ.

En 1973, j'avais déjà beaucoup d'argent. Mes confrères et moi avons commencé les voyages de commerce dans les villes congolaises (Kisangani, Kinshasa, Bukavu) et dans les pays d'Afrique de l'Est (Ouganda, Kenya, Tanzanie, etc.). Au cours de cette même année, Kisuba Anaclet et moi avons constitué une entreprise collective (*Kambune*). Notre commerce a prospéré. Nous avons fait plusieurs trafics à Kampala, à Nairobi, à Bujumbura, à Kigali, Kisangani et à Kinshasa jusqu'aux années 1982.»³¹⁹.

L'aide familiale consiste le plus souvent en l'octroi d'une parcelle au jeune (commerçant potentiel) et la fourniture de semences ou de géniteurs. La plupart des commerçants ont cultivé et élevé du bétail sur le terrain familial. Ils ont réunis les capitaux commerciaux de départ par la vente de différentes productions réalisées sur ces terres familiales. Ils ont pratiqué du commerce tout à bénéficiant du cadre familial (aide pour les travaux champêtres, nourriture, logement, etc.).

L'insertion dans des réseaux amicaux et professionnels a joué un rôle important dans la prospérité du commerce individuel. Plusieurs commerçants se sont associés ; ils ont d'abord ouvert des boutiques à plusieurs. C'est seulement après l'augmentation du capital collectif qu'ils ont pu procéder au partage et permettre à chaque associé d'évoluer de façon autonome.

La mise à profit ou la recherche des liens amicaux est un des facteurs qui ont poussé les commerçants à déménager de leurs villages d'origine pour venir habiter à Butembo. C'est ainsi que cette ville s'est imposée comme le plus important centre commerciale de la région. Il convient néanmoins de souligner que la mauvaise gestion des entreprises collectives à handicapé certains commerçants.

³¹⁹ Extrait du récit de K. Kahangiro, commerçant de Butembo/ entretien de février 2005.

Les interrelations entre les activités agropastorales et le commerce sont exprimées dans les deux entretiens ci-dessus. La conversion en commerce des revenus de la commercialisation des produits vivriers réalisées sur les terres familiales et l'appui ponctuel du commerce à la paie de la main d'œuvre agricole ou l'achat des semences et des géniteurs, sont les modalités de la liaison entre les deux activités (commerce et Agriculture).

Chez le Nande en effet, le commerce (*ovuhingania*) et l'agriculture sont considérés comme des activités complémentaires et fortement liées³²⁰. L'interconnexion entre l'Agriculture et le commerce est clairement exprimée dans l'extrait d'entretien ci-après:

« Certaines gens pensent que c'est la faillite qui conduit les commerçants à acheter des terres. Non. C'est pour l'Agriculture qui est une profession comme les autres. L'Agriculture et le commerce sont des professions complémentaires. L'agriculture, l'élevage et le commerce sont comme les parties d'un même corps. Si l'une de ces parties est malade, c'est tout le corps qui est malade. On peut vendre des bêtes pour acquérir des terrains, financer le commerce et répondre à d'autres besoins de la famille. Actuellement les commerçants réalisent d'importantes productions agricoles ou d'élevage sur leurs fermes. Ils transportent ces récoltes dans de gros véhicules pour les vendre à Butembo. »³²¹.

La formule métaphorique faisant référence à l'harmonie entre les parties d'un corps humain - *si l'une des ses parties est malade c'est tout le corps qui est malade*- exprime la conviction mais aussi le souhait de préserver le lien entre l'Agriculture et le commerce. Le « commerçant-paysan » aimerait davantage fonder l'accumulation de capitaux sur la liaison entre l'Agriculture et le commerce (et l'industrie : nous le verrons). L'acquisition, la sécurisation et la mise en valeur des propriétés foncières en sont des témoignages. En effet, le commerce est actuellement à la base de l'accumulation des terres rurales et urbaines.

« Mon oncle Tsongo Kasereka et mon cousin Kahindo Kamungele, ont débuté leurs activités commerciales en 1964. C'était quelque temps après la rébellion. Ils ont eu leur capital de la vente du café produit de leur champ familial d'environ un hectare à Isale. Ils ont acquis ce champ par attribution coutumière moyennant paiement de la redevance coutumière d'une chèvre par an. Jusqu'à ce jour ils exploitent ce champ et en payent la redevance. C'est Kataliko, papa de Tsongo, qui a acquis ce champ et qui l'a exploité avec l'aide de son petit fils Kamungele. Kamungele est un neveu à Tsongo Kasereka. Mais comme il s'est montré sage et intelligent, c'est à lui qu'on a confié l'argent encaissé de la vente du café pour le fructifier. Notre oncle Tsongo avait 34 ans. C'est lui qui a entrepris l'activité commerciale. Il a travaillé avec son neveu Kamungele. Tsongo Kasereka fût un domestique des colons à Mushweshwe (Bukavu). A son retour, il est venu s'installer à Katwa (Butembo) et a commencé son activité commerciale. Il allait acheter les articles (postes radios, chemises à nylon, etc.) à Kisoro en Ouganda pour les revendre à Butembo. Il a certainement eu une partie de son capital de son épargne salariale. Tsongo n'a pas beaucoup travaillé au champ.

Tsongo kasereka a acheté une parcelle résidentielle à Katwa, puis une parcelle

³²⁰ Kaswera Mukono et Suranyama anciens commerçants de Butembo avec qui je me suis entretenu individuellement et à des moments différents autour de la question des investissements fonciers des commerçants, estiment qu'on ne peut pas séparer l'agriculture du commerce. Il s'agit pour eux, voire pour tout les Yira, de branches complémentaires d'une même activité.

³²¹ Entretien avec Kaswera Mukono Ngusu, ancien commerçant de Butembo

commerciale sur l'avenue président de la République au n°68, il a acheté cette parcelle auprès de l'Etat. Il a encore acquis une grande parcelle sur la même avenue où il vient de construire une grande galerie, la Galerie Tsongo de Butembo (GTB). Il a acheté beaucoup d'autres parcelles que je ne sais pas énumérer, mais dont les références se trouvent en archives.

Il a acquis 5 champs qu'il exploite comme fermes en surface rurale :

- la ferme de matiti, territoire de Beni, 150 hectares, ancienne propriété d'un expatrié, acquise de l'Etat en 1979 avec la zaïrianisation ;
- la ferme de Loyito, territoire de Beni, 150 hectares, achetée auprès d'un acquéreur, en 1984 ;
- la ferme de Kangayita, territoire de Beni, 200 hectares, acquise auprès d'un autre fermier ;
- la ferme de Kipese, territoire de Lubero, 160 hectares, achetée auprès des chefs coutumiers ;
- la ferme de Mavono, 56 hectares, acheté auprès de Ngayihembako (un ancien député qui en était lui-même acquéreur). Toutes ces fermes sont en moitié mise en valeur, sauf celle de mavono qui l'est entièrement.»³²².

Il est utile de souligner l'importance des cultures spécifiques dans la prospérité du commerce local.

Cultures rentières et essor commercial

Certaines cultures vivrières et d'exportation, notamment le café et les légumes (oignons, ails, etc.), ont beaucoup contribué à l'accumulation de la fortune. Plusieurs commerçants ont pratiqué ces cultures et en ont été acheteurs. C'est le cas de notre informateur Yohani Kighoma :

« Je suis né à Kahondo en 1948. J'ai fait seulement une année d'études primaires. Je n'avais personne pour me payer le minerval. J'ai très tôt quitté l'école. Aussitôt, je suis allé prestre dans une plantation de café à Mukulya, territoire de Beni. J'y ai gagné 3,5 francs. Ma mère m'a aussi donné 1 franc. J'ai acheté une houe avec mes 4,5 francs. J'ai alors fait les travaux de champs avec cette houe ; j'ai planté surtout 25 plants de café. J'ai vendu ma première récolte de café et j'ai acheté un cobaye. J'ai par ailleurs fabriqué une trottinette que j'ai vendue à 5 francs et ai acquis une poule. Le cobaye comme la poule se sont multipliés. J'ai vendus les cobayes et les poules pour acheter une chèvre et un porc. J'ai alors cultivé un grand champ de café à Kahondo, mon village natal. Je vendais les petits de porc et ceux de chèvre. Avec les recettes je payais les gens qui entretenaient mon champ de café. J'ai vendu mes récoltes de café, mais j'ai été aussi acheteur de café pour le compte des sociétés. J'ai eu beaucoup d'argent et me suis associé à trois amis avec qui nous avons ouvert une boutique à Butembo.

En 1975, j'ai déménagé de mon village pour venir habiter Butembo. J'ai alors exercé mon commerce tout en faisant l'achat-revente du café. Nous avons par la suite procédé au partage de notre capital commercial. Chacun a conduit ses affaires. Huit ans après, j'ai arrêté d'acheter le café. Je me suis consacré uniquement au commerce. Le commerce m'a permis de scolariser mes enfants, de les nourrir, de payer les frais des soins médicaux, bref de répondre à tous mes besoins. Cependant avec toutes ces charges et la mauvaise conjoncture économique que traverse le pays, j'ai connu beaucoup de difficultés dans mon commerce. J'ai fermé boutique. Mais j'exploite toujours mon champ de café à Kahondo. J'ai acquis beaucoup de biens du commerce, mais j'ai vendu la plupart de ces biens. J'ai pu par exemple acheter: un

³²² Extrait d'entretien avec Katembo, chef du personnel aux établissements Qualitex.

car (bus), un camion Mercedes Benz pour le transport des marchandises, une ferme à Kanyuhunga-Lisasa ; j'ai pu acquérir deux parcelles à Butembo et y construire deux maisons en briques. Je n'ai pas vendu ces parcelles. Mais j'ai vendu tous les camions et la ferme [...] »³²³.

La chute du prix du café et le mauvais état des routes ont été des sérieuses entraves au processus d'accumulation et au développement de la contrée. La détérioration de l'environnement économique a généré beaucoup de difficultés dans l'exercice du commerce. Il a conduit certains commerçants à faire faillite. Mais, pour cet informateur comme pour beaucoup d'autres commerçants de la contrée, l'Agriculture peut être considérée à la fois comme la base de l'enrichissement et comme la « profession de secours » (de repli) lorsqu'on est en situation de précarité commerciale.

Il convient de noter que les cultures de rente (café, légumes) et l'élevage ont beaucoup contribué à l'essor des paysans et à la prospérité commerciale de la contrée. Voici un extrait d'entretien qui souligne la contribution inégalée de ces activités à l'enrichissement individuel et au développement de la contrée.

«Butembo s'est développé tout récemment. Il y a peu, nous étions pauvres. Mais nous devons le niveau actuel du développement de notre région à l'effort endogène et à l'autofinancement de notre économie. Il est vrai que c'est le Blanc qui a introduit la culture du café. Cette culture a été imposée à la population. Certains l'ont même négligée. Ils n'y voyaient aucun intérêt. Ceux qui ont cru, obéi aux conseils des agronomes et ont adopté la culture du café ont eu beaucoup d'argent, car le café a eu un marché rémunérateur. Leurs fils ont grandi dans l'aisance. Ils sont allés dans de bonnes écoles. Les autres familles étaient des employés dans les champs de café. Celui qui pouvait abattre une chèvre ou manger de la viande, c'était le cultivateur de café. C'est à lui qu'on pouvait accorder un crédit. Il mangeait somptueusement et s'habillait impeccablement...

Tout le monde a alors cultivé le café. A chaque campagne de café (période de récolte et vente), les gens ont ouvert des boutiques. Mais ces boutiques ont été mal gérées, plusieurs d'entre elles ont été fermées ; les ventes étaient saisonnières, parce qu'elles dépendaient de la campagne de café. Ceux qui ont bien géré leur argent ont prospéré et ont encore l'argent jusqu'aujourd'hui. Nous sommes de ceux-là. Après le boom du café (fin de la décennie 70 et début de la décennie 80), il est venu une période de désordre de la politique agricole : les prix ont fléchi, les gens ont abandonné le caféier. Il n'y a pas eu une autre culture de rente qui pouvait remplacer le café, sauf en hautes terres où les gens pouvaient continuer à vendre les légumes (d'où le nombre important des commerçants originaires de la région des hautes terres). Mais le mauvais état des routes locales et interrégionales, et le non-encadrement des paysans ont bloqué ces activités.

L'élevage des vaches et des chèvres a aussi contribué au développement de notre région. La FAO par le canal de l'ACOGENOKI, a récemment introduit des races améliorées de vaches dans la contrée. Toutefois, les Nande pratiquent l'élevage de la vache depuis le temps de nos ancêtres. Le café, les légumes et l'élevage ont beaucoup contribué au développement notre région [...] »³²⁴.

L'énorme contribution de l'Agriculture à l'enrichissement des paysans et à la

³²³ Extrait du récit de vie de J.B. Kigho., Commerçant de Butembo rencontré devant sa boutique située sur avenue Matokeo le 15 mars 2005.

³²⁴ Extrait entretien avec Kahindo Kamungele, commerçant de Butembo rencontré dans son bureau le 27 décembre 2004.

prospérité du commerce devrait certainement susciter de l'attrait pour cette activité et, en conséquence, une nouvelle conception de la valeur de la terre.

Agriculture, commerce et valeur de la terre

Les commerçants accordent actuellement une grande valeur à la terre. Nous l'avons démontré, en effet, c'est grâce au travail de la terre qu'ils ont pu accumuler des capitaux. Pour eux, le développement de la région de Butembo est dû à son Agriculture et à son commerce. De ce fait, beaucoup des commerçants souhaitent améliorer l'Agriculture locale pour le développement du commerce et de la contrée.

« La terre est une richesse incontestable. C'est sur elle que nous exerçons toutes les activités, elle est la base de tout enrichissement. Il nous faut de la bonne "morale", parce que si cette dernière est compromise, nous ne pouvons voir la valeur de la terre. Avec de la bonne morale, la valeur de la terre augmentera toujours.

L'agriculture a beaucoup d'effet d'entraînement. Nous avons par exemple développé la culture du haricot blanc à Mangina. Ses implications économiques ont été très considérables. Les commerçants pouvaient acheter les haricots des paysans pour les revendre à Kisangani. Le paysan tout comme le commerçant ont eu l'argent, ils ont tous construit des maisons en tôles et certains ont acheté des camionnettes. On ne manquait pas à manger.

Mais l'argent acquis de l'or ou des minerais en général n'enrichit pas. Si nous avons une bonne morale et si nous utilisons nos compétences intellectuelles en agriculture, les gens seront très riches. La terre donnera de bonnes récoltes, nous en mangerons et nous vendrons le surplus ; au besoin, nous les transformerons localement. Mais il faut un changement dans les institutions politiques (bonne politique agricole et politique des prix, protection de notre agriculture, marché des produits agricoles), des nouvelles structures organisationnelles (coopératives des producteurs par exemple). Il nous faut des nouvelles cultures vivrières et rentières, mais aussi l'amélioration des cultures telles que le café et le quinquina.

Notre région peut être un modèle de référence pour les autres. Il nous faut une vision au loin. Nous avons connu Kisangani à cause de nos produits agricoles tels que les haricots, les oignons, l'ail et d'autres légumes. Nous y avons gagné et dominé le marché. Notre région était connue comme le grenier du Kivu, mais nous avons perdu ce renom. Nous devons nous racheter, c'est pourquoi nous achetons la terre pour l'élevage et diverses cultures. Il suffit de réhabiliter nos routes et notre aéroport de Matembe pour que nos productions trouvent un marché rémunérateur.

Cependant, vous les jeunes, vous n'aimez pas l'Agriculture. Je pense qu'il nous faut rééduquer la jeunesse. Le mobutisme a compromis la morale de la jeunesse. Les jeunes aiment les facilités et le col blanc. Notre élite intellectuelle doit s'intéresser à l'Agriculture. Nous avons besoin de son apport technique. De nombreux « fils » de cette région ont des diplômes en agronomie et en médecine vétérinaire. Ils doivent soutenir notre agriculture et notre élevage, même ceux qui ont suivi un enseignement dans d'autres domaines scientifiques doivent se sentir concernés et apporter leur pierre à l'édifice.

Nous n'avons pas besoin de mécanisation ou d'engrais chimiques dans notre agriculture ; nous devons les éviter à tout prix. La mécanisation met les gens au chômage, le recours aux engrais dénature les produits. Or, les produits naturels (bio) sont actuellement très recherchés en Occident. Ils coûtent très cher. Même si l'Occident met beaucoup de barrières à l'entrée à son marché (barrières tarifaires et non tarifaires), nous pouvons développer le marché régional. Il est d'ailleurs très profitable. La production locale est loin de satisfaire les marchés régionaux ; les petites productions paysannes ne le peuvent pas. Il faut leur associer la grande

production.

S'il y a encore de la vie dans notre région, c'est à cause de notre agriculture. Les autres peuples crèvent de faim. A Kinshasa par exemple, la viande, les poulets et les queues de dindons sont importés de l'Afrique du sud. Dans notre région, nous consommons très peu de produits importés. Nous ne mangeons pas de conserves. C'est grâce à notre agriculture [...]

Nous achetons les terres pour diversifier nos activités. Nous voulons développer l'agriculture et l'élevage dans notre milieu. Il s'agit pour le moment des activités que nous n'avons pas assez développées, alors qu'elles sont à la base de notre enrichissement. Le commerçant trouve dans la terre un bien valeureux, qu'il faut posséder et dans lequel il faut investir. C'est une économie sûre. C'est notre économie traditionnelle.

Cependant, les conflits insécurisent nos investissements fonciers. Pour les sécuriser, il faut disposer de titres de propriété et respecter la procédure d'acquisition de la terre. Il faut successivement : acheter la terre auprès de chefs terriens, faire l'enquête de vacance de terre, obtenir les titres fonciers, spécialement le certificat d'emphytéose. Mais beaucoup de gens ignorent cette procédure ; ils la foulent aux pieds ou trichent. C'est pourquoi leurs champs sont conflictuels et querellés. Aussi la loi foncière est ignorée par beaucoup de gens ; il convient, et c'est urgent, que l'Etat la vulgarise. Pour le moment, il faut l'avouer, nous faisons mal l'agriculture. Nos exploitations ne sont pas optimisées. En effet, ça demande des moyens. Et même si nous en avons, nous ne pouvons pas engager toutes nos ressources, parce qu'elles n'y seront pas aussi productives comme en commerce. Nous y affectons très peu d'argent et préférons spéculer dans le commerce. Nous achetons d'abord les terres en attente des jours meilleurs.

Nous achetons aussi les parcelles en ville pour y construire des immeubles résidentiels, locatifs, des bureaux et des maisons de vente et entreposage de nos marchandises. Normalement il n'existe pas de marché officiel des parcelles. Tout ce fait par marchandage (marché imparfait). Ce sont les vendeurs qui nous sollicitent.»³²⁵.

Les différents extraits d'entretiens soulignent l'importance de l'Agriculture dans le financement du commerce local et du développement du milieu. Ces activités agropastorales étaient pratiquées sur des terres détenues sur la base de conventions foncières coutumières, notamment l'attribution foncière des terres. La croissance de la demande des parcelles, par une population de plus en plus nombreuse et pour diverses activités, a entraîné la rareté relative des terres. Tous ces facteurs ont éveillé la conscience des anciens chefs sur la valeur marchande des terres. En effet, nous avons démontré au troisième chapitre que les chefs de terres vendent désormais les terres lignagères, en transgressant la coutume foncière. La marchandisation des terres lignagères a eu comme conséquence l'accumulation des terres par une minorité de bourgeois.

Selon Kimini, les commerçants profitent du désordre de gestion des terres pour accumuler.

«La vente de la terre est une opportunité d'investissement ou d'épargne que le commerçant est en train de saisir. Mais, il n'en est nullement l'initiateur. Le commerçant considère la terre comme un bien d'investissement très sûr (refuge des capitaux) dans le contexte actuel de la montée d'insécurité. La terre fait l'objet de

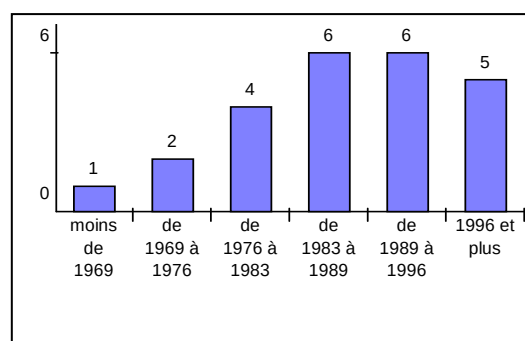
³²⁵ Extrait de l'entretien avec Kamungele, commerçant à Butembo.

spéculations comme les autres marchandises. On ne doit pas culpabiliser les commerçants ; ils ne forcent jamais les gens à vendre leurs parcelles. Par contre, ce sont eux qui les sollicitent à acheter des parcelles et des terres familiales. Les chefs de terres vendent la terre à cause de la misère, des conflits pour l'héritage, de la cupidité et de la prise en charge des dépenses de mariages, de scolarisation ou d'hospitalisation. Le commerçant intervient sur le marché foncier comme tout autre acteur dans le cadre des ses opérations économiques. Il reste cependant vrai que certains commerçants recourent à des stratégies variées dont certaines sont incommodes (corruption, etc.) pour accéder à la terre.»³²⁶.

Le contexte d'insécurité et les fluctuations de la conjoncture politique et économique sont, pour cet informateur, un des facteurs qui expliquent la montée de l'achat des terres. En effet, il est vrai que les commerçants ont acquis les terres pendant la période de prospérité de leurs affaires. Mais il y a lieu de souligner que c'est par manque d'opportunité d'investissement en commerce et pour préserver les capitaux contre les aléas de la conjoncture économique que les commerçants immobilisent leur fonds dans les terres. En effet, la plupart des parcelles agro-pastorales et commerciales ont été acquises au cours des décennies 80 et 90, période de boom économique à Butembo. L'acquisition de ces parcelles culmine à la fin de la première moitié de la décennie 90 et décroît dans les années suivantes qui correspondent au ralentissement de l'économie commerciale locale comme l'expriment les données suivantes de notre enquête :

Tableau n°13: Date d'acquisition des parcelles de commerce

anaqicom1	Nb. cit.	Fréq.
Non-réponse	26	52,00%
moins de 1969	1	2,00%
de 1969 à 1976	2	4,00%
de 1976 à 1983	4	8,00%
de 1983 à 1989	6	12,00%
de 1989 à 1996	6	12,00%
1996 et plus	5	10,00%
TOTAL OBS.	50	100%

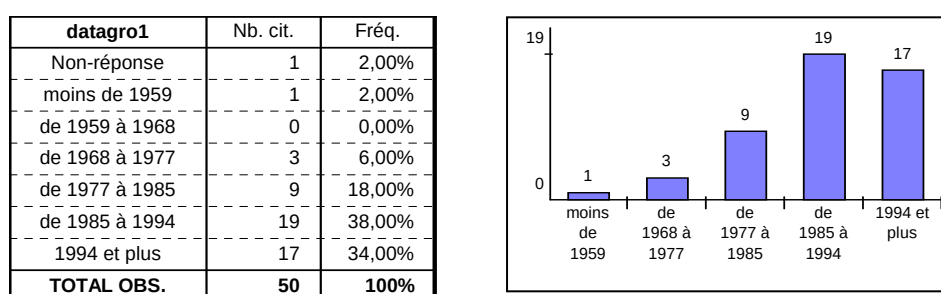


Source : réponses à la question « Quelle est l'année d'acquisition de votre première parcelle commerciale? ».

L'acquisition des parcelles commerciales a suivi une tendance croissante à partir des années 60. Elle plafonne dans la première moitié de la décennie 90 et décroît dans la période suivante. Cette tendance est identique à celle de l'activité économique et s'explique donc par les hauts et les bas dans l'évolution de cette dernière ; mais aussi par la variation de la conjoncture politique (les dernières guerres, par exemple).

³²⁶ Entretien avec Kimini Masumbuko, maire adjoint chargé de l'administration en ville de Butembo.

Tableau n°14: Date d'acquisition des parcelles agro-pastorales



Source : réponses à la question : «Quelle est l'année d'acquisition de votre première parcelle agro-pastorale? ».

Les commerçants ont certes commencé à acquérir des parcelles agro-pastorales depuis les années 60, mais on enregistre un nombre élevé d'achats de parcelles depuis la fin de la décennie 70. Les acquisitions croissent dans la décennie 80 et culminent dans la première moitié des années 90 pour décroître dans les années suivantes. Cette tendance s'expliquerait par les fluctuations du commerce et de la conjoncture économique et politique.

La contribution de l'Agriculture au développement du commerce attise l'engouement pour l'acquisition des parcelles des terres. Mais quelles sont les activités exercées sur ces parcelles ? Ont-elles de l'impact sur la promotion l'économie locale ?

2. Analyse des investissements fonciers

2.1. Les fermes agro-pastorales

Dans la quasi-totalité des campagnes des territoires des Beni et Lubero, les forêts, les buissons, les petites exploitations des cultures vivrières, voire des villages entiers disparaissent progressivement au profit des vastes fermes agro-pastorales. Ces exploitations appartiennent, en tout cas pour la plupart, aux commerçants et autres élites urbaines.

Pourquoi cette montée en puissance de l'investissement agro-pastoral? Comment les fermiers acquièrent-ils les terres? En quoi consiste la mise en valeur des parcelles? Quelles sont les retombées socioéconomiques de ces investissements? Des éléments de réponses à ces interrogations sont fournis dans les différents points de cette section.

Multiplication des « fermes latifundiaires »

Nous appelons « fermes latifundiaires », les vastes propriétés foncières détenues majoritairement par les commerçants dans les milieux ruraux en région de Butembo. Par ailleurs, nous qualifions les commerçants de « commerçants-fermiers » et de «latifundistes », car la plupart d'entre eux ont de vastes étendues de terre, qu'ils exploitent essentiellement comme fermes agro-pastorales. En effet, nous le verrons dans la section traitant des caractéristiques des exploitations agricoles, plusieurs fermes mesurent plusieurs centaines d'hectares.

Plusieurs motifs sont donnés par les commerçants comme étant à la base des investissements fonciers. Ces éléments transparaissent à travers la plupart des récits dont

nous analyserons seulement quelques extraits pertinents, tout en les appuyant par quelques données chiffrées de notre enquête.

1°: Conservation des richesses, agrobusiness et développement régional

« La terre est une épargne. Sa valeur économique augmente avec le temps et les circonstances, notamment l'urbanisation. La terre est signe et gage de richesse dans la culture économique du Nande. J'ai choisi d'investir dans la terre parce que je voudrais être un agriculteur professionnel. Je pense qu'il nous faut associer aux petites exploitations familiales de subsistance les grandes exploitations qui sont rentables et plus porteuses de développement économique au bénéfice de l'ensemble de la population. Le discours tenu par les animateurs des ONG locales qui soutiennent les petites exploitations familiales au détriment des grandes exploitations, c'est de la pure distraction. C'est pour bénéficier de l'aide des ONG du nord que ces animateurs s'attaquent aux grands exploitants qu'ils taxent de spoliateurs des terres ! Contrairement à ce que pensent ces observateurs jaloux, c'est pour le développement régional que les commerçants investissent dans la terre et non pour la simple accumulation foncière.»³²⁷.

Selon cet informateur, plusieurs facteurs justifient l'acquisition des parcelles. Il s'agit notamment de l'épargne, de la conservation des richesses, de la promotion de la profession d'agriculteur par le canal des grandes exploitations agro-pastorales, du financement du commerce par les recettes agricoles ou de l'élevage, le développement régional, etc.

En ce qui concerne l'épargne, il manque cruellement d'opportunités d'épargne et de placement d'argent. Le système bancaire est dans un profond état de dysfonctionnement. Cette situation pousse les commerçants à épargner leurs capitaux en les investissant dans des terrains. De ce point de vue, la terre peut être considérée comme une valeur refuge des capitaux.

Contrairement aux prétentions des responsables des ONGs³²⁸, l'accumulation foncière prestigieuse ou la spoliation des terres paysannes n'est pas l'intention des commerçants. Les « commerçants-fermiers »³²⁹ veulent promouvoir l'Agriculture afin de garantir l'autosuffisance alimentaire, la prospérité du commerce et, en conséquence, le développement régional.

Ce point de vue est partagé par Kambale Nzoli³³⁰ qui argue que c'est la conscience

³²⁷ Extrait de notre entretien avec Thomas Syamina, commerçant et éleveur à Masingi (Territoire de Lubero) et à Butuhe (Territoire de Beni).

³²⁸ Plusieurs ONG oeuvrant dans la région visent la promotion de l'agriculture. Elles sont contre la vente des terres paysannes et la considèrent comme base de la pauvreté des populations. Elles font des campagnes de sensibilisation contre la vente des terres. Ce qui peut heurter la logique latifundiaire des commerçants.

³²⁹ La plupart de commerçants de Butembo exploitent des fermes agropastorales en milieu rural. C'est parce qu'ils exercent la profession de commerçant et de fermier que je les appelle des « commerçants-paysans ».

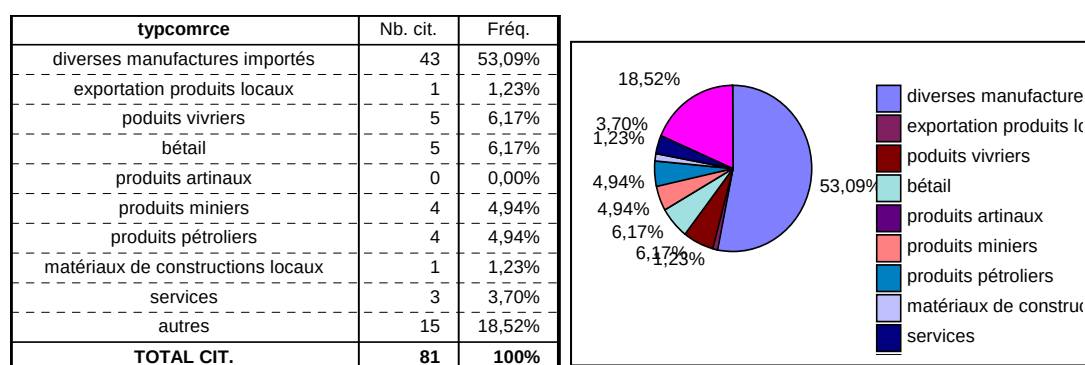
³³⁰ Kambale Nzoli, commerçant de Butembo. Cet informateur nous a livré son point de vue sur la montée des investissements agro-pastoraux au cours de notre entretien du 26 novembre 2004 avec le

de la stabilité économique et de la quasi-autonomie alimentaire de la région économique de Butembo qui explique l'entrée massive des commerçants dans le secteur agro-pastoral. Comparativement aux autres régions de la République Démocratique du Congo, la région de Butembo se caractérise par une abondance relative de nourritures. Mais cette autosuffisance alimentaire dépend de petites productions paysannes. Elle risque de ne plus être garantie à cause de la croissance de la demande domestique (croissance démographique, etc.) et exogène. Les commerçants pensent (prétendent) pouvoir préserver cette autonomie alimentaire grâce aux vastes exploitations d'élevage et/ou de cultures vivrières. A ce propos, voici la réflexion d'un « commerçant-fermier»:

« En 2003, la population de territoires de Lubero et Beni était estimée à environ 650.000 âmes. Tous les aliments consommés par cette population proviennent des champs des paysans. Si chaque individu consomme en moyenne pour 0.5\$, on encaisserait au total 325000\$ par jour. Cet argent reste et circule dans l'économie locale. La population locale ne consomme pas de conserves, elle consomme très peu de produits alimentaires importés. Nous n'avons pas besoin de l'aide alimentaire ! Beaucoup de commerçants n'achètent pas des produits vivriers ; ils les produisent dans leurs fermes [...] Nous investissons maintenant dans les fermes pour accroître la production agricole. Quand cette production sera importante, on pourra l'exporter ou la transformer dans l'agro-industrie. Il y aura alors une entrée de devises dans l'économie locale. Contrairement à notre région, les autres villes du pays, notamment la ville de Kinshasa, importent la quasi-totalité des produits alimentaires ; ce qui signifie une sortie d'argent.»³³¹.

Il transparait à travers cet extrait qu'en plus de l'autosuffisance alimentaire, les commerçants aimeraient développer l'agriculture pour la promotion du commerce régional et extérieur des produits agricoles. En effet, le commerce est actuellement quasi extraverti. Il est essentiellement basé sur l'importation des marchandises comme illustré sur le tableau ci-dessus

Tableau n° 15: Types de commerces



Source : réponses à la question : « Quel type de commerce pratiquez-vous ? »

Divers produits sont vendus localement par les commerçants. Mais les produits manufacturés importés occupent une place importante dans le commerce local. Plus de la

commerçant Mahembe à qui il passait rendre visite. Nous avons, à l'occasion, pris rendez-vous avec lui pour une discussion plus approfondie.

³³¹ Kambale Nzoli, commerçant et fermier de Butembo

moitié de commerçants (53%) s'occupent actuellement de la vente des produits manufacturés importés. Ce commerce tend à être saturé et ne rapporte plus beaucoup. Les commerçants souhaiteraient développer un commerce ayant ses fondements sur les produits locaux. C'est pour cette raison qu'ils achètent des terres afin d'y pratiquer diverses activités agro-pastorales. On pourrait alors assister à l'émergence d'un capitalisme commercial basé sur la production agricole locale. Cette ambition de la promotion d'un *capitalisme agro-centriste* est encore plus explicite dans l'extrait ci-après :

« Nous investissons dans la terre parce que nous avons l'espoir de profiter des capitaux que nous y mettons. Les fermes seront rentables quand nous aurons un gouvernement responsable. Si l'Etat paie des salaires décents aux fonctionnaires, nous allons écouler nos productions. Les enseignants et les autres fonctionnaires de l'Etat pourront acheter les produits agricoles ; ils ne vont plus cultiver le champ. Nous serons les principaux producteurs et allons gagner beaucoup d'argent du commerce régional des produits agricoles. Cette activité sera très prospère. Quand une bonne politique agricole sera mise en place, nous ferons de l'agriculture professionnelle et allons vendre nos productions sur les marchés régionaux et extérieurs. Nous allons aussi installer des usines de transformation des produits agricoles. Nos investissements fonciers sont *des pièges*. »³³².

Les commerçants espèrent gagner beaucoup d'argent par la vente des produits vivriers sur les marchés locaux et extérieurs. Dans le précédent extrait d'entretien, l'estimation de la somme qui serait déboursée par la population achetant tous les aliments est une expression de l'anticipation des recettes à encaisser de la vente des productions agricoles qui pourront être réalisées sur les fermes agro-pastorales. Nzoli fait en effet ce calcul : « *Si chaque individu consomme en moyenne un demi dollar, on encaisserait 325000\$ par jour* ». C'est ce genre d'estimation qu'il faut entendre par le mot « piège », il s'agit d'un appât pour « piéger » et « attraper » l'argent.

L'acquisition et la mise en valeur des fermes sont assimilées à des pièges³³³ à recettes. Cette analogie du piège, outil ou installation servant à attraper un gibier, exprime l'idée que les investissements dans les fermes sont anticipations d'encaisses d'argent à la suite de la vente des récoltes ou du bétail.

Les «commerçants-fermiers» espèrent vendre leurs productions aux différentes couches de la population, dont les petits paysans. Les petits exploitants risquent d'être des *paysans sans terre*, si les chefs terriens n'arrêtent pas de vendre les terres familiales. Dans cette perspective, ils devront inévitablement acheter la nourriture. Si l'Etat paie régulièrement des salaires adéquats aux fonctionnaires, ils ne pourront plus vaquer aux

³³² Entretien collectif avec Mahembe, Masta et Nzoli tous « commerçants-fermiers » de Butembo

³³³ En Swahili, les investissements sont justement appelés *vitega uchumi*, ce qui signifie littéralement *pièges de l'économie*.

Le swahili est une langue parlée en Afrique orientale et dans une bonne partie de l'Afrique centrale dont l'Est de la République Démocratique du Congo. Il serait issu d'un mélange ancien entre les langues bantoues et l'arabe.

activités champêtres ; ils devront immanquablement acheter les produits vivriers. En effet, face à l'insuffisance ou la quasi-absence de salaires, plusieurs fonctionnaires (enseignants et autres) ont inventé plusieurs stratégies de survie, notamment la pluriactivité. Ils exercent spécifiquement des activités informelles notamment l'agriculture et le petit commerce.

Les « commerçants-fermiers » envisagent de saisir de grandes opportunités de vente de leurs productions agricoles. Ils espèrent pouvoir vendre non seulement sur les marchés régionaux, mais aussi sur les marchés étrangers. C'est dans cette perspective qu'ils songent à l'agro-industrie pour la réduction de la périssabilité des produits agricoles et pour leur meilleure conservation: *« Si la production est importante, on pourra transformer et exporter. »*. La transformation des produits agricoles permettra l'amélioration de la valeur ajoutée, la meilleure conservation des produits périssables, la différenciation des périodes de vente, l'accès à plusieurs points de vente et, en définitive, le grain d'intéressants profits. Quelques usines de transformation des produits agricoles sont en cours d'installation dans le milieu (boulangerie, savonnerie, etc.). Des sources informelles renseignent que les commerçants se sont concertés sur la répartition des différentes industries qu'ils vont installer dans la région. Chacun de grands commerçants devra installer une usine spécifique. Cependant, la concrétisation de ces initiatives est actuellement limitée par le manque d'électricité. Le foncier pourrait être à la base du développement du secteur industriel dans la région. Ces industries pourraient aussi utiliser de la main d'œuvre locale et, en conséquence, réduire le nombre de chômeurs. C'est pour toutes ces raisons que les commerçants estiment qu'ils investissent au profit du développement régional.

En outre, les « commerçants-fermiers » envisagent de produire de la marchandise à proposer au marché extérieur, afin de promouvoir des échanges régionaux et bilatéraux englobant exportations et importations de marchandises. Ce faisant, ils pourraient amortir les frais de voyage et de séjour à l'extérieur et y gagneraient considérablement, comme l'exprime nettement Kahangiro :

« Les commerçants ont acquis des vastes terrains grâce au commerce. Ils vont les exploiter rationnellement, y planter diverses cultures et élever diverses espèces animales. Ils auront alors des produits à proposer aux marchés étrangers d'où ils importent des produits manufacturés. Ils pourront vendre les produits locaux sur les marchés régionaux et extérieurs. Ils vont gagner d'énormes profits. Ils gagneront sur plusieurs marchés locaux et étrangers... Il nous faut détenir des terres sur lesquelles nous allons pouvoir produire les articles à exposer sur les marchés extérieurs. Nous allons ainsi promouvoir une sorte de troc doublement profitable. »³³⁴.

Selon l'informateur, la vente des produits locaux permettra le développement des échanges réciproques (exportations et importations) avec les pays extérieurs. Les produits locaux seront implicitement échangés contre les produits étrangers. Les commerçants pourront profiter aussi bien de l'exportation et que de l'importation. C'est pour cela que

³³⁴ Entretien avec Kahangiro, commerçant de Butembo et fermier

notre informateur qualifie ce genre d'échanges de « troc doublement profitable ». Nous avons en effet souligné que le commerce local est actuellement extraverti, parce qu'il porte essentiellement sur des produits manufacturés importés (Cf. tableau n°15).

2° : *La terre : bien indestructible, capital productif et valeur refuge des capitaux*

La terre est acquise parce qu'elle est considérée comme un bien non périssable. Cette conviction transparaît clairement à travers l'extrait d'entretien suivant :

« La terre est une grande richesse. Il faut en avoir. J'ai acheté des camions, des vélos, des motos, des habits, etc. Je ne vois plus leur trace! Tous ces biens finissent par disparaître. La terre et la maison ne périssent pas. J'achetais une voiture presque tous les deux ans ; même ma femme a appris à conduire ! Mais tous ces biens ont disparu ; il ne me reste plus que les champs et les maisons. Si on a un champ, on pourra acquérir un camion ou un autre champ. J'aurais pu acheter un camion, si les *mayi mayi* n'avaient pas pillé mes vaches. J'ai d'ailleurs acheté d'autres champs grâce à la vente des vaches. Les chefs terriens voulaient me déloger de mon champ de Mavono ; ils voulaient le vendre aux patrons. Comme j'avais des vaches à la ferme de Kambayila, j'en ai vendu pour acheter ce champ...la redevance ne sécurise plus ! »³³⁵.

Pour cet informateur, les commerçants achètent la terre, parce que c'est un bien non périssable. Contrairement à certains biens tels que le matériel roulant qui s'use, la terre est un bien durable. La terre supposée se trouver à l'abri du vol, alors que les autres biens peuvent être volés. En effet, les vaches ont été pillées par les miliciens *mayi mayi*³³⁶. La terre est aussi un capital productif. L'exploitation de la terre permet d'acquérir beaucoup d'autres biens.

Ceux qui achètent les terrains voudraient développer l'agriculture et l'élevage pour la préservation de l'économie traditionnelle et la diversification des activités économiques. L'économie traditionnelle du Nande est, en effet, basée sur l'agriculture et l'élevage. Pour ce peuple agriculteur et pasteur, la terre est une richesse incontestable. Certains parents ne manquent pas de montrer l'importance économique de la terre à leur descendance. Mulumba³³⁷ nous a confié que c'est grâce à ses conseils que son fils l'achat des terrains pour l'agriculture et l'élevage.

Pour certains commerçants, la promotion de ces deux secteurs de l'économie traditionnelle est faite pour la diversification des sources des revenus. L'extrait d'entretien suivant l'exprime nettement:

« Nous achetons les terres pour diversifier nos activités. Nous voulons promouvoir

³³⁵ Extrait de l'entretien avec Ngusu Kaswera Mukono, fermier et ancien commerçant de Butembo.

³³⁶ Les *mayi mayi* sont des miliciens rencontrés au Kivu. Encore dénommée Force de résistance populaire, cette milice comprend plusieurs factions éparpillées dans les Kivu et la province orientale. Ils ont connu leur popularité depuis la guerre de 1996

³³⁷ Mulumba est le père du commerçant Nzoli. Il a activement participé à notre entretien avec les commerçants Nzoli, Mahembe et Ndaghala. Il a lui-même fait du commerce et son fils a sans doute bénéficié de ses conseils en la matière. Mulumba estime qu'un commerçant a besoin, pour sa prospérité, des conseils de ses parents et d'autres commerçants. Selon lui, le commerçant provient d'une famille *organisée*, celle des entrepreneurs.

l'agriculture et l'élevage dans notre milieu. Actuellement, ce sont des activités que nous n'avons pas assez développées. Mais elles sont incontestablement à la base de notre enrichissement. La terre est un bien très précieux qu'il faut posséder et dans lequel il faut investir. C'est une économie sûre. C'est notre économie traditionnelle.»³³⁸.

C'est aussi pour se préserver des risques de perte d'argent liés au commerce que bon nombre de commerçants ont investi dans la terre et le cheptel. La terre est considérée comme une valeur refuge des capitaux ; un abri des capitaux contre les vols et les pillages :

« Nous avons perdu beaucoup d'argent au cours des pillages. Beaucoup de commerçants ont même perdu la vie à cause de leur argent, pendant les voyages de commerce et au cours des opérations de cambriolage. Nous avons résolu d'acheter des terres avec le peu d'argent qui nous est resté. Nous subsistons grâce à l'agriculture et à l'élevage. Mais les *mayi mayi* ont pillés toutes les fermes... »³³⁹.

La prise de conscience de la périssabilité des certains biens, tels que les voitures et les habits, qui sont de simples signes apparents de richesse, justifie la frénésie pour l'acquisition des propriétés foncières. Contrairement aux premiers, les biens fonciers sont estimés durables. En tant que bien non meuble, la terre est épargnée de la soustraction frauduleuse, plus ou moins violente. Beaucoup de commerçants ont encore le souvenir des pertes dues aux pillages des boutiques par les étudiants³⁴⁰, les militaires, etc. Victimes de cette tragédie, beaucoup de commerçants ont acquis des terrains et investi dans des fermes agropastorales. Mais ces fermes ont été (aussi), littéralement pillées par les miliciens *mayi mayi* et les militaires au cours de la période des guerres dites de libération (1996-2002). Les pillages du cheptel dans les fermes ont provoqué une perte considérable d'argent, la destruction massive des investissements et ont engendré la détresse chez plusieurs fermiers. Les données du tableau ci-dessous, en sont une illustration éloquent.

Tableau n°16. : Statistiques des pillages du bétail par les *mayi mayi* et les militaires du RCD Goma en territoires de Beni et Lubero de 1996 à 1998

Catégorie	Nombre	Prix de Vente unitaire en dollars US	Prix de vente total en dollars US
Bovins	20501	300	6150300
Ovins	26554	35	929390
Caprins	18625	35	651875
Porcins	744	60	44580
Lapins	2339	6	14034
Poules	10224	4	40896
Canard	310	3	930

³³⁸ Kahindo Kamungele, commerçant de Butembo.

³³⁹ Extrait de l'entretien avec J. Bakwanamaha, commerçant

³⁴⁰ A la fin des années 80 et au début des années 90 les élèves et étudiants congolais ont organisé, dans presque toutes les villes et grandes agglomérations, des opérations visant à la réduction des prix des marchandises. Ces opérations dénommées « réductions » se sont soldées par la destruction des infrastructures publiques et des pillages systématiques des boutiques. Pensant à cette tragédie, notre interlocuteur Mbokani Tawirika a brusquement arrêté notre entretien par cette apostrophe : « *tu es vraisemblablement de cette génération de malfaiteurs !* ».

Catégorie	Nombre	Prix de Vente unitaire en dollars US	Prix de vente total en dollars US
Dindons	486	20	9720
Cobayes	1719	1	1719
Total			7843444

Source : Archives de l'Association Coopérative des groupements d'éleveurs du Nord-Kivu/Groupement Butembo. ACOGENOKI/Grand Nord³⁴¹.

En seulement 3 ans, un cheptel valant environ 8 millions de dollars américains a été pillé dans les fermes des membres de l'association des grands éleveurs du Nord-Kivu. La majorité de « commerçants-fermiers » sont membres de cette association. L'association a déposé une plainte au ministère de l'agriculture pour solliciter l'indemnisation de ses membres, victimes des dégâts. Cette requête reste sans suite et les éleveurs commencent à désespérer.

Les pillages des fermes ont occasionnés des pertes considérables. Beaucoup d'autres biens endommagés ou volés n'ont pas été évalués. Menacés de mort à cause de leurs biens, certains commerçants ont dû momentanément déménager de la région. En effet, ils ont été confusément attaqués par les miliciens et les militaires loyalistes ou rebelles. Les miliciens menaçaient certains fermiers qu'ils suspectaient d'être des collaborateurs des militaires. A l'opposé, certaines fermes étaient assimilées à des caches d'armes et à des camps des miliciens par les militaires, leurs propriétaires étant de ce fait torturés et menacés de mort³⁴².

Pour les fermiers, ces différentes poursuites et les pillages des biens n'étaient pas des simples conséquences de la guerre, mais des actes prémédités dont le but était d'annihiler la dynamique économique de la région. Ils suspectent un complot politique monté par des acteurs internes et externes visant à saboter et décourager le développement de l'activité d'élevage dans la contrée. Le point de vue suivant d'un fermier est très éloquent à ce sujet :

«C'est de la jalousie. C'est une stratégie montée pour freiner le développement de notre agriculture et de notre élevage. Ceux qui ont organisé ces pillages ne sont pas contents de la promotion de ces activités et du commerce.»³⁴³.

L'élevage a vraisemblablement contribué à l'essor économique de la région. Il a permis la réduction des prix de certains produits d'élevage, notamment du lait et de la viande. Il y a eu retournement de la tendance après les pillages. Un kilogramme de viande coûtait 0,8 dollars américains en 2002. Il a plus que doublé à partir de 2003. Il en est de même du prix du lait. La consommation de ces produits permettrait une amélioration de

³⁴¹ En 1998, on y comptait 76 membres propriétaires de 344 fermes.

³⁴² Entretien avec Kisune, commerçant et fermier qui a été entre 2002 et 2003 une des cibles d'une faction de la milice mayi mayi. Sa ferme de Kambayila a été littéralement pillée.

³⁴³ Entretien avec Kahangiro, commerçant et conseiller à la fédération des entrepreneurs du Congo/section Butembo

l'alimentation des ménages, qui accusent de graves carences en protéines animales³⁴⁴. En effet, avant l'installation des fermes dans le milieu, les vaches qui y étaient abattues provenaient principalement de territoires d'Ituri, et de Masisi. Le prix de la viande était très élevé, à cause des coûts de transport et de la présence d'une multitude d'intermédiaires dans la filière. La production locale aurait réduit ces coûts.

Soulignant les méfaits de la guerre sur les élevages du Nord-Kivu, plus particulièrement ceux des territoires de Beni et Lubero, Soheranda atteste justement de la destruction des exploitations d'élevage. Il dénonce la forte implication des militaires et des milices dites *d'autodéfense populaire*, spécifiquement les *mayi-mayi*. Il écrit :

« Les militaires fuyards pillaient tout sur leur passage. Et pour se procurer à manger, c'est encore une fois le cheptel qui en était victime. Lors de la retraite et de la déroute de l'armée gouvernementale de passage à Lubero et à Beni, nous avons vu des soldats tirer à bout portant sur les bêtes dans les fermes. Ils pouvaient manger et vendre à vil prix les carcasses abattues, sans tenir compte de la valeur zootechnique des bêtes abattues. Les milices se sont éparpillées dans les territoires de Beni et Lubero. Leurs membres prétendent ne pas manger les herbes vertes, et qu'il ne leur faut uniquement que de la chair de viande. On les retrouve dans tous les principaux axes d'élevage dans les territoires précités... »³⁴⁵.

Avant les années 1994, c'est-à-dire avant la vague des guerres successives, l'élevage prospérait dans le Nord-Kivu. Ces guerres ont eu un impact négatif réel et considérable sur l'élevage : 350.000 têtes de bovins en 1998 contre 21.000 en 2001³⁴⁶.

Malgré ces incidents malheureux, les fermiers n'ont pas perdu l'espoir. Ils sont en train de repeupler les fermes en cheptel et continuent à acheter des terrains.

Il serait réducteur de ne pas parler, même sommairement, d'autres facteurs qui accentuent la demande des terres rurales en territoires de Beni-lubero. En effet, plusieurs autres activités économiques non agricoles sont exercées sur les terres rurales.

Investissements fonciers non agricoles

Les terres rurales ne sont pas sollicitées uniquement pour les activités agricoles et pastorales. Elles le sont aussi pour d'autres activités telles que l'exploitation des minerais, l'installation des centrales hydro-électriques, les aéroports, etc.

La découverte de certains minerais dans la contrée, notamment l'or et le diamant, est un facteur à la base de la demande des terres rurales. Mais l'accès aux terrains miniers, généralement les vallées, se fait suivant des conventions avec les chefs terriens. Ces contrats spécifiques, à part les formalités administratives relatives à l'exploitation minière, consistent

³⁴⁴ Beaucoup de cas de malnutrition due à la carence des protéines sont enregistrés dans la région. La lutte contre la malnutrition est un des objectifs des associations. L'université catholique du graben a ouvert un centre pour enfants mal nourris.

³⁴⁵ KAMABALE SOHERANDA, « Quel sort pour l'élevage et la santé animale. », in *Parcours et initiatives. Revue interdisciplinaire de l'Université Catholique du Graben*, N°01, Butembo, août 2002, pp 62-74.

³⁴⁶ Idem, p.65

en la remise d'un certain cadeau au chef de terre (une poule, une chèvre, de la boisson, etc.) et l'indemnisation ou l'achat des cultures des différents détenteurs des champs sur le terrain concerné. La convention foncière s'éteint en principe avec la cessation de l'activité. Il y a beaucoup de carrières informelles d'exploitation d'or et de diamant dans certains bas-fonds.

Galaxie Diamant, une société privée agréée par le ministère des mines et énergie, exploite officiellement du diamant en chefferie des Baswagha. Elle est essentiellement basée à Musienene sur le domaine foncier de Katale qui est la propriété d'un homme d'affaires local. Elle a aussi des carrières sur des terres paysannes qu'elle exploite grâce à une convention particulière avec les chefs de terres et la chefferie des Bawagha. Ces conventions prévoient, en plus du paiement annuel d'une chèvre ou d'une poule au chef de terres, selon l'étendue du terrain et le dédommagement des paysans propriétaires des cultures, l'octroi de 10% de la production minière à la chefferie et aux différents chefs terriens. Ces 10% de la production sont à leur tour répartis comme suit : 5% aux chefs des terres, 1% au groupement, 2% à la chefferie et 2% pour la participation aux activités de développement de la chefferie (construction des écoles et des routes de desserte agricole). La société a produit du diamant valant 15743\$ entre décembre 2004 et février 2005 ; 10% de cette production ont été effectivement remis aux bénéficiaires énumérés ci-dessus. Pour éviter les problèmes environnementaux, tels que l'érosion et les autres accidents, la société est tenue de combler les trous dans ses carrières à la clôture des activités d'exploitation³⁴⁷. Cependant, si la prospection et la découverte des minerais dans la contrée s'intensifient, les terres agricoles seront encore menacées.

Figure n°4 : Chantier d'exploitation du diamant à Musienene/ domaine de Katale



Source : Nos images, 16 mars 2005

Les terres rurales sont aussi demandées pour la production de l'hydro-électricité et l'installation des moulins hydrauliques sur certaines rivières. Ces activités sont développées dans la contrée par les confessions religieuses, les associations de développement et quelques particuliers. Comme il s'agit généralement d'activités d'intérêt communautaire, les terrains sont octroyés gratuitement par les chefs traditionnels à ces acteurs. Avec la raréfaction de la

³⁴⁷ Informations livrées le 16 mars 2005 par SILUSAWA LEWIS, Directeur du service d'achat du diamant de Galaxie Diamant sur le domaine de Katale/Musienene, territoire de Lubero.

terre, l'accès à ces terrains devient de plus en plus difficile. Les particuliers, les communautés religieuses et les associations de développement achètent des terrains traversés par les rivières qui ont des potentialités hydro-électriques pour l'établissement et la sécurisation des investissements. A titre d'exemple, les membres du Projet d'électrification de Kimbulu (PROELKI) ont payé 2000\$ aux chefs terriens pour l'acquisition du terrain riverain au site de la centrale hydro-électrique installée sur la rivière Kamikingi (chefferie des Bashu).

L'absence de service public de fourniture d'électricité a éveillé une dynamique populaire de production locale d'hydroélectricité. Sarata³⁴⁸ dénombre justement plus d'une demi-centaine de micro-centrales et centrales hydroélectriques qui ont été installées dans la contrée depuis les années 80.

Il existe d'autres activités qui peuvent être considérées comme des facteurs explicatifs de l'accroissement de la demande de terres en milieu rural de Beni et Lubero. Il convient toutefois de souligner que les demandeurs de terres ne précisent pas à l'avance les différentes activités qu'ils veulent (peuvent) exercer sur les terrains convoités. L'agriculture reste le motif principal d'achat avoué par la majorité d'accédants, les terrains pouvant ultérieurement être affectés à d'autres usages. C'est ainsi que, par exemple, des usines ou des écoles peuvent être installées sur des terres initialement acquises pour l'agriculture et l'élevage. Avec l'urbanisation, certaines concessions peuvent aussi être morcelées en parcelles constructibles, que les propriétaires vendent pour profiter alors de la rente foncière.

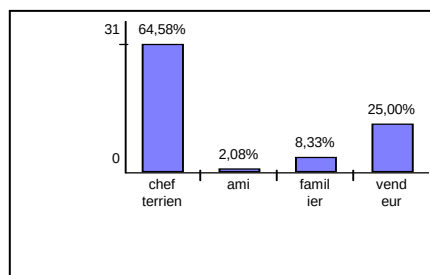
Il est intéressant de savoir comment les commerçants accumulent de vastes terres.

Modes d'accès à la terre

La plupart des commerçants latifundistes ont acheté leurs terrains auprès des chefs de terres. Nous avons, en effet, démontré au troisième chapitre que la vente des terres lignagères est très en vogue dans les territoires de Lubero et de Beni. Notre enquête quantitative a relevé une grande proportion d'acquisition des terres auprès des chefs de terres.

Tableau n°17 : vendeurs des parcelles agro-pastorales

cédagro1	Nb. cit.	Fréq.
chef terrien	31	64,58%
ami	1	2,08%
familier	4	8,33%
vendeur	12	25,00%
TOTAL CIT.	48	100%



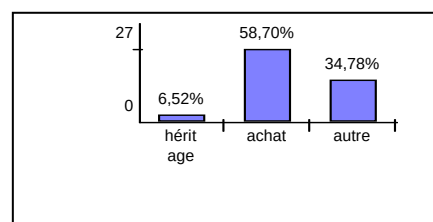
Source : réponses à la question : « *Auprès de qui avez-vous acquis votre première parcelle agropastorale?* ».

³⁴⁸ PALUKU SARATA, « *Le marché de l'électricité en ville de Butembo et ses environs* », In *Parcours et initiative : Revue interdisciplinaire de L'université catholique du graben*, N°5, Novembre 2006.

Au regard de ces données, plus de 60% des exploitations détenues par les fermiers qui ont participé à notre enquête ont été acquises auprès des chefs terriens. Mais toutes les terres n'ont pas été acquises auprès des chefs de terres. Il existe, en effet, d'autres modalités d'accès à la terre, notamment les conventions coutumières, telles que la vassalité ou l'héritage des terres. Mais l'achat est actuellement le principal moyen d'accès aux terres. Les données résumées dans le tableau ci-dessous montrent une forte proportion d'achats des terres.

Tableau n° 18 : modes d'acquisition des parcelles agropastorales

modacqagro1	Nb. cit.	Fréq.
héritage	3	6,52%
achat	27	58,70%
autre	16	34,78%
TOTAL CIT.	46	100%



Source : réponses à la question : « *Comment avez-vous acquis votre première parcelle agro-pastorale?* ».

L'achat des terres qui suppose un transfert des droits fonciers sur la base d'un consentement mutuel entre individus considérés comme légalement égaux ou par un arrangement en terme de prix de la terre³⁴⁹, est le mode d'accès le plus fréquent. Il tend fortement à se généraliser ; l'attribution coutumière, sous ses diverses formes, est en patent recul. Rappelons-le cependant, la vente des terres résulte de la transformation progressive des conventions foncières coutumières.

Il est indiqué dans le tableau ci-dessus que 25% des terres ont été acquises auprès de revendeurs. Il s'agit de la revente des terres par ceux qui les ont acquises auprès des chefs de terre. Nos enquêtés ont aussi signalé d'autres modalités d'accès à la terre. C'est le cas notamment de l'acquisition des terres des paysans voisins, de fermes déjà mises en valeur ou de concessions de l'Etat.

Les commerçants pratiquent essentiellement l'élevage du gros et du petit bétail dans leurs exploitations. La divagation des bêtes et la destruction des plantes des cultures des petits paysans conduisent parfois ces derniers à vendre leurs terres aux grands fermiers.

« A cause de la crainte de la divagation des bêtes ou de la destruction des leurs cultures, les paysans nous proposent aussi d'acheter leurs champs. C'est ainsi que nous avons des grands terrains »³⁵⁰.

A ce propos, Nzoli affirme ce qui suit :

« Quand on a l'argent, on peut augmenter progressivement l'étendue de l'exploitation en annexant les champs voisins qui sont proposés à la vente. On achète une grande étendue au fur et à mesure que le cheptel augmente. On peut donc connaître le niveau de l'avoir financier d'un commerçant suivant le nombre des

³⁴⁹ COLIN J.-Ph., *op.cit.*, 2004, p.19

³⁵⁰ Thomas Syaminy, commerçant

parcelles et fermes qu'il détient.»³⁵¹.

Certains fermiers peuvent vendre leurs exploitations pour divers motifs, essentiellement le manque des moyens ou le financement des activités commerciales. Il s'agit de ventes de détresse qui servent à sortir d'une situation difficile, spécifiquement la précarité économique.

D'autres exploitations sont vendues par les familiers ou les orphelins qui font le partage de l'héritage. Ces genres de cessions sont consécutifs à des disputes dues à la tentative de spoliation des terres au détriment des veuves et orphelins, à la malhonnêteté ou la mauvaise gestion des héritages par certains ayants droit. A ce propos, voici un récit raconté par une veuve, épouse d'un ancien commerçant :

« Mon mari est mort en 1988. Il était commerçant. Nous avions deux grandes boutiques, l'une à Isiro et l'autre ici à Butembo. Nous avions aussi deux fermes, environ deux cents vaches et plusieurs parcelles dans cette ville. Avant la mort de son père, mon fils Kap. était en 6^{ème} des humanités à Goma. Il avait engrossé une fille du quartier, mais son père ne voulait pas qu'il la marie. C'est ainsi qu'il l'a envoyé aux études à Goma. A la mort de son père, ma belle-famille a demandé à Kap. de s'occuper de la gestion des boutiques. Mon beau-frère Kany. a été désigné gestionnaire de nos deux fermes. La famille a demandé à Kap. de se marier. On pensait qu'il serait ainsi plus responsable. Il a alors marié la fille qu'il venait d'engrosser, malgré l'opposition de son défunt papa à l'union. Kap a bien travaillé pendant deux ans. Il faisait même des voyages de commerce dans les pays de blancs, comme dans une contrée appelée Dubai. Il s'occupait de son foyer et du mien. Je ne pouvais pas manquer la ration. Il s'occupait aussi des médicaments des bêtes et d'autres dépenses des fermes. Mais il ramenait des marchandises de luxe enviées par les filles [...]. Au bout de trois ans, il n'y avait plus rien dans la boutique ; sauf quelques invendus (*maghala*). Il a vendu quelques vaches pour réapprovisionner la boutique, mais ça n'a pas tenu. Il a alors décidé de s'occuper des fermes. Ça été une cause des mésententes entre Kap. et son oncle qui gérait les fermes et dans toute la famille. Comme il n'avait plus d'argent, il vendait frauduleusement des bêtes pour trouver à manger. Il y a eu beaucoup des querelles et notre situation s'est alors détériorée. Nous avons alors convoqué une réunion de famille et on a décidé de vendre une ferme. Nous l'avons vendu à 27.000 \$ au commerçant Magh. Ce dernier nous a donné de l'argent et 4 motocyclettes neuves. Nous avons fait le partage de l'argent. J.Kap a reçu une moto et ses deux frères cadets une moto. Ils ont vendu ces motocyclettes pour faire du petit commerce. Mais cette activité ne rapporte pas beaucoup. *Evinde vikakwama oyo watunda vyo !* (Les biens s'en vont ou meurent avec le propriétaire !). ».³⁵²

Au-delà de la déconfiture, la précarité économique et les mésententes, qui sont à la base de la cession de la ferme, une lecture plus approfondie de ce récit révèle l'existence d'un véritable lien entre le commerce et l'agriculture. Le commerce permet d'acquérir le terrain ou la ferme, les productions réalisées sur la ferme peuvent aussi permettre de constituer un capital commercial ou de l'augmenter. Les commerçants acquièrent des

³⁵¹ Kambale Nzoli, Extrait de notre entretien collectif avec les commerçants Mahembe, Ndaghala et Nzoli

³⁵² Récit de Nyandov., veuve d'un ancien commerçant de Butembo, rencontrée le 20 novembre 2006. La dame a exigé l'anonymat. Il ne faut en parler à personne, je ne veux pas avoir de problèmes la famille à cause de ces biens, m'a-t-elle dit.

terrains pour la production agricole, mais aussi pour constituer une réserve de capital de secours. La ferme peut servir d'ultime secours pour sortir d'une situation économique difficile, telle que la faillite du commerce (d'où notre qualification de vente de détresse ou de secours). La vente des bêtes et d'autres productions agricoles -de la ferme à la limite- peut permettre la reconstitution du stock de marchandises.

Plusieurs commerçants, recourent à la vente des terres comme ultime secours pour sortir des situations économiques précaires ou pour financer un commerce au bord de la faillite. Les ventes de terres ou des exploitations agropastorales à cause de la déconfiture économique sont très fréquentes dans la contrée.

Si la plupart de parcelles agro-pastorales ont été acquises auprès des chefs terriens ou des exploitants, d'autres terres ont cependant été acquises auprès de l'Etat. Quelques commerçants auraient bénéficiés de concessions dans le cadre de la zaïrianisation³⁵³.

« Certains fermiers ont acquis des exploitations agro-pastorales dans le cadre de la zaïrianisation. Pour acquérir l'exploitation abandonnée par un ancien colon ou un expatrié, il fallait adresser une demande aux autorités provinciales. La demande était d'abord examinée à la province et, en cas d'avis favorable, elle était transmise à Kinshasa au ministère de l'agriculture qui devait donner son accord. L'administration provinciale devait d'abord s'assurer que le demandeur disposait des moyens pour mettre en valeur l'exploitation convoitée »³⁵⁴.

En effet, beaucoup de plantations des expatriés ont été attribuées à certains Congolais qui les ont transformées en fermes d'élevage. C'est le cas des fermes de Kyavisale, de Bikara ou des Kangayita, qui ont été acquises par des commerçants de la contrée.

L'Etat a aussi vendu certaines de ses concessions à des particuliers. C'est le cas du complexe théicole de Butuhe³⁵⁵, qui a été acquis par un commerçant de Butembo du ministère de l'agriculture. Ce domaine comprend environ 50 hectares de thé et boisement, une usine de thé, un étang piscicole et une centrale hydro-électrique.

Toutes ces formes d'acquisition des terres montrent qu'on est dans une situation d'entre-deux, entre la coutume et la loi foncières. Nous l'avons souligné au troisième chapitre, les pratiques foncières hybrides favorisent l'accumulation privative de terres par des « commerçants latifundistes », au détriment des petits paysans.

Parmi les facteurs à la base de cette accumulation de terres, nos enquêtés ont cité la préservation de l'autonomie alimentaire et le développement du commerce de produits agricoles.

³⁵³ En 1973, le gouvernement Mobutu a mis au point une politique de nationalisation des plantations et autres biens des colons. Sur demande adressée au ministère de l'agriculture, certains nationaux, politiciens pour la plupart, ont acquis des plantations sous condition de réhabilitation de ces exploitations.

³⁵⁴ Katembo, Ets Qualitex, Butembo

³⁵⁵ Butuhe est une localité rurale située à environ 10Km au nord de Butembo, en chefferie de Bashu, territoire de Beni.

Il importe maintenant d'identifier les activités qui sont effectivement pratiquées sur ces terres et surtout leur retombée sur l'économie locale.

Mise en valeur des terrains

L'insuffisance de la mise en valeur est un des principaux reproches faits aux détenteurs des vastes terres dans les milieux ruraux des territoires de Beni et Lubero. Cette situation nous pousse à penser à une accumulation foncière de prestige, dénoncée par les responsables d'ONG et les leaders locaux.

« Les commerçants détiennent actuellement de vastes étendues des terres qui ne sont pas entièrement mises en valeur. Beaucoup de paysans sont exclus de l'activité productive [...] Le manque de terre favorise l'exode rural. Les paysans sans terre viennent habiter la ville où ils n'ont pas d'emploi.»³⁵⁶.

Les terres paysannes cédées aux commerçants ne sont pas actuellement exploitées pour la production vivrière, mais plutôt pour l'élevage du bétail. Elles sont accumulées pour une future et très éventuelle mise en valeur. De ce fait, elles constituent un stock foncier oisif. Cette situation entraîne une réduction des terres paysannes et, par conséquent, la pénurie des produits vivriers dans la contrée, qui est stigmatisée par l'extrait d'entretien ci-après :

« Sur le plan agricole, l'achat des terres paysannes réduit la production des vivres parce que, ceux qui achètent les terres n'y pratiquent pas l'agriculture, mais ils les affectent à d'autres usages. Les terres agricoles sont transformées en fermes pastorales. Elles sont parfois exploitées. Ils installent du pâturage sur des terres très fertiles qui seraient destinées aux cultures vivrières. Les principaux acheteurs de ces terres sont des grands commerçants qui initient des fermes d'élevage très mal entretenues.»³⁵⁷.

Nous l'avons dit, les commerçants prétendent qu'ils veulent développer l'agriculture et l'élevage afin de préserver l'autonomie alimentaire dans la contrée. Bien exercées, ces activités peuvent avoir des retombées sur la quantité de vivres. Actuellement cependant, les terres ne sont pas bien exploitées. On pratique quelques cultures pour l'autoconsommation, mais on y élève essentiellement du bétail. Pour les commerçants, l'élevage est plus rentable que l'agriculture. En effet, c'est essentiellement pour préserver et/ou accroître leurs capitaux que les commerçants achètent la terre.

1°. Activités pratiquées sur les fermes agro-pastorales

Plusieurs activités sont exercées dans les exploitations agropastorales détenues par les commerçants-fermiers. Il s'agit notamment des celles reprises dans le tableau suivant:

³⁵⁶ Entretien avec Matimbya, Bourgmestre de la Commune Mususa/ ville de Butembo

³⁵⁷ Entretien avec Kimini, Maire adjoint chargé de l'administration/ ville de Butembo

Tableau n°19 : Mise en valeur des exploitations agro-pastorales.

misaval1	Nb. cit.	Fréq.
paturage	30	25,00%
cultures vivrières	35	29,17%
cultures d'exportation	1	0,83%
boisement	15	12,50%
constructions zootechniques	18	15,00%
maisons	19	15,83%
autres	2	1,67%
TOTAL CIT.	120	100%

Source : réponses à la question : « En quoi consiste la mise en valeur de votre exploitation agropastorale? ».

La mise en valeur des parcelles agro-pastorales consiste essentiellement en cultures vivrières (29%), en création de pâturages (25%), en constructions zootechniques telles que les étables, les porcheries, les dipping tanks (15%) et les boisements (12%). Certains exploitants (15%) ont construit des résidences³⁵⁸ et des camps pour ouvriers.

Considérant ces données, on constate que l'agriculture est la principale activité pratiquée sur les exploitations agropastorales. Mais les productions vivrières sont principalement destinées à l'autoconsommation. L'élevage occupe le second rang parmi les activités développées dans les exploitations. Les effectifs du cheptel sont néanmoins très faibles par rapport à la superficie des exploitations. La superficie minimale est de 35 hectares, mais la plupart de fermes ont une superficie supérieure à 300 hectares³⁵⁹. Notre enquête relève justement des effectifs moyens très faibles : 28 pour le cheptel bovin, 50 pour les ovins et 19 pour les cheptels caprins³⁶⁰. Toutefois, comme il s'agit d'un élevage extensif, sans suppléments d'aliments pour bétail, on peut considérer la situation comme normale, malgré le fait que cette activité est *gourmande* d'espace.

En conclusion, les vastes propriétés foncières détenues par les commerçants ne sont pas exploitées actuellement à des fins productives ou pour la sauvegarde de l'autonomie alimentaire. Dans la plupart de cas, la mise en valeur des ces exploitations n'est qu'une forme de sécurisation foncière. La terre est plus une valeur refuge des capitaux qu'un capital productif. Mais son accumulation entretient une paysannerie sans terre. Cependant, en considérant les motifs d'acquisition des terres, il importe de savoir pourquoi les vastes propriétés terriennes ne sont pas suffisamment exploitées. Y aurait-il des facteurs qui limitent la mise en valeur des ces terres ?

³⁵⁸ Ces maisons servaient aussi d'entrepôts de marchandises. C'est aussi cette marchandise que les militaires recherchaient dans les fermes pendant les pillages.

³⁵⁹ Réponses à nos questions n°212 et 213 concernant la superficie des exploitations.

³⁶⁰ Ces effectifs sont indicatifs. Ils doivent être considérés avec beaucoup de réserves, car, pour ne pas s'exposer, certains éleveurs dissimulent généralement l'effectif réel de leur cheptel.

2° Facteurs défavorables à la mise en valeur des exploitations

Des facteurs interconnectés peuvent expliquer l'insuffisance relative de la mise en valeur des terres. Plusieurs de ces facteurs sont liés à la structure économique, tels que le bas niveau des prix agricoles, l'absence de crédit agricole, l'importance des dépenses d'exploitation, etc.

Les charges d'exploitation

L'entretien d'une exploitation agro-pastorale demande beaucoup d'argent et plusieurs autres sacrifices. Les « commerçants-fermiers » concernés par notre enquête ont souligné l'importance des dépenses de mise en valeur et d'entretien des cultures et du cheptel. Ils hésitent à engager beaucoup d'argent dans l'activité agro-pastorale, à cause du long délai de récupération des fonds, tel que l'exprime nettement l'un des nos interlocuteurs :

« Je dois avouer que nous faisons mal l'agriculture. Nos exploitations ne sont pas bien entretenues. Ça demande beaucoup de moyens. Nous ne pouvons pas y engager toutes nos ressources, parce qu'elles ne vont pas rapporter grand-chose. Nous y affectons très peu d'argent et préférons spéculer dans le commerce. Nous achetons les terres en attendant les jours meilleurs où nous pourrions les valoriser.»³⁶¹.

Cet argument est soutenu par trois commerçants rencontrés collectivement:

« Actuellement nous tâtonnons. Nous avons un pied dans le commerce et l'autre dans l'agriculture. Nous ne savons pas nous consacrer uniquement à l'agriculture parce qu'elle n'est pas rentable. Nous restons dans le commerce parce que, c'est lui qui finance la ferme. Le commerce permet l'acquisition d'une ferme; mais la ferme ne finance pas tellement le commerce. La ferme nécessite beaucoup de dépenses.»³⁶².

Dans la région de Beni-Lubero, les exploitants engagent beaucoup de dépenses pour les travaux préliminaires à l'installation des cultures et à l'élevage du bétail. Le tableau présente une estimation des coûts concernant quelques activités indispensables à l'entretien d'une exploitation d'élevage.

Tableau n°20: Coût approximatif de mise en valeur d'un hectare (1995 et 1996)

N°	Activités	Coûts en Dollars US
1°.	Défrichage	75
2°.	Abattage des arbres	50
3°.	Découpage des arbres	25
4°.	Groupages des bûches et brûlis	25
5°.	Défrichage (kukatulia)	75
6°.	Semence pâturage et arbres fourragers	50
7°.	Transport semence	25
8°.	Plantation pâturage et arbres	20
10°.	Sarclages pâturage (3 fois environ)	30
11°.	Paddocks* (environs 200m ²)	1000
Total		1375

Source : Informations fournies par Thomas Syaminyo et Oswald Mbahingana, fermiers de la contrée de Butuhe (chefferie des bashu).

³⁶¹ Kamungele, commerçant de Butembo, PDG des établissements Qualitex

³⁶² Entretien avec Mahembe, Ndaghala et Nzoli

Les coûts de ces activités peuvent varier selon les caractéristiques particulières de chaque exploitation. Certains facteurs tels que la présence de gros arbres dans le terrain, l'absence de route, l'absence de semences ou de plantes fourragères augmentent les dépenses de mise en valeur du terrain. En plus de coûts repris sur la liste ci-dessus, les fermiers doivent supporter d'autres frais d'exploitation, notamment l'entretien du pâturage et des paddocks, les soins prophylactiques et curatifs des bêtes, les salaires des ouvriers³⁶³, les taxes mais aussi les dépenses relatives à l'acquisition de la terre.

Les charges d'exploitations sont importantes, notamment à cause de la régularité des travaux d'entretien du pâturage ou des soins prophylactiques régulièrement. Plusieurs fermes n'ont pas de paddoks (enclos) ou de « deeping tank » nécessaires à la lutte contre les tiques vectrices de zoonoses. L'absence de paddoks ne permet pas la gestion efficace des pâturages (rotation des bêtes) et prédispose le cheptel à la divagation et à la destruction des cultures dans les champs environnants³⁶⁴.

Nous devons le souligner, tout investissement suppose des charges. Ce qui importe pour l'investisseur, c'est la récupération des fonds investis et la réalisation du profit c'est-à-dire la rentabilité de l'investissement. Selon les commerçants fermiers, les exploitations agro-pastorales ne sont pas rentables à cause de plusieurs facteurs. L'extrait d'entretien suivant souligne quelques facteurs qui handicapent la rentabilité des fermes et découragent les investisseurs.

«Les fermes ne sont pas rentables. On y dépense beaucoup d'argent pour des maigres profits. C'est parce que les prix des produits agricoles sont très bas. Si les prix s'améliorent, ceux qui achètent de vastes terres vont les mettre en valeur parce qu'ils ont les moyens. Ils pourront donner de l'emploi à ceux qui n'ont pas de terres et aux marchands des produits agricoles. La population n'a pas d'argent. Nous avons une boucherie dans la GTB (Galerie Tsongo de Butembo). Mais nous ne pouvons pas vendre plus d'un bœuf par jour. »³⁶⁵.

Cet entretien relève un sérieux problème de marché et d'institutions étatiques d'encadrement des prix. La majeure partie de la population locale n'a pas de revenu monétaire. Cette situation relève certainement de l'environnement socio-politique qui prévaut dans la région.

Le contexte politico-économique

Certains facteurs structurels ou conjoncturels entravent la promotion de l'agriculture et de l'élevage envisagée par les commerçants latifundistes. Il s'agit notamment :

- des pillages successifs. Nous l'avons souligné, les fermes ont été saccagées par des militaires et des miliciens principalement pendant les différentes guerres de 1996 à

³⁶³ Une partie de l'exploitation est souvent destinée aux cultures vivrières pour la nourriture des ouvriers.

³⁶⁴ La destruction des cultures est une des causes de disputes foncières et de la cession des terres envoisinant les grandes fermes.

³⁶⁵ Katembo, chef du personnel aux Etablissements Qualitex

2003. Ils ont non seulement pillé les fermes, mais ils ont aussi installé leurs camps dans la plupart de campagnes. Ils ont ainsi entretenu un climat d'insécurité dans ces contrées, en les rendant inaccessibles. Dans ces conditions, il n'était plus possible d'entretenir les fermes.

- la démission de l'Etat et son désintéressement du secteur agricole (pas de subsides) ;
- manque d'infrastructures routières et autres. A titre d'exemple, les fermiers doivent aménager eux-mêmes les routes d'accès à leur ferme ;
- la présence de nombreux intermédiaires dans le commerce des produits agricoles ;
- manque de coopératives de producteurs agricoles ;
- manque d'intrants : pas de centre de sélection des semences. Les semences et races améliorées sont importées. De ce fait, elles coûtent cher.
- manque de crédit agricole ;
- etc.

Il est certes vrai que les commerçants achètent et accumulent actuellement la terre en tant que valeur refuge des capitaux. Mais c'est aussi à des fins de production et de diversification des sources de revenu. Une multitude des facteurs tels que ceux repris sur la liste (non exhaustive) ci-dessus limitent la mise en valeur de ces terres. A cause de ces facteurs, des vastes étendues de terres agricoles sont désaffectées, improductives et constituent un stock des terres inemployées. Rappelons-le, la plupart de ces terres sont acquises auprès de chefs des terres qui y délogent les paysans. Cette situation crée de nombreuses disputes foncières. Les « commerçants latifundistes » sont obligés de recourir à plusieurs formes de sécurisation, pour garantir la possession des terres.

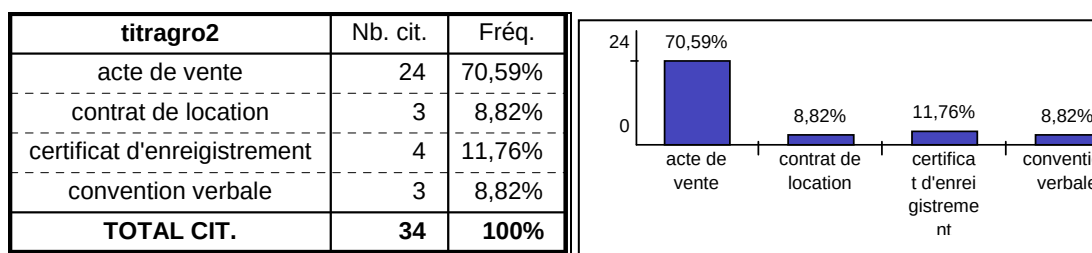
Sécurisation des propriétés foncières rurales

La mise en valeur est une des formes de sécurisation des propriétés foncières. En effet, malgré le manque de rentabilité des exploitations, les fermiers exercent toujours des activités sur leurs exploitations. C'est aussi pour sécuriser les terrains.

Les commerçants connaissent l'importance des titres fonciers. Après l'acquisition du terrain auprès des propriétaires coutumiers, la plupart des fermiers cherchent à posséder les titres fonciers légaux. A cette fin, ils mobilisent l'argent et exploitent leurs relations avec les autorités municipales et agents des services fonciers qui, pour la plupart, ne résistent pas devant l'argent. Mais l'acquisition des titres fonciers résulte d'un long et coûteux processus qui décourage certains fermiers. Il demande l'intervention des chefs coutumiers, des représentants des administrations municipales et des services fonciers, qui interviennent chacun pour ce qui le concerne. Beaucoup de fermiers se limitent à la détention de l'acte de vente et des documents établis par les responsables des localités. Ils voudraient néanmoins

posséder des titres fonciers légaux.

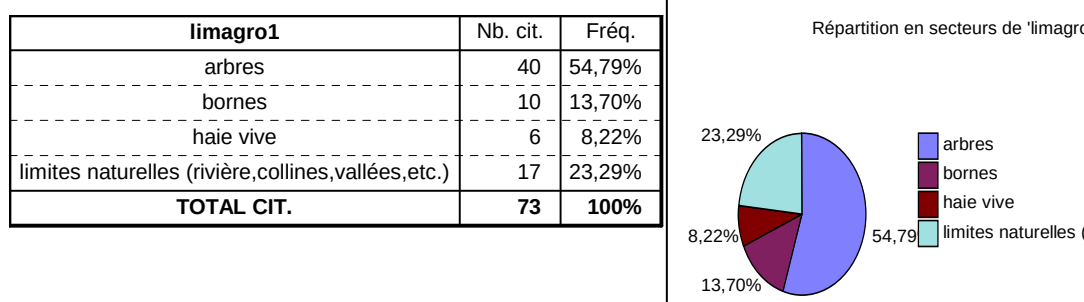
Tableau n°21 : Titres des propriétés détenus par les fermiers



Source : réponses à la question n° 261. « *Quels sont les titres de propriété dont vous disposez pour la deuxième parcelle agro-pastorale ?* »

L'acte de vente est le document détenu par la majorité des fermiers. Il couvre plus de 70% des exploitations. Quelques fermiers sont détenteurs des titres fonciers légaux. Le certificat d'enregistrement et le contrat de location couvrent respectivement 11,76% et 8,82%. Environ 9% des parcelles sont appropriées à la suite d'une simple convention orale. Au total, plus de 90% des exploitations sont couvertes par au moins un « papier ». Les cas d'attribution de terres sur base de conventions orales se raréfient. L'introduction des documents écrits dans les transactions foncières entre particuliers est une nouveauté ; c'est l'expression de la quête de sécurisation de la part des acteurs fonciers. Beaucoup de détenteurs de terres veulent acquérir des titres fonciers légaux, mais ils n'en ont pas les moyens. Ils aspirent à la certification de leurs terres. Le marquage des limites par des arbres, de haies vives ou d'autres indications de limites est une des formes de sécurisation des propriétés foncières. La plupart des parcelles sont en effet limitées par des signes distinctifs très visibles, comme représenté sur le tableau suivant :

Tableau n° 22: Limites des parcelles agropastorales



Source : réponses à la question : « *Quelles sont les marques des limites de votre première parcelle agro-pastorale ?* ».

Seulement 23,29% des exploitations restent encore limitées par des signes naturels tels que les rivières, les sentiers, les collines. Toutes les autres ont des marques de limites érigées ou posées par les exploitants pour prévenir les éventuels empiètements. Environ 55% des exploitations sont limitées par des arbres, 8% par des haies vives et 23% par des limites naturelles telles que les sentiers, les rivières et les rochers. La délimitation des parcelles par des objets est l'expression d'une quête de sécurisation. Cependant, plusieurs exploitations ne

sont pas bornées, certainement parce que les propriétaires n'ont pas les moyens de payer les frais techniques et les titres officiels de propriété foncière. Seules 13,70% des exploitations concernées par notre enquête ont des bornes cadastrales comme marques de limites.

Nous l'avons déjà souligné, l'accumulation foncière ne concerne pas uniquement les terres rurales. Les commerçants achètent actuellement des terrains urbains. Nous venons d'analyser quelques caractéristiques des biens fonciers détenus par les commerçants en milieu rural. Il convient aussi d'examiner les investissements fonciers effectués sur le sol urbain.

2. 2. Le foncier immobilier et les parcelles constructibles

La demande des terres urbaines monte en puissance dans les villes des Beni et Butembo. Les extensions des villes sont le lieu de confrontation des logiques et stratégies d'acteurs pour l'accès et le contrôle de la terre. Les parcelles y sont convoitées pour plusieurs activités, notamment l'agriculture périurbaine, l'exploitation des matériaux de construction (pierres, sable, briques,...), la construction d'usines et de maisons d'habitation, etc. Comme pour le milieu rural, les commerçants sont les principaux propriétaires des parcelles urbaines et périurbaines. Néanmoins, tous ceux qui en ont les moyens voudraient acquérir une parcelle. Pourquoi les gens font-ils la course à l'acquisition des parcelles ? Quelles sont les modalités d'acquisition de ces parcelles ? Quelles sont les activités exercées dans les parcelles et les immeubles qui y sont érigés ?

Motifs d'acquisition des parcelles urbaines et investissements immobiliers

Le foncier est un objet complexe, à la confluence des logiques de marché et des logiques d'appartenance et de pouvoir. Certains habitants sont motivés dans leur quête du sol par un projet patrimonial et d'installation, d'autres sont essentiellement à la quête d'un logis³⁶⁶.

A Butembo-Beni, plusieurs facteurs sont à la base de la croissance de la demande des parcelles et de l'investissement dans le secteur immobilier en milieu urbain et périurbain. Les entretiens et les données quantitatives révèlent un certain nombre des facteurs qui accroissent la demande des parcelles urbaines et périurbaines.

1° Épargne et revenus locatifs

Les parcelles sont une forme d'épargne des capitaux. Cette épargne peut servir de secours pour des périodes difficiles dans le commerce, mais elle peut surtout être léguée aux descendants.

« C'est pour les enfants que nous construisons ces maisons. Les maisons ne sont pas rentables à Butembo, les niveaux des loyers sont très bas. Ils sont plus intéressants à Beni. Les commerçants construisent ces immeubles à cause de l'augmentation du

³⁶⁶ PROGRAMME DU DEVELOPPEMENT MUNICIPAL, « La sécurité foncière une nécessité pour le développement municipal », in *L'Afrique municipale*, vol.1, N°3, juin 1994, pp.1-3.

capital commercial.»³⁶⁷.

Selon cet interlocuteur, l'augmentation du capital par les gains du commerce permet aux agents économiques d'acquérir des parcelles et de construire des immeubles. Ces investissements visent moins les encaisses des revenus locatifs. Ils sont plutôt une sorte d'épargne pour la progéniture. On peut néanmoins, à partir de cette assertion, comprendre que le commerce a permis la détention d'importants capitaux à certains hommes d'affaires. Mais les conjonctures économique et politique ne leur permettent pas de faire fructifier ces capitaux par le commerce. Ils ont besoin d'autres opportunités d'investissement. L'investissement en parcelles et en immeubles peut alors être considéré comme une stratégie rationnelle de conservation du capital et de préparation de l'avenir. Un de nos enquêtés l'exprime plus nettement en ces termes :

« ...les fonctionnaires de l'Etat bénéficient d'une pension de retraite à un certain âge. Personne ne s'occupera de nous à notre vieillesse. Il est difficile de conserver la marchandise. Nous achetons des parcelles et construisons des maisons pour préparer notre retraite. »³⁶⁸.

Les loyers sont certes relativement modestes ; mais ils sont une des causes de l'augmentation de l'investissement immobilier. Ils permettent à quelques acteurs moyens de satisfaire quelques besoins courants.

Sabine, une sexagénaire souffrant de diabète depuis plus de dix ans, nous a par exemple confié :

« Je vendais de la bière et des pagnes à Butembo et dans les marchés des campagnes. Voici plus de 10 ans que je suis malade, je ne travaille plus. J'ai eu une plaie béante à la jambe. J'en ai souffert pendant plus de deux ans. Je me suis fait soigner dans presque tous les grands hôpitaux de Butembo et de Beni. Je suis allée finalement me faire soigner en Ouganda. J'ai payé beaucoup d'argent. Si je n'avais pas construit des maisons, si je n'encaissais pas les loyers, je devrais *pourrir* dans ma maison. Je n'aurais personne pour payer les factures médicales.»³⁶⁹.

Elle montre par ce témoignage que certains acteurs vivent grâce aux loyers. Justement les propriétaires des immeubles commerciaux et des étals dans le centre commercial en encaissent des revenus assez consistants. Des bâtiments dénommés « galeries » comptant plusieurs chambres, sont construits dans les parcelles situées aux alentours du marché central de Butembo. Les pièces sont louées aux boutiquiers qui y installent diverses marchandises. Plus d'une douzaine des galeries ont été construites à Butembo entre 1996 et 2004. Les plus vastes d'entre elles, la galerie Mbanga et la Galerie Tsongo de Butembo (GTB), comptent chacune plus de 60 pièces. Quelques pièces de ces immeubles abritent les bureaux, les entrepôts de marchandises et les boutiques des propriétaires. Les autres pièces sont louées à d'autres commerçants, à l'Etat, aux associations

³⁶⁷ Extrait de l'entretien avec le commerçant Kambale Nzoli

³⁶⁸ Mahembe, commerçant de Butembo

³⁶⁹ Sabine, ancienne commerçante, vendeuse des pagnes

et ONG. Le loyer mensuel était de 30 dollars américains pour une pièce d'environ 9 m².

Comparativement aux autres locataires, les ONG s'acquittent mieux et régulièrement des frais locatifs. Certaines d'entre elles ont acquis des parcelles et fonctionnent désormais dans leurs propres bâtiments. En effet, la région connaît une prolifération d'ONG, qui sont les principaux acteurs du « marché de développement »³⁷⁰.

Comme en témoigne aussi notre enquête quantitative, plusieurs activités sont exercées dans les immeubles commerciaux. Le tableau ci-dessous comprend les principales activités exercées dans les immeubles commerciaux.

Tableau n° 23: Activités exercées dans les immeubles

activparcom1	Nb. cit.	Fréq.
commerce	18	48,65%
bureau	7	18,92%
location	11	29,73%
usine	1	2,70%
TOTAL CIT.	37	100%

Source : réponses à la question : « *Quelles activités faites-vous sur votre première parcelle commerciale?* ».

Le commerce du propriétaire et la location sont les principales affectations des immeubles commerciaux. Ils représentent respectivement environ 49% et 30% des activités exercées sur les immeubles commerciaux. Quelques pièces des ces bâtiments servent pour les bureaux des propriétaires.

Les revenus locatifs sont investis dans diverses autres activités socioéconomiques, notamment le commerce, les parcelles, les fermes, la construction, d'immeubles, la scolarisation, etc. Plusieurs commerçants ont accumulé des capitaux à partir des loyers. Mbokani Tavwirika, un commerçant octogénaire, m'a confié qu'avant la guerre, il pouvait encaisser 2000 dollars de loyer annuel pour chacune des boutiques fonctionnant dans son immeuble situé à la rue Matadi. Cet immeuble compte environ 12 pièces ; soit une recette annuelle d'environ 290.000 dollars. Il a acquis des fermes dans la région grâce à ces recettes et il est en train de construire une maison à étages de plus de 20 chambres dans la même parcelle. Il espère ainsi encaisser davantage de loyers. Il m'a aussi dit qu'il possède plus de 6 maisons dans le centre ville de Butembo.

Le niveau des loyers est fonction de plusieurs facteurs, notamment le type d'immeuble, la localisation, l'activité qui y est exercée, etc. Voir tableau en annexe n°3.

A cause du développement de ces activités (commerce, loyers), les parcelles du centre commercial de Butembo sont fortement convoitées. Leurs prix ont considérablement grimpé. Ils varient entre 400.000 et 500.000 dollars américains³⁷¹ pour les parcelles situées sur les grandes artères. La plupart de ces parcelles étaient des maisons d'habitation dont les

³⁷⁰ MAFIKIRI TSONGO A., « Le marché du développement dans le Nord-Kivu », in *Parcours et initiatives, Revue interdisciplinaire de l'Université Catholique du Gabon*, Novembre 2006.

³⁷¹ Ce prix comprend l'évaluation approximative des vieux bâtiments érigés dans la parcelle.

chambres situées face à la route hébergeaient quelques boutiques. Ces maisons sont entièrement transformées en immeubles commerciaux. Leurs propriétaires ont acquis des parcelles dans les nouveaux quartiers résidentiels.

Quelques commerçants, notamment ceux qui ont d'importants capitaux, sont détenteurs de parcelles commerciales comme le révèle aussi notre enquête quantitative.

Tableau n° 24: détention des parcelles commerciales

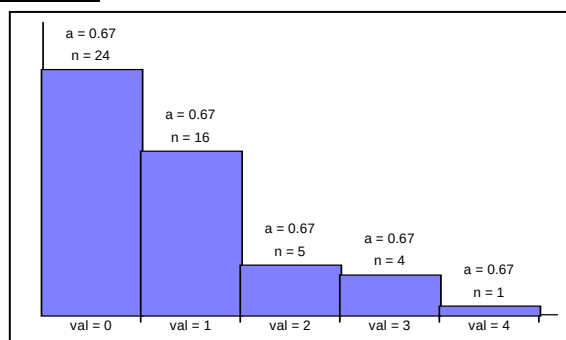
nbrparcom	Nb. cit.	Fréq.
val = 0	24	48,00%
val = 1	16	32,00%
val = 2	5	10,00%
val = 3	4	8,00%
val = 4	1	2,00%
TOTAL OBS.	50	100%

Minimum = 0, Maximum = 4

Somme = 42

Moyenne = 0,84 Ecart-type = 1,04

Source : réponses à la question : « Combien de parcelles commerciales (commerce, atelier, industrie, etc.) avez-vous? ».



Environ la moitié de commerçants concernés par cette enquête n'ont pas de parcelle commerciale. Ils sont locataires des immeubles de leurs collègues, les plus nantis, qui ont acquis des parcelles dans le centre commercial et y ont construit des immeubles commerciaux. Les parcelles des centres urbains appartiennent à un petit nombre des commerçants ; les autres tenanciers de boutiques et autres activités économiques sont des locataires.

Un cas particulier de loyer foncier concerne les étals des marchés publics. Des particuliers, propriétaires de petites parcelles sur les marchés (environ 2m²), mettent en location les étals (stand) construits sur ces parcelles. Des articles sont installés sur ces étals les jours de marché. Certaines personnes possèdent plusieurs étals sur les grands marchés urbains, pour bénéficier de loyers payés par les petits commerçants. Sur le marché central de Butembo, la petite parcelle varie entre 600 et 1000 dollars selon la localisation. Le loyer annuel d'un étal varie entre 60 et 150 dollars³⁷². Ceux qui ne peuvent pas louer des étals exposent leurs marchandises devant les boutiques ou à la rue³⁷³. Soulignons que le commerce de la rue pose un sérieux problème de circulation dans la ville de Butembo.

2°. Immeubles résidentiels, agriculture urbaine et production artisanale de briques

Les parcelles urbaines et périurbaines sont acquises pour la construction de maisons résidentielles. En effet, la majorité de commerçants habitent dans leur propre maison. Certains commerçants peuvent avoir plusieurs maisons résidentielles comme illustré par les

³⁷² Renseignements fournis par Kahindo Matimbya, Administrateur du marché central de Butembo (mars 2005).

³⁷³ La vente dans les rues est un phénomène qui prend de l'ampleur dans les villes de Beni et Butembo, malgré les mesures répressives des autorités urbaines. Ce phénomène serait entre autre expliqué par les difficultés éprouvées par la plupart de marchands à louer un stand au marché public.

données du tableau suivant.

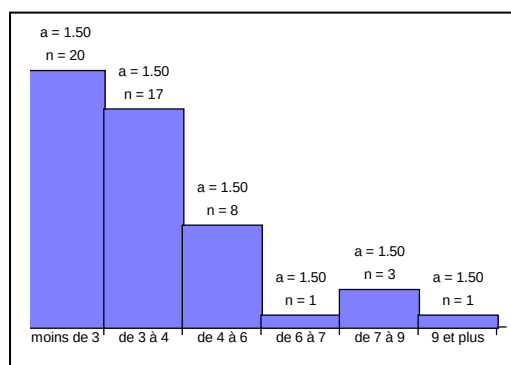
Tableau N° 25 : Possession des parcelles résidentielles

nbreparcelresid	Nb. cit.	Fréq.
moins de 3	20	40,00%
de 3 à 4	17	34,00%
de 4 à 6	8	16,00%
de 6 à 7	1	2,00%
de 7 à 9	3	6,00%
9 et plus	1	2,00%
TOTAL OBS.	50	100%

Minimum = 1, Maximum = 10

Somme = 154

Moyenne = 3,08 Ecart-type = 1,89



Source : réponses à la question : « Combien de parcelles résidentielles (celles que vous habitez, vos familiers ou les locataires) avez-vous ? »

Ces données indiquent que chacun commerçants qui a répondu à notre enquête est propriétaire d'au moins une parcelle résidentielle en milieu urbain. La moyenne des parcelles résidentielles est de 3. L'écart type est de 1,89. Cet écart-type supérieur à l'unité signifie une forte dispersion des valeurs autour de la moyenne. En d'autres termes, il existe des commerçants qui ont plus de trois parcelles, alors que d'autres en ont moins. En effet, environ 40% de nos enquêtés ont chacun moins de 3 parcelles résidentielles. Plus de 30% de ces commerçants ont entre 3 et 4 maisons résidentielles. Environ 6% des commerçants ont un nombre de maisons d'habitation variant entre 7 et 9. Ces maisons sont alors habitées par des familiers ou des membres du personnel (qui sont pour la plupart des familiers). Plusieurs commerçants sont polygames. Ils logent dans certaines de ces résidences des secondes épouses. Les conclusions qu'il convient de tirer de ces statistiques, c'est que les commerçants achètent les parcelles et y construisent des maisons pour constituer l'épargne. Ces maisons sont certes des résidences des propriétaires ou de leurs familiers, mais elles peuvent être vendues, si le propriétaire connaît une précarité économique.

« Nous achetons aussi les parcelles pour que nos fils mariés y résident temporairement avant d'acquérir leurs parcelles. Si ton père te donne une parcelle sache que cette parcelle ne t'appartient pas. C'est sa parcelle. Tu ne dois pas y voir une propriété individuelle que tu pourrais vendre. Il faut te démener et songer à acheter ta propre parcelle, surtout dans les extensions de la ville où tu peux avoir une parcelle plus vaste à bas prix. Nous ne devons pas nous concentrer en ville. Si je suis en difficulté je ne peux pas hésiter de vendre la parcelle habitée par l'un quelconque des fils. Je peux pas donner une parcelle à un fils, en plus du diplôme et de la dot.»³⁷⁴.

Plusieurs autres activités sont exercées sur les parcelles. C'est le cas notamment de la production artisanale des briques et de l'agriculture. Les nouveaux lotissements, les terres familiales et quelques concessions privées sont les plus concernés par ces activités.

³⁷⁴ Kahangiro, commerçant de Butembo. Notre entretien du 20 décembre 2004

Les parcelles sont aussi acquises pour des motifs spéculatifs, l'acquisition des parcelles dans ces endroits constitue une sorte de placement d'argent pour les acquéreurs³⁷⁵.

Quelques concessions avaient été acquises pour la construction des usines de torréfaction du café et pour la plantation d'arbres et d'autres cultures de rente³⁷⁶. Depuis la chute du prix du café, ces usines sont en cessation d'activité. Les propriétaires ont vendu les bois et morcelé ces concessions en parcelles de grandes dimensions et à prix élevés, accessibles seulement aux nantis.

Les dimensions moyennes de la parcelle y sont de 2500 m² (un quart d'hectare) ; soit l'équivalent de plus ou moins quatre parcelles dans les quartiers populaires (625 m²). Ces vastes parcelles coûtaient plus de 5000 dollars en 2002. Il s'est ainsi créé des quartiers résidentiels, occupés majoritairement par une catégorie d'acteurs socio-économiques à revenus relativement élevés. C'est le cas des concessions Kalumela et Vitsayi à Butembo. Les prix des parcelles voisines de ces quartiers ont aussi grimpé, à cause de la proximité.

Pendant la période des guerres, certaines concessions de l'Etat et les anciennes plantations de café et de thé, appartenant pour la plupart à des expatriés ont été loties et morcelées. Les parcelles ont été principalement achetées ou simplement attribuées aux cadres politiques et à certains nantis. C'est le cas de la concession *Bel Air* à Butembo et des anciennes plantations de *Boïken* à Beni. De très somptueuses villas sont construites dans ces nouveaux quartiers résidentiels, où les parcelles coûtent très cher. D'aucuns estiment que ces terrains pourraient être réclamés par leurs anciens propriétaires, car les conditions de leur désaffectation n'ont pas été réunies. La plupart des commerçants ont déménagé du centre ville pour habiter dans ces nouveaux quartiers. Comme relevé plus haut, les résidences du centre ville sont désormais transformées en immeubles abritant des galeries commerciales, des bureaux, des centres d'accueil et des hôtels³⁷⁷.

Les nouveaux lotissements et les terres familiales sont les autres endroits convoités par les commerçants. Ces derniers y acquièrent des parcelles pour plusieurs motifs, notamment la spéculation foncière, la pratique des cultures vivrières ou maraîchères, le boisement, le petit élevage (poulaillers, clapiers, porcheries, etc.) et la fabrication artisanale de briques.

³⁷⁵ Certains commerçants achètent des parcelles dans des endroits où il est projeté la création d'infrastructures tels que les marchés, les aéroports, les hôpitaux, etc. Ils y acquièrent ces parcelles pour profiter de la hausse future des prix. Des telles acquisitions ont été observées aux alentours de l'aéroport de Matembe et du site de la centrale hydro-électrique de Ivugaha à Butembo.

³⁷⁶ La plantation d'arbres est certes une activité économique, mais elle est aussi une stratégie d'appropriation et de sécurisation de la parcelle. Elle préserve l'expropriation de la présomption de non-mise en valeur.

³⁷⁷ La construction des centres d'accueil et des hôtels s'est récemment intensifiée dans les villes de Beni et Butembo. On dénombre plus d'une dizaine de centres d'accueil et de salles polyvalentes dans la ville de Butembo. L'activité hôtelière est encore plus développée à Beni. En effet, la demande d'hébergement s'est accrue avec l'afflux d'ONG, avec la rébellion qui a fait de Beni le chef-lieu de la province du Nord-Bis et avec la présence de plusieurs cadres politiques et militaires, etc.

Les produits vivriers sont principalement destinés à l'autoconsommation, mais aussi à la commercialisation. Rappelons-le, la plupart des commerçants n'achètent pas de vivres. Ils les produisent dans leurs fermes et dans leurs parcelles urbaines. Néanmoins, l'agriculture urbaine est pratiquée sur les parcelles avant la construction des immeubles commerciaux ou résidentiels qui est la destination ultime de parcelles.

La production artisanale de briques est en développement spectaculaire dans la ville de Butembo. Ces briques sont destinées à la construction des maisons dans les parcelles même où elles sont fabriquées. Certains acteurs en ont fait une activité commerciale ; avant de construire leurs propres habitations, ils vendent plusieurs productions. La production artisanale de briques est une activité pratiquée dans tous les quartiers. Tout le monde aimerait améliorer son habitat. Des maisons en pisé sont démolies et remplacées par celles en blocs à daube. A en croire certains habitants, la production locale des briques a permis de diminuer considérablement les coûts de construction. Elle peut, en effet, réduire de moitié les coûts de ces matériaux de construction. Même ceux qui disposent de moyens suffisants (les commerçants) produisent désormais la brique dans leurs parcelles situées dans la périphérie de la ville³⁷⁸. Suite à l'expansion de l'autoproduction de briques, les entreprises qui produisaient et vendaient ces matériaux connaissent beaucoup de difficultés. La plus importante, la Briqueterie Industrielle de Butembo (BRIBO), a pratiquement cessé ses activités³⁷⁹. Les briqueteries qui continuent à fonctionner n'ont plus beaucoup de clients et travaillent à perte³⁸⁰. Les coûts de la productions artisanale des briques sont relativement réduits comme en témoigne les données du tableau suivant.

Tableau n° 26: Coût approximatif de production de 100.000 briques artisanales

Charges	Qnté	PU (\$)	PT (\$)
I. <i>Activité de pressage</i>			
<u>Presseurs (4)</u>			
- Prime / 25000 briques	-	100	400
- Ration	-	-	100
<u>Construction hangars</u>			
- Bâches	4	15	60
- Piquets et montage charpente (main d'œuvre comprise)	≈60	1,2	72
- clous (12 cm, 10 cm et à tôle)	15	1,3	19,5
<u>Location presse</u>	1	45	45
<u>Divers</u>			
-Huile vidange moteur (en litres)	80	0,15	12

³⁷⁸ La galerie Palos serait construite avec de la brique produite sur la parcelle du propriétaire à Vubange (commune Kimemi) ; la galerie Tsongo de Butembo (GTB) est aussi construite avec les briques produites dans la parcelle du propriétaire située à Kakuva (commune Buelengera).

³⁷⁹ En plus du manque de clientèle, la BRIBO a été sérieusement ruinée par la guerre. En 1997, des assaillants, non identifiés, ont pillé une pièce importante du moteur qui faisait tourner l'usine de production des briques.

³⁸⁰ Informations fournies par Karagho, entrepreneur briquetier à Byasa/Butembo

-Cendre (en sacs)	3	12	36
II. <i>Transformation brique cuite</i>			
- Location véhicule 19/24	2	100	200
- Achat bois de chauffage	-	85	170
- Chargement et déchargement	-	10	20
- Taxe « payage » route	-	5	10
- Manutention briques	-	120	120
- Techniciens pour travaux	-	100	100
- Taxe environnement	-	20	20
- Taxe urbanisme	-	15	15
Total			1399,5\$

Source : Kamavu, habitant du quartier Kamesi Mbonzo, Nuru, Butembo

Ces coûts concernent une quantité de 100.000 briques. La durée l'activité est de 9 mois (3 mois de pressage et 6 mois de séchage). En prévision pessimiste, les casses sont estimées à 5% des briques pressées. Mais, par convention, le risque de casse est partagé entre le producteur et les ouvriers. Pour chaque lot de 35.000 briques les ouvriers doivent presser 2000 briques supplémentaires ; soit au total 37000 briques pour 100 dollars. Les ouvriers ne sont pas payés pour les briques supplémentaires qui sont considérées étant leur contribution à la couverture du risque des casses. Cette marge permet de réduire les incertitudes et de corriger les erreurs d'estimation quant à la quantité de briques escomptées. Sur 100.000 briques pressées, on espère produire 95.000 briques utilisables.

Sur le marché, 4.000 briques coûtent 100\$. Dans ce cas précis, si les casses étaient évaluées à 14.000 briques, la production serait de 126.000 briques. Si le producteur voulait vendre ces briques il encaisserait 3150\$ (résultat de $126.000 : 4000 \times 100$) ; soit une marge brute d'environ 1750\$ (résultat de $3150 - 1399,5$).

La fabrication des briques dans les parcelles paraît bénéfique pour le producteur car il ne calcule pas le coût d'autres travaux qu'il effectue lui-même. Cette activité exige notamment la surveillance des ouvriers et du produit pendant toute la période de production. Elle comporte aussi beaucoup de risques de perte, surtout pendant la saison pluvieuse.

Cette activité génère quelques problèmes environnementaux, notamment la pollution atmosphérique par la fumée, l'érosion, etc.

Figure n° 5: Production artisanale de briques



Source : Photos du hangar de M. Kamavu, commerçant de Butembo. Août 2004

Les parcelles périurbaines sont aussi sollicitées pour le reboisement. Le bois est

demandé pour différents usages. C'est la principale ressource d'énergie, indispensable pour les ménages et pour presque toutes les entreprises locales (notamment les usines de torréfaction du café). Le bois est aussi le principal matériau de construction des habitations³⁸¹ et des infrastructures tels que les ponts. Le bois est actuellement très sollicité pour le séchage des briques artisanales. Toutes ces activités entraînent une augmentation de la demande de cette ressource.

Pendant, à cause de la déforestation, pour la création des fermes et la croissance de la construction des maisons, les ressources sylvicoles se raréfient remarquablement. Il n'y a pas d'autre alternative que le reboisement. Ceux qui ont des parcelles à la périphérie des villes y plantent des arbres pour l'autoconsommation et la vente du bois sous diverses formes : matériaux de construction, planches, charbons de bois et bois de chauffage, support de haricots, etc.

La dépense d'énergie a une pondération importante dans les budgets ménagers. Une étude menée par Sarata³⁸² estime la consommation mensuelle de bois dans un ménage moyen à 2,55 m³. Selon cette même étude, il faut environ 62 m³ de bois pour un four à briques. A l'époque, 1m³ de bois coûtait 10 dollars américains à la ville de Butembo.

Les parcelles sont demandées pour l'exploitation de certains matériaux de construction qu'elles contiennent, notamment la pierre et le sable. Ces matériaux sont très recherchés à cause de l'intense activité de construction des immeubles. Les parcelles qui contiennent ces matériaux se trouvent ainsi fortement convoitées par des entrepreneurs, qui exploitent ces ressources. Il y a peu, ces parcelles étaient considérées comme très marginales. Elles n'étaient pas convoitées parce qu'elles n'étaient pas appropriées à la construction. L'exploitation, la vente et le transport des pierres sont des activités très florissantes dans la contrée. Ces pierres servent essentiellement à la construction des fondations des immeubles. Il en est de même de l'exploitation et de la vente du sable qui est utilisé pour le crépissage des maisons.

3°. Finance et foncier

Il existe des liens entre le secteur financier et le foncier. En effet, les institutions financières et bancaires accordent généralement du crédit, contre remise ou indication de garanties. Plusieurs prêts sont gagés par des valeurs foncières et immobilières.

Dans la région de Butembo, l'acquisition de terres a aussi pour motivation l'éventualité de pouvoir bénéficier de crédits auprès d'institutions financières et bancaires, moyennant la mise en gage des parcelles agro-pastorales et des immeubles. Mais les banques

³⁸¹ Le bois sert, non seulement pour la construction des maisons en pisé, mais il est très sollicité dans la construction des grands immeubles où il est utilisé pour les échafaudages. Il n'existe pas de grue ni d'échafaudage démontable comme ceux dont disposent les entreprises de constructions. Tout se fait à la main, avec les moyens du bord.

³⁸² PALUKU SARATA B., *op.cit.*, 2005

ont actuellement beaucoup de difficultés de fonctionnement ; plusieurs banques privées ont fait faillite et ont été mise en liquidation.

La Banque Congolaise du Commerce Extérieur (BCCE), par exemple, a accordé du crédit hypothécaire aux commerçants de Butembo entre 1990 et 1995. Les hypothèques étaient essentiellement des fermes, immeubles résidentiels ou commerciaux et des usines de torréfaction du café. Mais à cause de la crise du système bancaire national cette Banque n'a plus octroyé du crédit depuis 1996.

Tableau n°27 : Evolution du crédit hypothécaire à la BCCE

Années	Crédits en zaïres ³⁸³
1990	418.000.000
1991	943.500.000
1992	697.750.000.000
1993	45.000.000.000
1994	669.000.000
1995	100.0000\$
1996 -2004	Néant

Source : Archives de la BCCE/ agence de Butembo

Dans ce contexte de disfonctionnement structurel du système bancaire national, ce sont les coopératives d'épargne et de crédit qui assurent l'intermédiation financière. Ces coopératives accordent du crédit contre des garanties réelles, notamment les parcelles et les immeubles.

Le tableau ci-dessous renseigne sur l'importance du crédit accordé par ces coopératives.

Tableau n°28 : Evolution du Crédit gagé par des parcelles à la coopératives d'épargne et de crédit « La Cruche »/ Butembo.

Année	Montant en dollars
2001	28.465
2002	543.516
2003	1.125.000
2004	1.048.320
2005	1.155.652
Total	3.900.953

Source : Gérance La Cruche Butembo

95% des prêts étaient sollicités pour financer les opérations de commerce (achat des marchandises à l'étranger et localement, transport de marchandise, dédouanement), 3% pour les travaux de construction ou d'acquisition de parcelle, 1% pour l'acquisition d'équipements (moulins, décortiqueuses) et 1% pour le paiement des frais scolaires.

³⁸³ Le Congo a connu une terrible inflation qui a conduit la Banque centrale à prendre plusieurs mesures de démonétisation, qui se sont toutes soldées par un échec. A partir de 1994, le zaïre a été remplacé par le Nouveau zaïre. Au moment de son émission 1NZ équivalait à 300.000 zaïres. Ces chiffres sont donc pris à titre indicatif de l'intervention des banques dans l'octroi du crédit hypothécaire et de la relation entre le finance et le foncier.

La coopérative *La cruche* prête pour une durée maximale de trois mois. Sur une période de 5 ans, les emprunteurs se sont tous acquittés de leurs dettes, excepté un emprunteur qui avait remis un faux certificat d'enregistrement³⁸⁴.

Ces informations montrent qu'il y a des relations entre le foncier, la finance, le commerce et les activités de développement. Le commerce occupe à lui seul 95% des prêts gagés par des parcelles, accordés par la coopérative financière La Cruche. Les emprunteurs sont, en effet, pour la plupart des commerçants et, dans une moindre mesure, des employés, des institutions scolaires et des ONGs.

4°. Constructions d'infrastructures sociales et de développement

La construction des marchés, écoles, hôpitaux, églises et autres infrastructures d'intérêt public, est un facteur de l'accroissement de la demande des parcelles dans les extensions de la ville. Dans le contexte actuel de défaillance de l'Etat et de son incapacité à assurer les services publics fondamentaux, la plupart des infrastructures publiques sont initiées et gérées par les privés, les associations et des communautés religieuses. En effet, les communautés religieuses sont parmi les grands propriétaires fonciers en milieu rural, urbain et périurbain. Elles exercent sur ces parcelles des activités religieuses et de développement (Ecoles, formations sanitaires, etc.). Quelques parcelles de cette catégorie ont été gratuitement octroyées aux missionnaires à l'époque coloniale. Les communautés religieuses ont aussi acheté des terrains. Plusieurs de ces propriétés foncières appartenant aux Eglises et aux communautés religieuses sont querellées.

5°. Facteurs socio-démographiques et identitaires

Des facteurs socio-démographiques tels que la nuptialité, la naissance et le décès accentuent la demande de parcelles. A Butembo, plus de 50 mariages sont célébrés mensuellement dans les communes et les églises. A ces unions officielles, il faut ajouter les unions de fait et les unions des polygames notamment dans la classe des commerçants et des chefs des terres. Les dissolutions des unions sont, quant à elles, relativement peu fréquentes.

Dans la tradition locale, chaque couple doit normalement habiter dans sa propre parcelle. Lors des fiançailles, certaines familles veulent généralement s'assurer que le prétendant a une maison ou, tout au moins, une parcelle. Localement, la détention d'une parcelle ou d'une maison d'habitation est considérée comme un témoignage de maturité et de capacité du prétendant à fonder un foyer stable. Aussi, certains parents consciencieux achètent-ils des parcelles à leurs enfants, essentiellement aux jeunes garçons. Ils constituent un patrimoine à leur léguer à l'âge de la majorité.

Les parcelles sont aussi achetées pour servir de caveaux familiaux. En effet les cimetières publics sont saturés. Certaines associations et certains privés sont en train

³⁸⁴ Renseignements reçus à la gérance de la coopérative « La Cruche » de Butembo

d'acquérir des terrains dans les voisinages des villes pour en faire des cimetières privés ou des caveaux familiaux.³⁸⁵ Une association de petits commerçants dénommés *Les Copains* a acquis en commune Bulengera un terrain qu'elle a morcelé en parcelles destinées à des caveaux familiaux. Les communes prévoient parfois quelques parcelles pour les cimetières publics dans les nouveaux lotissements.

L'affirmation de l'identité pousse beaucoup d'originaires à vouloir détenir des parcelles et d'autres biens fonciers dans la région³⁸⁶. C'est le cas de politiciens, de fonctionnaires de l'Etat et d'autres originaires de la région en diaspora (pays étrangers ou autre région du Congo). Ces acteurs sont propriétaires de plusieurs biens fonciers dans la région, qui sont loués ou simplement exploités par les familiers.

Plusieurs facteurs sont à la base de la demande des parcelles périurbaines. On ne saurait cependant déterminer exactement lequel de ces facteurs explique l'acquisition des terres et la constitution de biens fonciers dans la région. Tout dépend des acteurs et des contextes socio-économiques. Ces facteurs peuvent néanmoins être considérés comme liés. Ils peuvent agir de manière complémentaire ou concurrentielle sur la demande de terres.

Il est important de connaître les différentes voies auxquelles recourent les acteurs pour acquérir les parcelles urbaines et périurbaines.

Modes d'acquisition des parcelles urbaines : généralisation de l'achat/vente de terres

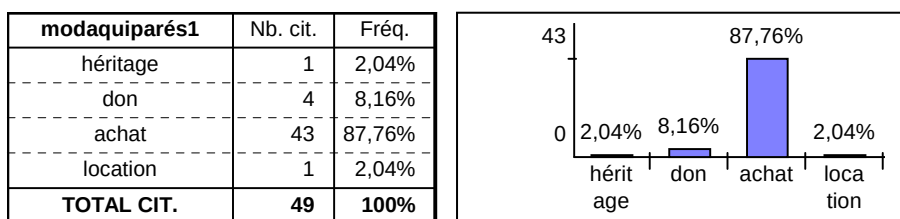
Nous avons montré au troisième chapitre, la multiplication des transactions marchandes sur les sols urbains. Ces transactions se répandent principalement avec les lotissements de terres lignagères dans les extensions de la ville. Mais la vente des terres est fréquente aussi dans les anciens quartiers urbains. Elle concerne les parcelles résidentielles et commerciales.

Dans les anciens territoires urbains, les parcelles sont achetées aux anciens propriétaires. Dans ce cas, le vendeur remet tous les documents de propriété au nouvel acquéreur.

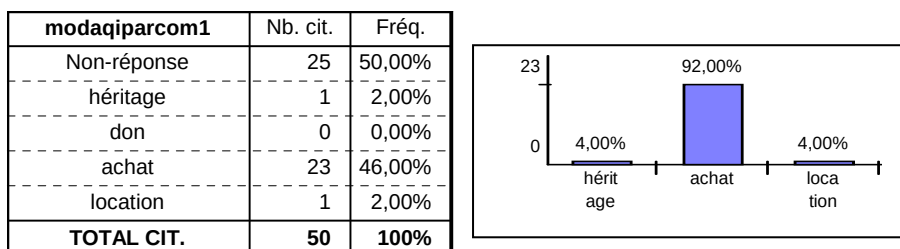
La majorité des acteurs qui ont participé à notre enquête ont effectivement acheté leurs parcelles. Les statistiques reprises dans les tableaux suivants en témoignent :

³⁸⁵ L'enterrement des proches dans les terrains des familles à la campagne ou dans les villages d'origine est très coûteux, essentiellement à cause des dépenses de transport. Ce sont des causes de conflits fonciers. Ayant enterré un parent dans une parcelle, un attributaire malicieux prétend en être le propriétaire. L'aménagement des cimetières publics ou l'acquisition des terrains privés à cette fin permettent la réduction des dépenses des funérailles et d'éviter ces types de conflit.

³⁸⁶ Lors des dernières élections de députés provinciaux et nationaux, certains candidats qui n'ont pas d'assise dans la contrée ont vraisemblablement perdu les élections.

Tableau n°29 : Modalités d'acquisition des parcelles résidentielles

Source : Réponses à la question n° 45 : «Quelle est la modalité d'acquisition de votre première parcelle résidentielle? ».

Tableau n°30 : Modalités d'acquisition des parcelles commerciales.

Source : Réponse à la question n°153 : « *Quelle est la modalité d'acquisition de votre première parcelle commerciale?* ».

Plus de 87% des parcelles résidentielles des commerçants concernés par notre enquête, ont été achetées aux anciens propriétaires. Les achats représentent 92% des acquisitions des parcelles commerciales. Les moyens traditionnels d'accès à la terre sont en recul ; l'achat des terres devient la modalité principale d'acquisition des parcelles résidentielles et commerciales.

Dans les extensions et les quartiers périphériques, ce sont les anciens propriétaires des terres qui vendent les parcelles. Les chefs coutumiers sont en train de lotir les terres familiales et celles dont jouissent les vassaux sur base des conventions coutumières, car ils redoutent l'expropriation de ces terres par l'Etat. Ces lotissements se font souvent en complicité avec les responsables des municipalités et des services fonciers.

Nous l'avons déjà signalé, les chefs de terres adressent une demande de lotissement au Bourgmestre ou à l'administrateur de territoire pour qu'il effectue l'enquête de vacance de terre. Cette enquête vise essentiellement l'établissement des différents droits détenus sur le terrain. L'administration municipale gère le lotissement avec l'aide technique des services fonciers (cadastre et urbanisme).

Avec la croissance de la demande, les dimensions de la parcelle sont exagérément réduites par les lotisseurs, afin d'avoir un grand nombre de parcelles dans les terrains à lotir. Les dimensions moyennes admises dans la contrée sont de 25 mètres sur 20 (soit 500 m²), comme c'est le cas pour les parcelles situées dans quelques anciens quartiers. On trouve désormais dans les nouveaux lotissements des parcelles de dimensions réduites ou de forme irrégulière dénommées, localement *triangle*, quelle qu'en soit la forme géométrique (voir la carte en annexe n°4).

Prix des parcelles

Les prix de parcelles considérablement ont grimpé à Butembo et dans les villages environnant la ville de Butembo (Bunyuka, Butuhe, Kyambogho, Mikama, etc.). Ils varient suivant plusieurs facteurs notamment: la localisation, la topographie, les potentialités agricoles, les matériaux de construction et autres ressources que contient la parcelle.

Suivant la localisation et les catégories de parcelles, Kitakya et Mafikiri³⁸⁷ distinguent quatre zones de prix à Butembo : la zone A est constituée des parcelles du *centre commercial*, la zone B comprend tous les quartiers proches du centre commercial, la zone C est intermédiaire et la zone D englobe tous les autres quartiers périphériques. Mises à part quelques exceptions, les prix varient dans ces zones suivant l'ordre décroissant pour les différentes catégories de parcelles.

Tableau n°31 : Prix moyen des biens fonciers dans les zones foncières de Butembo (en \$)

Zones foncières	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Biens fonciers				
Parcelle vide	10.000	4.000	900	200
Maison en pisé	30.000	15.000	4.000	500
Maison semi-durable	60.000	20.000	8.000	5.000
Maison en dur	100.000	60.000	30.000	10.000

Source : Paluku Kitakya A. et Mafikiri Tsongo A., octobre 2006

Les parcelles considérées sont de dimensions moyennes, acceptées localement, soit 25m x 20m, soit une superficie de 500m².

Les transactions foncières sont facilitées par des intermédiaires (commissionnaires) qui bénéficient de modiques sommes, à cause des arrangements ou liens d'affinités qu'ils ont avec les acheteurs ou les vendeurs. Cependant, quelques sociétés d'intermédiation foncière et immobilière ont été créées ; mais les gens recourent essentiellement aux services des particuliers. Ces acteurs individuels ou associatifs opèrent pour le compte des acheteurs et des vendeurs moyennant des frais dits *commissions*. Généralement, ce sont eux qui fixent le prix final de la transaction. Ils encaissent à leur compte la différence entre ce prix final et celui proposé par le vendeur. Ce gain est appelé *manze* dans le jargon de ces acteurs. Dans certains cas, ils demandent des commissions à la fois au vendeur et à l'acheteur. Toutes les catégories socioprofessionnelles achètent des parcelles. Mais les commerçants sont les plus importants acheteurs de parcelles.

Comme pour les parcelles rurales, plusieurs disputes foncières sont consécutives à la vente des parcelles urbaines. Ces disputes opposent souvent les anciens copropriétaires des parcelles. Elles portent aussi bien sur les parcelles du centre urbain que sur celles de la

³⁸⁷ PALUKU KITAKYA A., MAFIKRI TSONGO A., "Déterminants socioéconomiques du marché foncier en ville de Butembo", In *Parcours et initiatives. Revue interdisciplinaire de l'Université catholique du Graben*, n°5, octobre 2006, pp.52-83

périphérie. Nous l'avons dit, en effet, il y a parfois une coexistence de plusieurs droits sur les terres urbaines. Cette situation pousse les commerçants à prendre certaines précautions nécessaires à la sécurisation de leurs parcelles.

Sécurisation des biens fonciers urbains

Comme pour les fermes, la construction des maisons dans les parcelles urbaine est la principale forme de sécurisations de ces parcelles.

Les commerçants font enregistrer leurs biens fonciers auprès des administrations municipales et des titres fonciers. En effet, les parcelles de commerçants sont couvertes d'au moins un titre délivré par ces administrations. Les données du tableau ci-dessous concernant la détention des titres de propriétés en témoignent.

Tableau n°32 : Titre d'occupation parcellaire

titrés1	Nb. cit.	Fréq.
acte de vente	39	41,05%
contrat de location	4	4,21%
certificat d'enregistrement	32	33,68%
taxe parcellaire	20	21,05%
TOTAL CIT.	95	100%

Source : Réponses à la question n°65. : « *Quels les sont titres de propriété de votre parcelle résidentielle?* »

La plupart des propriétés foncières sont couvertes seulement par l'acte de vente (41%) et la fiche d'occupation parcellaire (21%) ; quelques propriétaires sont détenteurs de titres fonciers officiels à savoir le contrat de location (4,2%) et le certificat d'enregistrement (33,6%).

Nous le rappelons, les bureaux municipaux formalisent les transactions sur les parcelles urbaines en prélevant la parafiscalité foncière. Elles font payer notamment les taxes suivantes:

- taxe sur occupation parcellaire,
- fiche de recensement des parcelles,
- taxe sur enquête de vacance de terre,
- taxe sur emplacement aux marchés communs,
- additionnel sur nouveaux lotissements.³⁸⁸

C'est seulement après s'être acquitté de ces différentes taxes que les acheteurs des parcelles (commerçants dans ce cas) peuvent chercher à obtenir les titres fonciers au service des titres fonciers et immobiliers.

³⁸⁸ Nomenclature des taxes : prévisions budgétaires 2003 valables pour les communes de Butembo

Conclusion partielle

Nous venons d'analyser, dans ce chapitre, les rapports entre le capitalisme marchand et l'accumulation de la terre.

Les études consacrées à l'économie des *Nande* distinguent plusieurs facteurs favorables à la prospérité du commerce local dans la contrée de Butembo. Mais toutes sont unanimes pour dire que la paysannerie locale est le socle de cette activité. Nous avons, en effet, démontré que la plupart des commerçants sont issus des familles paysannes et ont acquis leurs capitaux grâce à l'agriculture. L'accumulation foncière est expliquée comme une valeur refuge du capital accumulé en commerce, mais elle est aussi expliquée par le souhait de la promotion de l'agriculture et de l'élevage.

L'analyse des récits des commerçants a révélé plusieurs motivations qui sont à la base de l'accumulation des terres. Il s'agit essentiellement de l'épargne du capital et sa préservation contre les incertitudes du commerce, de la valorisation du capital en Agriculture, de la sécurité alimentaire et des revenus locatifs. Mais l'examen des caractéristiques spécifiques des investissements fonciers a montré une mise en valeur non satisfaisante à cause de plusieurs facteurs limitants : la non rentabilité des fermes, le manque d'infrastructures de base, l'environnement sociopolitique défavorable (guerres et pillage, notamment), etc. Ainsi les retombées économiques de l'accumulation des terres s'avèrent modestes aussi bien pour les exploitants que pour la société entière.

Nous la rappelons, divers acteurs sont concernés par la gestion et le contrôle de la terre. Il est important d'analyser les rapports entre ces acteurs aux intérêts fonciers variés, avant d'apprécier l'incidence de la gestion de ces rapports fonciers sur la société locale.

CHAPITRE 5

ENJEUX SOCIOÉCONOMIQUES, GOUVERNANCE FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT LOCAL

Nous venons d'identifier, dans le quatrième chapitre, divers facteurs qui expliquent l'accumulation des terres par les commerçants. Mais les commerçants ne sont pas les seuls acteurs impliqués dans le foncier local. Plusieurs acteurs, en quête de différents intérêts, sont concernés par le foncier local. Ces intérêts peuvent être convergents, divergents ou conflictuels. Nous avons analysé au deuxième et au troisième chapitre diverses normes et pratiques foncières mises au point par les acteurs dans le cadre de la régulation du contrôle et de l'accès à la terre.

L'objet de ce chapitre est d'examiner les principaux enjeux³⁸⁹ fonciers des différents acteurs, d'analyser la gouvernance foncière locale et d'apprécier leur impact sur le développement local, particulièrement l'incidence sur l'économie paysanne.

1. Principaux enjeux fonciers dans la région de Butembo

1.1. L'accès à l'argent et aux autres signes de modernité

La vente de la terre est devenue une source d'argent pour les chefs traditionnels. Les chefs des terres ne respectent plus les conventions foncières coutumières. Cette situation crée l'incertitude, quant aux droits fonciers des paysans. Ces derniers sont amenés – lorsqu'ils en ont les moyens - à acheter les terres détenues sur base de conventions foncières coutumières. Un « commerçant-fermier » nous l'a expliqué nettement en ces termes :

« La vente des terres s'est généralisée dans cette région. Depuis les années 70, la terre est vendue dans notre région parce que les chefs terriens sont devenus très cupides. Ils sous-estiment la valeur de la redevance coutumière. Le paiement de la redevance coutumière ne garantit plus la possession de la terre. Actuellement, les paysans prudents sont en train d'acheter les terres qui leur ont été attribuées sur la base de conventions foncières coutumières.»³⁹⁰

Selon cet informateur, la cupidité est la cause de la cession des terres paysannes par les chefs des terres et leur sous-estimation de la redevance coutumière. En fait, plusieurs causes expliquent la mise à la vente des terres paysannes. Mais la pauvreté et le désir d'enrichissement des chefs traditionnels sont les principales causes de la cession de terres lignagères.

« Les chefs de terres sous-estiment la redevance foncière. Ils ont compris qu'ils peuvent gagner de l'argent de la vente des terres. Ils veulent s'enrichir grâce à la vente des terres. Chaque fois qu'une colline est vendue, les propriétaires terriens des terres voisines ne tardent pas à mettre les terres en vente. Les chefs de terre sont très pauvres. Ils n'ont pas les moyens nécessaires pour faire face à certaines dépenses, notamment les soins médicaux, les dépenses de mariage de fils, la construction de

³⁸⁹ Ce concept est utilisé dans le sens où l'entendent Laurent et Mathieu : « *un enjeu : ce qu'on peut gagner ou perdre dans une compétition, une entreprise. Les enjeux sont multiples ; ils sont omniprésents et peuvent être situés à divers niveaux.* ». Cf. LAURENT P.-J., MATHIEU P., « Introduction. Une grille d'analyse synthétique : gestion viable de l'environnement foncier, institutions et enjeux. ». In LAURENT P.-J., MATHIEU P.(dir.), *op.cit. Cahiers du CIDEP*, n°27.

³⁹⁰ Extrait de l'entretien avec le commerçant Kaswera Mukono.

maison, etc. C'est pourquoi ils vendent la terre.»³⁹¹.

Il faut néanmoins déplorer la dilapidation ou la mauvaise affectation des sommes encaissées lors de la vente des terres lignagères:

«C'est à cause de la paresse et de l'ignorance que les chefs des terres, surtout les jeunes, sont en train de vendre les terres ancestrales d'où ils chassent les paysans qui paient la redevance coutumière. Ils veulent avoir de l'argent. Les commerçants qui connaissent la valeur de la terre, achètent alors des vastes parcelles en profitant de cette ignorance des chefs des terres. Malheureusement, ces chefs dépensent mal l'argent. Ils achètent des biens de moins de valeur, tels que des motocyclettes, des tôles ondulées, des habits et des boissons alcoolisées.»³⁹².

Dans le contexte actuel de la croissance de l'individualisme et de la monétarisation de rapports sociaux, les chefs terriens ne respectent plus les principes fonciers coutumiers. La redevance ne garantit plus la sécurité foncière aux attributaires des terres lignagères. Mais la cupidité des chefs des terres et la vente des terres familiales qui en résulte dénouent les relations sociales et la solidarité qui caractérisaient la société agro-foncière traditionnelle.

Un autre facteur qui fragilise actuellement la coutume foncière locale, c'est l'avidité des chefs traditionnels à obtenir des postes administratifs. En effet, de nombreux chefs coutumiers aimeraient assumer des fonctions dans l'administration étatique, qui offre plus de prestige et d'accès à l'argent. Beaucoup de dissensions, qui divisent les lignages de chefs traditionnels, naissent de l'avidité des autorités pour des postes administratifs, alors que, selon leurs prérogatives coutumières, ils ne doivent pas assumer la fonction de chef politique. Nous l'avons vu au deuxième chapitre, dans le triumvirat aristocratique traditionnel, seul le *Mwami* est habilité à assumer des fonctions administratives. Mais, plusieurs chefs traditionnels sont actuellement en quête de postes dans l'administration territoriale, spécifiquement dans les groupements et les chefferies. Cette convoitise des postes génère beaucoup d'incertitude foncière chez les paysans.

« Depuis 1992, Muh. convoite la fonction de chef du groupement B. poste qui est actuellement occupé par son cousin Kigh, qui le mérite suivant la coutume. Le conseil des chefs coutumiers lui a signifié, à maintes reprises, qu'il ne peut occuper ce poste, parce il est *Isemwami* (gardien de coutume). Même son père n'est pas d'accord avec lui. Afin d'être promu à ce poste Muh. est en train de corrompre les autorités politiques et administratives hiérarchiques. Il a vendu frauduleusement plusieurs parcelles dans la contrée de Magh. Il a installé ses clients sur les terres de nos vassaux. Il est devenu très dangereux. Il est à la base de beaucoup de conflits dans notre famille.»³⁹³.

Selon cet informateur, les terres paysannes sont vendues par un chef en quête d'une fonction dans l'administration territoriale. C'est essentiellement pour obtenir l'argent qui servira à corrompre les autorités politiques et administratives hiérarchiques. La convoitise des postes dans l'administration locale peut être interprétée comme une stratégie de

³⁹¹ Extrait de l'entretien avec Matimba, Bourgmestre de la commune Mususa/Butembo.

³⁹² Extrait de l'entretien avec le commerçant Kahangiro.

³⁹³ Extrait d'entretien avec Kik..

sécurisation montée par les chefs traditionnels, face à l'effritement de leur pouvoir. En effet, dans le contexte actuel de la privatisation de l'Etat, l'accès aux postes administratifs est une occasion d'enrichissement (indu).

1.2. Fiscalité et régulation foncières

Le contrôle de la terre comporte deux enjeux majeurs pour les administrations municipales et les administrations foncières : un enjeu économique et un enjeu politique. Il est source de recettes de fiscalités foncières (enjeu économique) ; son contrôle et sa gestion impliquent le pouvoir de l'administration sur la population locale (enjeu politique).

Il faut cependant noter que certaines autorités municipales profitent de leur position (poste ou profession) pour se faire octroyer indûment des parcelles privées, spécifiquement dans les nouveaux lotissements. Parfois elles n'observent pas la loi foncière. Un interlocuteur le souligne nettement en ces termes :

« Dans le contexte actuel de l'ignorance de la loi foncière, les agents des administrations municipales se réfèrent au bon sens pour gérer les terres. Mais le risque d'arbitraire est très grand. Etant donné qu'ils ne sont quasiment pas rémunérés, ils détournent parfois les recettes foncières [...] »³⁹⁴.

1.3. Sécurité financière et économique

La terre représente, essentiellement pour les commerçants et autres élites, une valeur refuge de l'argent, une épargne et un capital productif.

Confrontés aux incertitudes politiques et économiques (guerres, pillages, vol, chute de cours des produits d'exportation, dévaluations), les commerçants sont en train de préserver les capitaux financiers par l'acquisition de terres en milieux ruraux et urbains.

« L'insécurité des activités commerciales (derniers pillages, guerres, etc.) est un des facteurs, non le moindre, qui poussent les commerçants à acheter beaucoup des terres. Les pillages nous ont ruiné, c'est parce que nous avons des bonnes bases et un capital considérable que nous continuons à nous maintenir dans le commerce. On peut piller les bêtes, les articles dans nos boutiques, mais jamais les champs. La terre est un investissement sûr. ».

Concernant la préservation des capitaux des divers risques et des aléas du commerce notre informateur confie :

« Le commerce connaît actuellement beaucoup d'aléas. Par exemple, entre 1994-1995, le coût de revient de 1kg de café était de 2,7\$ et son prix était de 4\$ sur le marché mondial. Ce dernier a brutalement chuté jusqu'à 1,8\$ sur le marché commun et 1,2\$ sur le marché local. Les commerçants qui avaient constitué des stocks de café en vue de l'exportation ont perdu beaucoup d'argent. Aussi, dans les années 2000, la chute brutale des prix du coltan, après une courte période de leur flambée, les acheteurs de ce produit ont connu des pertes substantielles. Nous avons tiré des leçons de ces expériences et de bien d'autres (comme les pillages qui ont eu lieu entre 1991-1992). Désormais, nous achetons des parcelles et construisons des maisons même dans d'autres villes congolaises telles que Goma et Kinshasa, où les

³⁹⁴ Entretien avec Kim.

loyers sont plus intéressants.»³⁹⁵.

Du point de vue économique, deux logiques principales justifient l'accumulation des terres par les commerçants : une *logique économique de production* où la terre est considérée comme capital productif et une *logique patrimoniale* dans laquelle la terre est considérée comme un actif préservé du vol et de la détérioration.

La terre est considérée par de nombreux acteurs comme un capital productif base de l'enrichissement. Ces acteurs acquièrent la terre pour y exercer des activités génératrices de revenus telles que l'élevage, l'agriculture, l'immobilier locatif, etc. L'extrait d'entretien suivant l'exprime nettement :

« J'achète des parcelles pour y économiser de l'argent et bénéficier de crédits bancaires. J'ai travaillé la terre pour trouver de l'argent. C'est grâce à la vente de mes récoltes agricoles, notamment le café, le haricot et les légumes, que j'ai pu investir dans le commerce. C'est pourquoi je suis en train d'acquérir davantage de terres.»³⁹⁶.

La terre représente, pour certains acteurs, une épargne de capitaux. L'épargne en terres utilisée comme ultime recours lorsqu'on est confronté à la précarité économique ou à la « retraite » (la vieillesse).

A la suite de ces informations, nous pouvons conclure que loin d'une idée de prestige, l'acquisition et l'accumulation des terres par les commerçants sont justifiées par une rationalité économique, visant l'épargne et/ou l'augmentation des capitaux. A la manière de grands spéculateurs ou des investisseurs opérant sur le marché mondial des capitaux, les commerçants de Butembo placent actuellement l'argent dans la terre par anticipation (rationnelle) des meilleures périodes où ils pourront soit reconvertir la terre en capital financier, soit la mettre en valeur à des fins de production. L'acquisition des terres (et éventuellement, sa mise en valeur) se révèle être la principale opportunité de placement ou d'investissement des capitaux dans l'environnement économique local, caractérisé par le disfonctionnement du système bancaire national et diverses formes d'incertitudes économiques. De ce fait, l'accumulation des terres par les commerçants ne doit pas être perçue comme étant du prestige ou une accumulation foncière sans aucun but lucratif. En effet, nous avons démontré au quatrième chapitre que les commerçants qui ont acquis des vastes parcelles urbaines sont en train de les lotir, profitant ainsi de la rente foncière due à l'accroissement de la valeur de la terre, du fait de l'urbanisation. Outre sa valeur économique, la « richesse terre » confère à son détenteur un certain prestige et de la considération sociale.

1.4. Identité territoriale, prestige et conformisme social

La possession de la terre est une preuve des attaches au territoire et de l'affirmation

³⁹⁵ Entretien avec Mahembe, commerçant

³⁹⁶ Entretien avec Kanyere Kahavi

de la qualité de membre de la communauté locale. C'est un gage de prestige social. L'acquisition de la terre par de nombreux acteurs peut être motivée par la quête de l'identité territoriale et du social.

Un informateur montre l'importance de l'enjeu identitaire et prestigieux de la terre dans la société locale en ces termes :

«Un originaire de cette région qui n'a ni parcelle ni champ, est un vil homme. La possession d'une parcelle est un signe de réussite. Elle garantit la considération sociale.»³⁹⁷.

En effet, selon le SYDIP, « *chez les Nande, une personne sans terre est souvent négligée dans la société.* »³⁹⁸.

Mis à part les objectifs économiques, la montée de la construction de résidences privées et de l'acquisition privative des parcelles rurales et urbaines par différents acteurs peut être expliquée, dans une certaine mesure, par l'entretien de l'identité territoriale (attachement au territoire) et de la considération sociale.

Bien que la terre soit considérée comme un investissement, elle est aussi acquise par imitation. En d'autres termes, les commerçants copient ou se conforment au modèle d'investissement de leurs collègues de profession.

«A la manière des autres commerçants, au fur et mesure que mon capital augmentait, mais aussi par souci d'épargne et de sécurisation d'une partie de ce capital, j'ai acheté des parcelles, y ai construit des maisons d'habitation et commerciales et initié des fermes agropastorales.».

Les commerçants de Butembo se caractérisent par l'esprit d'imitation. Ce sont des «suivistes ». En effet, lorsqu'un commerçant investit un nouveau créneau commercial ou un nouveau secteur d'investissement, les autres ne tardent pas à investir également ce créneau. Ce « suivisme » est un des facteurs qui poussent un grand nombre de commerçants à acheter la terre.

1.5. Sécurité alimentaire et logique de survie

La terre est une ressource vitale, sa possession et son exploitation garantissent la sécurité alimentaire.

«Nous sommes très fiers des récoltes de nos champs. On n'hésite pas à donner de ce qu'on a récolté du champ, mais on donne difficilement de ce qu'on achète au marché. Nous profitons surtout de l'association de l'agriculture et de l'élevage. Les bêtes rapportent plus d'argent. Nous ne vendons généralement pas les récoltes des produits vivriers. Elles servent pour l'autoconsommation et à nourrir nos ouvriers. Nous nous contentons de nourrir nos enfants. Nous sommes fiers quand ils ont à manger.»³⁹⁹.

Dans le contexte particulier de la croissance démographique et de la détérioration de

³⁹⁷ Extrait d'entretien avec Kanyere Kahavi, commerçant.

³⁹⁸ SYNDICAT DE DEFENSE DES INTERETS PAYSANS, *projet de code foncier coutumier des Baswagha*, Rapport d'atelier, 29-31 mars 2005

³⁹⁹ Extrait d'entretien avec Mbokani Tavwirika, commerçant.

l'environnement économique et politique, l'exploitation de la terre est restée la principale source de revenu et de produits alimentaires pour les populations rurales et urbaines. C'est dans ce cadre que des acteurs appartenant à différentes catégories socioprofessionnelles possèdent ou veulent posséder la terre, essentiellement en milieux rural et périurbain, pour assurer la sécurité alimentaire dans leurs ménages et/ou la contrée.

Ces différents intérêts fonciers accroissent considérablement la demande privative de terre. Il est important de souligner qu'un acteur peut poursuivre indistinctement plusieurs enjeux fonciers. Mais - nous l'avons dit- tout enjeu suppose une compétition entre acteurs qui entraîne la mise au point d'un ensemble de stratégies permettant d'atteindre des objectifs. C'est notamment l'entretien de relations avec les autres compétiteurs. Quelles sont alors les relations établies entre acteurs en quête de différents enjeux fonciers?

2. Interrelations entre acteurs fonciers

L'examen des transactions foncières quotidiennes, nous a permis d'identifier localement une multitude d'acteurs impliqués, de diverses manières et pour divers motifs, dans la gestion et le contrôle de la terre. Ces acteurs individuels, collectifs ou institutionnels entretiennent, les uns avec les autres, des relations pacifiques ou conflictuelles dans la poursuite de leurs intérêts fonciers respectifs. Ces acteurs et leurs interrelations influencent certainement le système foncier local.

Nous pouvons maintenant décrire les relations établies entre les principaux acteurs fonciers, en vue de la détermination de leur incidence sur le système foncier local.

Pour mener à bien notre analyse, ces acteurs seront regroupés dans des catégories suivant leurs interventions dans le foncier.

2.1. Les autorités foncières traditionnelles

Il s'agit de différents chefs de terres qui sont les garants de la coutume foncière. Ils assument différentes fonctions socio-foncières, spécifiquement la gestion des terres communautaires qu'ils distribuent aux membres de la communauté et aux étrangers suivant différentes conventions coutumières d'attribution foncière.

A cause des multiples mutations socioéconomiques notamment la monétarisation des échanges, plusieurs des ces autorités sont en train de transgresser les principes coutumiers de gestion des terres. En effet, les chefs des terres rompent unilatéralement les anciennes conventions foncières. Ils délogent les exploitants des terres familiales pour les vendre aux élites. A cette fin, ils entretiennent des relations clientélistes avec des élites économiques et/ou administratives. Ils créent des mésententes entre membres et alliés des familles. L'affaiblissement des liens familiaux où lignagers, ayant pour soubassement la quête de l'avoir et/ou du pouvoir, aboutit généralement à la partition ou la vente des terres familiales. L'individualisme est désormais exalté au détriment des solidarités intrafamiliales qui

caractérisaient la société agro-foncière traditionnelle.

Néanmoins, certains chefs traditionnels préservent encore la coutume foncière et les relations familiales. Ils sont parfois soutenus par les associations, les ONG⁴⁰⁰, les communautés religieuses et l'administration de la justice.

2.2. Les autorités municipales

Les responsables des administrations municipales locales interviennent sur le champ foncier en tant qu'institutions relais de l'Etat central. Ils réglementent les transactions foncières conclues entre vendeurs et acheteurs. Les documents délivrés par ces administrations constituent une base de l'*officialisation* des transactions foncières privées par les services fonciers (cadastre, titres fonciers et immobiliers). Plusieurs acheteurs à revenu modeste se contentent des documents délivrés par les représentants des municipalités locales.

Les autorités municipales interviennent aussi dans la gestion des litiges fonciers et la gestion des lotissements. Elles prélèvent l'impôt foncier et les différentes taxes foncières. Pour ces différentes opérations elles collaborent avec plusieurs acteurs fonciers et socioéconomiques. Il y a parfois des tensions entre les autorités administratives et les responsables des services fonciers.

Nous avons cependant démontré au troisième chapitre, que ces autorités abusent parfois de leurs prérogatives foncières, notamment lorsqu'elles détournent les recettes de la parafiscalité foncière où se font octroyer indûment des parcelles.

2. 3. Les services gestionnaires des terres

Il s'agit principalement des services des titres fonciers et immobiliers, du cadastre et le bureau de l'urbanisme, habitat et bâtiments civils. Le service des titres fonciers délivre les titres *officiels* de propriété foncière et immobilière, notamment le certificat d'enregistrement ou le contrat d'occupation provisoire. Il procède à l'immatriculation des terrains concernés par l'inscription au livre foncier, mais aussi à l'indication de différentes modifications des parcelles.

Le cadastre peut être compris comme un document d'informations sur la localisation des parcelles, leurs limites, leur statut juridique, l'état de la mise en valeur, leur valeur locative ou vénale et l'usage qu'on en fait, l'identité des propriétaires⁴⁰¹.

Le service du cadastre et le service d'urbanisme s'occupent des aspects techniques

⁴⁰⁰ L'ONG SYDIP, en collaboration avec les chefs coutumiers et divers acteurs de la société locale, a rédigé les principes coutumiers de gestion des terres dans les différentes collectivités des territoires de Beni et Lubero. Elle a aussi traduit la loi foncière nationale en Swahili pour en faciliter la lecture et la connaissance aux paysans. Ces deux documents sont vendus à un prix accessible (2 dollars américains).

⁴⁰¹ PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT MUNICIPAL, *La sécurité foncière*, in l'Afrique Municipale : Bulletin du programme de développement municipal. Module Afrique de l'Ouest et du Centre, pp1-9, sans date.

de délimitation et d'aménagement avant la mise en valeur préalable à la délivrance des titres de propriété foncière. Dans les pratiques foncières locales, la répartition des fonctions foncières entre les administrations municipales et les administrations foncières n'est pas claire. Cette confusion crée des conflits et engendre l'inefficacité de ces administrations.

Les agents de ces services étatiques entretiennent des relations d'allégeance, de complémentarité ou conflictuelles avec les administrations municipales et judiciaires et les autres acteurs socioéconomiques.

Ces services travaillent en complicité avec les municipalités dans le cadre de la création de nouveaux lotissements urbains et de la délimitation des propriétés foncières rurales ; de la gestion des litiges fonciers, etc.

Des relations contradictoires ou conflictuelles plus ou moins exprimées peuvent exister entre ces services et les municipalités, lorsque les autorités municipales usurent des fonctions dévolues à ces services et vice versa. C'est le cas de la gestion des lotissements.

En guise d'illustration, voici un extrait du compte rendu d'une rencontre qui s'est tenue à la mairie de Butembo le 26 juillet 2007, sur la question des lotissements des terres qui renseigne sur les multiples interférences entre autorités municipales et responsables des services fonciers.

«Le numéro un de la ville a présidé, en son office du travail, le lundi 26 juillet 2004, une importante réunion à l'intention des bourgmestres et leurs adjoints, des chefs des services gestionnaires des terres, notamment les chefs des divisions des Affaires foncières, du cadastre et des chef de Bureau de l'Urbanisme, Habitat et Bâtiments civils.

Au menu de cette rencontre : les lotissements des terrains urbains à Butembo et ses environs.

A travers les différents exposés de ces responsables, les participants ont eu à savourer des extraits sensibles de textes légaux régissant cette gestion foncière, tout en découvrant un dialogue de sourds entre les chefs de divisions du cadastre et le patron de l'Urbanisme. Tout au long de la rencontre, le Maire a insisté sur la franche collaboration, laquelle doit se manifester entre les chefs des services gestionnaires, d'une part et les chefs d'Entités, de l'autre [...] »⁴⁰².

Cet extrait de compte rendu révèle les incompréhensions entre les différents responsables des services fonciers au sujet de la gestion des lotissements. Ces mésententes résultent notamment de l'usurpation des attributions soit d'un service (urbanisme et habitat) par les responsables de l'administration, soit d'un autre service foncier, à raison du manque de spécification des attributions des différents services. Mais ce flou est sciemment entretenu, pour servir les intérêts fonciers individuels (corruption, acquisition malicieuse des parcelles) que nous avons soulignés au troisième chapitre.

2. 4. Administration de la justice

⁴⁰² Archives de la mairie de Butembo : compte rendu de la séance de travail 26 Juillet 2005 entre le Maire de Ville de Butembo, les bourgmestres des communes et les chefs des services gestionnaires des terres.

C'est notamment dans le cadre de la gestion et du jugement des litiges fonciers et de la vulgarisation de la loi foncière que l'administration judiciaire intervient dans le domaine du foncier. Localement, certains agents de l'administration de la justice se comportent comme des véritables *prédateurs* d'argent auprès des justiciables. La durée de gestion de certains dossiers se trouve inutilement allongée et des jugements subjectifs peuvent être rendus à la faveur des parties les plus offrantes.

Néanmoins, il arrive que les agents de l'administration de la justice associent les chefs de terres dans la gestion des dossiers, car ce sont eux qui connaissent (ou sont censés connaître)⁴⁰³ la coutume foncière. Quelques cas de dossiers fonciers sont parfois renvoyés à la conciliation par les coutumiers.

Pour certains cas de conflits fonciers, les juges peuvent requérir la compétence des agents des services fonciers, notamment dans le cas d'empiétement des limites. Ces agents fonciers doivent alors reconstituer les limites des terrains querellés.

Ils collaborent avec divers autres acteurs fonciers pour la collecte des différents éléments et témoignages nécessaires à la gestion et au jugement des litiges fonciers.

2. 5. Les associations et ONGs

Elles interviennent dans la médiation des conflits et la réduction des conflits fonciers par des méthodes indirectes, telles que la vulgarisation des techniques agricoles d'amélioration et de conservation du sol (lutte anti-érosive, culture à court cycle, fumure du sol, compostage, intégration agriculture et élevage, etc.), l'encadrement des glissements de populations vers les basses terres, l'organisation de colloques et séminaires de sensibilisation de la population contre la vente de terres. A la suite d'un colloque animé par le Forum des Amis de la terre (FAT/Grand Lacs⁴⁰⁴), presque toutes les ONG fonctionnant dans la contrée sont actuellement engagées dans la problématique foncière. Le FAT a une position radicale contre la vente des terres, comme cela apparaît clairement dans son logo: « *la terre n'est pas à vendre* ».

En partenariat avec le Comité Catholique contre la faim et pour le développement (CCFD/ France), certaines ONG locales mènent diverses actions visant à la réduction des conflits fonciers. Le SYDIP s'intéresse à divers aspects de la problématique, notamment dans le cadre de l'accompagnement juridique de ses membres et la formation des para-

⁴⁰³ Certains chefs coutumiers ignorent les principes fondamentaux de gestion de terres.

⁴⁰⁴ Le FAT est une ONG récemment installée dans la région des grands Lac pour lutter contre la vente des terres. Il a tenu à Butembo en Avril 2005 un colloque portant sur la restitution des acquis de la conférence organisée par la FAO à Porto Alegre (Brésil) et portant sur la problématique des terres et l'avenir des agricultures dans les pays du sud. Trois délégués des ONG locales qui ont participé à la conférence de Porto Alegre ont fait rapport de ce colloque aux invités à ce colloque.

juristes⁴⁰⁵. La LIDE (Ligue pour le développement) s'occupe du glissement des populations et de la vulgarisation des cultures. Le COTEDER (Conseils techniques pour le Développement Rural) s'occupe de la vulgarisation des techniques culturelles, de la lutte antiérosive, de la promotion du petit élevage (vulgarisation des races animales sélectionnées et de la technique d'élevage en stabulation permanente). Certaines de ces associations soutiennent l'entrepreneuriat par l'octroi des micro-crédits, etc.⁴⁰⁶

Pour encourager le glissement (émigration) volontaire des populations, certaines ONG locales mettent en place des infrastructures telles que les routes de desserte agricole qui permettent de désenclaver les milieux où les ressources foncières sont encore disponibles.

Par souci d'efficacité, ces organisations collaborent avec différents acteurs sociaux. Les communautés religieuses leur permettent l'accès à la population. Plusieurs ONG locales ont été initiées par les responsables des confessions religieuses qui les financent ou canalisent leurs demandes de financement vers les donateurs, etc. Elles collaborent avec les administrations locales, les services fonciers et l'administration de la justice pour la légalisation et la protection des biens fonciers de la population, l'accès aux parcelles de terres pour les activités de développement, l'accompagnement juridique des membres lors des litiges fonciers, tels que la spoliation des terres, la divagation des bêtes, la destruction méchante des cultures, etc. Ces relations sont souvent conflictuelles, étant donné que ces organisations fournissent, dans le cadre de la subsidiarité, des services que les administrations étatiques devraient rendre. Certaines de leurs activités sont perçues par les autorités administratives locales comme étant de la concurrence ou de l'usurpation de pouvoir.

L'amélioration des conditions de vie de la population est l'objectif avoué de ces associations. Les populations sont ainsi leurs principaux partenaires ; elles sont, en effet, les bénéficiaires des actions liées au foncier et à la petite économie agricole ou marchande.

2.6. Les communautés religieuses

Les communautés religieuses sont parmi les acteurs de l'accumulation foncière. Elles achètent des terres pour leurs activités para-religieuses (écoles, centre de santé, etc.) et

⁴⁰⁵ Les para-juristes sont des paysans qui ont bénéficié des différents programmes de formation en matière juridique, organisés localement par l'ONG SYDIP. Cette formation est sanctionnée par l'obtention d'un brevet autorisant les détenteurs d'assister les paysans membres de cette ONG dans la gestion des différents qui peuvent les opposer. Cela permet d'éviter ou limiter les interminables et coûteux procès juridiques. Chaque groupement agricole membre de cette ONG a au moins un para-juriste. On compte actuellement plus de 300 para-juristes brevetés par le syndicat de défense des intérêts des paysans. Néanmoins, il y a plusieurs cas de mésentente relatifs à la conciliation des conflits fonciers entre ces para-juristes et les responsables des entités ou les juges.

⁴⁰⁶ COMITE CATHOLIQUE CONTRE LA FAIM ET POUR LE DEVELOPPEMENT, *Conventions d'objectifs grands lacs 2^{ème} phase : Dynamisation des sociétés civiles en monde rural par le soutien à l'économie paysanne en milieu tropical*, novembre 2002 (Rapport : fiches projets).

les projets de développement communautaire. Elles interviennent aussi dans la conciliation des conflits fonciers⁴⁰⁷. A Butembo-Beni, les communautés religieuses sont, en effet, de grands propriétaires fonciers. Leurs concessions figurent parmi celles qui sont querellées. Ainsi entretiennent-elles des relations de clientèle, pacifiques ou conflictuelles, avec les autres acteurs influents concernés par le foncier local : autorités administratives, opérateurs économiques, politiciens, ONGs, etc.

2.7. Différents acquéreurs de terres

Ce sont les bourgeois qui acquièrent des terres rurales et/ urbaines pour diverses formes d'investissements. Nous avons, en effet, démontré au quatrième chapitre que diverses activités, notamment les fermes agropastorales et la construction d'immeubles résidentiels, se sont considérablement développées. Les principaux demandeurs de ces terres sont, pour la plupart, des commerçants détenteurs d'argent. Ces acteurs utilisent plusieurs stratégies d'accès à la terre et de sécurisation de leurs parcelles. Ils mobilisent essentiellement des ressources financières et relationnelles. C'est ainsi qu'ils entretiennent divers types de relations avec des chefs terriens qui sont les principaux vendeurs de terres, les intermédiaires qui les mettent en contact avec les vendeurs, les responsables des communautés religieuses, les agents de l'administration et les services fonciers pour l'obtention des titres fonciers, les petits paysans qui constituent la main d'oeuvre, etc.

2.8. Les petits paysans ou habitants

Les populations rurales et urbaines sont à la fois parties prenantes et victimes des transactions foncières. Certains paysans ruraux sont, en effet, victimes des retraits de terres effectués par les chefs terriens pour la vente aux puissants détenteurs de moyens financiers. Ces types de retraits des terres, qui sont à la base de plusieurs cas de conflits fonciers et de mésententes familiales, entraînent la pauvreté des masses populaires. En effet, la terre est la principale source de revenu des populations rurales.

Ces paysans peuvent aussi négocier l'achat des terres auprès des chefs des terres dans le contexte actuel, où la redevance ne sécurise plus les exploitants à cause du délitement de sa valeur symbolique.

Certains paysans cherchent à acquérir les documents officiels de la propriété foncière auprès de l'administration et des services fonciers. Mais ils sont limités financièrement. Plusieurs d'entre eux ignorent la loi foncière et n'ont pas les informations relatives à la procédure d'acquisition des titres fonciers.

Les paysans collaborent avec les associations et ONGs dans le cadre des divers

⁴⁰⁷ La Commission Justice et Paix de l'Eglise catholique s'occupent, entre autres activités, de la conciliation des différends fonciers. Elle épargne ainsi aux parties les immenses dépenses de justice qui seraient inévitablement dues, si l'affaire était traitée au tribunal.

projets agricoles ou d'élevage (multiplication des semences, etc.), le glissement vers les bases terres, adduction d'eau, etc.

La population collabore avec les organismes religieux, essentiellement dans le cadre des activités de développement communautaire et la gestion pacifique des conflits fonciers. Les membres des communautés de base exercent des activités de développement (source d'eau potable, centre de santé, etc.) ou d'autofinancement sur des champs communautaires qui leur sont attribués par les chefs des villages. Ces communautés sont aussi un lieu de conciliation de certaines disputes, y compris les disputes foncières entre leurs membres.

2.9. Les intermédiaires fonciers et immobiliers

Ils mettent en contact acheteurs et vendeurs de parcelles ou d'immeubles⁴⁰⁸, moyennant une certaine rétribution dénommée *commission* ou encore *manze*⁴⁰⁹ dans le jargon des transactions foncières locales. Cette commission est généralement modeste, vu que plusieurs intermédiaires ont souvent des affinités avec l'une ou l'autre de parties contractantes (l'acheteur ou le vendeur).

L'enquête quantitative menée auprès d'une demi centaine de commerçants estime l'intervention des commissionnaires dans l'acquisition à environ 8% pour les parcelles commerciales et résidentielles, et 6% pour les parcelles agro-pastorales. Cette faible participation des commissionnaires dans les transactions foncières peut être expliquée par la facilité qu'ont les vendeurs ou leurs proches de pouvoir contacter directement l'acheteur, car la société locale est ethniquement quasi homogène. Les liens sociaux (de famille) facilitent l'accès à la terre pour les acheteurs.

Dans le cas des ventes faites par l'intermédiaire d'un commissionnaire, c'est ce dernier qui contacte l'acheteur et négocie le prix avec le vendeur pour le compte de l'acheteur de la parcelle. Les intermédiaires sont connus des agents de l'administration et des autres acteurs socio-économiques pour divers services mutuels. Ces intermédiaires informels rendent service aux différents acteurs. Certains intermédiaires sont utilisés par les responsables de l'administration pour fournir les informations sur la vente des parcelles et immeubles, afin d'en prélever les taxes. Dans le but de l'optimisation de la taxation foncière, la mairie de Butembo s'est dotée à partir de fin 2005 d'un « service secret » dont les membres dénommés *dénicheurs* sont chargés de la recherche des informations sur les transactions foncières non déclarées⁴¹⁰.

2. 10. Les institutions financières bancaires et non bancaires

Depuis le dysfonctionnement du système financier et bancaire national, plusieurs

⁴⁰⁸ L'acquisition d'une maison suppose généralement celle de la parcelle qui la contient.

⁴⁰⁹ Ce mot est la transformation du concept manger en vernaculaire. Il indique plus ou moins que l'intermédiaire a eu à *manger* pour son intervention dans la transaction.

⁴¹⁰ WABUNGA SINGA, Maire de la ville de Butembo

banques locales n'accordent plus de crédit hypothécaire ou gagé. Elles ne fonctionnent quasiment plus. Ce sont les coopératives financières qui jouent l'intermédiation financière entre les opérateurs économiques. Elles facilitent ainsi des prêts d'argent moyennant des formules appropriées parmi lesquelles la mise en gage des parcelles.

Les coopératives financières locales ont, en effet, facilité à leurs clients les transactions commerciales (dédouanements et transport des marchandises), en acceptant pour gages des fermes, parcelles non bâties et des immeubles. Si le client rencontre des difficultés de remboursement, la coopérative peut vendre ou confisquer la propriété gagée. Les coopératives d'épargne et de crédit disposent des services de gestion des crédits et d'une commission de recouvrement qui décident parfois de la mise en vente de certains champs, parcelles, immeubles et autres propriétés foncières garantissant les prêts des insolvable.

2. 11. Les institutions d'enseignement et les hôpitaux

Les institutions d'enseignement scolaire interviennent aussi sur le marché foncier lors de l'acquisition de leurs concessions et dans le cadre particulier de la prise en caution des parcelles d'étudiants ou de parents d'étudiants qui ne savent s'acquitter des frais scolaires. En effet, le paiement du minerval est un des facteurs qui sont à la base de la vente des parcelles. Dans la plupart des cas, un agent de l'enseignement acquiert la parcelle contre paiement des frais scolaires dus par l'étudiant.

Dans les hôpitaux, plusieurs factures de soins médicaux sont aussi gagées sur des biens fonciers. Lorsque l'insolvabilité du débiteur est établie, l'hôpital peut céder ou acquérir la parcelle mise en gage. Comme le font aussi remarquer Zougouri et Mathieu⁴¹¹, la terre sert de dernier recours pour sortir de situations difficiles.

A cause de la montée des conflits fonciers et de l'inaccessibilité des services fonciers à tous, le ministère des affaires foncières a ouvert une extension de l'école nationale du cadastre à Butembo. Dans le cadre des travaux pratiques, les étudiants des sections Géomètre et Droit foncier sont en train de contribuer à la gestion des lotissements des terres rurales et urbaines, à la sensibilisation de la population à la nécessité de la détention des titres fonciers, etc. L'institution diffuse dans son périodique « Bulletin de L'ENACTI/BUTEMBO », d'importantes informations foncières telles que la vulgarisation de la loi foncière⁴¹².

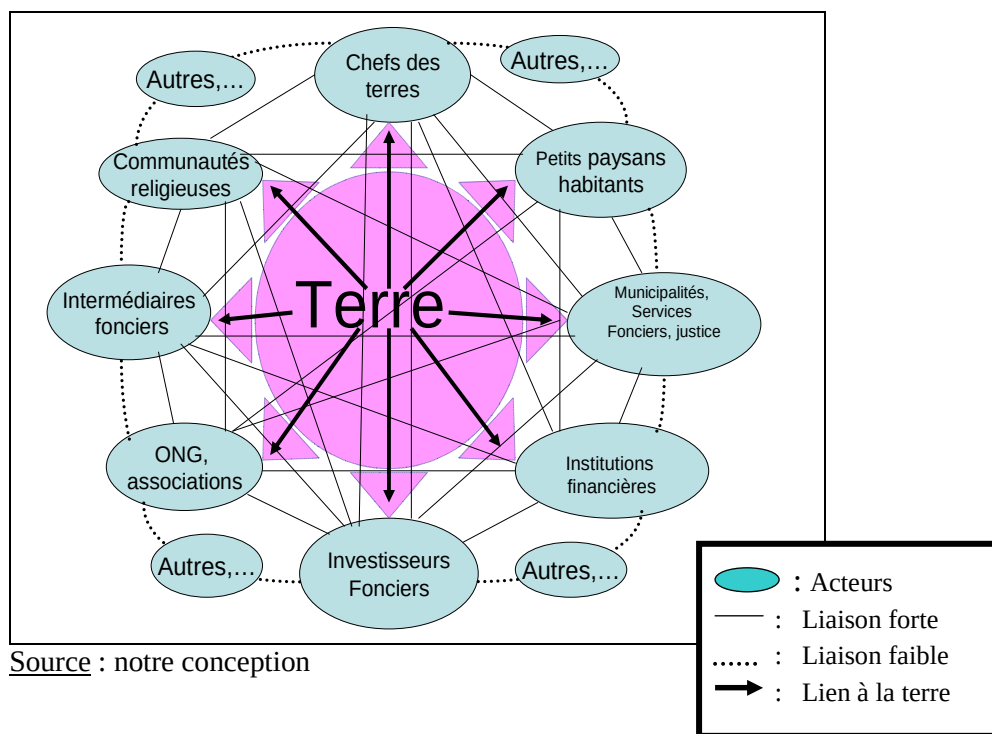
Les divers acteurs poursuivant chacun un enjeu foncier spécifique se confrontent suivant différentes relations (synergies ou oppositions) dont les principales sont indiquées sur le schéma simplifié ci-après. Nous montrons sur ce schéma que, localement, la gestion et

⁴¹¹ ZOUGOURI S., MATHIEU P., « Nouvelles transactions et formalisation des transactions foncières dans l'ouest du Burkina Faso : le cas d'un village de la province du Houët », In LE MEUR P.-Y., LUND C., Gouvernance foncière au quotidien en Afrique., Bulletin de l'APAD n°22, Transaction publishers, New Brunswick/Londond, 2003, pp.95-116

⁴¹² KASEREKA KALUME, secrétaire Académique de l'Ecole Nationale du Cadastre et des Titres immobiliers/ extension de Butembo. Voir aussi Bulletin de l'Enacti/Butembo, N°1, Vol.1, Juillet 2004

l'exploitation de la terre impliquent la confrontation d'une multitude d'acteurs. Ces acteurs ont des intérêts et des logiques fonciers hétérogènes, mais ces intérêts et logiques peuvent aussi converger. Les relations entre acteurs et les stratégies mobilisées par ces acteurs peuvent être conflictuelles, opportunistes ou complémentaires, suivant les enjeux fonciers individuels ou collectifs. Dans ce jeu de confrontations où chaque acteur ou groupe d'acteurs est en quête de ses intérêts fonciers, les acteurs populaires sont défavorisés. Ceux qui ont d'importantes ressources financières et/ ou relationnelles, sont par contre favorisés dans cette confrontation d'intérêts et logiques. De nombreux autres acteurs se trouvent, quant à eux, marginalisés. La multitude des conflits entre ces acteurs fonciers rend, en fin de compte, cette confrontation contreproductive pour les différents acteurs et la société entière.

Figure n°6 : Interactions entre acteurs socio-économiques autour du foncier



Cette analyse de la multiplicité d'intérêts et des relations des acteurs nous conduit à valider, à la suite de Mathieu, la conclusion suivante :

« L'ensemble de ces relations croisées (entre acteurs) montre une zone de compromis, où les règles d'équité sociale, l'intérêt public et l'efficacité économique sont en relatif équilibre. Lorsque les relations bilatérales se rompent, on comprend alors que le système de gestion est en crise, loin du compromis antérieur. A l'opposé, lorsque les relations sont dominées par la corruption et la recherche du profit particulier par tous les moyens, au détriment de l'efficacité collective, on observe un cercle vicieux nécessairement coûteux à terme pour les finances publiques et bénéficiant à un petit nombre d'acteurs en collusion (clientélisme, corruption, revenus des acteurs les plus puissants résultant des rentes de pouvoir

que de la production agricole)»⁴¹³.

A ce stade de notre étude, nous pouvons définir les caractéristiques essentielles de la gouvernance foncière locale et apprécier son impact sur l'économie locale.

3. Gouvernance foncière et développement local

3.1. Typologie des institutions foncières locales

Selon Miliça Cubrillo :

« L'institution signifie par son étymologie ce qui fait advenir dans une fonction, une charge ou un héritage et, dans son emploi courant, l'ensemble des formes ou structures sociales telles qu'elles sont établies⁴¹⁴. ».

Pour Laurent et Mathieu une institution peut être une autorité, une norme ou une instance de régulation d'une ressource⁴¹⁵.

Suivant ces précisions conceptuelles, on peut distinguer quatre grandes catégories d'institutions foncières qui régissent le système foncier local : les autorités et quasi-autorités foncières, les règles et principes de gestion foncière, les arènes de la régulation foncière.

Les autorités et quasi autorités foncières

Il s'agit notamment de autorités politiques traditionnelles, des autorités relais de l'administration étatique et des activistes de la société civile. Ces acteurs détiennent des prérogatives foncières spécifiques et assument des rôles particuliers dans la gestion foncière locale.

1° Les chefs traditionnels (*Bami*) »

Rappelons que le pouvoir politique traditionnel Nande est assuré par un triumvirat constitué de l'autorité administrative (le *mwami*), de l'autorité religieuse (le *mukulu*) et de l'autorité militaire (le *ngabwe*).

Le *mukulu* est le garant de la coutume foncière. Cependant toutes ces autorités interviennent dans la gestion foncière, car le pouvoir est exercé collégialement. Chacune de ces autorités est détentrice des terres qu'elle exploite et qu'elle peut attribuer aux membres de la communauté.

2° Les chefs de terres (*Bakama*)

Ce sont les régisseurs des terres communautaires. Ils doivent leurs prérogatives foncières aux rôles assumés lors de la cérémonie du sacre de l'autorité politique traditionnelle (le *mwami*). Ces prérogatives sont héritées par les descendants. Les plus importants parmi les chefs de terre (*bakama*) sont : le *mukekulu*, le *mukondi* et le *mukama*.

Les chefs des terres attribuent les terres aux paysans locataires de terres, dénommés

⁴¹³ MATHIEU P., « Quelles institutions pour une gestion de l'eau équitable et durable ? Décentralisation et réforme du secteur irrigué dans les pays ACP ». Document de travail, n°11, Département des sciences de la population et du développement, Louvain-la-neuve, avril 2001, pp.5-6

⁴¹⁴ CUBRILLO M., *Lexique*, In CUBRILLO M., GOISLARD C., *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Karthala-Coopération française, Paris, 1998, p.326

⁴¹⁵ LAURENT P.J., MATHIEU P., *op.cit*, 1997, p.21

basoki. Ces derniers louent la terre aux premiers, contre paiement saisonnier de la redevance foncière. Cette attribution coutumière de terres est dénommée *ovusoki*.

Mais il est important de souligner que les attributions coutumières des terres se raréfient de plus en plus à cause de la marchandisation des terres lignagères.

3°. Les autorités administratives locales

Ce sont les responsables des entités administratives infra-nationales.

Selon l'ordre croissant des entités on peut citer :

- *en section rurale* : le chef de village (*kapita*), le chef de localité, le notable (la notabilité est une entité constituée de plusieurs villages), le chef de groupement, le chef de collectivité, l'administrateur du territoire ;
- *en section urbaine* : le chef de quartier, le chef de cellule, le bourgmestre, le maire.

Les responsables des municipalités locales doivent assurer la sécurité des biens et des personnes dans leurs entités. Ils doivent faire respecter l'autorité de l'Etat et gérer le patrimoine public. C'est dans le cadre de ces attributions qu'ils doivent intervenir dans la gestion des terres communautaires et étatiques.

4°. Les agents des services fonciers et de l'administration de la justice

L'administration étatique assure la gestion des terres par le biais de certains de ces services techniques, qui assurent des rôles spécifiques. Il s'agit de services du cadastre, des titres des fonciers et immobiliers, de l'urbanisme, habitat et bâtiments civils, de l'inspection territoriale de l'agriculture, etc. L'administration de la justice intervient en matière foncière dans le cadre de la gestion des contentieux fonciers.

Les agents de ces services techniques sont tenus de faire respecter la réglementation foncière nationale.

5°. Les paysans et les acquéreurs des terres

Les petits paysans et les détenteurs de vastes étendues des terres interviennent dans la gestion foncière, car ils peuvent attribuer les parcelles selon certaines conventions, généralement non connues des autorités foncières hiérarchiques. En effet, d'importantes conventions foncières sont conclues entre petits exploitants, entre paysans et citadins, entre paysans et organisations paysannes, etc.

Des paysans sans terres cultivent les domaines fonciers des particuliers (commerçants-fermiers), des écoles, des Eglises ou de l'Etat, grâce aux *ententes* particulières (salarat agricole, don de terre, etc.). Ces ententes sont les nouveaux modes d'accès à la terre pour les populations pauvres. Ces arrangements sont des réponses populaires à la défaillance des institutions foncières traditionnelles et étatiques. Il s'agit de nouvelles modalités de la solidarité, dans ce contexte de marchandisation croissante de terres lignagères. Laurent estime justement que les populations locales ne se résignent pas face à la dégradation de

l'environnement institutionnel. Elles ont un grand potentiel d'invention et d'adaptation aux changements. Il écrit :

« Face à une sorte de déficit d'identité résultant de l'effritement de l'évidence de la tradition, mais également confronté à la diminution des capacités redistributives de l'Etat-nation, les populations locales se montrent capables, dans certains cas, d'inventer un ensemble de règles et les rendent effectives, dans le cadre d'un espace clairement identifié. « L'entente » -métaphore villageoise qui désigne une nouvelle manière d'être au village- est l'invention d'un autre système de pouvoir au niveau local, dont la vitalité variable pourrait s'interpréter en fonction de sa capacité à répondre aux règles locales sur un territoire défini. L'entente fait référence à l'élaboration préalable à toutes constructions institutionnelles, mais également à toutes actions de développement, d'une nouvelle intersubjectivité villageoise.⁴¹⁶ ».

C'est grâce à l'intersubjectivité villageoise (et d'autres stratégies populaires que nous abordons dans la troisième section) que beaucoup de paysans accèdent actuellement à la terre.

6°. Les autorités atypiques ou quasi-autorités foncières :

Certains acteurs interviennent dans la gestion foncière dans certaines circonstances ou opportunités particulières. Il s'agit notamment de cadres des partis politiques, de chefs des milices rebelles, etc. Pendant la période des guerres (1996-2003), les chefs des milices rebelles pouvaient trancher les différends fonciers.

Dans le contexte actuel de la montée de la conflictualité foncière, les responsables des communautés religieuses et les animateurs des associations de développement interviennent dans la prévention et la conciliation des conflits fonciers.

A quelles sources normatives se réfèrent ces acteurs fonciers ?

Principes, normes et lois foncières

La gestion foncière locale est régie par quatre catégories principales de normes. Il s'agit de la coutume foncière, de la loi foncière nationale, des mesures réglementaires des administrations locales, des pratiques des acteurs ou des inventions/innovations des normes (conventions entre paysans, orientations des associations, accommodations de la loi aux réalités du contexte foncier local, etc.). Les transactions foncières quotidiennes ne sont pas réglementées par les lois officielles (étatiques ou coutumières) mais plutôt par des pratiques foncières locales. Ces dernières sont parfois une combinaison de lois foncières nationale et de principes fonciers coutumiers. C'est le cas des lotissements des terres urbaines que nous avons examinés au troisième chapitre.

Les arènes de régulation foncière

Il s'agit de différentes instances de décision telles que : la véranda coutumière (le

⁴¹⁶ LAURENT P.-J., Institutions locales, processus identitaires et quelques aspects théoriques à partir de l'exemple du Burkina Faso, in MATHIEU P., LAURENT P.-J., WILLAME J.-C., *op.cit.*, 1996, p.50

kyaghanda), le conseil du village, la palabre coutumière, les administrations de la justice, les administrations foncières, les administrations municipales et territoriales, les associations paysannes, les syndicats (exemple : le syndicat de défense des intérêts des paysans, la fédération des entrepreneurs du Congo), le conseil informel de commerçants, etc.

Cette analyse typologique révèle la présence d'une pluralité d'acteurs et de normes de références dans la gouvernance foncière. La pluralité de normes de référence conduit les acteurs à sélectionner les institutions qui les favorisent. Mais plusieurs acteurs sont marginalisés dans un tel contexte propice aux comportements opportunistes et à la corruption.

Quelles sont les principales conséquences de la mauvaise gouvernance foncière sur la société locale ?

3.2. Gouvernance foncière locale : causes et incidences socioéconomiques

La déliquescence des institutions de régulation foncière génère de nombreuses incertitudes économiques et sociales. Elle conduit essentiellement à la marchandisation/privatisation des terres lignagères, qui engendre la précarité économique chez de nombreux paysans et occasionne des conflits, qui entament la paix sociale.

Plusieurs facteurs peuvent être considérés à la fois comme étant des causes et des conséquences de la mauvaise gouvernance de ressources foncières dans la région de Butembo.

Nous retiendrons notamment, la guerre, la vente des terres communautaires et les conflits fonciers. En effet, il est nécessaire de prendre en considération le macro-contexte d'insécurité majeure engendrée par la guerre persistante dans la contrée.

Impacts de la guerre sur l'économie locale

Comme nous l'avons souligné dans la description du contexte global de notre étude, la région de Butembo n'a pas été à l'abri des différents conflits et guerres qui, depuis le début des années 1990, émaillent l'environnement sociopolitique en République Démocratique du Congo, en général, et au Kivu, en particulier.

Quelle est l'influence de cette instabilité politique sur la société, notamment sur le commerce et la paysannerie dans la région de Butembo ? Pour répondre à cette question nous commencerons par faire bref aperçu sur la guerre au Kivu.

Origines des guerres du Kivu

Les origines de la guerre vécue au Kivu entre 1996 et 2003 sont très lointaines. On n'en retient souvent que des dates correspondant aux pics de la violence et des tragédies sociales.

Olivier Lanotte, inscrit très justement l'émergence des hostilités et la montée de la précarité sécuritaire au Kivu dans l'histoire politique du pays lorsqu'il écrit:

« Depuis le règne de Mobutu, le Kivu a toujours été, après le Shaba, une des contrées les plus instables du Congo-Zaïre et un des principaux fiefs de l'opposition au régime. Durant les années 1964-1967, c'est de cette province frontalière que surgit un nouveau front de rebelles mulelistes mené par Gaston Soumialot et Laurent-Désiré Kabila. C'est toujours dans cette région qu'émergera progressivement la société civile congolaise. Mais surtout, le Kivu est traversé par des rivalités ethniques extrêmement sensibles.⁴¹⁷ ».

Plusieurs facteurs convergents doivent être retenus comme étant à la base de la récurrence de la guerre au Kivu. Au rang de ceux-ci, l'échec de la transition politique lancée le 24 avril 1990 par Mobutu, semble être la cause principale de « la première guerre » du Kivu (1996-1997). A ce propos, Olivier Lanotte affirme :

« L'enlèvement et l'échec de cette transition, dont l'objectif final est l'avènement de la troisième République à travers l'instauration de l'Etat de droit, est sans conteste l'une des principales causes de la prise violente du pouvoir à l'issue de la guerre victorieuse menée par Laurent-Désiré Kabila et ses soutiens extérieurs, d'octobre 1996 à mai 1997.⁴¹⁸ ».

Si la première guerre a conduit à la chute du régime de Mobutu et à la prise du pouvoir par Laurent-Désiré Kabila, le gouvernement du dernier a aussitôt éprouvé d'énormes difficultés à pouvoir redresser un pays profondément ruiné, pendant plus de trois décennies, par le régime Mobutu. En effet, il faut souligner avec Olivier Lanotte⁴¹⁹ que le nouveau régime a eu à faire face à des sérieux problèmes tant au niveau politique (nouveau report de la transition démocratique, persistance de la question de la nationalité), qu'au niveau sécuritaire (présence de rebelles aux frontières, rébellion Maï-Maï dans l'Est du pays), au niveau économique (naufrage de l'industrie minière) et au niveau diplomatique (calamiteuse gestion de la Commission d'enquête des Nations Unies, ruptures avec les parrains régionaux, isolement international)⁴²⁰.

Ce bilan désastreux, écrit Olivier Lanotte, sera placé à la base du déclenchement de la « seconde guerre » qui, elle aussi, commencera au Kivu, à partir du 2 août 1998 sous forme d'une rébellion animée par des anciens compagnons de lutte et/ou des anciens mobutistes désireux de pouvoir.

Pour notre part, il est aussi important de souligner que le régime de Laurent-Désiré Kabila est apparu comme insoumis à la volonté de la communauté internationale, notamment à celle de ses alliés d'antan: le pouvoir de Kigali et le pouvoir de Kampala. Cette insoumission est un prétexte déclenchement de cette « seconde guerre du Kivu ».

⁴¹⁷ LANOTTE O., *République Démocratique du Congo. Guerres sans frontières. De Joseph Désiré Mobutu à Joseph Kabila*, GRIP & Editions Complexe, Bruxelles, 2003, p.27

⁴¹⁸ LANOTTE O. *op.cit.*, p.15

⁴¹⁹ *Ib.*, p.67

⁴²⁰ Certaines études, notamment celle effectuée par la Banque africaine du développement (Rapport 1998), mettent néanmoins quelques améliorations à l'actif du régime de Laurent-Désiré Kabila. Il y a lieu de noter l'impatience d'une communauté profondément ruinée. Laurent-Désiré Kabila serait aussi la victime de la jalousie de ses alliés (pouvoir de Kampala et de Kigali) et des mobutistes déçus du pouvoir.

Caractérisée par plusieurs dissensions et clivages entre groupes rebelles, cette période qui sera marquée par l'Assassinat de Laurent-désiré Kabila (janvier 2001) et la prise de pouvoir par Joseph Kabila prendra théoriquement fin en 2003.

En insistant sur les clivages dans la rébellion Omer Mirembe écrit :

« En 1998, une rébellion, celle du Rassemblement congolais pour la démocratie part encore une fois de l'Est. Elle conteste la gestion de Kabila. Elle éclate en deux factions dont l'une sera basée à Goma, l'autre à Kisangani puis à Beni. C'est cette dernière qui administrait les territoires de Beni et Lubero sous contrôle ougandais jusqu'en 2001-2002. Depuis 1998, la résistance à la présence des troupes rwandaises et ougandaises a été organisée par différents groupes armés, notamment les Mayi Mayi.⁴²¹ ».

Comme signalé plus haut, ce bref aperçu n'a qu'une importance : baliser le chemin pour ancrer l'analyse sur l'influence concrète de la guerre sur l'économie en région de Butembo ?

Effets sur les activités socioéconomiques

En traitant de l'impact de la guerre sur l'économie de Butembo, nous retiendrons toute la période allant de 1996 à 2003, bien que cette période soit parsemée de moments d'accalmie. Au cours, de cette la contrée a connu une sérieuse déstructuration de son tissu économique et social. Comme le relève par exemple Timothy Raemaekers, les effets néfastes de la guerre sont remarquables sur plusieurs plans. Il note pour la période 1998-2003, multiples dommages et/ou entraves à l'infrastructure locale (pillages systématiques de principales industries), au commerce (chute de la demande, chute de la production et des profits à cause notamment de l'insécurité dans les campagnes, de leur isolement de la capitale et des divers prélèvements fiscaux) et à l'agriculture (accessibilité limitée au champ et au marché, pillage, contrôle militaire)⁴²².

S'agissant plus particulièrement de l'agriculture, principale activité économique regroupant la majorité de la population locale, l'insécurité persistante dans la quasi-totalité des campagnes a conduit les populations paysannes migrer vers les centres urbains (en sécurité relative, mais toujours instable et précaire) abandonnant champs et récoltes. Cette situation s'est, de toute évidence, drastiquement répercutée sur la production agricole : cultures vivrières, cultures pérennes et élevage. A ce propos, nous avons à titre exemplatif repris au chapitre quatre des statistiques concernant les pillages de bêtes dans les exploitations tenues par des commerçants.

L'insécurité croissante et permanente a également contrarié l'élan de développement

⁴²¹ KAMBALE MIREMBO O., *Echanges transnationaux, réseaux informels et développement local. Une étude au Nord-Est de la République démocratique du Congo*, Presses universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2005, pp.150-151

⁴²² RAEYMAEKERS Th., « L'économie politique de Beni-Lubero », in VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *Conflit et transformation sociale à l'Est de la RDC*, Academia press, Gent, 2004, pp.59-78

du commerce régional. En effet, si Timothy Raeymaekers révèle une accointance ou une certaine assimilation entre hommes d'affaires opportunistes et politiciens du RCD-ML, il ne manque pas de souligner que les commerçants ont été perdants dans ces relations, en raison notamment des harcèlements quotidiens, des taxes exceptionnelles et des menaces directes⁴²³. Faut-il le rappeler, pour les commerçants parfois taxés de complices des Maï-Maï ou des leaders politiques locaux par l'un ou l'autre de groupes ces rebelles, la sanction est allée des menaces de mort sérieuses au pillage systématique de leurs biens, notamment la marchandise dans leurs boutiques et le cheptel dans leurs fermes.

Enfin, la guerre a occasionné la montée de la violence et criminalité à l'encontre de la population. En plus des pertes en vies humaines, les populations rurales et urbaines ont été des victimes «collatérales» durant cette période. Il n'existe certes pas de statistiques exactes, mais certaines associations et/ou ONGs dignes de foi ont fait des rapports rendant compte de l'importance de ces drames humains dans la contrée. Par exemple, l'association culturelle *nande* « Kyaghandanda » signale des faits correspondant à des crimes commis par l'armée:

« ...les villes de BUTEMBO et de BENI ont été attaquées à plusieurs reprises par les armées de KABILA et de ses alliés rwandais et ougandais laissant derrière elles plusieurs morts et désolations de toutes sortes:

- Du 20 au 23 février 1998 : massacre de plus de 300 civils à Butembo.

- Du 02 au 06 avril 1998 : tuerie de plus de 40 civils à Beni.

- Du 14 au 18 avril 1998 : pendant 4 jours, encerclement de la ville de Butembo par plus de 6000 militaires des armées de KABILA, du Rwanda et de l'Ouganda. Plus de 627 victimes civiles sont enterrées dans des fosses communes dispersées autour de la ville.

Les élites locales, c'est-à-dire, les Professeurs d'Université, les dirigeants d'entreprises, les chefs coutumiers, les membres influents du clergé... sont particulièrement la cible de mesures arbitraires d'arrestation, de tortures physiques et d'humiliations de toutes sortes.⁴²⁴ »

Les jeunes et les élites ayant été les plus visés, on peut s'imaginer l'importance de l'impact de ces atrocités sur l'activité agricole et l'économie locale, qui ont été ainsi dépouillé de ressources humaines. En revanche, des jeunes se seraient enrôlés dans les milices locales ou l'armée pour plusieurs motifs, dont le souci de pouvoir défendre leur contrée contre l'occupation et les bévues de militaires rebelles. Nos entretiens ont aussi fait état de leur revanche contre l'expropriation de terres lignagères.

Mais ce que cette guerre a de paradoxal, c'est le fait que c'est au cours de cette période que l'accumulation foncière semble avoir gagné en ampleur. L'explication de ce phénomène apparemment paradoxal, est à rechercher dans l'effet cumulé de trois principaux facteurs.

⁴²³ RAEYMAERKERS T., *op.cit.* p.69

⁴²⁴ ASSOCIATION CULTURELLE NANDE KYAGHANDA, *Mémoire du peuple Nande sur les multiples massacres et violations des droits de l'homme par Kabila et ses alliés à Beni, à Butembo et au Kivu en général, en République Démocratique du Congo.*, Bruxelles, 21 mai 1998

Premièrement, l'insécurité étant très grandissante dans les campagnes, les petits paysans ont dû abandonner leurs exploitations et, en conséquence, ne savaient plus s'acquitter de la redevance coutumière. L'exploitation de la terre étant rendue difficile, certains ces paysans qui étaient propriétaires (non attributaires coutumiers) des parcelles rurales étaient obligés de les céder.

Deuxièmement, confrontés aux tracasseries et au besoin d'argent, les chefs de terres pouvaient facilement céder leurs terres à vil prix, afin de subvenir aux besoins quotidiens ou d'acquérir des parcelles dans les milieux urbains relativement en sécurité. Un commerçant, avec qui nous nous sommes entretenus dans sa ferme de Butuhe, nous a confié qu'il avait acquis, en 1999, un terrain contigu à sa ferme, d'une superficie approximative de 30 hectares à 2000 dollars américains. Il nous a par ailleurs révélé que ce même terrain lui avait été proposé à 6000 dollars quatre ans avant, c'est-à-dire dans la période pré-guerre.

Troisièmement, les incertitudes économiques, notamment le ralentissement du commerce et la baisse des profits dans ce secteur ont conduit les opérateurs économiques à acquérir des terres afin de préserver l'argent contre les aléas liés à ce contexte (risques de perte, vol, faible rentabilité en commerce, etc.). L'acquisition des terres a été d'autant plus facile que leur prix a globalement baissé pendant cette période où l'argent s'est raréfié en raison des effets pervers de la guerre sur les revenus agricoles (faible niveau des productions agricoles et tendance à la baisse des prix agricoles à cause du manque d'argent).

La guerre aurait donc incontestablement accentué le mouvement de cession/acquisition des terres et, en conséquence, la formation d'une importante classe de paysans sans terres.

Accumulation foncière et paysannerie locale : la «latimicrofundisation » du milieu rural de Beni-Lubero

L'accumulation des terres par une minorité d'élites bourgeoises que nous avons analysée au chapitre quatre a profondément modifié le paysage rural des territoires de Beni et Lubero. En effet, on y assiste paradoxalement à l'accroissement de vastes exploitations agropastorales (*latifundia*) et, conséquemment, à un fort morcellement des parcelles (*microfundia*) des petites exploitations paysannes (*microfundia* : cf. photo). C'est ce phénomène, conduisant à l'émergence d'une importante classe de paysans sans terre que nous qualifions de « latimicrofundisation » du milieu rural.

Il ne fait donc pas de doute que l'émergence du marché foncier et l'intensification du processus de transformation des campagnes en fermes agropastorales où « la hache du commerçant-fermier chasse la petite exploitation paysanne » sont à compter parmi les facteurs en amont de situation où la masse des paysans sans terre devient de plus en plus nombreuse. Rappelons aussi que cette situation alimente l'exode rural, les paysans dépossédés de leur ressource vitale (la terre) ne trouvant pas beaucoup d'alternatives

d'emploi dans ces milieux.

Faute d'avoir abordé et quantifié ce phénomène par des enquêtes systématiques appropriées, nous l'illustrerons tout simplement par quelques exemples emblématiques qui témoignent de son ampleur. Nous pensons en effet qu'une étude visant la détermination du besoin réel (présent et futur) en terres à la suite notamment des enquêtes démographiques et des mesures des emblavures mérite d'être menée auprès des ménages.

En territoire de Lubero, l'inspection territoriale de l'Agriculture dénombre 175 fermes créées entre 1985 et 2000⁴²⁵. Plus de 90% de ces fermes appartiennent aux commerçants résidant dans la ville de Butembo. Bon nombre de ces commerçants y sont détenteurs de plus de 2 fermes dont les superficies approximatives varient 30 et 400 hectares.

En territoire de Beni, la ferme de Kabasha compte à elle seule plus d'un millier d'hectares. Plusieurs autres fermes de superficie non moins importantes ont été créées dans cette contrée qui se prête à l'élevage. Toujours en territoire de Beni, dans la contrée de Butuhe (groupement Malio) un terrain familial d'une superficie approximative de 150 hectares, a été illicitement cédé en 1991 à un commerçant de Butembo par quelques membres du lignage des chefs de terres. Environ 450 personnes dont 250 résidents et 100 non résidents y avaient leurs champs. Le conflit consécutif à cette cession a fait l'objet d'un long procès au bout duquel l'acheteur finit par obtenir gain de cause et fait déguerpir la population⁴²⁶. Plusieurs autres exemples abondent dans la contrée de Butembo.

Par ailleurs, l'émergence d'un mouvement d'associations et de syndicats paysans (par exemple le Syndicat de Défense des Intérêts Paysans et le Forum des Amis de la Terre à Butembo) qui stigmatisent les causes et ses conséquences de l'accumulation foncière qui s'amplifie en entraînant, comme l'a souligné plus haut, la formation d'une importante classe des paysans sans terres. A propos de ce syndicalisme paysan, soulignons que ce mouvement a tout récemment fait une proposition d'amendement de la loi foncière, notamment en ses articles 385 et 387 qui, comme le souligne aussi Mathieu et Kazadi⁴²⁷, entretiennent un flou juridique au sujet des terres coutumières. Cette proposition de loi qui a été publiée dans les colonnes du journal « La voix du Congo profond »⁴²⁸ est reprise en encadré ci-dessous. (Encadré n°1).

L'émergence du marché de la terre a ainsi créé une masse de paysans sans terre qui n'a pas beaucoup d'autres options sinon : la migration vers le milieu urbain, le salariat (en moindre salaire) dans ces fermes, la pluriactivité.

⁴²⁵ Archives de l'inspection territoriale de l'Agriculture/ cellule santé et reproduction animale, territoire de Lubero.

⁴²⁶ Archives du tribunal de paix de Butembo.

⁴²⁷ MATHIEU P., KAZADI C., *op.cit*, 1996

⁴²⁸ République démocratique du Congo, Secrétariat général du Ministère de l'Agriculture, La voix du Congo Profond, n°2 septembre 2007, pp.27-28

En conclusion, nous retiendrons que les paysans sont victimes d'une double insécurité : une insécurité sociale consécutive à la persistance de l'insécurité dans les campagnes transformées en champ de bataille (1994-2003, fin théorique de la guerre) et une insécurité économique accélérée due à la dynamique du transfert des terres à la bourgeoisie naissante entraînant un fort morcellement des parcelles paysannes comme illustré ci-après.

Cette image visualise et illustre le fort morcellement de terres familiales dans la plupart des campagnes de Lubero. Cette situation est certes due non seulement à la conjugaison de plusieurs faits socioculturels (croissance démographique, taux de nuptialité, fort attachement aux terres ancestrales, etc.), mais surtout à l'émergence du marché foncier conduisant à l'accumulation des terres par des bourgeois.

Figure n°7 : Morcellement de terres dans le village de Magheria (Territoire de Lubero)



Source : Nos photos, 2004.

Encadré n°1 Proposition d'amendement de la Loi foncière.

EXPOSÉ DES MOTIFS

La présente proposition d'amendement a pour but de combler le vide laissé par les articles 385 à 387 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.

En effet à l'instar des anciens propriétaires terriens qui ont vu leurs droits de propriété foncière convertis en concession perpétuelle, pour les Congolais et en concession ordinaire pour toutes les autres personnes morales ou physiques, il serait souhaitable que la loi foncière à intervenir prenne en compte cet élément en ce qui concerne les terres acquises en vertu du droit coutumier.

Aussi en vue de prévenir les conflits fonciers, il faudra que la dite loi tienne compte des étendues effectivement habitées et mises en valeur par chaque membre de la collectivité coutumière ainsi que des réserves de pêche, de chasse et toute autre exploitées collectivement et auxquelles les communautés locales peuvent prétendre.

Le Président de la République,

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Ordonne :

Article 1 : Sont reconnus les droits de jouissance de chaque membre de la collectivité coutumière sur l'étendue des terres effectivement habitées, mises en valeur et exploitées d'une manière quelconque telle que la culture, l'élevage et autre activité utile à lui et à sa famille.

Article 2 : Chaque commune, territoire sera doté d'une conservation des titres immobiliers ainsi que d'un service du cadastre.

Article 3 : Aussitôt après leur établissement, la conservation des titres immobiliers et fonciers et le service du cadastre procéderont au recensement des terres ou concessions effectivement exploitées ou mises en valeur, en vue de délivrer des titres aux exploitants ruraux régulièrement reconnus par la coutume, moyennant paiement des frais fixés par les assemblées, en tenant compte des possibilités financières de chaque province. Copie de l'acte de recensement desdites terres doit être remise au paysan, pour valoir preuve de titre provisoire de concession durant un délai butoir de 5 ans. Les paysans ne possédant aucune concession reconnue par la coutume devront accéder aux terres inoccupées du domaine privé de l'Etat. Un lotissement sera prévu par priorité en leur faveur suivant les tarifs prévus à l'article 3.

Article 4 : Le conservateur des titres immobiliers sur rapport du collège composé d'un agent du service de cadastre, d'un agent du territoire, d'un agent de collectivité, du chef de la localité concernée et de 5 conseillers élus au niveau des collectivités, sous la supervision de l'administrateur du territoire établira un titre de concession perpétuelle consacrant le droit individuel sur la portion des terres habitée, exploitée ou mise en valeur par chaque membre de la collectivité.

Article 5 : Le collège prévu à l'article 4 s'occupera de la gestion des domaines de pêche, chasse et de tout autre domaine exploité collectivement tel que le marais selon les us et les coutumes en République démocratique du Congo.

Article 6 : Le Ministre ayant dans ses attributions les affaires immobilières et du cadastre veillera à la décentralisation de tous ces services au niveau de chaque commune, territoire dans un délai de deux ans à partir de la promulgation de la présente ordonnance.

Article 7 : À partir de cette ordonnance les articles 385 à 387 sont abrogés.

Article 8 : À dater de la présente ordonnance, la gestion coutumière des terres est supprimée.

Article 9 : La présente ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Projet préparé à BUKAVU avec des délégations du Nord Kivu et de la Province Orientale

La cession de terres lignagères et précarisation sociale et économique

La vente des terres lignagères a plusieurs conséquences socioéconomiques. Les terres concernées sont justement des exploitations paysannes que les chefs terriens cèdent après des ruptures tacites, quasi violentes et unilatérales, de conventions foncières et de relations familiales. La vente de terres rurales est souvent suivie du déguerpissement des anciens occupants. Les populations délogées de leur village sont contraintes d'abandonner leurs champs et sont vouées au chômage et à la misère.

A ce propos, le Forum des Amis de la Terre se référant à une étude menée en 1993 dans la région des hautes terres de Butembo par Pierre STASSART sous le patronage de la COOPIBO/ Belgique, atteste :

« Le paysan de la région maraîchère est coincé entre la disette et les chefs coutumiers⁴²⁹ ».

Dépossédés de leur principale ressource et source de revenu, les petits paysans n'ont pas beaucoup d'alternatives d'emploi. La majorité de paysans n'ont pas étudié. De ce fait, ils ne peuvent pas assumer des fonctions qui requièrent des compétences spécifiques, par

⁴²⁹ FORUM DES AMIS DE LA TERRE (FAT)/Butembo, *Rapport de l'atelier de restitution de la conférence tenu à Porto Alegre /Brésil sur la réforme agraire et le développement rural du 6 au 10 mars 2006*, Butembo, 11 et 12 mars 2006

exemple les services administratifs. Les paysans sans terre optent généralement pour plusieurs stratégies, notamment l'exercice de petites activités de débrouillardise, le petit commerce informel, les petits métiers, l'occupation illégale des réserves naturelles⁴³⁰ et la migration vers les régions qui ont des disponibilités de terres. Mais ces zones de migration, notamment les basses terres, ont une forte prévalence de maladies endémiques, telles les maladies hydriques et le paludisme.

Outre l'absence d'infrastructures de base (routes, écoles, fontaines, hôpitaux, etc.), les zones de migration ont connu une insécurité grandissante, notamment pendant la période de 1996- 2003). La plupart de ces régions sont en effet occupées par des rebelles qui constituent un obstacle à l'installation définitive des paysans en quête des terres. Ces rebelles pillent les récoltes et sèment l'insécurité dans ces zones considérées comme exutoire des populations sans terres venant des hautes terres. Ces populations sont souvent victimes de pillages organisés tant par les militaires loyalistes que par les milices rebelles lors des opérations visant à traquer ces derniers. L'insécurité grandissante plonge ces populations dans le désarroi et l'embarras et les poussent à retourner dans leur région d'origine qu'ils ont quittée à cause du manque de terre et de multiples disputes foncières. A leur retour, ces populations n'ont plus parfois ni champ ni maison. Ils sont alors pris en charge par des associations de développement ou des communautés religieuses. En conséquence, ils deviennent, selon leurs propres termes, des « *réfugiés dans leurs contrée d'origine* »⁴³¹. A titre d'illustration, en 2003, la paroisse catholique de Lukanga s'occupait des plus de 60 ménages qui ont dû quitter la région de Bunyatenge et de Musasa (territoire de Lubero) en abandonnant champs, cultures, récoltes à cause de l'insécurité semée par des rebelles *intirahamwe* et *mayi mayi*⁴³².

L'occupation des réserves naturelles, patrimoine national et/ou mondial, notamment le Parc National de Virunga, est très réprimée. Elle est considérée comme une violation des

⁴³⁰ Les parcs et les réserves forestières occupent 26% de la superficie totale du Nord-Kivu qui est estimée à 59483Km² ; les massifs montagneux incultes et les lacs représentent 11% de cette superficie (Mathieu et al., 1997). Au total, 37% du territoire serait exclu de l'activité agricole. En ce qui concerne le squat des réserves naturelles, les populations riveraines au Parc de National de Virunga y ont installé des champs de cultures vivrières et parfois pérennes. Ces terres sont, en effet, très fertiles du fait notamment de la longue période de jachère. Les populations revendiquent des droits fonciers et d'accès aux ressources florales et faunistiques, depuis la consécration de ces terres en patrimoine national et, tout récemment, en patrimoine mondial. Ces revendications se sont encore accentuées avec la raréfaction de la terre.

⁴³¹ Notre entretien du 17 novembre 2007 avec les déplacés de la région de Bunyatenge réfugiés à la cure de la paroisse catholique de Lukanga.

⁴³² Notre entretien du 17 novembre 2003 avec les Abbés Giovanni et Bosco de la paroisse catholique de Lukanga respectivement responsables des associations « *WaIbrahimu* » et « *WaIsaka* » qui s'occupent de l'organisation des migrations (glissements) des populations sans terre des la région des hautes terres dans Bunyatenge et Musasa. Ces projets doivent leurs dénominations à la référence à deux personnages bibliques Abraham et son fils Isaac. Le glissement de la population dans les basses terres est assimilé au récit biblique l'installation d'Abraham à Cana, la terre que Dieu lui a promise. Le projet « *WaIsaka* » est une branche (et don fils) du projet *Waibrahimi*.

lois de la protection de la nature. Des affrontements violents entre populations « squatteuses » de terres et les conservateurs de réserves provoquent souvent beaucoup de dégâts matériels et parfois des pertes de vie humaine. A ce propos, un article du journal bimensuel « Les Coulisses » traitant de la violation des limites du Parc National de Virunga (P.N.Vi.) a, par exemple, renseigné en novembre 2005 que :

« Plus de 300 personnes armées des gourdins, de flèches et de machettes ont attaqué le poste de patrouille de Museya à 7Km de Kyavingonge le 13 juin 2005 vers 5 heures. Ces inciviques ont incendiés plusieurs cases du village Museya situé à 11Km parce que la population avait refusé de se joindre à eux. Outre les cases incendiées, on a compté un mort dans le rang des assaillants. Une source crédible a révélé que cette attaque a été menée par un groupe d'individus manipulés par une corporation de chefs terriens qui contestent les limites du parc. Cette corporation appelée « comité des chefs coutumiers autour du parc » a pris toute une population en otage, en leur revendant contre espèces sonnantes et trébuchantes les terres situées à l'intérieur du parc [...] ⁴³³ ».

Les jeunes qui n'ont pas de travail exercent des petits métiers, lorsque ces derniers sont disponibles. Faute d'emploi, certains jeunes s'enrôlent dans les milices rebelles et constituent une menace pour la paix sociale. Nous avons démontré, en effet, que les exploitants agro-pasteurs (ceux qui ont acheté et/ou accumulées les terres) sont la cible de diverses attaques, telles que la destruction méchante des récoltes, la destruction des bâtiments et installations agricoles, le vol des récoltes et du cheptel ou, carrément, des pillages.

Sur le plan social, la vente des terres familiales occasionne des discordes entre membres des familles, voire la rupture des liens familiaux. Elle freine le processus de reproduction des liens sociaux. La cession des terres entretient le sentiment de perte d'identité dans cette société où les gens sont très attachés à la terre.

La vente de terres est, enfin, à la fois cause et conséquence de nombreux conflits.

Les conflits fonciers

La montée des conflits fonciers caractérise le contexte foncier en territoire de Beni-Lubero. La terre est, en effet, très disputée, aussi bien en milieu rural et qu'en milieu urbain.

« Nos ancêtres conservaient jalousement toute la terre au profit des morts, des vivants et des générations à venir. Aujourd'hui, plus que jamais, on se la dispute en faussant sciemment la législation et la coutume, pour des intérêts égoïstes. Cela conduit à des conflits indéterminables qui déchirent les communautés. Ces conflits sèment l'insécurité et sont à la base du sous-développement dans nos Territoires de Beni et Lubero, en général, et dans notre Chefferie des Bamate, en particulier. Vu leur persistance, nombre de ces conflits dégénèrent et se transforment en lutte entre familles, clans et villages avec tout ce que cela entraîne comme conséquences : perte en vies humaines, incendies des villages, destruction méchante des maisons, dévastations des champs, etc. Curieusement, aucune juridiction ne semble plus trouver solution à ces problèmes au point que les populations n'y ont plus confiance.

⁴³³ XXX, « Violations des limites du PNVi. Les chefs des terres continuent à narguer l'Etat congolais », in *Les coulisses*, n°155, du 1^{er} au 17 novembre, 2005

De même, eu égard à la confusion entretenue par les coutumes, les instances coutumières ne sont plus efficaces dans la résolution de ces genres de conflits. La terre est ainsi devenue à la fois source principale de revenus et cause principale des conflits. Aussi est-il évident que les sources de ces conflits sont multiples et multiformes.»⁴³⁴.

Les statistiques des litiges traités dans les tribunaux locaux confirment pertinemment la forte *prévalence* des conflits fonciers.

Plus de 60% de dossiers civils traité au tribunal concernent les litiges fonciers. Les plaintes concernent plusieurs cas de violation des droits fonciers notamment : l'empiétement des limites, la vente clandestine des terres, le non-paiement de la redevance coutumière, les bornes cadastrales érigées clandestinement, l'annulation des croquis, le partage des parcelles, la validation de la vente, la réclamation des droits de succession, la destruction méchante des cultures, la violation des droits de vassalité, les constructions anarchiques sur des terres appartenant à autrui, la violation des droits de gestion des terres, etc.

Tableau n°33 : Dossiers fonciers à Butembo

Année	Rôle civil	Cas fonciers	Cas fonciers %
2001	75	58	77, 33
2002	95	61	64, 21
2003	82	58	70, 73
2004	120	95	79,16
2005	117	89	76,06

Source : Greffe civil du tribunal de paix de Butembo

Ces conflits génèrent plusieurs nuisances sociales et économiques. D'énormes dépenses de justice sont supportées par les parties, lors des conflits fonciers, pour le paiement des frais de justice. Il s'agit essentiellement de ceux relatifs aux documents repris sur la liste suivante :

- consignation : 5\$
- assignation : 5\$
- procès-verbal tenu par le greffier : 3\$ pour la première page; 1,5\$ pour chaque page suivante.
- certification de non-opposition ou de non-appel : 10\$
- ordonnance ou minute de l'officier du ministère publique : 2\$
- acte conservé au greffe (grosse et copie de jugement) : premier feuillet : 3\$ et 1,5\$ pour chaque feuillet suivant⁴³⁵.

Il faut ajouter à ces frais les honoraires des avocats conseils, les dépenses

⁴³⁴ Syndicat de Défense des Intérêts paysans, *Les principes coutumiers de gestion de la terre en chefferie de Bamate*, Rapport d'atelier,

⁴³⁵ Source : Canevas des actes générateurs : arrêté ministériel n°25/CAB/MIN/BLJ& GS FIN/98 du 14/12/98.

alimentaires et de séjour, les pots de vins donnés aux agents du tribunal pour le suivi du dossier, etc.

Ne disposant pas d'autre source de revenu, le paysan ne peut que vendre une partie de son terrain pour payer les frais de justice. Il peut aussi donner cette parcelle à celui qui l'a accompagné ou l'a soutenu financièrement lors des divers jugements.

Causes des conflits fonciers

Plusieurs causes sont à la base de ces conflits fonciers. Ngusu relève entre autres causes de conflits fonciers: l'envie et la jalousie des vendeurs des terres, l'instabilité de la redevance et la perte de sa valeur symbolique, la remise en cause de conventions de vente de terres, les querelles de familles pour le pouvoir ou l'héritage, la prise de conscience par les chefs terriens de l'effritement de leur pouvoir. Selon Ngusu, les titres fonciers constituent la preuve de la propriété en cas de conflit⁴³⁶.

Des acteurs, appartenant à différentes couches de la population locale, relèvent entre autres facteurs générateurs de tensions foncières⁴³⁷ :

1°. Les conflits généalogiques au sein des familles des coutumiers

La plupart des lignages de chefs coutumiers connaissent des problèmes de succession de pouvoir et de partage de copropriétés foncières. La majorité des chefs coutumiers locaux sont jugés illégitimes et non-ayants droit. Suivant les lignées généalogiques, des conflits violents opposent des frères, les frères aux collatéraux, les vieux aux jeunes, etc. Le mauvais partage des terres héritées et la gestion des redevances coutumières sont à la base de ces conflits. Certains membres de famille déniaient les liens avec les autres, afin de s'accaparer de redevances coutumières ou des terres familiales, avec l'objectif inavoué de pouvoir vendre ces terres sans opposition. Ces mésententes déstabilisent les exploitants tributaires fonciers, dont les conventions sont plus ou moins violemment remises en cause. A ce sujet, il faut reconnaître que la redevance coutumière est en train de perdre sa valeur symbolique. Certains chefs terriens refusent de prendre la redevance des vassaux dans le but de reprendre le lopin de terre. La pauvreté et la misère poussent certains chefs terriens à créer des prétextes qui conduisent à la reprise des terres attribuées aux vassaux.

«...à cause des changements socio-économiques, les chefs terriens ne voient plus la valeur de la redevance... les gens préfèrent acheter la terre pour éviter les tiraillements avec les chefs terriens et leurs familiers.»⁴³⁸.

Il convient néanmoins de souligner que certains vassaux violent les échelons des ayants droit à la redevance. Il est fréquent que la redevance due au chef terrien (*Mukama*) soit versée au suzerain (*Mukekulu*), pour ainsi saper l'autorité du chef de terre.

⁴³⁶ Ngusu Kaswera Mukono, agriculteurs et ancien commerçant de Butembo

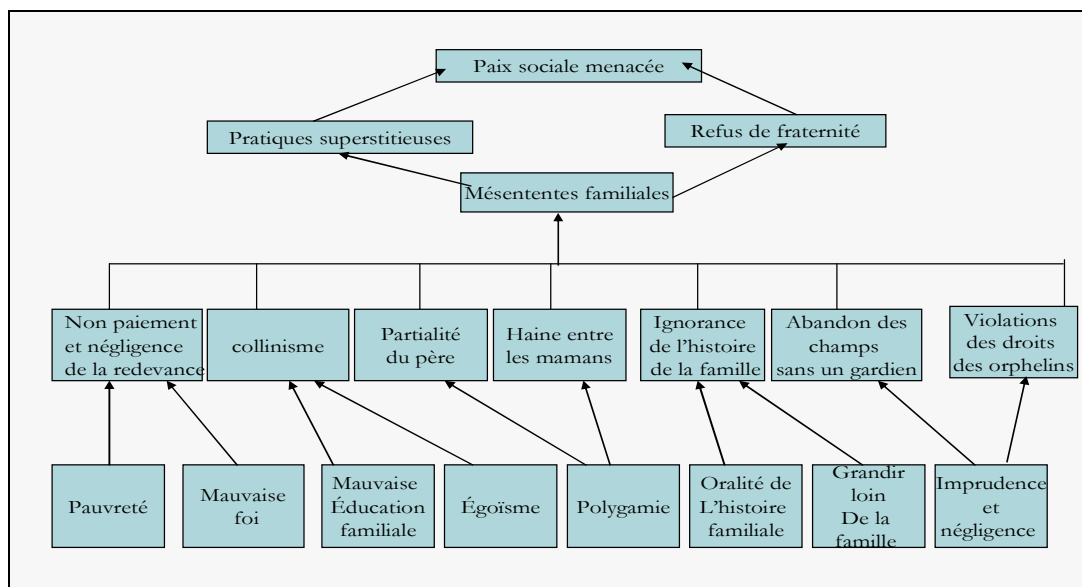
⁴³⁷ Nos enquêtes dans la région à partir de 2001

⁴³⁸ Extrait de l'entretien avec Yohani Bakwanamaha

Plusieurs facteurs entretiennent l'escalade des mésententes entre les membres des communautés familiales.

L'interaction des ces facteurs qui entament la paix sociale peut être représentée sommairement comme suit :

Figure n°8: Mésentente familiale, menace de la paix sociale et pauvreté



Source : Vahamwiti Chr., *Foncier et pauvreté en chefferie des Baswagha*, Mémoire, Université Catholique du Graben, Butembo, 2005

2°. La cupidité des chefs des terres.

La terre est actuellement très sollicitée. Parmi les acteurs à l'affût des terres se trouvent les commerçants, les nouveaux riches, les cadres des entreprises et les hauts fonctionnaires de l'Etat. Les achats (ventes) des terres ne sont pas faits suivant les conditions régulières. Ils sont entachés de beaucoup d'irrégularités. Il n'y a généralement pas d'enquête préalable de vacance ; parfois elle a lieu après l'acquisition du terrain.

Les chefs terriens vendent informellement des vastes étendues de terre aux élites bourgeoises, notamment les commerçants, politiciens, etc. Les modalités coutumières d'accès à la terre sont en perte de vitesse et menacées de disparition. Les conventions coutumières ne sécurisent plus les paysans. Elles peuvent, à tout moment, être remises en cause.

«...les chefs terriens sont devenus très cupides. Ils ne respectent plus les conventions, ils peuvent vendre le terrain à tout moment. Ils vendent la terre sur laquelle les vassaux détiennent des droits, des cultures et parfois des habitations [...] Normalement ce sont les vassaux qui peuvent vendre la terre dans le droit coutumier quitte à payer le *omulukukyo* (*indemnité d'amodiation*) au chef terrien et lui indiquer le nouveau vassal qui est tenu de continuer avec le paiement de la redevance coutumière. Mais actuellement se sont les chefs terriens qui vendent la terre, parfois sans aviser les vassaux.... Ils achètent des biens inutiles ou luxueux tels que la bière, les motos, les tôles ondulées qui ne valent pas la terre vendue. Après avoir engagé ces dépenses ils se rendent compte qu'ils ont perdu leur terre. En conséquence, ils

jalousent l'acheteur et créent des conflits.»⁴³⁹.

La vente de terre entame le pouvoir des chefs coutumiers et engendre des conséquences sociales substantielles. Katembo l'exprime autrement en ces termes :

«...la vente des terres est un mal parce qu'elle détruit les structures sociales. Le pouvoir des chefs terriens est en train de s'effondrer. La vente des terres n'enrichit pas les chefs terriens, elle les appauvrit au contraire. Elle déstabilise le système coutumier de gestion de terre et cède la place à la gestion étatique. La gestion coutumière est en voie de disparition ; mais c'est de la faute des chefs coutumiers. La vente de terre vulnérabilise et marginalise les vassaux et les chefs terriens au profit des acheteurs qui, en fin de compte, possèdent l'argent et la terre. Elle crée beaucoup des nuisances et des problèmes sociaux qui sont difficiles à gérer. Certains miliciens *mayi mayi* sont les petits-fils de ceux qui ont vendus les terres. Comme il n'ont plus où cultiver et n'ont pas d'autre emploi, ces enfants se révoltent et se font enrôlés dans les milices rebelles. Ces miliciens sont parmi ceux qui ont pillés les bêtes dans les fermes des commerçants pendant les différentes guerres dites de libération. »⁴⁴⁰.

Comme insinué dans l'extrait ci-dessous, l'achat de terres n'épargne pas l'acheteur des conflits.

« ... malgré la régularité de la procédure d'achat, les familiers de chefs terriens ne manquent pas d'orchestrer des conflits. Ces conflits opposent les membres de la famille du cédant. Comme c'est l'exploitation qui constitue l'objet des disputes, l'acheteur est impliqué dans le dossier. C'est surtout quand le vendeur n'a pas partagé l'argent avec ses familiers ayants droit à la copropriété foncière. Pendant la période des contestations, l'exploitation paisible du terrain n'est pas garantie. Pour mettre fin aux conflits, le commerçant acheteur est souvent obligé de calmer les plaignants. Il leur donne de l'argent sans aucun droit ; ce qui augmente le coût d'acquisition du terrain. Aussi, le commerçant assiste le vendeur en ce qui est des frais à engager pour les multiples palabres et jugements. Certains notables mettent de l'huile au feu pour tirer leur part de la cagnotte. Dans la plupart des cas, c'est la jalousie qui est à la base des conflits fonciers. Les notables incitent les anciens copropriétaires à se plaindre pour décourager les fermiers.»⁴⁴¹.

Pour certains informateurs, les vendeurs sont parfois complices dans les conflits orchestrés par leurs familiers.

« ...s'il a besoin d'argent, le vendeur peut inciter ses frères à contester la vente.»⁴⁴².

Pour sa part, Kamungele estime que les conflits fonciers sont essentiellement dus aux mésententes familiales, à l'escroquerie des chefs des terres et des responsables de l'administration ainsi qu'à la convoitise des terres locales par les étrangers. Il dit :

« C'est vrai qu'il y a des conflits de terres dans notre région. Mais il s'agit des querelles entre familiers. Les chefs terriens se disputent le pouvoir et vendent les terres sans consentement de leurs familiers. La gestion de toutes les terres par l'Etat mettrait fin à ces conflits. Les querelles pour la terre sont aussi anciennes que la terre. Même la bible en parle. Seulement, pour ce qui est de notre région, c'est

⁴³⁹ Extrait de l'entretien avec Katembo des établissements Qualitex.

⁴⁴⁰ Extrait de l'entretien avec Katembo des établissements Qualitex

⁴⁴¹ Extrait de l'entretien avec T. Syaminyu

⁴⁴² Extrait de l'entretien avec Yahani Bakwanamaha

l'escroquerie des chefs terriens, des administrateurs, des juges et de certains politiciens qui attise les conflits fonciers. Il y a aussi la convoitise de nos terres par les allochtones et la marchandisation de la terre. Cette dernière est une conséquence des mutations sociales, notamment l'introduction de l'argent dans les rapports sociaux.»⁴⁴³.

L'aliénation des terres familiales entraîne des disputes entre les familiers ayant droits. Celui qui cède la terre familiale détruit les structures familiales, sociologiques et économiques, qui sont essentiellement centrées sur la possession collective de la terre. Comme ces disputes opposent les membres de la famille du vendeur de la terre, plusieurs fermiers estiment que leurs terres ne sont pas querellées : « *Ekitaka sikwelwa, avandu vovakalwa* »⁴⁴⁴, ce qui veut dire approximativement : « la terre n'est pas en querelle, ce sont les hommes qui se disputent ». Les données relatives aux conflits sur les exploitations montrent une faible fréquence des cas de conflits fonciers. Environ 80% d'exploitations ne sont pas querellées.

Tableau n°34: Conflits fonciers sur les fermes agro-pastorales

confliaagro1	Nb. cit.	Fréq.
pas de conflit	39	79,59%
limites	4	8,16%
entre chefs terriens	4	8,16%
vente illicite	1	2,04%
autre	1	2,04%
TOTAL CIT.	49	100%

Source : Réponses à la question n° 328. : « Quel type de conflit y a-t-il sur votre première parcelle agro-pastorale? ».

3°. La pression démographique et l'attachement à la terre.

L'agriculture étant la principale activité économique de la population, la croissance démographique entraîne la pression foncière qui génère plusieurs disputes pour les parcelles de terre. En effet, comme dit dans le précédent chapitre, la région connaît une forte pression démographique. Fortement attachée aux terres ancestrales, la population est inégalement répartie sur le territoire. Les conflits fonciers sont plus fréquents dans ces zones de fortes densités démographiques, spécifiquement les hautes terres et les agglomérations urbaines.

4°. L'inadéquation entre la coutume foncière et la législation foncière, l'exotérisme juridique et l'ignorance de la population⁴⁴⁵

Comme en d'autres régions du Congo, deux types de gestion des terres coexistent en territoire de Beni et Lubero :

- les règles foncières coutumières reconnaissent que la terre fait l'objet de propriété collective, chaque habitant du terroir pouvant en disposer en tant que membre de la communauté ;

⁴⁴³ Extrait de l'entretien avec Kamungele

⁴⁴⁴ Thomas Syaminy

⁴⁴⁵ MAFIKIRI TSONGO, *op.cit.* 1996

- les lois foncières nationales permettent l'octroi, par l'Etat, d'un droit de jouissance de la terre sous forme de concession individuelle.

Dans la pratique, il y a utilisation en parallèle des règles coutumières, qui reconnaissent le droit de possession aux membres de la communauté traditionnelle, et des lois formelles pour lesquelles la recherche d'une propriété foncière individuelle par le canal des gestionnaires fonciers de l'Etat est prioritaire.

Cette situation crée un dualisme foncier qui conduit à la fois à la confusion générale dans le domaine foncier, à un accroissement de l'insécurité en matière de possession et d'utilisation des terres, à une diversification des pratiques foncières et à un accroissement des incertitudes paysannes.

Ceux qui appliquent le droit foncier abusent parfois de l'ignorance de la population qui est majoritairement analphabète, notamment dans les zones rurales. Cette population analphabète ignore la procédure judiciaire et la loi foncière. Profitant de cette ignorance, certains agents de la justice font sciemment une mauvaise interprétation des contrats fonciers conclus entre les différentes parties contractantes. L'opinion rependue parmi les paysans au sujet des autorités judiciaires est claire : la justice donne raison au plus offrant. Entre autres griefs, les paysans reprochent à ces autorités judiciaires : la corruption, la manipulation de la législation foncière, la lenteur dans la gestion des litiges fonciers et l'ignorance des principes fonciers coutumiers⁴⁴⁶.

5°. L'administration : corruption, précarité des mandats et recrudescence des conflits

Les chefs des entités administratives ont souvent un mandat très court. Cette précarité des mandats ne permet pas la maîtrise et la gestion des dossiers fonciers. Les fréquents changements des chefs administratifs entretiennent la résurgence des conflits fonciers. Dans la plupart des cas, la nouvelle autorité ne tient pas compte des mesures et/ou décisions prises par ses prédécesseurs. La gestion des dossiers fonciers est une source de revenus et une opportunité d'acquisition des parcelles pour certaines autorités⁴⁴⁷. En effet, plusieurs autorités administratives et judiciaires sont corrompues. Elles gagnent indûment de l'argent et acquièrent des parcelles pour leurs interventions dans la gestion des conflits fonciers.

3.3. Interaction entre facteurs de conflictualité

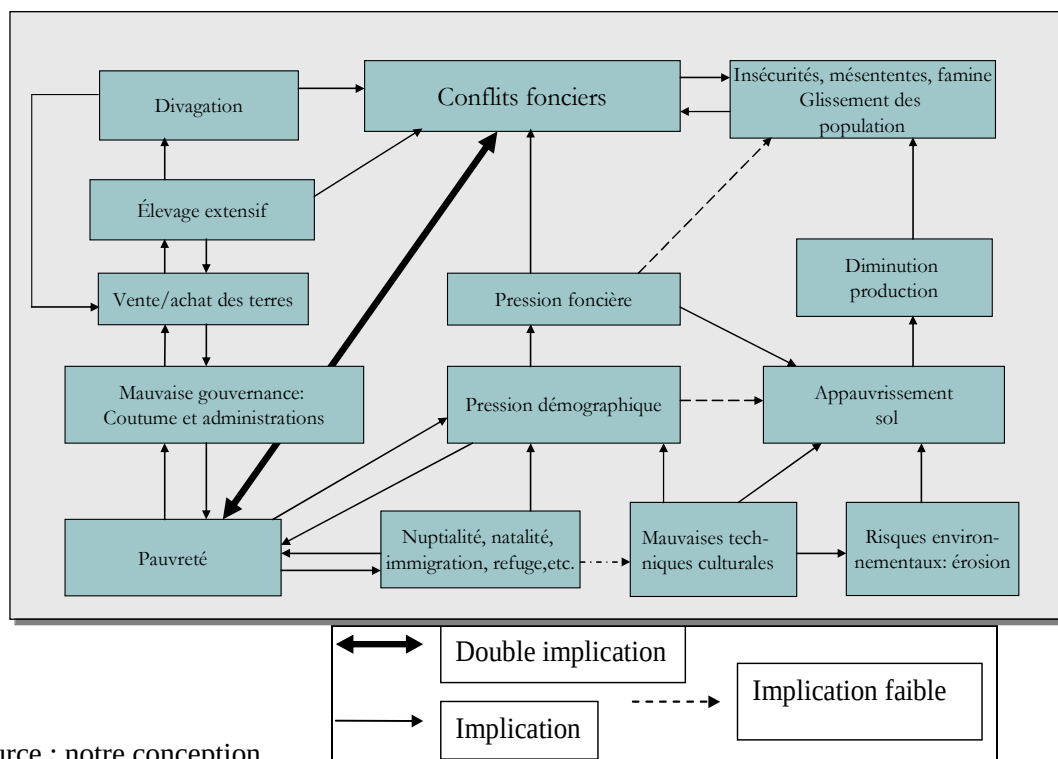
Il convient de souligner que les tensions foncières résultent de l'interaction entre ces

⁴⁴⁶ Cette opinion est fréquente dans des discussions informelles dans les quartiers. Je l'ai aussi entendue dans les discussions des justiciables pendant les moments d'interruption des séances dans les enceintes même des tribunaux de paix de Beni et Butembo en ces termes : « ...ces juges ne sont pas là pour dire la vérité, ils cherchent l'argent ».

⁴⁴⁷ J.P.Kahongya, ancien administrateur du territoire de Lubero et de maire des villes de Beni et de Butembo. Au moment de notre entretien il venait d'être élu député de la province du Nord Kivu.

facteurs et non de leurs actions isolées. D'une manière simplifiée, l'interaction entre les causes et les conséquences des conflits fonciers peut être résumée par le schéma suivant :

Figure n°9: Causes et conséquences des conflits fonciers



Source : notre conception

La pauvreté entretenue par plusieurs facteurs socioéconomiques, est la cause principale de la vente des terres et de la misère multifforme de la population locale.

La pression démographique, la mauvaise gouvernance et l'accumulation des terres sont les facteurs qui entretiennent les disputes foncières et entament la paix sociale. Plusieurs causes et/ou conséquences néfastes de ces conflits sur le développement local peuvent être énumérées : la mauvaise répartition des terres disponibles, la baisse de la production agricoles, la disette, l'insécurité juridique causée par la multiplication des procès devant le tribunaux, la perte de vies humaines due à la montée des antagonismes aux sein des familles des gestionnaires coutumiers des terres, la corruption généralisée des agents fonciers, l'accumulation de terres non mises en valeur, les dégâts matériels occasionnés par les actes de violence entre les protagonistes des conflits, l'exode rural, etc. L'interaction de ces facteurs, dans une sorte de cercle vicieux, exacerbe la pauvreté chez les paysans.

Conclusion partielle

L'analyse de la gouvernance foncière locale et des intérêts fonciers des différents acteurs était le point traité dans ce chapitre. Nous avons identifié une multitude d'acteurs et des relations complexes qu'ils entretiennent entre eux en vue des intérêts fonciers individuels ou collectifs. Des relations pacifiques ou conflictuelles sont établies entre les acteurs individuels et collectifs ou institutionnels (paysans, commerçants, chefs de terres, administrations, services fonciers, etc.) qui sont en compétition.

Il se pose localement un sérieux problème de gestion des terres. Ce problème résulte notamment du non respect de principes coutumiers dans la gestion des terres lignagères et de la mauvaise application de la loi foncière nationale. Cette mauvaise gestion favorise l'accumulation/privatisation des terres par une minorité des nantis et entraîne des disputes foncières dont les conséquences néfastes entravent le développement local. La complexité des problèmes fonciers et des facteurs qui les occasionnent, suscite plusieurs préoccupations concernant les institutions qui peuvent concilier les multiples intérêts fonciers des acteurs et les objectifs du développement local. Il reste que le respect de procédures légales et coutumières dans les transactions foncières quotidiennes et la prévention des conflits pourraient limiter les problèmes fonciers.

En quoi cette étude portant sur les interactions entre le foncier et l'accumulation du capital aura-t-elle contribué à l'explication de diverses dimensions de la question foncière dans la région de Butembo. Quelles sont les limites de notre analyse et quelles perspectives d'avenir peut-on envisager ?

La conclusion générale rappelle les acquis de notre recherche tout en ouvrant des perspectives pouvant être exploitées par des recherches ultérieures.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Cette recherche a porté sur l'analyse des interactions entre la gestion foncière et l'économie locale dans la région économique de Butembo. Elle avait pour objectif général, la description de rapports réciproques entre, d'une part, le contrôle de la terre et l'accumulation du capital et, d'autre part, la gouvernance foncière et le développement local.

Nous avons posé comme hypothèse centrale l'existence de rapports entre le développement du capitalisme marchand et la modification des règles de gestion foncière. Cette hypothèse globale a été explicitée en ces trois sous-hypothèses que nous résumons comme :

1°. La gestion foncière locale est la résultante d'un compromis entre acteurs et institutions se rencontrant de façon opportuniste lors des démarches compétitives pour l'accès et le contrôle de la terre. Cette gestion foncière favorise l'accumulation des terres par un petit nombre d'acteurs et engendre l'incertitude sur les droits fonciers des populations locales.

2°. La cession des terres lignagères par les chefs des terres et leur accumulation privative par les bourgeois ont été considérées comme des stratégies de sécurisation économique et des droits fonciers.

3°. Confrontés aux incertitudes foncières et économiques, les populations locales recourent à une diversité de stratégies de sécurisation plus ou moins violentes.

Cette recherche a été réalisée grâce à une analyse essentiellement qualitative et compréhensive centrée sur l'interprétation des points de vue des différents acteurs impliqués dans la gestion et le contrôle des terres dans la région étudiée.

Hormis l'introduction et la conclusion générale, ce travail s'est articulé en cinq chapitres.

Le premier était consacré à la définition du concept de « foncier » et à la revue de la littérature sur les grands enjeux fonciers en Afrique. Le foncier a été considéré dans ce travail comme un ensemble des rapports des hommes à la terre ; ces rapports sont de ce fait enchâssés dans des relations sociales. La généralisation des problèmes fonciers en Afrique révélée par les recherches empiriques est, quant à elle, expliquée par plusieurs facteurs sociopolitiques. Parmi les diverses approches théoriques de la question foncière, notre étude a retenu l'approche socio-anthropologique qui s'est avérée être mieux indiquée pour l'analyse des situations foncières transitoires, véritable entre-deux articulant tradition et modernité.

Dans le second, grâce à une démarche historique sur une longue période, nous avons démontré la coexistence des principes fonciers coutumiers et des lois foncières nationales. Cette situation engendre la dualité du système local de gestion de la terre et entretient l'insécurité foncière.

Le troisième chapitre explore les pratiques structurant la gestion foncière et les transactions foncières quotidiennes. Il a été démontré la non application des principes officiels étatiques ou traditionnels à la faveur du développement de pratiques foncières polymorphes. La capacité de sécurisation foncière de ces pratiques est limitée en raison même de leur polymorphisme (hybridité, opacité, etc.) et de leur manipulation pour des comptes individuels. Ainsi avons-nous, par exemple, constaté diverses pratiques de corruption et de détournements des recettes de la parafiscalité foncière par les responsables de services fonciers et la vente illicite des terres lignagères par les chefs des terres.

Le quatrième chapitre est consacré à l'analyse du processus d'accumulation foncière par les acteurs dominants de l'économie marchande locale, à savoir les commerçants. Plusieurs motifs ont été retenus comme étant à la base de cette accumulation, notamment la sécurisation du capital financier et le développement des liaisons entre le commerce et les investissements fonciers (agriculture, élevage, immeubles).

Le cinquième chapitre aborde les caractéristiques de la gouvernance foncière et son impact sur la société locale. Nous y avons examiné l'interaction des différents acteurs et de différents enjeux fonciers. La poursuite des intérêts fonciers particuliers pousse les acteurs à tisser entre eux des relations complexes qui peuvent être avantageuses ou contreproductives selon les catégories d'acteurs.

Nos analyses ont permis de vérifier nos hypothèses et de répondre aux préoccupations de départ. L'examen des transactions foncières quotidiennes, portant sur les terres urbaines et rurales, a révélé que les principes coutumiers et les lois officielles de gestion de la terre ne sont pas rigoureusement appliqués. Le système local de gestion foncière est ainsi régi par des normes et pratiques foncières hybrides et à la marge des lois foncières. Plusieurs acteurs qui poursuivent des intérêts fonciers différents ou divergents interviennent dans la gestion foncière. L'attribution coutumière de terres est en perte de vitesse, mais la vente/achat des terres lignagères se répand. Ainsi, le système local de gestion foncière favorise l'accumulation des terres par les bourgeois et insécurise plusieurs acteurs populaires, notamment les paysans.

Ces mutations surviennent à cause de plusieurs facteurs dont les principaux relèvent du changement de contexte : économique (développement du capitalisme), institutionnel (intervention suivie du désengagement de l'Etat dans la gestion du territoire combiné à une situation générale, pour le moins troublée), sociodémographique (accroissement de la population, délitement des solidarités traditionnelles) et spatial (urbanisation croissante, fermes capitalistes, etc.).

L'étude de la gouvernance foncière a démontré l'intervention de plusieurs acteurs sur la scène foncière locale. Ces acteurs poursuivent différents enjeux fonciers, qui selon le mot de Mauss, sont un fait humain total. Ces enjeux fonciers sont sociaux, juridiques,

politiques et économiques. Mais la dimension économique du foncier est dominante chez les grands accumulateurs de parcelles (commerçants, chefs traditionnels). Actuellement cependant, la logique foncière patrimoniale l'emporte sur la logique foncière productive chez les commerçants. En effet, la mise en valeurs de terres accumulées est, pour la plupart, insuffisante. Cela implique la faible contribution de l'accumulation foncière à l'accroissement du capital commercial.

Face à l'insécurité sociale et économique toujours croissante, conséquence de la mauvaise gouvernance de la ressource foncière, les acteurs inventent plusieurs stratégies de sécurisation : pluriactivités, migrations, ruptures des liens sociaux, insertion dans de nouveaux réseaux de relations sociales, conflits fonciers, etc. Ce contexte d'incertitude est contreproductif et défavorable au développement économique et social.

Nous interprétons le processus d'accumulation foncière comme suit : l'accumulation des terres par les commerçants relève d'une rationalité économique qui consiste en la sécurisation des capitaux dans la terre et en une anticipation des périodes favorables à la rentabilité des investissements fonciers. En d'autres termes, nous soutenons que l'absence ou l'insuffisance de mise en valeur des vastes étendues des terres (notamment les terres rurales) détenues par les commerçants est expliquée par l'environnement politique et économique défavorable à la rentabilité de l'investissement agro-pastorale. Ainsi, il existe des rapports entre l'accumulation foncière et le développement du commerce. A notre avis, la thèse d'une accumulation de la terre pour des motifs de prestige, est réductrice. Cette accumulation de terres est favorisée par le dysfonctionnement des institutions étatiques et coutumières de gestion des terres, s'inscrit dans un processus dans le chef des commerçants.

Certes, la cession de terres communautaires par les chefs traditionnels est expliquée par la précarité économique, mais elle procède d'une anticipation de la stratégie étatique d'expropriation de chefs des terres sans aucune indemnisation. En d'autres termes, cette cession des terres lignagères est l'expression ultime de l'opposition des chefs traditionnels à l'étatisation des terres lignagères.

Nous validons ainsi la présomption de l'existence de rapports entre la modification des règles de gestion foncière et l'accumulation foncière.

Deux leçons majeures peuvent être retenues de cette étude :

1°. Il se pose un sérieux problème de répartition de terres dans la région économique de Butembo. Caractérisée par l'implication de plusieurs institutions et acteurs en quête d'enjeux fonciers différents, la gouvernance foncière locale favorise les acteurs dominants et marginalise un grand nombre d'acteurs populaires.

2°. Par rapport à la question et à l'hypothèse centrales, la conclusion majeure est qu'il existe des liens étroits non seulement entre la dynamique économique et la modification des règles de gestion foncière, mais aussi, entre cette dernière et un ensemble complexe de

dynamiques socioéconomiques.

Ces conclusions permettent d'ouvrir quelques pistes de réflexions sur une gestion efficace des rapports entre le foncier et le développement.

1°. Quelles institutions foncières permettraient la meilleure allocation de la terre ?

La codification des principes fonciers coutumiers suffirait-elle pour endiguer ou baisser la conflictualité pour les terres ? Est-il réaliste d'interdire la vente des terres coutumières ? Serait-ce possible sans apporter de solutions aux facteurs qui sont à la base de la marchandisation des terres familiales ? Comment peut-on responsabiliser les chefs traditionnels dans le contexte d'une gestion étatique du territoire et des sociétés ?

Au vu de l'incapacité des institutions étatiques et coutumières, nous estimons qu'une gestion foncière concertée entre les autorités coutumières, étatiques et autres acteurs de la société civile concilierait les intérêts fonciers de différents acteurs et les objectifs du développement local.

2°. Quelle est l'efficacité des différentes pratiques et stratégies mobilisées par les acteurs pour s'adapter aux changements de contexte ?

Le regroupement des paysans dans des associations coopératives peut-il servir de cadre d'action collective pour la sécurisation foncière et économique ? A ce propos, il convient de souligner que des associations coopératives paysannes ont existé dans la région. Mais la plupart de ces associations ont sombré, à cause essentiellement de la mauvaise gestion (détournement des fonds par certains gestionnaires) et à cause de la conjoncture socio-politique défavorable. La formation des membres et des responsables des associations paysannes n'aiderait-elle pas à organiser correctement ces associations coopératives ?

3°. Comment concilier les logiques foncières d'accumulation foncière et le développement économique ? Quelles politiques inciteraient à la mise en valeur des vastes exploitations agropastorales en vue de l'accroissement de la production, au bénéfice de la communauté toute entière ?

BIBLIOGRAPHIE

AISSATOU F., « pouvoir local et coopération au développement à Ross-Bétho : gestion sélective de l'offre de services fonciers et exclusion », In LE MEUR P.-Y., LUND Ch. (éds.), *gouvernance foncière au quotidien en Afrique*, Bulletin de l'APAD (Association euro-africaine Pour l'Anthropologie du changement social et du Développement), n°22, Transaction Publishers, New brunswick/London, 2003, pp.75-93 (p.75).

ANTOINE Ch., *Conflits agriculteurs-éleveurs dans un contexte de pénurie de terre : le cas du Burkina Faso*, Mémoire inédit, Facultés Universitaires Notre Dame de la Paix, Namur, 1997, pp 60-61

Archives de l'inspection territoriale de l'Agriculture/ cellule santé et reproduction animale, territoire de Lubero.

Archives de la mairie de Butembo : compte rendu de la séance de travail 26 Juillet 2007 entre le Maire de Ville de Butembo, les bourgmestres des communes et les chefs des services gestionnaires des terres.

Archives du tribunal de paix de Butembo

ASSOCIATION CULTURELLE NANDE KYAGHANDA, *Mémoire du peuple Nande sur les multiples massacres et violations des droits de l'homme par Kabila et ses alliés à Beni, à Butembo et au Kivu en général, en République Démocratique du Congo.*, Bruxelles, 21 mai 1998

BADOUIN R., « Les systèmes d'exploitation du sol en Afrique sub-saharienne » In VERDIER R., ROCHEDUGE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone*, l'Harmattan, Paris, 1986, pp.165-199.

BEDU L. et al., *Appui pédagogique à l'analyse du milieu rural dans une perspective de développement*, Montpellier, CIRAD (Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement Rural), collection documents systèmes agraires, n°8, juin 1987, pp.56-60

BEKE D., « Droit foncier informel : un troisième système juridique à côté du droit traditionnel et du droit formel moderne », in De VILLERS (dir.), « Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique ». *Cahiers africains/ Africa studies*, n°19-20, 1996, pp.25-32

BERNARD Y., COLLI J.-C., *Vocabulaire économique et financier*, 5^{ème} édition, Paris, Seuil, 1976

BERTAUX D., « Fonctions diverses des récits de vie dans le processus de recherche », in DESMARAIS D., GRELL P. (dir.), *Les récits de vie. Théorie, méthodes et trajectoires types*, éditions Saint-Martin, Montréal, 1986, pp.21-34.

BLUNDO G., « Gérer les conflits fonciers au Sénégal : le rôle de l'administration locale dans le sud-est du bassin arachidier », in MATHIEU, LAURENT P.-J., *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulence en Afrique de l'Ouest et centrale*, Cahiers africains n°23-24, Cedaf/ l'Harmattan, Bruxelles/Paris, 1996, pp.101-119

BRAUDEL F., *La dynamique du capitalisme*, Editions Arthaud, Paris, 1985, pp.22

BRAUDEL F., *Civilisation matérielle, économie et capitalisme*, Paris, Armand Colin, 1979. Cité par KAMBALE MIREMBE O., *Echanges transnationaux, réseaux informels et développement local. Une étude au Nord-Est de la République démocratique du Congo*, Thèse de doctorat, Presses universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2005

BUREAU DU PRESIDENT FONDATEUR DU MOUVEMENT POPULAIRE DE LA REVOLUTION, PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, Loi foncière portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, in *Journal officiel de la République du Zaïre*, n°15 du 1^{er} août 1980.

CENECO, *Dixeco de l'économie*, p.146

CENTRE D'ETUDES ET DES RECHERCHES MARXISTES, *Dictionnaire économique et social*, 1957, p.22

CHAUVEAU J.-P., « Quelle place donnée aux pratiques des acteurs ? ». in LAVIGNE DELVILLE Ph., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala Coopération française, 1996, pp. 36-39

CHAUVEAU J.-P., LE PAPE M., OLIVIER DE SARDAN J.-P., « la pluralité des normes et leurs dynamiques. Implications pour les politiques publiques. », In DE WINTER G. (coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs*, Karthala et IRD, Paris, 2001, pp.145-162.

CHRETIEN J.-P., *L'Afrique des grands lacs. Deux milles ans d'histoire*, Paris, Aubier, 2000, p.77. Cité par NZABANDORA NDI MUBANZI J., *Histoire de conserver : évolution des relations socioéconomiques et ethnographiques entre les parcs nationaux du Kivu et les populations avoisinantes (RD Congo)*, Thèse, Université Libre de Bruxelles, 2003, pp.80-81.

COLIN J.-Ph., « Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière. Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique », in, IRD, *Régulations foncières, Politiques publiques, logiques des acteurs*, Document de travail de l'unité de recherche 095, mai 2004

COMBY J., *L'impossibilité de propriété absolue. Un droit inviolable et sacré : la propriété*, Paris, ADEF, 1991, p.17. Cité par LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, 1996.

COMITE CATHOLIQUE CONTRE LA FAIM ET POUR LE DEVELOPPEMENT, Conventions d'objectifs grands lacs 2^{ème} phase : Dynamisation des sociétés civiles en monde rural par le soutien à l'économie paysanne en milieu tropical, novembre 2002 (Rapport : fiches projets).

CORDELLIER et DIDOT, 2004. Cité par KAKULE VYAKUNO, *Pression anthropique et aménagement rationnel des hautes terres de Lubero en Rdc. Rapports entre société et milieu physique dans une montagne équatoriale*, Tome I, Thèse, Université de Toulouse II, Département de géographie et aménagement, mars 2006.

CROUSSE B., « Logique traditionnelle et logique d'Etat. Conflit de pratiques et de stratégies foncières dans le projet d'aménagement de M'Bagne Mauritanie », in CROUSSE B., LE BRIS E., LE ROY E., *Espaces disputés en Afrique. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1985, pp.199-215

CROZIER M., FRIEDBERG E., *L'acteur et le système*, Paris, Editions du Seuil, 1977, pp.197-202

CUBRILO M., *lexique*, In CUBRILO M., GOISLARD C., *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Karthala-Coopération française, Paris, 1998, p.326

CUBRILO M., GOISLARD C., *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Karthala-Coopération française, Paris, 1998, p.361

DE ALESSI L., « Property rights and transaction costs: a new perspective in economic theory », in *social science journal*, (20-30), pp.59-70. Cité par COLIN J.-Ph., « Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière. Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique », in, IRD, *Régulations foncières, Politiques publiques, logiques des acteurs*, Document de travail de l'unité de recherche 095, mai 2004

DE LAME D., « Gloires et malheurs des théories du développement : Colin Leys et Jean-Philippe Peemans », in APAD, *Gouvernance foncière au quotidien en Afrique*, Bulletin de l'APAD, n°22, décembre 2001, p.151-152 (p.151)

DE SAINT MOULIN L., 1995. Cité par KAKULE VYAKUNO, *Pression anthropique et aménagement rationnel des hautes terres de Lubero en Rdc. Rapports entre société et milieu physique dans une montagne équatoriale*, Tome I, Thèse, Université de Toulouse II, Département de géographie et aménagement, mars 2006, p.177

De VILLERS (dir.), « Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique ». *Cahiers africains/ Africa studies*, n°19-20, 1996, pp.25-32

De VILLERS G., « Propositions introductives », in De VILLERS (dir.), « Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique ». *Cahiers africains/ Africa studies*, n°19-20, 1996, pp.25-32.

EDICHAUDEMAISON C.-D. (Cord.), *Dictionnaire d'économie et des sciences sociales*, Paris, Nathan, 2000, p.155

- FLAQUE M., « libéralisme et environnement », in *Futurible*, mars, 1986, n°97. Cité par LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, 1996.
- FORUM DES AMIS DE LA TERRE (FAT)/Butembo, Rapport de l'atelier de restitution de la conférence tenue à Porto Alegre /Brésil sur la réforme agraire et le développement rural du 6 au 10 mars 2006, Butembo 11 au 12 mars 2006
- GUIBERT J., JUMEL G., *Méthodologie des pratiques de terrain en sciences humaines et sociales*, Armand Colin, Paris, 1997, pp.139-140
- HESSELING G., *Pratiques foncières à l'ombre du droit. L'application du droit foncier urbain à Zinguinchor, Sénégal*. Leiden, African Studies Center, 1992, p.10.
- INONGA LOKONGA LOME, " le nouveau régime foncier zaïrois", in *Revue Juridique du Zaïre. Droit écrit et droit coutumier (numéro spécial: 50ème anniversaire)*, p 44-57
- KAHINDO KIPASA, *L'expérience vitale nande, source nominative de Dieu Nyamuhanga*, mémoire, Grand Séminaire Saint MBAGA TUZINDE, CIBANDA-MPUNGWE, Bukavu, 1985, pp. 4-5
- KAKULE MUWIRI, KAHINDO KAMBALUME, *Identité culturelle dans la dynamique du développement*, Academia Bruyllant, Louvain-la-Neuve, 2002, P.193
- KAKULE VYAKUNO, *Pression anthropique et aménagement rationnel des hautes terres de Lubero en RDC. Rapports entre société et milieu physique dans une montagne équatoriale*, Tome I, Thèse, Université de Toulouse II, Département de géographie et aménagement, mars 2006, p.144
- KALAMBAY LUMPUNGU G., *Droit civil. Régime général des biens*, vol I (2eme éd. augmentée), Kinshasa, 1989.
- KAMABALE SOHERANDA, « Quel sort pour l'élevage et la santé animale. », in *Parcours et initiatives. Revue interdisciplinaire de l'Université Catholique du Graben*, N°01, Butembo, août 2002, pp 62-74.
- KAMBALE MBOGHA, *La pratique et les perspectives d'évangélisation du diocèse de Butembo-Beni*, mémoire, Lumen vitae, 1975, 360 p.
- KAMBALE MIREMBE O., *Echanges transnationaux, réseaux informels et développement local. Une étude au Nord-Est de la République démocratique du Congo*, Thèse de doctorat, Presses universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2005.
- KARSENTI A., « Marchandisation imparfaite de la terre en Côte-d'Ivoire », encadré, in LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, 1996.
- KASAY LENGA LENGA, *Dynamisme démo-géographique et mise en valeur de l'espace au Kivu septentrional. Zaïre*, Thèse, Université de Lubumbashi, 1988.
- KIFWABALA TEKILAZAYA J.-P., *Droit civil. Les biens, tome 1, les droits réels fonciers*, Presses universitaires Lubumbashi, Lubumbashi, 2003, 482 p.
- KISANGANI E., « Confronting Leaders at the Apex of the State : The Growth of the Unofficial Economy in Congo », *African Studies Review*, vol.41, n°1, avril 1998, pp.99-137
- KONÉ M., CHAVEAU J.-P., « Décentralisation de la gestion foncière et petits reçus : pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politiques dans le Centre-Ouest ivoirien », in ASSOCIATION EURO-AFRICAINE POUR L'ANTROPOLOGIE DU CHANGEMENT SOCIAL ET DU DÉVELOPPEMENT, *Décentralisation, pouvoir et réseaux sociaux*, Buletin n°16, décembre, 1998, Lit Verlag, Mainz (Allemagne), pp.41-64
- LANOTTE O., *République Démocratique du Congo. Guerres sans frontières. De Joseph Désiré Mobutu à Joseph Kabila*, GRIP & Editions Complexe, Bruxelles, 2003, p.27
- LAURENT P.-J., « Déstabilisation des paysanneries du Nord-Kivu, migrations, démocratisation et tenure », in MATHIEU P. et WILLAME J.-C., *Conflits et guerres au Kivu et dans la région des grands lacs. Entre tensions locales et escalade régionale*. Cahiers africains, n°39-40, l'Harmattan/Institut africain-CEDAF, Tervuren, 1999

LAURENT P.-J., et. al., « Cohabitation imposée et tensions politiques au Nord-Kivu : une trajectoire conflictuelle », In Mathieu P., WILLAME J.-C. (dir.), *Conflits et guerres au Kivu et dans la région des grands lacs. Entre tensions locales et escalade régionale. Cahiers africains*, n°39-40, Institut africain, CEDAF/L'Harmattan, Tervuren/Paris, 1999, pp.13-20

LAURENT P.-J., Institutions locales, processus identitaires et quelques aspects théoriques à partir de l'exemple du Burkina Faso. In MATHIEU P., LAURENT P.-J., WILLAME J.-C., *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulences en Afrique de l'Ouest et centrale. Cahiers africains/ cahiers du CEDAF*, N°23-24, 1996, pp.45-62.

LAURENT P.-J., Institutions locales, processus identitaires et quelques aspects théoriques à partir de l'exemple du Burkina Faso., In MATHIEU P., LAURENT P.-J. et WILLAME J.-C., *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulences en Afrique de l'Ouest et centrale, Cahiers Africains*, n°23-24, Cedaf/l'Harmattan, Bruxelles/Paris, 1996, pp45-62 (p.49).

LAURENT P. -J., MATHIEU P., « La gestion des ressources naturelles par les communautés locales : mode passagère ou innovations nécessaires ? », In Cahiers du Cidep n°27 : *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au sahel*, Académia Bruylant/l'Harmattan, 1995, pp.17-35

LAURENT P.-J., MATHIEU P., « Introduction. Une grille d'analyse synthétique : gestion viable de l'environnement foncier, institutions et enjeux. ». in LAURENT P.-J., MATHIEU P.(dir.), *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au sahel. Cahiers du CIDEP*, n°27, pp.23-24

LAVIGNE DELVILLE Ph., « Privatiser ou sécuriser ? », in LAVIGNE DELVILLE Ph., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala-Coopération française, 1996, pp.28-35

LAVIGNE DELVILLE Ph., KARSENTY A., « Dynamiques plurielles », in LAVIGNE DELVILLE Ph.(dir.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratique, légitimité et légalité*, Paris, Karthala-Coopération française, 1996, pp. 215-242

LE ROUTH, « Régime foncier coutumier indigène », in *Bulletin Agricole du Congo belge*, Léopoldville, 1961, p.6

LE ROY E., « Actualité des droits dits "coutumiers" dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan indien à l'orée du 21^{ème} siècle », in *Cahiers d'anthropologie du droit : Retour au foncier*, Paris, Karthala, 2002, pp.237-264

LE ROY E., « Appropriation et systèmes de production » In LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *L'appropriation de l'espace en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Paris, Karthala, 1991.

LE ROY E., « Comment aborder la sécurisation foncière de l'agriculture moderne à la périphérie de Libreville », communication au colloque « *citadins ruraux en Afrique à l'aube du 3ème millénaire* », Université Catholique d'Afrique centrale, Yaoundé, 29-31 octobre 1998

LE ROY E., « De l'appropriation à la patrimonialité. Une brève introduction à la terminologie foncière », in LAVIGNE DELVILLE Ph., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale. Réconcilier pratiques et légitimités*, Karthala/Coopération française, Paris, 1998, pp.23-27

LE ROY E., « Introduction générale », in CROUSSE B., LE BRIS E., LE ROY E., *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp.199-215

LE ROY E., « Introduction générale », in LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991, p.13

LE ROY E., « La loi sur le domaine national a vingt ans, joyeux anniversaire ? in *Monde en développement*, t.13, n°17, 1985, pp.667-685.

LE ROY E., *Eléments d'une théorie des rapports de l'homme à la terre en Afrique noire*, thèse d'ethnologie, Université de Paris 7, 1972. Cité dans E. Le Roy et ali, *La sécurisation foncière en Afrique*, p.63

LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, 1996, p 63

LUND C., « Les réformes foncières dans un contexte de pluralisme juridique et institutionnel : Burkina Faso et Niger », In WINTER G. (Coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs*, Karthala-IRD, Paris, 2001, pp195-207 (p.195).

MACGAFFEY J. et al., *The Real Economy of Zaïre. The contribution of smuggling and other unofficial activities to national wealth*, London, Currey, 1991, p.45

MACKAY E., « L'économie des droits de propriété émergent sur internet », In cahiers des propriétés intellectuelles, n°9, 1997, pp.281-300. Source www.robic.com/cpi/cahiers/09-2/04Makaayw97.html

MAFIKIRI TSONGO A. " Pratiques foncières, phénomènes informels et problèmes ethniques au Kivu (Zaïre)", in De VILLERS G. (dir.), *Cahiers africains*, Cédaf-l'Hamattan, n°19-20, 1996, pp.47-63.

MAFIKIRI TSONGO A. (dir.), *La problématique foncière au Kivu montagneux(Zaïre)*, Cahier du CIDEP n°21, l'Harmattan, septembre 1994, p.20

MAFIKIRI TSONGO, A, *Problématique d'accès à la terre dans les systèmes d'exploitation agricole des régions montagneuses du Nord Kivu (Zaïre)* Louvain-la-Neuve: UCL. Thèse de la Faculté des sciences agronomiques , 1994

MAFIKIRI TSONGO A., « Le marché du développement dans le Nord-Kivu », in *Parcours et initiatives, Revue interdisciplinaire de l'Université Catholique du Graben*, Novembre 2006.

MAFIKIRI TSONGO A., « Mouvements de population, accès à la terre et question de la nationalité au Kivu ». In MATHIEU P., LAURENT P.-J. , WILLAME J.-C. (dir.), *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulences en Afrique de l'Ouest et centrale*, *Cahiers africains* n°23-24, Bruxelles/Paris, CEDAF/L'Harmattan, 1996, pp 180-201 (p.181).

MAFIKIRI TSONGO A., *Organisations coopératives et développement rural*, notes de cours ronéotypées, Universités Catholique du Graben, 1996

MANKIW G., *Macroéconomie*. Traduction de la 5^{ème} édition américaine par Jean Houard, 3^{ème} édition, De Boeck, Bruxelles/Paris, 2003, p.550

MATHIEU P. BOLOGO E., ZONG, *Des transactions foncières ambiguës et conflictuelles : le retrait de terre dans le Sud-ouest du Burkina Faso*, article inédit, décembre 2005

MATHIEU P., « Le foncier dans l'agriculture irriguée : de la maîtrise de l'eau au contrôle de la terre », In LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., *L'appropriation de la terre en Afrique. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Karthala, Paris, 1991, pp 61-76

MATHIEU P., « Le foncier et la gestion des ressources naturelles », in LAURENT P.-J., MATHIEU P. (dir.): *Enjeux actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel*. *Cahiers du Cidep* n°27, Academia Bruylant/l'Harmattan, Louvain-la-Neuve/Paris, 1996, pp.46-59

MATHIEU P., « Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique », In DE VILLERS G. (dir.), *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique*, *Cahiers africains* n°19-20, L'Harmattan, Paris, 1996, pp.64-87.

MATHIEU P., « Quelles institutions pour une gestion de l'eau équitable et durable ? Décentralisation et réforme du secteur irrigué dans les pays ACP ». Document de travail, n°11, Département des sciences de la population et du développement, Louvain-la-neuve, pp.5-6

MATHIEU P., BOLOGO E., ZONGO M., *Des transactions foncières ambiguës et conflictuelles : le retrait de terre dans le Sud-Ouest du Burkina Faso*, document de travail, décembre 2005

MATHIEU P., KAZADI C., « Quelques aspects des législations et pratiques foncières au Zaïre: ambiguïté et enjeux pour les politiques agricoles », in *Monde en Développement*, n°18, 1996, pp.55-61

MATHIEU P., LAURENT P.-J., « Introduction : Complexité de la question foncière et de la gestion des ressources naturelles. Note sur le statut des études des cas. », in LAURENT P.-J., MATHIEU P.(dir.), *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au sahel*. *Cahiers du CIDEP*, n°27, pp.29-32

MB0GHA K., *La pratique et les perspectives d'évangélisation du diocèse de Butembo-Beni*, mémoire, Lumen Vitae, 1975, 360 p.

MIDAGU BAHATI, « la nécessité d'enseigner le droit en milieu rural africain », in B.R.T.S. , n°4, 1993, Goma, ULPGL pp.40-54

MILES M.-B., HUBERMANS A.-M. , *Analyse des données qualitatives*, 2^{ème} édition traduite de l'anglais par Martine Hlady Rispal, Bruxelles, de Boeck, 2003,

MINISTÈRE DES FINANCES, RDC, Canevas des actes générateurs : arrêté ministériel n°25/CAB/MIN/BLJ& GS FIN/98 du 14/12/98.

MOHAMADOU S., *Acteurs et pratiques de la production immobilière à Ourosogui (Sénégal)*, Thèse, Presses universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2004, p.41

MUGANGU MATABARO S., *La gestion foncière rurale au Zaïre. Réformes juridiques et pratiques foncières locales. Cas du Bushi*, Academia-Bruylant/ L'Harmattan, Louvain-la-Neuve, 1997, pp.5-6

MUWIRI K., KAMBALUME K., *Identité culturelle dans la dynamique du développement*, Académie Bruylant/Presses de l'université catholique du graben, Louvain-la-Neuve/Butembo, 2002.

NDUNGO VIGHERI et al., *Diagnostic et perspectives pour la sécurité alimentaire en territoire de Beni et Lubero au Nord Kivu en République Démocratique du Congo*, Rapport Inédit, Réseau Wima, Mars 2001

NZABANDORA NDI MUBANZI J., *Histoire de conserver : évolution des relations socioéconomiques et ethnographiques entre les parcs nationaux du Kivu et les populations avoisinantes (RD Congo)*, Thèse, Université Libre de Bruxelles, 2003.

OLIVIER DE SARDAN J.-P., *Anthropologie du développement social. Essai en socio-anthropologie du développement social*, Apad-Karthala, Paris, 1996, p.51 (221P.)

OLIVIER De SARDAN, P.-J., *La politique du terrain sur la production des données en anthropologie*, p.13. Cité par TRIOLET K., *L'évolution des transactions foncières dans une région de fronts pionniers du Sud-ouest du BurkinaFaso. Département de Mangodara*. Rapport de stage, Institut d'Etude du développement économique et social, Université de Paris 1-Panthéon-Sorbonne, septembre 1999

PAILLE P. et MUCCHELLI A., *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, Armand Colin, Paris, 2003, pp.133-134

PALUKU KITAKYA A., MAFIKRI TSONGO A., "Déterminants socioéconomiques du marché foncier en ville de Butembo", In *Parcours et initiatives. Revue interdisciplinaire de l'Université catholique du Graben*, n°5, octobre 2006, p.52-83

PALUKU MATUMO, « la loi foncière du 20/07/1973 et son impact sur l'habitat », In *Zaïre-Afrique*, n°11, Kinsahasa, janvier 1982, p.40

PALUKU SARATA B., « *Le marché de l'électricité en ville de Butembo et ses environs* », In *Parcours et initiative : Revue interdisciplinaire de L'université catholique du graben*, N°5, Novembre 2006.

PEEMANS J.-Ph., *Crise de la modernité et pratiques populaires au Zaïre*, l'Harmattan, Paris, 1997, p.139.

PEEMANS J.-Ph., *Le développement des peuples face à la modernisation du monde. Essai sur les rapports de l'évolution des théories du développement et les histoires du développement réel dans la seconde moitié du XX e siècle*, Louvain-la-neuve/Paris, Academia Bruylant/L'Harmattan, 2002, p.439

PELISSIER P., « Transition foncière en Afrique noire : du temps des terroirs au temps des finages », In BLANC-PAMARD Ch., CAMBREZY L. (Coord.), *Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, ORSTOM, Coll. Colloques et séminaires, Paris, 1995, pp.19-34 (p.22).

PINCE G., « Techniques de crédit, garanties foncières et développement », In VERDIER R, ROCHEGUDE A. (coord.), *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire et francophone*, l'Harmattan, Paris, 1986, pp.201-213 (p.201).

PISCAY M., « Transformation des systèmes fonciers et transition foncière au Sud- Bénin », in LAVIGNE DELVILLE Ph., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala-Coopération française, 1996, pp.153-156

- PLATTEAU J.-Ph., "The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa: a critical assessment", In *Développement and change*, 27, pp 29-86
- POLANYI K., *La grande transformation aux origines politiques et économiques de notre temps*, Gallimard, Paris, 1986.
- PROGRAMME DU DEVELOPPEMENT MUNICIPAL, « La sécurité foncière une nécessité pour le développement municipal », in *L'Afrique municipale*, vol.1, N°3, juin 1994, pp.1-3.
- RAEYMAEKERS T., « L'économie politique de Beni-Lubero », in VLASSENROOT K.,
RAEYMAEKERS T., *Conflit et transformation sociale à l'est de la Rdc*, Academia Press, Gent, 2004, pp.59-78
- RAYNAUT C. (dir.), *Sahels. Diversité et dynamiques des relations société-nature*, Karthala, Paris, 1997.
- République démocratique du Congo, Secrétariat général du Ministère de l'Agriculture, *La voix du Congo Profond*, n°2 septembre 2007, pp.27-28
- ROCHEGUDE A., « de la nécessité d'un droit de la terre » In VERDIER R., ROCHEDUGE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, 1986, pp.53-70
- ROCHEGUDE A., « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité de pouvoirs domaniaux et fonciers » In *Retour au foncier : Cahiers d'anthropologie juridique*, 2002, pp.15-43
- ROUQUETTE M.-L., GUIMELLI Ch., *Méthodologie expérimentale des sciences humaines*, éditions Fernand Nathan, Paris, 1979, p.75
- QUIVY R., VAN CAMPENHOUDT L., *Manuel de recherche en sciences sociales*, Bordas, Paris, 1988, p.153
- SCHMID A., *Property, power & public choice. An inquiry into law and economics*, 2d ed, Praeger, New York, 1987. Cité par COLIN J.-Ph., «Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière. Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique », in, IRD, *Régulations foncières, Politiques publiques, logiques des acteurs*, Document de travail de l'unité de recherche 095, mai 2004
- SIBELET N. et DE DIVOINE Ph., «La face cachée d'une situation prétendue figée (Niumakele, Comores) », in GASTELLU J.-M et MARCHAL J.-Yv.(éds.), *La ruralité dans les pays du Sud à la fin du 20^{ème} siècle*, ORSTOM, coll. Colloques et séminaires, Paris, 1997, pp.663-674.
- SYNDICAT DE DEFENSE DES INTERETS PAYSANS, *Les principes coutumiers de gestion de la terre en chefferie de Bamate*, Rapport d'atelier
- SYNDICAT DE DEFENSE DES INTERETS PAYSANS, *Projet de code foncier coutumier des Baswagha*, Rapport d'atelier, 29-31 mars 2005
- TRIBILLON J.-F., «La question foncière urbaine en Afrique francophone : principes et concepts fondateurs », in *Le Courrier*, n°149, Janvier-février, 1995, pp.66-67
- VAHAMWITI Chr., *Foncier et pauvreté en chefferie des Baswagha*, Mémoire, Université Catholique du Gabon, Butembo, 2005
- VANDERKERKEN G., *Les sociétés bantoues du Congo Belge*, Bruxelles, Bruylant, 1919, pp.172-185
- VLASSENROOT K., « Terre et conflit: le cas du Masisi », in VLASSENROOT K.,
RAEYMAEKERS T., *Conflit et transformation sociale à l'Est de la RDC*, Gent, Academia press, 2004
- VLASSENROOT K., RAEYMAEKERS T., *Conflit et transformation sociale à l'Est de la RDC*, Gent, Academia press, 2004
- WINTER G. (coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs*, Karthala-IRD, Paris, 2001.

XXX, «Violations des limites du PNVi. Les chefs des terres continuent à narguer l'Etat congolais », in *Les coulisses*, n°155, du 1^{er} au 17 novembre, 2005

ZOUGOURI S., MATHIEU P., « Nouvelles transactions et formalisation des transactions foncières dans l'ouest du Burkina Faso : le cas d'un village de la province du Houët », In LE MEUR P.-Y., LUND C., *Gouvernance foncière au quotidien en Afrique.*, Bulletin de l'APAD n°22, Transaction publishers, New Brunswick/London, 2003, pp.95-116

Annexe 1 : Guide d'entretiens

(Les entretiens sont conduits en langue vernaculaire)

I. Exploitants agropasteurs (fermiers, planteurs)

A. Identification

1. Sexe :
2. Age
3. Etat civil :
4. Taille du ménage :
5. Village d'origine/localité :
6. Profession : - principale :
- secondaire :
7. Niveau d'étude :
8. Adresse à Butembo/Beni :

B. Caractéristiques des parcelles

9. Type et nombre d'exploitations détenues :
 - a. champs
 - b. Parcelles
 - c. Ferme agro-pastorale
10. Où se localise votre exploitation ?
 - a. territoire :
 - b. localité :
11. Quelle est sa superficie (en hectares) ?
 - a. totale :
 - b. mise en valeur :
12. Auprès de qui l'avez-vous acquise ?
 - a. chef coutumier
 - b. familial
 - c. vendeur
 - d. autres à préciser
13. Quand l'avez-vous acquise?
14. A combien l'avez-vous acquise
 - a. argent (somme) :
 - b. nature (à préciser)
- 15 Disposez-vous d'un document ou titre de propriété pour cette exploitation ? Si oui, lequel ?
 - a. Non
 - b. Oui
 - c. nom du document
16. Qui vous a délivré ce document ?
 - a. service des titres fonciers
 - b. vendeur
 - c. ma famille
 - d. autre (à préciser)

C. Activités exercées sur les parcelles

17. Quelles activités exercez-vous sur chacune de vos parcelles ?
 - a. Agriculture
 - b. Elevage
 - c. Aucune
 - d. Autres (à préciser)
18. Quelles sont les cultures exploitées sur votre champ ?
19. Quels sont les types d'animaux que vous élevez ?
20. Pourquoi préférez-vous ces cultures ?

21. Quels sont les effectifs respectifs par type d'animal ?
22. Pourquoi préférez-vous ces espèces d'animaux ?
23. A combien estimez-vous la valeur de ces bêtes ?
24. Quelles sont les autres activités exercées sur votre exploitation ?

D. Contrats fonciers

25. Qui sont vos autorités foncières ?
 - a. chefs terriens (*mukekulu, mukama, etc.*)
 - b. Etat
 - c. autres (à préciser)
26. Quelles sont vos obligations vis-à-vis des ces autorités foncières ?
27. Etes-vous soumis au paiement de la redevance foncière ?
28. Quel est le montant de cette redevance (somme d'argent et/ou nombre d'objet en nature)?
 - a. argent :
 - b. biens en nature
29. Quelle est la période de paiement de cette redevance ?
 - a. année:
 - b. période culturelle
 - c. non précise
 - d. autre (à préciser)

E. Sources et affectation des revenus

30. Quelle est l'origine du capital d'acquisition de votre exploitation (terrain ou parcelle) ?
 - a. commerce ;
 - b. profession (salaire) ;
 - c. financement étranger ;
 - d. Famille ;
 - e. autre (à préciser)
31. Quelle est la source de financement pour la mise en valeur de votre parcelle?
 - a. commerce ;
 - b. profession (salaire) ;
 - c. financement étranger ;
 - d. famille ;
 - e. autre (à préciser)
32. Quels profit avez vous déjà tiré de votre exploitation ?
 - a. relance du commerce
 - b. paiement des frais scolaires des mes enfants
 - c. acquisition d'un autre terrain
 - d. autres (préciser)
33. Quels sont les principaux postes de dépenses engagées sur votre exploitation ?
 - a. entretien des champs
 - b. entretien de la prairie
 - c. construction et entretien des enclos (paddocks)
 - d. salaires ouvriers
 - e. aliments du bétail
 - f. produits phytosanitaires
 - g. produits vétérinaires (médicaments pour bétail)
34. Bénéficiez-vous de crédits agricoles?
35. A combien pouvez-vous céder votre exploitation?

F. Relations avec les services étatiques (administrations locales)

36. Quels services étatiques interviennent dans vos activités pastorales?
 - a. Environnement
 - b. Agriculture

- c. Titres fonciers
 - d. autres (à préciser)
37. Quels sont les frais que vous supportez en rémunération des interventions des services étatiques dans vos activités ?
38. Quels sont les services qu'ils vous rendent ?

G Association

39. Etes-vous membre d'une association d'exploitants agriculteurs ou éleveurs?
40. Qu'est ce qui vous a motivé d'y adhérer?
41. De quels avantages profitez-vous de cette association?
42. Comment votre association intervient-elle au cas où un membre est en difficulté?
43. Quels sont les objectifs poursuivis par votre association ?

H. Gestion des conflits

44. Votre concession est-elle conflictuelle? (Si oui, historique du conflit)
45. Quels sont les types de conflits sur votre exploitation?
46. Quelles sont les causes de ces conflits?
47. De quand datent-ils?
48. Quelles ont été les conséquences de ces conflits?
49. Quelles sont les dépenses engagées pour la résolution de ces conflits?
50. Pouvez-vous donner un bref récit du conflit ?
51. Quels sont les acteurs ayant intervenu dans ces conflits (personnes en opposition, autorités foncières, autres) ?

II. Administration de la justice

1. Existe-t-il des cas de conflits fonciers dans la région de Butembo-Beni ?
2. Combien des dossiers vous sont présentés en moyenne par mois ? Quel est leur pourcentage par rapport au total des dossiers qui vous sont présentés mensuellement (annuellement)?
3. Quelles sont les principales causes de conflits fonciers dans la région de Butembo-Beni?
4. Quelles sont les modalités d'arrangements des conflits fonciers dans la région ?
5. Quelles sont les étapes suivies dans chacun d'entre eux ?
6. Qui sont les intervenants dans l'arrangement des conflits fonciers?
7. Quelle est la contribution des O.N.G. et associations locales (Justice et paix, Syndicat des paysans,...) dans la gestion des conflits fonciers ?
8. Quelles sont les dispositions légales en matière de gestion des conflits ?
9. Que faites-vous en cas de recrudescence de conflits fonciers pour un dossier classé?
10. D'une manière générale, quelles catégories d'acteurs les conflits fonciers opposent-ils ?
- a. familiaux
 - b. héritiers
 - c. acheteurs et vendeur
 - d. plusieurs acteurs
 - e. autorités foncières et vassaux
11. Pouvez-vous mettre à notre disposition quelques dossiers de conflits fonciers ?
12. Dans quelles localités de Butembo-Beni enregistre-t-on plus de conflits fonciers? Pourquoi, pensez-vous?
13. Quelle solution envisagez-vous pour mettre fin à la conflictualité foncière?

III. Services de cadastre et des titres immobiliers affaires foncières

1. Quels sont les services que vous rendez à la population locale ?
2. Les habitants de Butembo-Beni ont-ils des titres fonciers pour leurs parcelles d'habitations ou terrains ? Sinon pourquoi ?
3. Quelle mesure envisagez-vous pour les non-détenteurs de titres fonciers ?

4. Quelles sont les dispositions de la loi en matière de délivrance des titres fonciers et de bornage des terrains (texte, au besoin) ?
5. Quelles sont les différents titres que vous délivrez selon les catégories des concessions ?
6. Quelles sont les étapes (formalités) à suivre pour l'enregistrement et la délivrance des titres immobiliers ?
7. Quelles sont les garanties offertes par ces titres à leurs détenteurs ?
8. Quelle est votre considération (position) vis-à-vis des titres rédigés (établis) par les particuliers lors des cessions des terres ?
9. Quelle assistance apportez-vous aux détenteurs de titres en cas de conflit foncier ou de contestation de la propriété foncière ?
10. Selon vous, pourquoi les conflits fonciers se généralisent-ils dans la région de Butembo-Beni ? Quelle solution envisagez-vous ?
11. Quelles relations (rapports) avez-vous avec les autorités foncières coutumières (cours et tribunaux ; chefs des entités administratives locales) ?

IV : Notables, chefs des entités administratives locales et chefs des villages

A. Identification

1. Sexe :
2. Age :
3. Etat matrimonial :
 - a. marié
 - b. célibataire
 - c. divorcé
 - d. veuf

B. Responsabilité

4. Quelle est votre fonction dans l'administration locale ?
 - a. notable
 - b. chef de localité
 - c. chef de quartier
 - d. chef de cellule
 - e. bourgmestre
 - f. maire
 - g. chef de chefferie

C. ménages, parcelles

5. Quelle est la superficie approximative de votre juridiction ?
6. Quel est l'effectif de la population sous votre responsabilité ?
7. Combien de ménages résidents et non-résidents ?
8. Combien de ménages y a-t-il dans votre entité ?
9. Quel est le nombre de parcelles habitées (superficie approximative) ?
10. Quel est le nombre de parcelles inhabitées ?
11. Quelles sont les modalités d'acquisition des champs (parcelles) dans votre entité ?
12. Quelles sont les anciennes modalités d'accès à la terre dans votre quartier (village) ?
13. Quelles sont les activités exercées sur les champs dans votre quartier (types de cultures ou élevage) ?
14. Y a-t-il des cas de conflits fonciers dans votre quartier/village (historique pour chaque cas, évolution, conséquence, instances d'arrangement, acteurs et autorités qui interviennent, etc.) ?
15. Quelle est la date de création de ce quartier, village, ville ou cité ?
16. Quel est le fondateur de ce quartier, village ou cité ?
17. Quelles sont les circonstances de création de ce quartier, village, etc. ?
18. Quelles sont les activités principales exercées dans ce quartier ?

Annexe 2 : Séquences des titres et papiers menant à l'acquisition d'une terre

Pièce n°1

8^{to} Louisa/2002

ACTE DE VENTE

Sisi jamaa la KANYAMULAMBA
(MARWALA); Tumepokeya pesa hiyo yaani mita shillani (1000)
kwanikoni yake huyu bwana KATENDO SYASIMWA TUMWA.

Hizo pesa niya makur ya cent ainyante
hudano (15000) ya shamba.
Pesa hiyo zimelipwa zote kwa tebeleke, hakuna shika.
Hizi shamba inapatikana pa MASHA, LUWERO/BUNWE.

VENDUEUR

KAMBALE - KULE - MARWALA
(ULT THERION)

[Signature]

TENAIINS

MUMBERE - KANYAMULAMBA
(SALON)

[Signature]
KAMBALE TSONGO

ACHETEUR

KATENDO - SYASIMWA - TUMWA

[Signature]

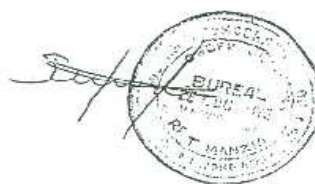
TENAIIN

ASSISTANT VET BASHUNGE

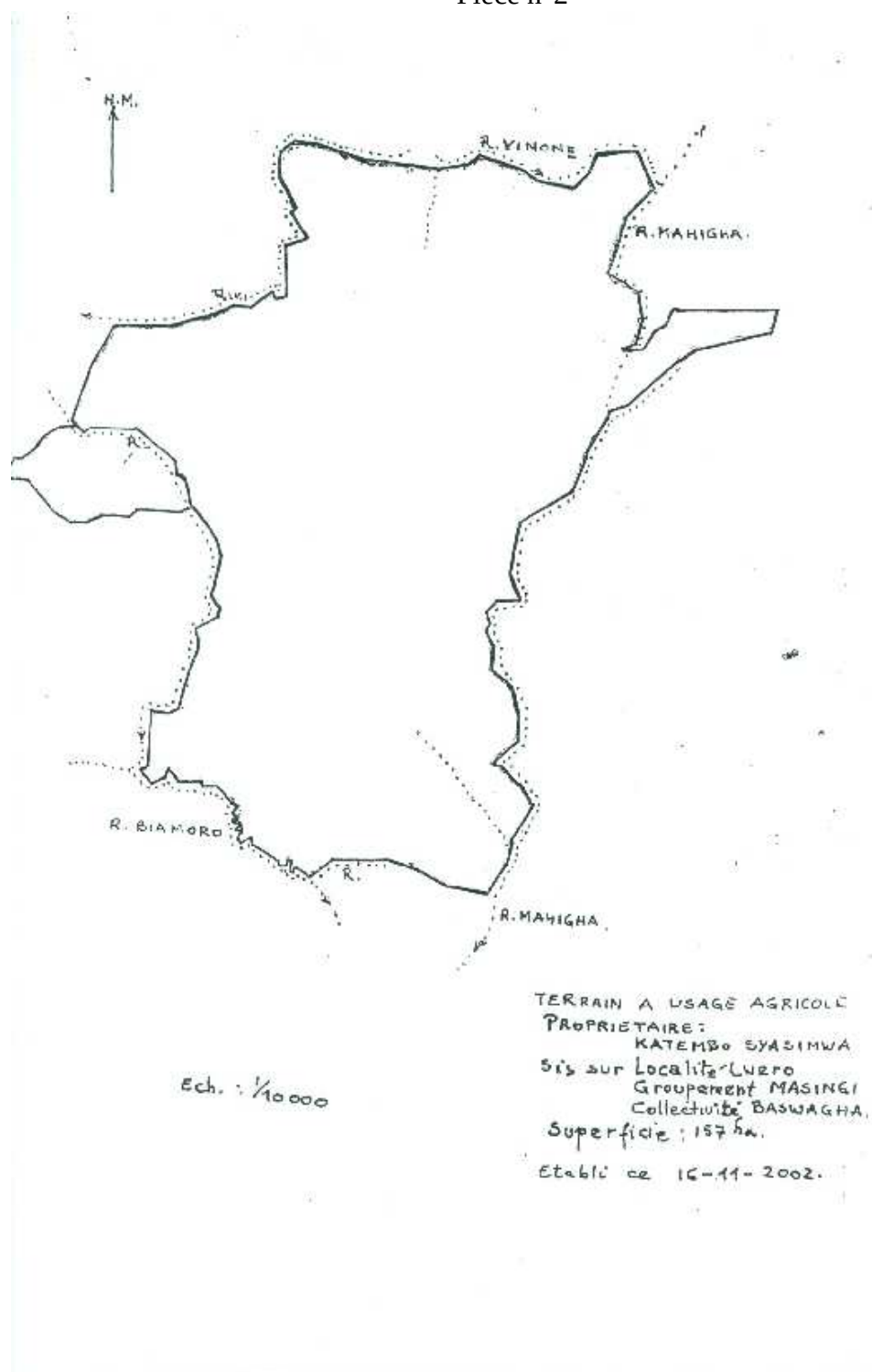
[Signature]
TUMWA

LE NOTABLE : MATHE - KULE - SWELI

[Signature]



Pièce n°2



Pièce n°3

B^{no} Le 18/11/2002.Réçu

sisi wakazi wafatayo wa
Mugene ya HASINAI/BUNGWE; Tumepokea kilele mit
pisa zake kuhusu zetu, na kwa ngazi yetu
kutitoa pando juu ya vudongo hii kurekureba dedoma
kwani mwanzi amepata shamba hii kuge pake Thomas
SYAMWA.

Hi sisi wato wafatayo na bi ni hizi. SIGNATURE

1/ DUTA	26 \$	<u>[Signature]</u>	✓
2/ MAYISI	63 \$	<u>[Signature]</u>	✓
3/ DANI	64 \$	<u>[Signature]</u>	✓
4/ KALIMA	99 \$	<u>[Signature]</u>	✓

M/ni MWAMI MAKWALA.

[Signature]

NB: Monsieur DANI Tunamuongezya 10\$ kufatama nakazi
(MIGOMBA).

Pièce n°4

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO
PROVINCE DU NORD-KIVU
TERRITOIRE DE LUBERO
CHEFFERIE DE BASHWAGA
PROVINCE DU NORD-KIVU

Modèle fin coil
Art
Litt
S/Litt

Reçu de Mr, Mlle KATEMBA SYASHIMWA Thomas
La somme de (en lettres) TROIS CENT CINQUANTE FRANCS -
Motif de la perception REGALISATION des SIGNATURES
Montant chiffres 350 FC
Fait à Mukemene le 28-1-2003
Agent percepteur (nom, qualification) Signature: SIVANZA

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO FINANCES
E.A.D. PROVINCE

ORIGINAL N° 011548 c. l. s. n. 1
de M KATEMBA SYASHIMWA THOMAS

REÇU

la somme de (en lettres) TRENTES-CINQ
MILLIE FRANCS CONGOLAIS
Agent Percepteur (nom, qualité) PARTEL SIVANZA
A MUKEMENE le 28-01-2003
MONTANT EN CHIFFRES 35000 FC Signature: Signature: SIVANZA
Motif de Perception ACHAT TERRE
CONZIMBERE A LUBERO BUNGA
MAFANG

Pièce n°5

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO
 PROVINCE DU NORD-KIVU
 TERRITOIRE DE LUBERO-

DECISION N° 5072/007/D.224/ATL/2003 PORTANT
 OUVERTURE D'UNE ENQUETE PREALABLE A LA CON-
 CESSIION POUR UN TERRAIN DE 157 Ha SITUÉ A
 MAS NGI DANS LE GROUPEMENT MANZIA EN CHYF-
 FREL DES BASWACHA

L'ADMINISTRATEUR DE TERRITOIRE DE LUBERO,
 Vu le protocole d'accord du 1^{er} Août 1990 tel
 que modifié le 24/01/1999;
 Vu les statuts et règlement intérieur du RCD/KIS-ML
 Vu la résolution portant acte constitutionnel rela-
 tif aux dispositions applicables sur le territoire sous contrôle du
 RCD/KIS-ML;
 Vu l'arrêté n° CAR/C.INT.-A.C./RCD/KIS-ML/05/2003
 du 04/3/2003 portant désignation et affectation d'un Administrateur
 de Territoire et d'un Administrateur de Territoire Assistant chargé
 de l'administration de Territoire de Lubero en Province du Nord-
 Kivu;
 Vu la loi n°00-000 du 10 juillet 1960, modifiant et
 complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime gé-
 néral des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté spé-
 cialement à son article 196
 Considérant la demande de terre introduite par
 monsieur KATHEBO SYASINWA Thomas pour un terrain de 157 Ha situé à
 MASINGI, groupement MANZIA, Chaferie des BASWACHA du territoire de
 Lubero.

D E C I S I O N :

- Article 1^{er} : L'Agronome Chef de cellule de la production et Défense
 des végétaux est chargé de procéder aux enquêtes
 préalables à la concession en cause.
- Article 2^{ème} : L'enquêteur accomplira notamment les tâches suivantes
 pour chaque enquête:
 2.1. Vérification sur place de la délimitation du terrain.
 2.2. Recensement des personnes s'y trouvant et exerçant
 une quelconque activité.
 2.3. Description des lieux et inventaire de ce qui s'y
 trouve: en fait de bois, cours d'eau, voies de circula-
 tion, etc...
 2.4. Audition des personnes qui formuleraient verbalement
 leurs réclamations et leurs observations.
 2.5. Enregistrement et étude de toutes les informations
 écrites.
- Article 3^{ème} : La présente décision entre en vigueur à la date de sa
 signature.

Fait à Lubero, le 04/6/2003

L'ADMINISTRATEUR CHYF DE TERRITOIRE.



Pièce n°6

- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO -
 PROVINCE DU NORD-KIVU
 TERRITOIRE DE LUBERO.- / DEUXIEME FEUILLET /

AVIS AU PUBLIC.

PROCES-VERBAL D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE
 PREALABLE A LA CONCESSION.
 =====

TROIS

L'an deux mil....., le 4.....ième jour du mois
 de août....., Nous MITUTSO HANGI Boniface, Agronome
 Chef de Cellule de la Production et Defense des Végétaux à l'Inspection
 de l'Agriculture et Elevage en Territoire de Lubero, dûment désigné
 à cette fin par l'Administrateur de Territoire, avons l'honneur de
 porter à la connaissance du Public qu'une enquête préalable à la
 concession est ouverte ce jour pour un terrain de 157 Ha, situé à
 MASINGA-LWERO/BUNGWE, Groupement MANZIA en Chefferie des Baswagha.

Lequel terrain est demandé par Monsieur KATEMBO-SYASIMWA Thomas afin
 d'y installer une ferme d'activités agro-pastorales.

Toute personne pouvant avoir des réclamations
 éventuelles au sujet de ce terrain est invitée de nous faire ses
 déclarations avant le 25 août 2003....., date à laquelle nous
 clôturons cette enquête de vacance de terre.

Pour que personne ne l'ignore, nous affichons le présent
 avis au Bureau du Territoire et de la Chefferie à l'intention de
 tout le monde.-

LUBERO
 Fait à, le 4 / 8 / 2003.-

L'AGRONOME CHEF DE CELLULE DE LA
 PRODUCTION ET DEFENSE DES VEGETAUX,

Vu pour approbation :

= MITUTSO HANGI Boniface =

L'INSPECTEUR DE L'AGRICUL-
 TURE ET ELEVAGE/TERRITOIRE,

= Dr Franck IYEMANKEY KEBUMEY.

Pièce n°7

- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO -
 PROVINCE DU NORD-KIVU
 TERRITOIRE DE LUBERO. - / TROISIEME FEUILLET /

VERIFICATION SUR PLACE DE LA DELIMITATION
 DU TERRAIN DEMANDE.
 =====

La delimitation préalable de ce terrain a été faite
 premierement par les terriens et le requérant, elle a été finalisée
 lors de mesurage et ~~99/99999999~~, déterminant la superficie de ce
 terrain par nous.

Les limites n'ont pas été modifiées et elles sont
 représentées :

- AU NORD : par la rivière Vinone.

- A L'EST : par la rivière Mubigha.

- A L'OUEST : par une partie de la rivière Vinone dans sa partie Nord-
 Ouest et la rivière Diamoro qui se prolonge vers la partie Sud-Est
 traversant une partie de la concession.

- AU SUD : par la rivière Diamoro.

Tous ces repères sont représentés sur le croquis en
 annexe.

Fait à MASINGI, le 4. / .8. / .2003. -

L'ENQUÊTEUR :

L'AGRONOME CHEF DE CELLULE DE LA
 PRODUCTION ET DEFENSE DES VEGETAUX,

Pour approbation :

L'INSPECTEUR DE L'AGRICUL-
 TURE ET ELEVAGE/TERRITOIRE,

= MITUTSO HANGI Boniface, =

= Dr IYEMANKEY KEBUMBY Franck, =

Pièce n°8

~~REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO~~PROVINCE DU NORD-KIVU
TERRITOIRE DE LUBERO.-

/ QUATRIEME FEUILLET /

RECENSEMENT DES PERSONNES S'Y TROUVANT OU
Y EXERCANT UNE QUELCONQUE ACTIVITE.
=====

Le terrain de MASINGI-LWERO/MUNGWE est habité et constitue encore une forêt. Seul le réquerant a amorcé les travaux de déboisement afin de le mettre en valeur.-

Il y a déjà cent et dix tiges de café Arabica plantées.-

- Il a déjà également planté Cent-Cinquante tiges des palmiers à huile.

- 30 (Trente) hectares des pâturages déjà mis en valeur.

- 20 (Vingt) bovins sur place dans ces pâturages.

- 3 (Trois) vaches " "

- 20 (Vingt) poulets de ponte sur place.

Fait à MASINGI le 4 / 8 / 2003.-

L'ENQUÊTEUR :AGRONOME CHEF DE CELLULE DE LA
PRODUCTION ET DEFENSE DES VÉGÉTAUX,Vu pour approbation :L'INSPECTEUR DE L'AGRICULTURE
ET ÉLEVAGE/TERRITOIRE,

- MITUZZO HANOT Boniface, -

- Dr IYEMANKEN KIMBEY Franck, -



Pièce n°9

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO -
 PROVINCE DU NORD-KIVU
 TERRITOIRE DE LUENGO.- / CINQUIEME FEUILLETT /

DESCRIPTION DU TERRAIN DEMANDE ET
 INVENTAIRE DE CE QUI S'Y PROUVE.
 =====

- Ci-après la description succincte du terrain demandé à
 par
 concernant la nature du sol et la végétation qui le couvre.
- SOL : Humo-argileux d'une part et d'autre part rocheux.
 - VEGETATION : La végétation naturelle exsiste encore et caractérisée
 par les grands arbres et les arbustes constituant ainsi une
 forêt.
 - DISPOSITION EN EAU : La concession est riche en eau par les
 rivières Vinone, Mahiga et Mincro qui forment ses limites.
 - VOIES D'ACCES : L'accès à la concession est facilité par une piste
 non carrossable.
 - IMMEDIATE : NKANT.

MASINGI
 Fait à..... le 4 / 8 / 2003.-

L'ENQUÊTEUR :

L'AGRONOME CHef DE CELLULE DE LA
 PRODUCTION ET DEFENSE DES VEGETAUX,

VU POUR APPROBATION :

L'INCHARGE DE L'AGRICUL-
 TURE ET ELEVAGE/TERRITOIRE,

- Dr IYERANKELE ESUMEY Franck, -

- NITURSO HANGI Boniface, -

Pièce n°10

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO -
 PROVINCE DU NORD-KIVU
 TERRITOIRE DE LUBERO - / SIMBA FEUILLET /

AUDITION DES PERSONNES QUI FORMULENT VERBALEMENT
 LEURS OBSERVATIONS.

- Les personnes citées ci-dessous se sont présentées toutes en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire dûment qualifié de la totalité de la Chefferie des BASWAGHA
- A. nous entendons Monsieur KAHINDO NZANZU BONANE
 Chef de la Collectivité-Chefferie des BASWAGHA
 où se trouve le terrain demandé qui répond comme suite à nos questions
- Q.1. - Le terrain que nous venons de parcourir, est-il entièrement situé dans les limites de votre Collectivité-Chefferie ?
- R.1. - Oui, le terrain est bel et bien dans Baswagha.
- Q.2. - Quels sont à votre avis les messieurs les plus intéressés dans cette question de terre ?
- R.2. - Les messieurs : 1. MATHIE KULU SWELA (Notable).
 2. KAMBALE KULE MAKWELA (Terrien).
 3. MUMBERE KANYANULANDA (Terrien).
 4. KAMBALE TSONGO (Témoin).

HABITATIONS :

- Q.1. - Les gens de votre Collectivité-Chefferie, possèdent-ils les habitations sur ce terrain ?
- R.1. - NON.
- Q.2. - Ce terrain n'est-il pas habité autrefois par les gens de votre Collectivité-Chefferie et dans l'affirmative, vers quelle époque et pourquoi ont-ils abandonné cet emplacement ? Devraient-ils plus tard revenir occuper cet emplacement ou l'ont-ils quitté définitivement sans esprit de retour ?
- R.2. - Non ce terrain n'a jamais été habité.

CULTURES :

- Q.1. - Vos gens possèdent-ils actuellement des plantations sur ce terrain ?
- R.1. - Non.
- Q.2. - Quel est votre avis à la cession de ce terrain au requérant ?
- R.2. - Je ne vois aucun inconvénient à ce sujet.

LE COMPARANT : Viba DE L'INSPECTEUR : L'ENQUÊTEUR :
 LE CHEF DE CHEFFERIE, Agence Chef de Cellule
 KAHINDO NZANZU BONANE, = Mr Franck NYEMANZU, = MITUSO MANOI Boniface
 P.V.

Pièce n°11

PROVINCE DU NORD-KIVU
TERRITOIRE DE LUBERO - / SIXIEME FEUILLET (suite).
Nous entendons les messieurs : 1) MATHE KULE SWELI
2) KAMBALE KULE MAKWELA 3) MUMBERE KANYAMULAMBA
4) KAMBALE TSONGO.

qui répondent comme suit à nos questions.

- Q.1. Vous avez entendu les questions posées au représentant qualifié de votre Chefferie; ainsi les réponses qui y ont été données; en avez-vous compris le sens et êtes-vous d'accord avec lui à ce sujet ?
R.1. - Oui, nous sommes d'accord avec lui.
Q.2. - Que demandez-vous pour la cession définitive de ce terrain ?
R.2. - Nous avons déjà reçu la somme exigée de 1000 \$, il n'y a plus rien à demander.
Q.3. - N'y a-t-il pas autre réclamation sur ce terrain ?
R.3. - Non, aucune réclamation.

LES COMPARANTS :

1. MATHE KULE SWELI.
2. KAMBALE KULE MAKWELA
3. MUMBERE KANYAMULAMBA
4. KAMBALE TSONGO.

L'ENQUETEUR :

KATENDO SYASIMWA THOMAS.

C. Nous entendons le requérant

- Q.1. - Est ce là la convention conclue avec les terriens ?
R.1. - Oui.
Q.2. - Avez-vous une objection ?
R.2. - Non, parceque mes gens sont là et travaillent.

LE COMPARANT :

KATENDO SYASIMWA
THOMAS.

L'INSPECTEUR :

Dr Franck IYEMANENCY

L'ACQULEUR :

Agonome Chef P.DV.
KITUTSO-HANGI
Boniface.



Pièce n°12

- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO -
PROVINCE DU NORD-KIVU
TERRITOIRE DE LUBERO

/ SECTION FEUILLET /

ENREGISTREMENT ET ETUDE DE TOUTES LES
INFORMATIONS ECRITES.

De ces interrogatoires et des déclarations y contenues, il résulte que le terrain demandé est coutumier dont les chefs terriens ont vendu leurs droits d'occupation à Monsieur KATENDO SYASIMWA THOMAS au prix de 1000 \$.

En foi de quoi, nous clôturons le présent procès-verbal d'enquête après avoir proclamé le résultat devant les chefs terriens, les notables et les habitants intéressés et ci-avant interrogés et leur avoir donné avertissement qu'il leur appartient de formuler leurs déclarations éventuelles près de l'Administrateur de Territoire de Lubero ou du Magistrat du Parquet du Tribunal de Grande Instance du Nord-Kivu.

Les déclarants apposent leurs signatures et marques sur le présent procès-verbal.

Monsieur ou Monsieur KATENDO SYASIMWA THOMAS
requérant(e) et nous signons ensuite.

Marques et signatures des déclarants.

- | | |
|--------------------------------|-------|
| 1. NKANI KAHINDO NZANZO ROMANE | ..... |
| 2. MATHIE KULO SWIGI | ..... |
| 3. KAMPALE FUIS MAKWELA | ..... |
| 4. MUMBERE KANYAMULIMBA | ..... |
| 5. KAMBALE TSONGO | ..... |

LE REQUERANT :

KATENDO SYASIMWA Thomas.

L'ENQUETEUR :

MITUSO HANGI Boniface
Agronome Chef de Cellule PDV.

Vis pour approbation

L'INSPECTEUR DE L'AGRICULTURE,

Dr IYIMANKIYI FERDINAND FRANCK.

Pièce n°13

- REGLEMENT DES OCCURENCES DU CONGO -

PROVINCE DU NORD-KIVU
TERRITOIRE DE LUBERO

/ SECTEUR FEUILLET /

ENREGISTREMENT ET ETUDE DE TOUTES LES
INFORMATIONS ECRITES.

De ces interrogatoires et des déclarations y contenues, il résulte que le terrain demandé est coutumier dont les chefs terriens ont vendu leurs droits d'occupation à Monsieur KATIMBO SYASIMWA THOMAS au prix de 1000 \$.

En foi de quoi, nous clôturons le présent procès-verbal d'enquête après avoir proclamé le résultat devant les chefs terriens, les notables et les habitants intéressés et ci-avant interrogés et leur avoir donné avertissement qu'il leur appartient de formuler leurs déclarations éventuelles près de l'Administrateur de Territoire de Lubero ou du magistrat du Parquet du Tribunal de Grande Instance du Nord-Kivu.

Les déclarants apposant leurs signatures ou marques sur le présent procès-verbal.

Monsieur ou *Katimbo* /
KATIMBO SYASIMWA THOMAS
requérant(e) et nous signons ensuite.

Marques et signatures des déclarants.

1. MWANI KAHINDO NZANZU ROMANE	1	.....
2. MATHIE KULU SWILI	1	.....
3. KAMPALE FULU MAKWELA	1	.....
4. MUMBERE KANYAMULIMBA	1	.....
5. KAMBALE ESONGO	1	.....

LE REQUERANT :

KATIMBO SYASIMWA Thomas.

L'ENQUETEUR :

MITUTSO HANGI Boniface
Agronome Chef de Cellule PDV.

Vu pour approbation

L'INSPECTEUR DE L'AGRICULTURE,

Dr IYEMANENY KEBUMBY YRANCK.

Pièce n°14

- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO -
 PROVINCE DU NORD-KIVU
 TERRITOIRE DE LUBERO. - / HUITIEME FEUILLET /

PROCES-VERBAL DE CLOTURE D'ENQUETE
 PREALABLE A LA CONCESSION.

L'an deux mil..... TROIS le 25 ième jour du mois de
 août....., Nous..... MITUTSO HANGI Boniface Agronome Chef de
 Cellule de la Production et Défense des vegetaux à l'Inspection de
 l'Agriculture et Elevage en Territoire de Lubero, dûment designé par
 l'Administrateur de Territoire pour mener l'enquête préalable à la
 concession d'un terrain de.....Ha.....ares.....Ca situé à ..MASINGI..
 LUMBO/BUNGWE.....dans le groupement.....MANZLA.....en Chefferie des
 BASWAGHA.....

avons constaté que : l'enquête menée régulièrement depuis le 4
 août 2003 à ce jour, n'a donné lieu à aucune réclamation, tous les chefs
 terriens, reconnaissent avoir vendu librement leurs droits d'occupation
 au requérant au prix de 1000 \$.

Considérant ce qui précède, clôturons cette enquête préalable
 avec avis favorable au requérant

Monsieur KATERBO SYASINWA THOMAS.

En foi de quoi, avons dressé le présent procès-verbal de clôture
 d'enquête préalable à la concession que nous jurons sincère et signons
 au jour, mois et an que dessus.

L'ENQUETEUR :

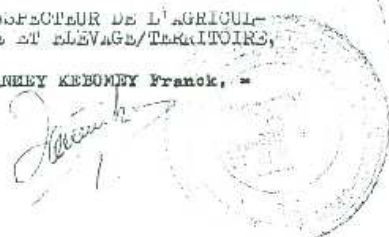
L'AGRONOME CHEF DE CELLULE DE LA
 PRODUCTION ET DEFENSE DES VEGETAUX,

Vu pour approbation :

= MITUTSO HANGI Boniface, =

L'INSPECTEUR DE L'AGRICUL-
 TURE ET ELEVAGE/TERRITOIRES,

= M. IYEMANEY KEBOMEY Franck, =



Pièce n°15

PROVINCE DU KONGO-KIVU
TERRITOIRE DE LUBERO
/ NEUVIEME FEUILLET /

AVIS ET CONSIDERATION DE MONSIEUR L'ADMINISTRATEUR
DE TERRITOIRE.

Considérant la demande de cession introduite par... KA. THOMAS
... SYA SIMBA... THOMAS S.
pour un terrain de 157..Ha... //..ares... //..Ca situé à ... MA. SIMBI
groupement..... MANZIA Chef-lieu des BASWACHA

Considérant également que l'enquête préalable à la concession
menée régulièrement et en conformité à ma décision n° 5072/007 /ATN
D.624/..2003. du .04../.8../.2003... n'a relevé aucune réclamation
de la part de la population ni des terriens,

Vu que tous les Chefs terriens reconnaissent avoir cédé
librement tous leurs droits coutumiers au requérant après avoir
perçu une somme de 1000-8- (MIL DOLLARS)
à titre d'une indemnisation compensatoire;

Vu que le terrain est déjà mis en valeur par le requérant;
sur une bonne partie avec les cent cinquante tiges de palmiers à huile et cent et
dix plantilles de café robuste.
Je formule un avis favorable à la cession de ce terrain au
requérant, monsieur KA THOMAS STANISLA THOMAS

Fait à ... BUREAU, le .26../.8../.2003....

L'ADMINISTRATEUR CHEF DE TERRITOIRE
DE LUBERO,



ADMINISTRATEUR CHEF DE
TERRITOIRE DE LUBERO

[Signature]
N. N. N.

Pièce n°16

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO
PROVINCE DU KINSHASA

RECUE N° 41950

De Monsieur, Madame, Mademoiselle :

Le 23.1.8.1.2023

Signature :

Agent Percepteur (nom, qualité) : *Hubert T. T. T.*

A : *Hubert*, Le 23.1.8.1.2023

MONTANT EN CHIFFRE : 25 \$

Motif de la perception : *Taxe sur l'emprunt de l'assiette de terre à M. ASINGO*

Dollars vingt cinq

Pièce n°17

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO
CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT
ORIGINAL

Pour la province de la
Mambou
N° 0794

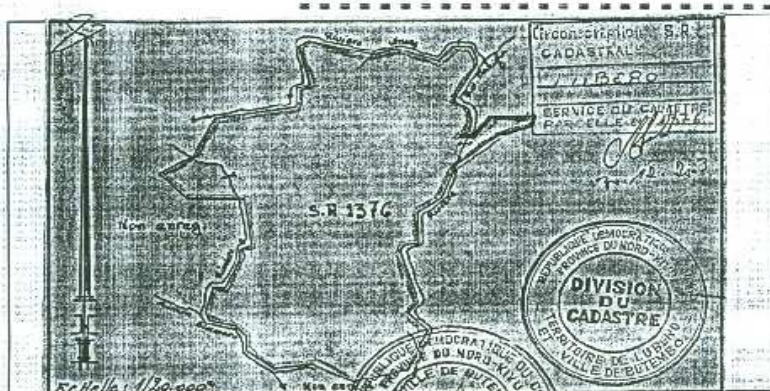
Livre d'enregistrement

Vol. N.BU.7 Folio 141.

TERRITOIRE DE:

LUBERO.

Monsieur KATEMBO SYASIEWA, commerçant, de nationalité congolaise, né à Butembo le vingt deux septembre mil neuf cent soixante et un, porteur l'attestation de perte des pièces numéro 095411/2001, délivrée à Butembo, le trente janvier deux mille un, marié à Madame KAGHOMA KIZYAYA, tous deux résidant ensemble en Ville de Butembo, est enregistré comme étant, en vertu d'un contrat d'emphytéose conclu le onze mars deux mille quatre avec la République Démocratique du Congo, reçu ce jour au registre-journal sous les numéros d'ordre général 1970 et spécial NABU/B.141. Emphytéote pour un terme de vingt cinq ans prenant cours, le premier février deux mille quatre jusqu'au trente février de deux mille vingt neuf du fonds indiqué ci-après:
Un terrain situé à usage MIXTE-FARMING, situé à Kusingi/Lwero, portant le numéro SR.1376 de Territoire de Lubero, d'une superficie de cent cinquante six hectares trente ares douze centièmes. D'après le procès-verbal de mesurage et de bornage numéro 2073, dressé le cinq décembre deux mille trois.
Les limites, tenants et aboutissants du terrain susdit sont renseignés au croquis ci-dessous, fait à l'échelle de 1 à 20.000e.



Les charges qui grèvent cette EMPHYT. sont indiquées d'autre part
Etabli à Butembo Le onze mars 2004 DEUX-MILLE QUATRE
Le Conservateur des Titres Immobiliers.
KALUMBO MBCHHO

Annexe 3 : Niveau moyen des loyers dans les principales zones foncières de Butembo en \$

Zone A												
Usage Caract. immeubles	Habitation				Commerce				Bureau			
	Dur		Pisé		Dur		Pisé		Dur		Pisé	
	Mb	NMb	Mb	NMb	Mb	NMb	Mb	NMb	Mb	NMb	Mb	NMb
Cat.1	200	170	80	60	220	180	—	—	220	180	—	—
Cat.2	180	150	60	50	200	170	—	—	200	160	—	—
Cat.3	150	130	50	40	180	150	—	—	160	140	—	—
Cat.4	130	100	40	25	160	130	—	—	150	120	50	30
Cat.5	90	70	20	15	130	100	—	—	100	80	30	20
Cat.6	100	80	—	—	120	100	—	—	110	100	—	—
Cat.7	70	60	—	—	80	70	30	25	70	60	25	20
Cat.8	60	50	15	10	60	50	20	17	60	50	20	15
Cat.9	40	25	7	5	40	30	10	7	50	30	10	5
Zone B												
Cat.1	150	130	70	60	170	150	—	—	170	150	—	—
Cat.2	130	100	60	50	150	130	—	—	150	130	—	—
Cat.3	100	80	40	30	120	100	—	—	120	100	—	—
Cat.4	50	40	20	15	70	50	—	—	70	50	30	20
Cat.5	20	15	10	7	40	25	—	—	50	30	20	15
Cat.6	70	50	—	—	70	50	—	—	80	60	—	—
Cat.7	50	30	—	—	50	30	20	15	40	30	20	15
Cat.8	30	20	10	7	30	20	10	7	30	25	10	7
Cat.9	10	7	7	5	10	7	7	5	15	10	7	5
Zone C												
Cat.1	100	80	70	60	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.2	80	70	50	40	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.3	60	50	40	30	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.4	40	30	20	10	—	—	—	—	50	30	30	20
Cat.5	30	20	10	7	20	15	10	7	30	20	25	15
Cat.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.8	10	7	5	3	10	7	7	5	10	7	7	5
Cat.9	5	3	3	2	5	3	3	3	2	5	3	2
Zone D												
Cat.1	80	70	60	50	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.2	70	50	50	40	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.3	30	25	20	15	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.4	20	15	10	7	—	—	—	—	30	20	20	15
Cat.5	10	7	7	5	20	10	7	5	20	15	15	10
Cat.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Cat.8	7	5	3	2	10	6	5	3	7	5	5	3
Cat.9	5	3	2	1.5	5	3	2	1.5	4	3	3	2

Source : nos enquêtes, 2004-2005

Légende :

Catégorie 1 : Maison en briques, principale et annexe, environ 8 chambres, raccordement à l'eau, clôture.

Catégorie 2 : Maison en briques, principale et annexe, 6 chambres, pas d'eau, clôture en bois.

Catégorie 3 : Maison en briques, 4 chambres, annexe en pisé, eau, clôture en bois ou haie vive.

Catégorie 4 : Maison en briques, 4 chambres, avec clôture, paillote, plusieurs locataires dans la parcelle.

Catégorie 5 : Maison en briques, 3 chambres, annexe ou paillote en pisé, sans clôture.

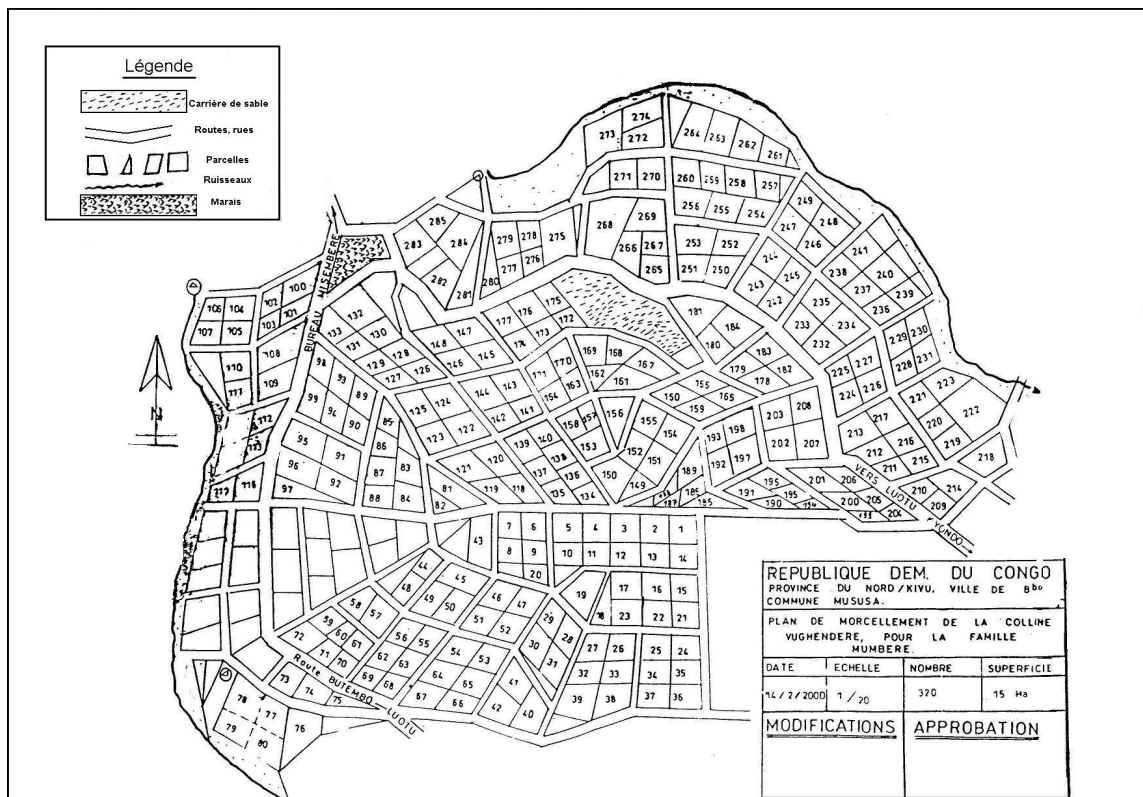
Catégorie 6 : Maison en briques, 2 chambres, non cimentée, sans eau, sans clôture.

Catégorie 7 : Maison en pisé, 4 chambres, annexe de 2 chambres, raccordement eau, clôture en bois ou haie.

Catégorie 8 : Maison en pisé, 3 chambres, paillote, plusieurs locataires.

Catégorie 9 : Maison en pisé, 4 chambres, paillote, sans clôture.

Annexe 4 : Lotissement des terres lignagères dans les extensions de Butembo



Liste des Tableaux

	Page
Tableau n°1 : Phases de l'enquête, méthodologie et outils de recueil des données	22
Tableau n°2 : Statuts des droits fonciers selon le droit civil français	51
Tableau n°3 : Combinaison du statut du droit et du statut du détenteur	54
Tableau n°4 : Combinaison des catégories du droit traditionnel et du code civil	54
Tableau n°5 : Régulations possibles des rapports de l'homme à la terre par rapport aux maîtrises foncières	55
Tableau n°6 : Subdivisions administratives des territoires de Beni et Lubero	78
Tableau n°7: Droits et devoirs des parties au contrat d'attribution coutumière	100
Tableau n°8 : Rôle et droits des acteurs du lotissement périurbain	127
Tableau n°9 : Recettes ventes des parcelles déclarées à la mairie de Butembo en 2003	130
Tableau n°10 : Certificats d'enregistrement délivrés de 2000 à 2003	132
Tableau n°11: Niveau d'instruction des commerçants	165
Tableau n°12 : Origine du capital commercial	166
Tableau n°13: Date d'acquisition des parcelles de commerce	173
Tableau n°14: Date d'acquisition des parcelles agro-pastorales	174
Tableau n°15: Types de commerces	176
Tableau n°16. : Statistiques des pillages du bétail par les <i>mayi mayi</i> et les militaires du RCD Goma en territoires de Beni et Lubero de 1996 à 1998	180
Tableau n°17 : vendeurs des parcelles agro-pastorales	184
Tableau n°18 : modes d'acquisition des parcelles agropastorales	185
Tableau n°19 : Mise en valeur des exploitations agro-pastorales	189
Tableau n°20: Coût approximatif de mise en valeur d'un hectare (1995 et 1996)	190
Tableau n°21 : Titres des propriétés détenus par les fermiers	193
Tableau n°22 : Limites des parcelles agropastorales	193
Tableau n°23 : Activités exercées dans les immeubles	196
Tableau n°24 : détention des parcelles commerciales	197
Tableau N°25 : Possession des parcelles résidentielles	198
Tableau n°26 : Coût approximatif de production de 100.000 briques artisanales	200
Tableau n°27 : Evolution du crédit hypothécaire à la BCCE	203
Tableau n°28 : Evolution du Crédit gagé par des parcelles à la coopératives d'épargne et de crédit « La Cruche »/ Butembo	203
Tableau n°29 : Modalités d'acquisition des parcelles résidentielles	206
Tableau n°30 : Modalités d'acquisition des parcelles commerciales	206
Tableau n°31 : Prix moyen des biens fonciers dans les zones foncières de Butembo (en \$)	207
Tableau n°32 : Titre d'occupation parcellaires	208
Tableau n°33 : Dossiers fonciers à Butembo	240
Tableau n°34 : Conflits fonciers sur les fermes agro-pastorales	244

*

Liste des Cartes et des Figures

	Page
Carte n°1 : Région de l'étude	9
Carte n°2 : Densités moyennes des populations rurales des étages morphologiques du Bunande en 2003	84
Carte n°3 : Densités des populations rurales des groupements du Bunande en 2003	84

*

	Page
Figure n°1 : Organisation socio-foncière Nande	92
Figure n°2: Mise en valeur des parcelles dans les nouveaux lotissements : Cas du village Irangya en Commune Mususa	126
Figure n°3 : Système foncier local et dynamiques socioéconomique	156
Figure n°4 : Chantier d'exploitation du diamant à Musienene/ domaine de Katale	183
Figure n° 5: Production artisanale de briques	201
Figure n°6 : Interactions entre acteurs socio-économiques autour du foncier	226
Figure n°7 : Morcellement de terres dans le village de Magheria (Territoire de Lubero)	236
Figure n°8: Mécontentement familial, menace de la paix sociale et pauvreté	242
Figure n°9: Causes et conséquences des conflits fonciers	246

*

TABLE DES MATIÈRES

DÉDICACE	iii
REMERCIEMENTS	v
ABBREVIATIONS UTILISÉES	vii
INTRODUCTION GÉNÉRALE : CONTEXTE, CADRE D'ÉTUDE ET APPROCHES	
MÉTHODOLOGIQUES	1
1. Contexte d'étude : dynamiques socio-économiques, accumulation foncière et escalade des problèmes fonciers.....	3
Région de l'étude (carte)	9
2. Cadre d'étude : problématique, hypothèse et objet de la recherche	
2.1. Question de recherche	11
2.2. Hypothèse	11
2.3. Objet et but de la recherche	11
3. Méthodologie	13
3.1. Approches méthodologiques : approches systémique inductive et interdisciplinaire	14
3.2. Démarche méthodologique du travail : constitution de la base des données empiriques, traitement et analyse des résultats	11
4. Subdivisions du travail	28
CHAPITRE 1 THÉORIES, ENJEUX FONCIERS EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE ...	31
1 Eclairage conceptuel préalable	33
1.1 Quelques concepts économiques	33
1.2 Définitions du foncier	37
2 Approches théoriques de la question foncière.....	33
2.1. Les théories juridiques	40
2.2. Les théories économiques des droits de propriété : la généralisation de la propriété privée	33
2.3. L'approche matricielle : la théorie des maîtrises foncières et l'imbrication des droits fonciers	50
2.4. Les théories socio-anthropologiques : la pluralité d'institutions et les pratiques d'acteurs	58
3. Problèmes et enjeux économiques du foncier en Afrique	67
3.1. Insécurité et sécurisation foncières	667
3.2. La relation foncier-économie dans les théories et analyses foncières	69
Conclusion partielle	33
CHAPITRE 2 BENI-LUBERO : MILIEU PHYSIQUE, ACTIVITES ÉCONOMIQUES ET INSTITUTIONS FONCIÈRES	75
1. Beni-Lubero: milieu physique et dynamisme socio-économique	77
1.1. Localisation, administration et géographie	77
1.2. Aspects démographiques : occupation humaine	81
1.3. Principales activités économiques	85
2. Principes coutumiers de gestion foncière	87
2. 1. Organisation sociopolitique traditionnelle chez les Nande	81
2.2. Pouvoir politique traditionnel et prérogatives foncières	81
2.3. Contrats fonciers coutumiers	93
3. Les lois foncières nationales	101
3.1. Le régime foncier sous l'Etat Indépendant du Congo (1885-1908)	102
3.2. Le régime foncier sous le Congo belge (1908-1960s)	106
3.3. Le régime foncier dans la période après l'indépendance (1960 à nos jours)	107
Conclusion partielle	110
CHAPITRE 3 PRATIQUES LOCALES DE GESTION FONCIÈRE	113
1. Pratiques de gestion foncières dans les zones périurbaines de Butembo : la coutume administrative	116
1.1. Dispositions légales de lotissement des terres urbaines	117
1.2. Lotissement des terres lignagères dans les extensions urbaines à Butembo	119

1.3. Analyse des pratiques foncières urbaines	123
2. Pratiques foncières dans les milieux ruraux de Beni et Lubero : la marchandisation des terres lignagères	133
Exploitation des entretiens	135
3. Caractéristiques et sens des pratiques foncières locales.....	145
3.1. Polymorphisme des pratiques foncières locales et pluralité des statuts fonciers	145
3.2. Significations des pratiques foncières : dynamiques plurielles.....	147
Conclusion partielle	157
CHAPITRE 4 CAPITALISME MARCHAND ET ACCUMULATION FONCIÈRE	159
DANS LA REGION DE BUTEMBO	159
1. Dynamique commerciale et paysannerie locale	161
1.1. Origine du commerce local.....	161
1.2. Bases paysannes du commerce local.....	164
2. Analyse des investissements fonciers	174
2.1. Les fermes agro-pastorales.....	174
2. 2. Le foncier immobilier et les parcelles constructibles.....	194
Conclusion partielle	209
CHAPITRE 5 ENJEUX SOCIOÉCONOMIQUES, GOUVERNANCE FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT LOCAL.....	211
1. Principaux enjeux fonciers dans la région de Butembo.....	213
1.1. L'accès à l'argent et aux autres signes de modernité.....	213
1.2. Fiscalité et régulation foncières.....	215
1.3. Sécurité financière et économique.....	215
1.4. Identité territoriale, prestige et conformisme social.....	216
1.5. Sécurité alimentaire et logique de survie	217
2. Interrelations entre acteurs fonciers.....	218
2.1. Les autorités foncières traditionnelles.....	218
2.2. Les autorités municipales.....	219
2. 3. Les services gestionnaires des terres.....	219
2. 4. Administration de la justice.....	220
2. 5. Les associations et ONGs.....	221
2.6. Les communautés religieuses.....	222
2.7. Différents acquéreurs de terres.....	223
2.8. Les petits paysans ou habitants.....	223
2.9. Les intermédiaires fonciers et immobiliers.....	224
2. 10. Les institutions financières bancaires et non bancaires	225
2. 11. Les institutions d'enseignement et les hôpitaux.....	225
3. Gouvernance foncière et développement local	227
3.1. Typologie des institutions foncières locales.....	227
3.2. Gouvernance foncière locale : causes et incidence socioéconomiques	230
3.3. Interaction entre facteurs de conflictualité	245
Conclusion partielle	245
CONCLUSION GÉNÉRALE	249
BIBLIOGRAPHIE	255
Annexe 1 Guide d'entretiens	263
Annexe 2 Séquences des Titres et Papiers	267
Annexe 3 Niveau moyen des loyers.....	284
Annexe 4 Lotissement des terres lignagères dans les extensions de Butembo	286
Liste des Tableaux	287
Liste des Cartes et des Figures	288
TABLE DES MATIÈRES.....	290