

#UNIVERSITÉSENGHOR

université internationale de langue française
au service du développement africain

MA

Efficacité et pertinence des innovations promues par les acteurs non étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu, à l'est de la RDC.

Présenté par

Isaac BUBALA WILONDJA

pour l'obtention du Master en Développement de l'Université Senghor

Département Management

Spécialité Management de projets

Directeur de mémoire : **Séverin MUGANGU MATABARO,**

Professeur Ordinaire

Le 21 Septembre 2021

Devant le jury composé de :

Pr. Bonaventure MVE ONDO, Président

Vice-Recteur honoraire de l'AUF et directeur fondateur de l'IPAGU et ancêtre de l'IFGU (AUF), France.

Pr. Séverin MUGANGU MATABARO, Examineur

Institut Supérieur de Développement Rural de Bukavu
(ISDR-BUKAVU)

Dr Alioune DRAME Examineur

Directeur du Département Management, Université Senghor,
Alexandrie

Remerciements

Le présent travail a bénéficié de la précieuse collaboration sous diverses formes de nombreuses personnes. Nous tenons à leur rendre ici un hommage mérité pour leur disponibilité et leurs encouragements, sans lesquels nous ne serions pas arrivés au bout de l'ouvrage.

Le Dr Alioune DRAMÉ, Directeur du département management à l'Université Senghor, pour sa disponibilité et son leadership administratif, son charisme et sa modestie ; ainsi qu'à son assistante, Mme Suzanne YOUSSEF, pour sa disponibilité et encouragement. À travers eux, nous remercions l'Université Senghor d'Alexandrie, et très spécialement le Recteur, Thierry VERDEL, pour l'accompagnement.

Le Professeur Ordinaire Séverin MUGANGU MATABARO, notre directeur et encadreur scientifique, qui a dirigé notre travail, dès la conception du sujet jusqu'à la fin. Il partage également sa passion pour les problèmes fonciers et agraires de la République Démocratique du Congo. Le fond et la forme de ce travail doivent beaucoup à ses conseils. Qu'il trouve ici l'expression de notre immense gratitude.

Nous adressons également nos très vifs remerciements, à Monsieur Aboubakar SOURABIÉ. Grand-frère et aîné de la 16^{ème} promotion, du département management, qui a accepté de nous accompagner dans la réalisation de cette œuvre, en dépit de ses multiples tâches. Ses conseils, orientations et encouragements nous ont permis de garder l'équilibre dans l'analyse de cette thématique foncière. À travers lui, nous remercions Didier MUGALIYA, *alumni* de la même promotion, pour l'encouragement, l'appui-conseil et les expériences partagées.

Nos vifs remerciements s'adressent, également, au Professeur Dr. Claude IGUMA WAKENGE, pour le soutien, l'amour, l'encouragement et l'encadrement scientifique. Je remercie à travers lui les professeurs Onésime SADIKI BYOMBUKA et Léonard MUBALAMA KAKIRA, pour les encouragements, le temps consacré pour la lecture de ce travail ainsi que les commentaires formulés qui ont permis de l'enrichir.

Nous pensons, en sommes, à toutes les personnes qui, de près ou de loin, nous ont apporté leur aide et leur soutien. Nous disons en particulier un tout grand merci à :

- Félicien ZOZO, pour nous avoir reçus en stage au sein de l'Action Sociale et d'Organisation Paysanne -RD Congo. Au travers lui, nous remercions Roger ZAGABE, notre encadreur en stage, ainsi que le staff de cette organisation pour la collaboration.
- Tout le personnel de l'ISDR-Bukavu dont nous gardons les souvenirs d'exemplarité ;
- Toute la famille RD Congolaise de la 17^{ème} promotion pour ces moments de fraternité et de communion ; avec une pensée spéciale pour mon colocataire Hugo KALEKA MUDIAYI ;
- Tous les collègues du département Management de l'Université Senghor, spécialement Léa FAIDA CHISHIBANJI et Marie-Estelle Tia SEA, pour l'accueil chaleureux, la fraternité exprimée ainsi que l'amour manifesté à notre égard.

La présence de nos côtés de tous les amis du quartier nous a apporté un grand réconfort. Qu'ils trouvent ici l'expression de notre immense gratitude.

A vous tous qui m'avaient soutenu, de près ou de loin, et dont les noms ne figurent forcément pas sur cette page, recevez ici l'expression de mes sincères remerciements et de ma profonde gratitude.

A mon père et ma mère,
Pour l'exemple d'abnégation et service.

Je dédie ce travail

Résumé

Cette étude porte sur l'efficacité et la pertinence des innovations promues par les acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu à l'est de la RDC. En RDC, le secteur foncier est régi par la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, tel que modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 18 juillet 1980. Cette loi vise, d'une part, à uniformiser le droit foncier congolais, et d'autre part, à conférer à l'Etat Congolais l'indépendance économique à travers la nationalisation et la domanialisation des terres dites « indigènes », sous le régime colonial. Cette loi a permis non seulement de récupérer les terres dont la colonie avait dépossédé les « indigènes », mais aussi de réduire les pouvoirs des chefs coutumiers qui avaient tendance à remettre en cause la légitimité tant de l'Etat moderne, issu de la décolonisation, que de ses dirigeants.

Ce contexte de rivalité a également justifié un système de gestion fortement centralisée, confiée à l'administration foncière, qui ne reconnaît aucune compétence aux autorités locales, fussent-elles administratives ou coutumières. Les conflits fonciers qui ont suivi cette contestation de légitimité, entre Etat et autorités coutumières, sur la tenure des terres rurales, ont inspiré des acteurs non-étatiques à introduire des innovations institutionnelles afin de réduire les différends fonciers et promouvoir la paix sociale. Le présent mémoire, qui examine ces innovations, a adopté le sujet suivant une méthodologie essentiellement qualitative. L'approche est empirique. La collecte des données s'est basée autour des entretiens semis-directifs et groupes de discussion organisés avec des personnes ressources sur base d'un guide d'entretien.

Le traitement et l'analyse de données, ont permis de dresser un état de lieux du secteur foncier et de scruter les innovations promues par les acteurs non-étatiques dans l'arène foncière. Les résultats ressortis de l'étude, présentent les insuffisances de ces innovations dans la sécurisation foncière, leurs incohérences avec les services administratifs locaux ainsi que le nouveau pouvoir (nouvelles instances de gestion) créé dans l'arène foncière et qui se superpose au cadre institutionnel existant. Ces faiblesses justifient le manque d'appropriation de ces innovations, sur le plan local. Ceci, nous a inspiré à formuler des recommandations aux acteurs porteurs de ces innovations et proposer une décentralisation foncière au gouvernement de la RDC afin d'améliorer la sécurisation foncière et la protection des droits fonciers des communautés rurales sur l'ensemble du territoire du pays.

Mots-clés : Efficacité, Pertinence, Innovations, Sécurisation foncière, Acteurs, Légitimité, Foncier.

Abstract

This study focuses on the effectiveness and relevance of innovations promoted by non-state actors in securising land tenure in South Kivu in eastern DRC. In the Democratic Republic of Congo, the land sector is governed by law n ° 73-021 of July 20, 1973 on the general property regime, land and property regime and security regime, as amended and supplemented by law n ° 80 / 008 of July 18, 1980. This aims, on the one hand, to standardize the Congolese land law, and on the other hand, to confer economic independence on the Congolese State through the nationalization and domanialization of so-called land. "Natives", under the previous regime. This made it possible not only to recover the lands of which the colony had dispossessed the "natives", but also to reduce the power of the customary chiefs who tended to question the legitimacy of both the new State resulting from decolonization and of its leaders.

This context of rivalry has also justified a highly centralized management system, entrusted to the land administration, which does not recognize any competence in local authorities, be they administrative or customary. The land disputes that followed this legitimacy challenge between state and customary authorities over rural land tenure inspired non-state actors to introduce institutional innovations in order to reduce land disputes and promote social peace. This memoir, which examines these innovations, discusses an essentially qualitative methodology. The approach is empirical. Data collection was based on semi-structured interviews and focus groups organized with resource people on the basis of an interview guide.

The processing and analysis of data made it possible to take stock of the land sector and examine the innovations promoted by non-state actors in the land arena. The results show the shortcomings of these innovations in securing land tenure, their inconsistencies with local administrative services as well as the new power created in the land arena and which is superimposed on the existing institutional framework. These weaknesses justify the lack of ownership of these innovations, at the local level, and inspired us to make recommendations to the leading actors as well as to the government of the DRC in order to improve land tenure security and protection of the rights of rural communities. throughout the country.

Keywords : Efficiency, Relevance, Innovations, Land tenure security, Actors, Legitimacy, Land tenure.

Liste des acronymes et abréviations utilisés

- **ADEPAE** : Action pour le Développement et la Paix endogène
- **AFD** : Agence Française pour le Développement
- **APC** : Action pour la Paix et la Concorde
- **APV** : Accords de Partenariat Volontaires
- **APRODEPED** : Action pour la Promotion et la Défense des Droits des Personnes Défavorisées
- **ANE** : Acteurs non-étatiques
- **ASOP** : Action Sociale et d'Organisation Paysanne
- **BCAH/OCHA** : Bureau de Coordination des Affaires Humanitaires
- **CDF** : Franc Congolais
- **CDJP** : Commission Diocésaine Justice et Paix
- **CFC** : Certificat Foncier Coutumier
- **CFCL** : Concession Forestière des communautés locales
- **CLD** : Comité Local de Développement
- **CDM** : Cadre de Dialogue et Médiation
- **CNDP** : Congrès National pour la Défense du Peuple
- **CL GRN** : Conventions locales de gestion des ressources naturelles et de l'environnement
- **ETD** : Entité Territoriale Décentralisée
- **EUarc** : Réseau Européen pour l'Afrique Centrale
- **FAO** : Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture
- **FFOM** : Forces, Faiblesse, Opportunités et Menaces
- **FDLR** : Forces Démocratiques de Libération du Rwanda
- **FPR** : Front Patriotique Rwandais
- **FIDA** : Fonds International de Développement Agricole
- **FLEGT** : Forest Law Enforcement, Governance and Trade
- **GRQF** : Groupes de Réflexions sur les Questions Foncières
- **GPS** : Global Position System
- **IFDP** : Innovation et Formation pour le Développement et la Paix
- **IRC** : International Rescue Committee
- **ONU** : Organisation des Nations Unies
- **ONG** : Organisation Non Gouvernementale
- **PFR** : Plan Foncier Rural
- **PMBOK** : Project Management Body of Knowledge
- **PMI** : Project Management Institute
- **PV** : Procès-Verbal
- **PNUD** : Programme des Nations Unies pour le Développement
- **PNKB** : Parc National de Kahuzi-Biega
- **RDC** : République Démocratique du Congo

- **RFC** : Registre Foncier Coutumier
- **SFCG** : Search For Common Ground
- **SIF** : Système d'Information Foncière
- **SWOT** : Strengths Weakness Opportunities Threats
- **STDM** : Social tenure domanium midel
- **UA** : Union Africaine
- **UEFA** : Union pour l'Émancipation des Femmes Autochtones
- **UCBC** : Université Chrétienne Bilingue du Congo
- **UNESCO** : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
- **VGGT** : Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land
- **WWF** : Fond Mondial pour la Nature
- **ZOA** : Relief Hope Recovery

Lexique

Le *Bwasa* : le Bwasa est une forme de contrat locatif donnant à l'emprunteur le droit d'usage d'un terrain pour une courte durée (souvent : une saison culturale ou une récolte) et dont le prix de location se calcule en général proportionnellement aux bénéfices réalisés et se règle, par conséquent, à posteriori.

Le *Bushi* : Le Bushi est une zone montagneuse située à l'ouest du lac Kivu, qui s'étend sur quatre territoires (Kabare, Walungu, Mwenga et Kalehe) et couvre six chefferies : Kabare, Ngweshe, Kaziba, Luhwindja, Burhinyi et Nindja, auxquelles on peut ajouter Kalonge. Elle est peuplée de plus de 1,5 millions d'habitants.

Le *Mwami* : Roi, chef de terre, le mwami, propriétaire des terres de sa chefferie, peut juridiquement en disposer, en s'interdisant, au profit des concessionnaires de droits fonciers, d'user et de jouir lui-même de telle partie de sa terre. Il attribue le droit foncier sur la base des règles régissant la communauté et suivant des logiques qui conjuguent autonomie des unités de production, reproduction de la société locale et maintien des relations sociopolitiques entre les groupes (Mansion & Broutin, 2014).

Le *Kalinzi* : Est le prix du droit (en principe perpétuel) de jouissance sur une terre qu'accorde le suzerain au vassal et à ses descendants (conception moderne). Le Kalinzi n'est en aucun cas un prix d'achat, mais un don de reconnaissance du vassal au suzerain qui attribue une propriété foncière (conception coutumière).

Table des matières

Remerciements.....	i
Dédicace	ii
Résumé	iii
Abstact.....	iv
Liste des acronymes et abréviations	v
Lexique.....	vii
1. Introduction générale	1
1.1. Contexte de l'étude.....	1
1.2. Hypothèses de recherche	3
2. Objectifs de l'étude.....	4
2. 1. Objectif global.....	4
2.2. Objectif spécifique	4
3. Intérêt de l'étude.....	4
4. Résultats attendus.....	5
5. Méthodologie de l'étude.....	5
Chapitre I. Aperçu sur les modèles de sécurisation foncière en Afrique : état de la littérature.....	8
Section I. Évolution des approches de sécurisation foncière en Afrique subsaharienne	8
§1. Le système Torrens.....	8
§2. Le modèle des colonies anglaises	8
Section II. Les expériences nationales postcoloniales	11
§1. Le code foncier du Niger	11
§2. Le plan foncier rural et registre foncier urbain au Bénin.....	11
§3. Les conventions locales de gestion des ressources naturelles et de l'environnement (CL GRN) au Sénégal.....	12
§4. Les registres de possession et chartes foncières locales au Burkina Faso.....	13
§5. Les guichets fonciers et les certifications foncières à Madagascar.....	13
Chapitre II. État de lieux du secteur foncier en RDC et essai de compréhension de la problématique foncière au Sud-Kivu.....	15
Section I. Cadre juridique et institutionnel de gestion foncière en RDC	15
Section II. État de lieux de la gestion foncière en RDC	17
§1. Nationalisation de la terre.....	17
§2. Précarité des droits fonciers coutumiers	18
§3. L'Inadaptation du processus d'octroi des titres fonciers aux réalités des communautés locales	18
§4. Le pluralisme juridique	19

§5. Les lacunes et contradiction du cadre légal	20
§6. L'insuffisance de la réglementation relative à la foresterie communautaire	20
§7. Thésaurisation foncière	20
Section III. La problématique foncière au Sud-Kivu	21
§1. Désorganisation de la transaction foncière	22
§2. Opposition d'intérêts entre l'Etat et la population locale autour de la conservation de la nature	24
§3. Accaparement des terres par les élites	24
§4. Conflits fonciers en zone d'exploitation minière	25
§7. Extension des villes et création de nouvelles entités en perspective	26
§8. Pression démographique	26
Chapitre III. Evaluation des innovations de sécurisation foncière au Sud-Kivu	27
Section I. Présentation des innovations institutionnelles des acteurs non-étatiques	27
§1. Le certificat foncier coutumier	27
§2. La cartographie participative : un outil au service de la sécurisation foncière?	27
§3. La titrisation foncière individuelle et groupée	29
§4. Cadre de dialogue et de médiation, et groupes de réflexion sur les questions foncières	33
§5. Registre foncier coutumier.....	34
Section II. Analyse de l'efficacité, légitimité et durabilité des innovations promues par les acteurs-non étatiques dans la sécurisation foncière.....	34
§1. Les forces ou avantages des innovations.....	39
§2. Les faiblesses des approches.....	40
§3. Opportunités.....	44
§4. Menaces.....	44
Section III. Analyse des tendances générales des innovations des acteurs non-étatiques.....	45
Chapitre IV. Recommandations opérationnelles pour améliorer la gouvernance foncière et la sécurisation des droits fonciers locaux au Sud-Kivu, RDC.....	47
Section I. Aux acteurs non-étatiques.....	47
§1. Pour une coordination et harmonisation des interventions des acteurs non étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu.....	47
§2. Mise en place d'un système de communication au niveau du comité sectoriel foncier .	47
§3. Mise en place de la fiche de cartographie qui précise les interventions des acteurs dans différentes zones d'intervention.....	47
§4. Pour une gestion collaborative entre gouvernement (autorités publiques) et acteurs non-étatiques dans les processus de sécurisation foncière au Sud-Kivu.....	48
Section II. Au gouvernement congolais.....	48

§1. Le projet d'édit provincial portant modalité de reconnaissance et protection des droits fonciers des communautés locales au Sud-Kivu	48
§2. La décentralisation de la gestion foncière : proposition de projet pour améliorer le secteur foncier en milieu rural en RDC.....	49
6. Conclusion générale.....	56
7. Références bibliographiques	xi
1. Articles des revues.....	xii
2. Ouvrages.....	xi
3. Rapports.....	xvii
4. Thèses et Mémoires.....	xviii
5. Webographie.....	xix
6. Loi.....	xxi
8. Liste des illustrations.....	xxii
9. Liste des tableaux.....	xxii
10. Glossaire	xxiii
11. Annexe.....	xxiv
I. Guide d'entretien.....	xxiv
II. Carte de la province du Sud-Kivu	xxvi
III. Cartographie des innovations des acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu, RDC	xxvii
IV. Illustration des différents niveaux de découpage des entités décentralisées en RDC.....	xxviii
V. Exemple du certificat foncier coutumier.....	xxix

1. Introduction générale

1.1. Contexte de l'étude

Longtemps considérée comme secondaire, ou ne posant pas de problème majeur, la question foncière en zones rurales en Afrique subsaharienne est revenue sur le devant de la scène dans les années 1980 (Maiga, 2010 ; Maiga, 2015 ; Rochegude, 2002). Philippe Lavigne Delville (2020), Jean-Louis Chaléard & Éveline mesclier (2010) expliquent que l'accent a d'abord été mis sur la privatisation des terres par les États, dans un contexte d'ajustement structurel et de libéralisation massive de l'économie. Les approches, selon Philippe Lavigne (idem), ont assez vite évolué vers une certaine reconnaissance des pratiques foncières locales et de leur effectivité¹. L'évolution vers la titrisation ainsi que l'individualisation de la tenure foncière, censés être un levier du décollage économique, ont cédé la place à des approches plus diversifiées, fondées sur des logiques de sécurisation (Lavigne, *et al.*, 2002) foncière et non plus nécessairement de propriété privée individuelle. Cette dernière n'étant perçue que comme un des modes possibles de sécurisation (Groupe d'échange et recherche technologique, 2002). Reconnaisant la diversité des situations locales, et les limites d'une gestion centralisée, les gouvernements et les bailleurs de fonds promeuvent, actuellement, une gestion plus locale des terres et des ressources renouvelables (Lavigne, *et al.*, op cit). Cependant, les législations et les interventions de terrain, comme écrit Etienne Le Roy, ont évolué, de façon plus ou moins nette. Parallèlement, les débats sur la décentralisation administrative, et la mise en place – effective ou en préparation - de collectivités territoriales locales, contribuent aussi à focaliser le débat sur le local², et sur les instances les mieux à même de réaliser cette gestion locale (Idem).

Depuis plus d'une dizaine d'années actuellement, de nombreuses réflexions ont donné une vision plus fine, plus juste aussi, des dynamiques foncières et de l'évolution des modes d'accès à la terre à l'est de la RDC. Les interventions de terrain, dans leurs réussites et leurs limites, ont aussi contribué à mieux appréhender les conditions et les possibilités d'une sécurisation foncière des ruraux. L'ensemble des interventions dessine les voies, démarches et, dispositifs, susceptibles de répondre aux attentes de sécurisation des terres rurales, de favoriser une exploitation paisible et efficiente des terres, de réduire l'insécurité foncière et les conflits qu'elle suscite. Ce qui émerge de ces réflexions, ce n'est pas une énième solution miracle et passe-partout, qu'il suffirait de reproduire dans toutes les régions. J.P. Chauveau (1998) précise que de telles solutions n'existent pas. Elles feraient, au sens de l'auteur, peu de cas des spécificités ainsi que des histoires nationales. Par contre, ce qui émerge, c'est une façon de poser les problèmes suffisamment proches des réalités et des enjeux tels que les vivent les acteurs, et c'est une gamme d'approches, qui peuvent offrir des réponses concrètes aux problèmes qui se posent à eux, et en même temps, contribuer à la construction d'États (Lavigne, *et al.*, op cit).

¹ Pour plus de détails, lire Mathieu & Kazadi, *Quelques aspects de législations et pratiques foncières actuelles au zaïre*, in Mondes en développement, n°69, 1990, pp. 55-61.

² Lire aussi Le Bris & Le Roy, « *le local à l'échelle de Jacobs* », in Crousse, Le Bris, Le Roy, *Espaces disputés en Afrique noire : Pratiques foncières locales*, Karthala, Hommes et sociétés, Paris, 1989, pp. 347-363.

Pascal Thinon & Alain Rohegude (2002) montrent que l'appréciation de la diversité des approches de sécurisation foncière dans les contextes nationaux, est aussi intéressante. Alors que de nombreuses études montrent que derrière le terme "foncier coutumier" se cache des systèmes complexes et évolutifs, tant de l'accès aux ressources naturelles que des instances sociales au sein de la même société (D'Aquino, *et al.*, 2017), au Sud-Kivu, l'insécurité foncière demeure un réceptacle des violences, participant structurellement à la fragilité de la cohésion sociale (Mudinga & Wakenge, 2021). Le domaine foncier, pourtant capital pour le développement du pays, reste particulièrement inorganisé (Puepi, 2018). La loi dite foncière³, qui régit le secteur au niveau du pays n'organise que le système concessionnaire ; la jouissance de plus de 75% des populations, majoritairement paysannes (PNUD, 2009) sur les terres, bien que reconnue légalement, n'a pas été définie. En conséquence, Jean-Philippe Plateau (1998) écrit que, sur les terres locales, c'est-à-dire celles coutumières, autant que les principes applicables ainsi que les règles de gestion ne sont pas fixés, l'autorité foncière est indéterminée ainsi que la nature des droits fonciers des paysans (IFDP, 2012). Cette situation encourage des transactions foncières caractérisées actuellement par des pratiques en marge de la loi et de la coutume (FAO, 2021)⁴.

Dans ce contexte, les paysans, pour la plupart doté d'une faible capacité de négociation, s'adonnent, à des pratiques opportunistes, entre les législations écrites et les coutumes, en développant des stratégies en fonction de leurs intérêts et répondent à des logiques normatives plus instrumentalisées et donc aussi diversifiées pour le besoin de la cause (IFDP, *op cit* ; Utshudi, 2008 ; Utshudi, 2009).

Il se pose, en effet, que l'approche légale de sécurisation des droits par l'enregistrement que précise l'article 219⁵ de la loi foncière, n'a pas résolu le problème (Le Roy, *et al.*, 2016 ; Nyenyezi *et al.*, 2014). Au contraire, elle n'a fait qu'encourager les spéculations moins fructueuses sur des terres paysannes et la prolifération des acteurs, tous agissant sur le bien-fonds. Par ailleurs, du point de vue contenu, l'approche susmentionnée présente également des limites. Tout d'abord, elle organise le secteur foncier dans le système concessionnaire non maîtrisé par les paysans (Utshudi, 2008). Ensuite, elle présente une différence entre le droit écrit et la coutume sur la manière de penser l'espace et les rapports sociaux (Chassot, 2001). Et puis, elle entraîne des coûts excluant les paysans (Utshudi, *op cit.*). Enfin, le certificat d'enregistrement, qui est la preuve légale des droits de propriété foncière constate des droits qui ont des contenus et des logiques différents par rapport aux droits fonciers coutumiers (Mugangu, 2008).

En outre, la coexistence de deux systèmes de gestion foncière [d'une part, un système des règles de gestion coutumière selon laquelle la terre est un bien collectif appartenant à la communauté (Lavigne, 1998) et, de l'autre, des lois foncières étatiques (par lesquelles l'Etat octroie un droit de

³ Évoquant la loi foncière, ici, nous faisons allusion à la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.

⁴ http://www.fao.org/gender-landrights-database/countryprofiles/listcountries/customarylaw/fr/?country_iso3=COG

⁵ Le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat, article 219, in Journal officiel de la République Démocratique du Congo, cabinet du président de la République, code foncier : immobilier et régime des sûretés, textes légaux et réglementaires coordonnés, 47^e année, numéro spécial, 5 avril 2006, p.56.

jouissance sur les terres sous forme des concessions foncière individuelle] (Kifwabala, 2015), n'a pas assurée une gestion foncière orthodoxe. Elle a renforcé l'insécurité foncière (IFDP, 2012).

C'est dans ce contexte, et face à l'inefficacité de l'Etat congolais a apporté des réponses aux revendications des communautés locales sur l'insécurité foncière ainsi que la crise foncière. Ainsi, au Sud-Kivu, depuis actuellement plus d'une décennie, certaines organisations de la société civile, des agences onusiennes et des organismes internationaux s'activent à proposer des actions orientées vers la prévention, la résolution des conflits et le plaidoyer politique (Mudinga & Nyenyezi, 2014 ; Vircoulon & Liégeois, 2012 ; Morvan & Nzweve, 2010) en rapport avec. Leur démarche consiste essentiellement à travailler sur les causes structurelles des conflits fonciers à partir d'une série de mécanismes alternatifs de gestion foncière apportant des changements dans des cadres institutionnels existants (Mudinga & Nyenyezi, op cit., Thino *et al*, 2011).

Les approches des intervenants en matière foncière varient (Djire *et al*, 2014 ; Deininger, 2017). Certains parmi eux ont initié des expériences visant à sécuriser le système de la tenure foncière, spécialement en milieu rural. D'autres, ont entrepris de codifier les coutumes (Syndicat de Défense des Intérêts Paysans, SYDIP). D'autres encore, ont recouru aux enquêtes parcellaires (Action Sociale et d'Organisation Paysanne, ASOP ; Initiative et Formation pour le Développement et la Paix, IFDP) ou à la cartographie participative (Réseau Ressources Naturelles, RRN) en vue de délimiter les parcelles ou les terroirs villageois ; d'autres intervenants tentent de mettre en place des Systèmes d'Information Foncière (SIF) (ONU-Habitat/UCBC) en adaptant à leur contexte particulier le modèle du domaine de la tenure sociale (Social Tenure Domain Model, STDM) (Mugangu, 2019).

Notre étude, s'intéressant à cette diversité d'approches, d'outils, et modèles de sécurisation foncière coutumière proposés par ces acteurs non-étatiques et agences onusiennes, veut en évaluer l'efficacité et la pertinence, dans un contexte congolais non seulement de post-conflits, mais aussi et surtout de domanialité des terres.

Questions de recherche

1. Les modèles de sécurisation foncière initiés par les acteurs non-étatiques au Sud-Kivu sont-ils légitimes ? En d'autres mots, sont-ils socialement acceptés et conformes au cadre juridique officiel ?
2. Les instances locales de gestion foncière et des ressources naturelles s'accommodent-elles des innovations apportées par les acteurs non-étatiques aux normes locales régissant le foncier ?
3. Les outils mis en place en marge de la loi dans un contexte congolais de domanialité des terres sont-ils efficaces ?

1.2. Hypothèses de recherche

L'organisation d'une recherche, autour d'hypothèses, constitue le meilleur moyen de la mener avec ordre et rigueur, notent Raymond Quivy & Luc Van Campenhout (Quivy & Van Campenhout, 2006, De sardan, 2002). Considéré comme une réponse la plus plausible à la question de recherche, Grawitz Madeleine perçoit l'hypothèse comme « une proposition de réponse à une

question posée ». Ce sont donc des thèses préalables que le chercheur émet en fonction des observations empiriques qu'il a faites. En tant que tel, elle appelle à la vérification à travers l'expérimentation et l'analyse (Grawitz, 1993). Au regard de cette compréhension, l'étude se base sur les hypothèses suivantes :

1. Les modèles de sécurisation foncière initiés par les organisations de la société civile et agences onusiennes au Sud-Kivu sont inclusifs, participatifs et constituent un prélude à la mise en place d'une gestion foncière décentralisée qui réconcilie la tradition, la modernité et les bonnes pratiques.
2. Les nouvelles règles de gestion foncière ainsi que le nouveau pouvoir introduit dans l'arène foncière se superposent aux instances locales de gestion du foncier et justifient la faible appropriation des innovations promues par les autorités locales et services publics locaux.
3. Les approches et les outils de sécurisation foncière mis en place par les acteurs non-étatiques s'appuient sur les dispositifs légaux et coutumiers en matière foncière, et permettent aux communautés locales un accès équitable à la terre, de prévenir et résoudre les différends fonciers et de sécuriser ainsi les droits fonciers acquis sur base de la coutume.

2. Objectifs de l'étude

2.1. Objectif global

L'étude, de manière globale, contribuera à l'effort visant la compréhension de la pertinence et la mensuration de l'efficacité des approches de sécurisation foncière initiées par les acteurs non-étatiques dans un contexte congolais de domanialité des terres.

2.2. Objectif spécifique

Spécifiquement, à l'issue d'une analyse de la pertinence, efficacité et légitimité de ces approches, l'étude tentera de formuler une recommandation qui permettrait d'une part, aux acteurs non-étatiques, d'améliorer leurs interventions et proposer au pouvoir public un modèle afin d'améliorer la sécurisation foncière au Sud-Kivu en particulier, et en RDC en général.

3. Intérêt de l'étude

L'intérêt de cette étude se situe à trois niveaux : personnel, professionnel et socioéconomique.

Sur le plan personnel, nous sommes passionnés et engagés pour faire du domaine foncier un domaine d'expertise. En qualité de chercheur, nous nous intéressons à la question foncière et aux dynamiques agraires depuis 3 ans, dans le cadre de nos recherches de licence en développement rural. Nous sommes persuadés que cette étude permettra d'accroître nos connaissances, mais aussi nos compétences, et surtout notre expertise dans ce domaine.

Au plan professionnel, en tant que chercheur intéressé par la gouvernance foncière et les dynamiques agraires, nous espérons, au travers cette étude, contribuer à la littérature abondante qui existe sur les questions foncières et aux réflexions qui émergent actuellement autour de la sécurisation foncière en milieu rural, afin d'améliorer la gouvernance du foncier et promouvoir l'équité foncière au plan national et local.

Au plan socioéconomique, la terre fait partie des ressources naturelles dont la convoitise s'accroît davantage aujourd'hui. En tant que ressource, elle pose la question des rapports de pouvoir ainsi que des rapports sociaux et la manière dont ceux-ci s'intègrent dans un contexte sociopolitique et économique plus large. Sécuriser les droits fonciers ne permet pas seulement de protéger l'identité sociale des communautés locales, qui structurent leurs liens sociaux autour de la terre, mais aussi, facilite le développement de l'agriculture dont la part dans l'emploi est importante (De Failly, 2000 ; Lebaillly, 2010). Ainsi, une étude qui intègre les réflexions sur l'amélioration de la gouvernance foncière, en promouvant la sécurisation des droits fonciers des communautés locales, est capitale pour le développement local.

4. Résultats attendus

Au terme de ce mémoire, il est attendu des recommandations opérationnelles visant à influencer les autorités de la RDC pour améliorer la sécurisation foncière au niveau de la province du Sud-Kivu en particulier et du pays en général. Il s'agit essentiellement de : i) Faire un diagnostic de la gestion du secteur foncier qui rend compréhensible la problématique de la sécurisation foncière en milieu rural, partant de cas du Sud-Kivu; ii) Apporter un regard critique sur les initiatives promues par les acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu, en vue de les améliorer; iii) Faire des propositions opérationnelles de mise en œuvre pour le gouvernement congolais en vue d'améliorer la gouvernance foncière et de protéger les droits fonciers des communautés locales.

5. Méthodologie de l'étude

Ce travail a adopté une méthodologie qualitative. L'approche était empirique. La récolte des données a été faite sur base d'entretiens semi-directifs ainsi que des groupes de discussions. Dans le cadre des entretiens semi-directifs, facilité par un guide d'entretien (cfr annexe 1), nous nous sommes entretenus avec les responsables d'ONGs qui interviennent dans l'arène foncière au Sud-Kivu. Ces derniers nous ont, par cette occasion, expliqué les approches qu'ils mettent en place dans la sécurisation foncière. Nous avons, également, rencontré les bénéficiaires paysans desdites approches, pour comprendre leurs perceptions sur les innovations promues par les acteurs non-étatiques. Au préalable, grâce au rapport "*qui fait quoi*" de 2019 de la coordination des actions humanitaires au Sud-Kivu (*United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs*, OCHA), nous avons identifié les organisations exerçant dans le secteur foncier, avec leurs zones d'interventions ainsi que leurs localisations.

Les interlocuteurs ont consenti librement à prendre part à nos entretiens et l'anonymat leur a été assuré. Le déroulement de nos entretiens était conditionné par rassurer d'abord à l'interviewer, l'objectif pour lequel ces propos seront utilisés, tout en se conformant à d'autres normes éthiques (telles l'anonymat et la confidentialité). Cette contrainte éthique nous permettait de rassurer nos interviewés que nous sommes étudiants, pour ne pas nous considérer comme un éventuel espion, afin de créer un climat de détente facilitant ainsi la libre expression.

Les questions de nos entretiens avec les responsables d'ONGs, tournaient essentiellement autour de la pertinence du choix des approches, du contexte de mise en œuvre, des outils mis en place, de l'efficacité et pertinence de ces outils. Nous avons, en outre, axé d'autres questions autour -

des contraintes auxquelles leurs approches pouvaient être confortées dans la mise en place, et la manière dont ils ont surmonté ces contraintes. A la population locale, nos questions tournaient essentiellement autour de l'efficacité des approches des acteurs non-étatiques dans l'amélioration de la gouvernance foncière locale. Leurs perceptions, ainsi que leurs points de vue nous étaient très capitales pour comprendre la diversité et les enjeux de cette problématique.

Les visites de terrain ont été facilitées par notre structure de stage, Action Sociale et d'Organisation Paysanne. Cette dernière, qui nous a permis d'entrer en contact avec plusieurs autres ONGs, internationales comme nationales, agences onusiennes et quelques organisations locales avec lesquelles elle intervient en consortium dans les projets de sécurisation foncière au Sud-Kivu. Nos entretiens ne se structuraient pas essentiellement autour des thèmes inscrits sur notre guide d'entretien. Nous avons laissé une certaine récursivité à l'entretien afin que nos interviewés ne se sentent pas limités. C'est dans ce contexte que plusieurs questions, qui n'étaient au préalable établies, étaient reformulées à partir des réponses des enquêtés. A d'autres questions cependant, les enquêtés nous référaient à d'autres personnes utiles, soit pour compléter l'une ou l'autre question à laquelle elles estimaient avoir donné des réponses moins satisfaisantes, soit pour avoir des réponses aux questions auxquelles elles n'avaient pas de réponses.

Nos entretiens étaient enregistrés. Après l'entretien, chaque enregistrement, était réécouté, afin de nous permettre de produire une fiche écrite d'entretien. De toutes les différentes fiches compilées, nous avons rédigé notre rapport de terrain.

Dans l'ensemble, nous avons réalisés 19 entretiens individuels et 7 groupes de discussion. Les entretiens individuels ont été réalisés avec les responsables d'ONG consultées, les animateurs des projets fonciers de ces ONGs, ou des staffs qui interviennent dans le secteur. D'autres entretiens ont été organisés avec les bénéficiaires des interventions, les autorités traditionnelles, les agents des instances locales de gestion foncière, les autorités politico-administratives ayant le foncier dans leurs attributions, et deux juges des tribunaux des paix des territoires de Walungu et de Kabare. Les entretiens en groupe réunissaient, également, les autorités administratives locales ; certains responsables des organisations féminines locales, des jeunes, et les membres des comités locaux de développement (CLD) appuyés par certaines ONGs dans les projets de sécurisation foncière locale. Les groupes de discussion contenaient entre 8 et 10 participants sélectionnés selon leurs connaissances dans la gestion foncière et dans la maîtrise de ce secteur.

Nous signalons, au passage, que 4 entretiens individuels se sont transformés en groupes de discussion, partant du fait que plusieurs personnes s'ajoutaient, l'une après l'autre, sur l'entretien considéré au préalable comme individuel. Cette contrainte a fait que les mêmes questions posées individuellement soient reposées à ceux qui s'ajoutaient, afin de rester dans la logique d'un groupe de discussion. La complémentarité dans les réponses de nos interviewés a été pour nous capitale, dans le sens où, chaque interviewé se sentait, non seulement libre de se prononcer sur la question de la sécurisation foncière en milieu rural, mais aussi et surtout parce que l'un voulait compléter la réponse donnée par l'autre.

Tous ces entretiens se sont déroulés dans les territoires de Walungu, de Kabare, de Kalehe, d'Uvira et dans la ville de Bukavu. Dans ces territoires, ils ont été tenus avec les organisations paysannes, les autorités coutumières ainsi que les paysans selon leur connaissance de la question

foncière. A Bukavu, nous les avons tenus avec les coordonnateurs des différentes organisations qui interviennent dans la sécurisation foncière, les agents de l'administration foncière et ceux des organisations intervenant dans le secteur foncier. Le choix de ces sites se justifie par les faites qu'au Sud-Kivu, c'est dans ces territoires susmentionnés qu'interviennent la plupart des acteurs non-étatiques dans sécurisation foncière. La cartographie des innovations dressée en annexe III, tente de présenter les acteurs, les approches, et les lieux d'intervention.

A part, ces entretiens et groupes de discussion, cette étude a également recouru à l'observation. A Walungue et à Kabare, nos observations portées sur la conduite de médiations dans les Groupes de réflexions sur les questions foncières ainsi que le processus de reconnaissance des droits fonciers par enquête de terrain. Ces observations ont été facilitées par nos recherches précédentes sur la gouvernance foncière locale. En plus, la revue de la littérature réalisée dans le cadre de notre travail de spécialité semestre 09/(S09)⁶, au sujet de "l'accaparement et la thésaurisation des terres rurales par les élites au Sud-Kivu, RDC", a complété nos observations et nous a permis d'avoir une base théorique, en mobilisant une documentation sur la problématique foncière en milieu rural, tant au niveau de l'Afrique Sub-saharienne, de la région des Grands Lacs Africains qu'au niveau de la RDC. La particularité de ce travail de spécialité ne nous avait pas permis seulement de valider ce module. Elle nous a, aussi, ouvert l'esprit sur les enjeux fonciers contemporains, l'émergence du débat autour de la sécurisation foncière en milieu rural, et a constitué une base sur laquelle nous avons tourné notre attention. Cependant, bien que cette revue de la littérature ait été complétée avec quelques rapports des différentes ONGs consultées et d'autres documentations nécessaires retrouvées, elle nous a également facilité la compréhension des certains concepts sur le foncier et inspirée la conception de notre guide d'entretien.

La recherche de terrain n'a pas été épargnée des difficultés. Nous n'avions pas été épargnés des digressions, du refus de participer à certains entretiens par des personnes pourtant préalablement consultées. En effet, par rapport aux digressions, certains interlocuteurs répondaient de manière éparse sur certaines questions, nous obligeant à procéder à des reformulations. Les questions considérées comme non répondues, ont été reposées en dernier lieu, avant le terme de l'entretien. Au regard des mesures de restrictions actuelles, les contraintes sanitaires liées ont fait que certains de nos entretiens prévus n'ont pas eu lieu. Certains responsables d'ONGs ne nous ont pas ouvert la porte de leurs bureaux pour cette raison.

Le développement qui suit, donne un aperçu sur les modèles de sécurisation foncière en Afrique Sub-saharienne. Il tente de présenter les pratiques actuellement en cours et les réflexions qui émergent autour de la sécurisation foncière et la protection des droits fonciers en milieu rural. Il tente en suite de présenter la problématique foncière en RDC en général et au Sud-Kivu en particulier. Il va également présenter les innovations des acteurs non-étatiques et les analyser, à travers l'approche des Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces (FFOM ou SWOT⁷).

⁶L'Université Senghor prévoit, au semestre 09, un travail de spécialité qui consiste à une rédaction d'un article scientifique selon un modèle proposé.

⁷ En Anglais, l'acronyme SWOT signifie : Stengths, Weaknesses, Opportunities and Threat.

Chapitre I. Aperçu sur les modèles de sécurisation foncière en Afrique Sub-saharienne : état de la littérature

Section I. Évolution des approches de sécurisation foncière en Afrique subsaharienne

§1. Le système Torrens

Le système Torrens, écrit François Brochu (2002), a été pensé et introduit comme modèle de sécurisation des droits fonciers dans un contexte colonial. Dans ce contexte, l'État se considère à l'origine propriétaire de l'ensemble de terres (Brochu, 2002). Le système consiste à l'identification des droits acquis par l'occupation, l'octroi ou l'acquisition des biens formels (dit Acte Torrens) (FAO, 2007). L'acte Torrens (1858), instituait en Australie un système de « création administrative » de la propriété privée de la terre (Comby, 2007). Il procédait, d'une part, à la purge des droits fonciers coutumiers, en créant un véritable « état civil » des terres, les « livres fonciers », de l'autre. Au terme d'une procédure complexe d'individualisation physique (délimitation et bornage) et juridique (affectation d'un numéro unique rattachant à un propriétaire) de la terre, un titre foncier conférant le droit de propriété était créé, par l'Etat, au profit du demandeur. Le système de l'Acte Torrens, dit système d'immatriculation foncière, fut adapté aux conditions des territoires coloniaux français. En Afrique de l'Ouest par exemple, le système fut institué en 1900, perfectionné en 1906, et révisé par un décret, en 1932. Les Etats africains, à leur indépendance, ont tous reconduit le décret de 1932, en l'adaptant à leur situation nationale particulière par divers textes nationaux⁸.

La procédure de l'immatriculation foncière dans ce système, en général, est axée autour des principales étapes ci-après : i) la demande d'immatriculation ; ii) la publication de la demande et le recueil des éventuelles réclamations ; iii) la délimitation et le bornage du terrain ; iv) la formalité de l'immatriculation proprement dite. Chaque étape comprend un ensemble de pièces à fournir, de formalités à accomplir et de coûts à supporter par le demandeur. Le choix de ce système effectué par administrations coloniales, puis les Etats de l'ère post indépendance, repose sur un certain nombre de mythes liés à ses effets supposés. D'abord, l'immatriculation foncière est considérée comme la source unique de toute légitimité foncière et, par conséquent, les droits coutumiers ne peuvent accéder au statut de propriété qu'à travers cette formalité. Ensuite, le titre foncier est réputé intangible : c'est-à-dire, définitif et inattaquable (toute action visant à remettre en cause le titre foncier est irrecevable par la justice) (Ouédraogo, comité technique Foncier & développement : fiche pédagogique ; Comby, 2007).

§2. Le modèle des colonies anglaises

Etienne Le Roy, Alain Karsenty et Alain Bertrand (1996) expliquent qu'à la suite de l'introduction coloniale de l'immatriculation (codification) foncière en Afrique, les réflexions qui émergent actuellement autour de la sécurisation foncière, permettent de penser la propriété selon les exigences contemporaines de la pluralité des droits sur les espaces-ressources, aux configurations variables, suivant le mode concret de leur utilisation (Le Roy, *et al.*, 1996). Pour Hubert M. G. Ouédraogo, la sécurisation foncière se réalise sur base d'un ensemble des

⁸ <http://www.hubrural.org/IMG/pdf/mythes-impasse-de-liimmatriculation-fonciere-et-necessite-de-dapproches-alternatives-par-hubert-ouedraogo-2.pdf>

mécanismes, d'outils et des procédures qui se différencient selon les pays. Ces outils et procédures ne sont pas statiques mais, évoluent, selon l'auteur, dans le temps (Ouédraogo, comité technique Foncier & développement : fiche pédagogique). Pour Philippe Lavigne (2010), deux paradigmes ont été développés à la suite de l'introduction de cette codification foncière en Afrique. Ces paradigmes posent, en particulier, deux démarches de sécurisation des droits fonciers différentes. En effet, le premier paradigme met en avant les rapports fonciers existants comme frein à l'investissement, et prône une privatisation des terres et une libéralisation du marché foncier. Le second paradigme, place l'accent sur la reconnaissance des droits fonciers locaux comme outil d'intégration sociale et économique des populations, dans les quartiers urbains périphériques, comme dans les zones rurales (Lavigne, 2010).

Philippe Lavigne (2010) explique que les acteurs qui portent la première position s'appuient sur la théorie évolutionniste des droits de propriété telle que développée par Jean-Philippe Platteau (1996). Cette théorie met en avant les liens entre sécurité foncière, droit de propriété privée et investissements. La formalisation de droits de propriété privée, dans ce contexte, est censée favoriser l'investissement et l'efficacité économique. La deuxième position quant à elle, insiste sur l'exclusion juridique des populations dans les politiques foncières d'origine coloniale, et sur les conséquences néfastes du dualisme juridique qui organise cette exclusion. Celle-ci se passe à travers une conception de la propriété foncière réduite à la propriété privée individuelle, et plus encore, des dispositions d'accès au droit qui sont complexes, coûteuses, et en pratique inaccessibles au plus grand nombre. Ces deux paradigmes insistent en commun sur la diversité des droits sur la terre et les ressources naturelles dans les zones rurales, la diversité des normes qui les sous-tendent, et leur légitimité aux yeux des populations (Lavigne, 2010).

En outre, pour les tenants de ces deux positions, Philippe Lavigne retient que la sécurité foncière est un objectif en soi. La formation des droits fonciers est une condition pour y parvenir, bien que la conception de la sécurité foncière ne soit pas la même. Alors que pour le premier, les effets attendus de cette sécurité sont d'ordre économique ; pour le second, cependant, l'amélioration de la gouvernance foncière, la réduction de conflits fonciers et la restauration de l'équité foncière, semblent préoccupantes (idem).

Les critiques à ces deux paradigmes de sécurisation foncière ont inspiré une nouvelle approche. Celle-ci est centrée sur la reconnaissance et la formalisation des droits fonciers. Contrairement à ces deux paradigmes sus développés, ce troisième postule qu'actuellement, l'Afrique, est en quête de nouvelles politiques foncières, à même de contribuer à relever les défis du développement et de la paix (Ouédraogo H., 2011 ; Lavigne & Papazian Vatché, 2008). Ce faisant, reconnaître la légitimité des droits locaux, fondés sur les coutumes, et reconnaître la nécessité d'un droit d'inventaire de l'héritage foncier traditionnel, sont une piste pour y parvenir (D'Aquino, *et al.*, 2017 ; Stamm, 2013 ; Ouédraogo H., 2011 ; Lazaar, 2018). Cette reconnaissance, accès sur une diversité des pratiques, permet de cartographier les droits fonciers locaux dans leurs diversités de sens. Cette diversité est à la fois économique, anthropologique et environnemental. Elle envisage de nouvelles formes de gouvernance des ressources naturelles qui ne soit pas basé sur une relation personnalisée d'appropriation, mais plutôt sur une responsabilisation accrue de la société sur la préservation à long terme de son environnement (D'Aquino, *et al.*, 2017). C'est dans ce même contexte qu'Etienne Le Roy, s'insurgeant contre la marchandisation imparfaite des terres en Afrique, émet des doutes sur la signification même que

l'on accorde à la terre en Afrique (Le Roy, 1995). L'auteur, montre que, la marchandisation de la terre, à tendance à individualiser les droits collectifs, alors que dans le contexte Africain, la terre à des significations sociologique, anthropologique et symbolique plus large. Stamm (2013) ; Chauveau, Le Pape, De Sardan (2009) ; Colin, Le Meur, Léonard (2009), poursuivent que les pratiques coutumières sont caractérisées par leur dimension orale, locale et informelle. Elles reposent davantage sur la négociation de solutions consensuelles que sur des normes fixes et des procédures clairement définies (Stamm, 2013 ; Chauveau, *et al.*, 2009 ; Colin, *et al.*, 2009). Ceci suppose, au sens de Philippe Lavigne Delville, un cadre conceptuel élargi (Lavigne, 2010).

Que deviennent ces pratiques dès lors qu'on entreprend de les formaliser ? Les réponses que la littérature réserve à cette question, s'inspirent des approches empiriques actuellement mises en place dans le processus de sécurisation foncière en Afrique. Dans les anciennes colonies anglaises par exemple, elles ont ouvert une critique aux pratiques de reconnaissance et formalisation des droits fonciers. Cette critique [selon laquelle la véritable raison de l'insécurité foncière n'est pas tant le manque de formalisation des droits et des transactions –quel que soit leurs natures- que l'existence des plusieurs systèmes de références (le coutumier d'un côté et le légale de l'autre) implique des normes et des autorités différenciées auxquelles les usagers recourent de manière concurrentielle (Mansion & Broutin, 2014), ainsi que le risque d'accroître la confusion et la politisation du foncier en ajoutant des normes, des instances à un environnement institutionnel déjà complexe et contradictoire (Chauveau, Lavigne ; Negos-GRN, 2012)]. En réponse à ce questionnement, les réflexions qui suivirent, associent les perspectives de l'anthropologie juridique, de l'histoire et de l'ethnologie. Elles confrontent, également, les récents programmes de reconnaissance et formalisation des droits en Afrique aux expériences coloniales d'élaboration des lois foncières. Elles appréhendent, en plus, l'impact qu'a eu, en Europe, au Moyen Age tardif, la mise par écrit de la réglementation sur la gestion des terres. Elle montre en revanche que, les groupes sociaux qui tirent parti de cette évolution sont ceux qui contrôlent les procédures administratives, à savoir les seigneurs, les administrateurs, les hommes d'affaires urbains et, de nos jours, les investisseurs étrangers (Stamm, 2013).

La critique qui a fait suite à cette approche de reconnaissance et formalisation des droits fonciers a fait convenir Michael Mortimore (1998) lorsqu'il analyse *l'évolution des régimes fonciers dans les pays anglophones d'Afrique occidentale* avec Puépi, (2015) ; Platteau (1998) ; Le Roy (1998) ; Morehide (1998) ; Chauveau, Bosc, Pescay (1998), que les efforts qui émergent actuellement, sont concentrés vers une sécurisation contractuelle des droits fonciers. Cette nouvelle approche, particulièrement décentralisée, prône une cogestion des ressources naturelles (Bromley & Cernea, 1989) par les populations et les institutions gouvernementales. Stamm (1998) explique que, la mise en place d'instruments à même de renforcer la sécurité foncière par des arrangements contractuels (Ngaido, 1996 ; Le Roy, *at al.*, 1996 cité par Stamm, *op cit.* ; Conférence Nationale sur la problématique foncière et la décentralisation-Praia, 1995 ; Ouédraogo, 1991), ou encore, la création des « forums fonciers »⁹ susceptibles d'offrir une plateforme pour la résolution des différends fonciers, sont des leviers qui facilitent actuellement cette gestion contractuelle des ressources naturelles (Stamm, 1998).

⁹ Pour plus d'éclaircissement sur les « forums fonciers », lire Le Roy, Karsenty, Bertrand, la sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables, Karthala, p 387.

En outre, les expériences nationales sont aussi intéressantes, en termes d'inspirations pour améliorer la sécurisation et la tenure des terres rurales. Parmi ces expériences, on peut retenir : le code foncier rural du Niger, les plans fonciers ruraux ainsi que les registres fonciers urbains au Bénin, les conventions locales de gestion des ressources naturelles au Sénégal, les registres de possessions et chartes foncières locales au Burkina Faso ainsi que les guichets fonciers et la certification foncière à Madagascar.

Section II. Les expériences nationales postcoloniales

§1. Le code foncier du Niger

Le Code rural du Niger, est un ensemble de textes juridiques composé de l'Ordonnance cadre n°93-015 du 2 mars 1993 (Stamm, 1998) et d'une série de textes sectoriels relatifs à toutes les composantes du milieu rural. Il se présente comme le résultat de larges processus de concertation qui ont permis aux populations nigériennes d'exprimer, du niveau du village au niveau national, leurs préoccupations en matière de gestion du foncier et des ressources naturelles. S'assignant les objectifs de fixer le cadre juridique des activités agricoles, sylvicoles et pastorales, dans une perspective de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la promotion humaine en assurant la sécurité des opérateurs ruraux par la connaissance de leurs droits et favoriser le développement par une organisation rationnelle du monde rural ; le code rural affirme que la terre doit être considérée comme un patrimoine commun à la nation. Il promet ainsi une approche ouverte et participative, incluant notamment les femmes, les jeunes et les minorités, tout en intégrant pleinement les chefferies traditionnelles. A la suite de l'Arrêté N°065/MAG/EL/CNCR/SP du 14 avril 1994, portant création d'une commission foncière, qui a suivi l'ordonnance suscitée, les commissions foncières ont été mises en place et assurent une gestion collégiale et participative. Elles sont chargées de prévenir et résoudre les différends fonciers et en atténuer l'intensité. Elles ont, également, facilité la mise en place, depuis 2004, des politiques de décentralisation foncière qui permettent d'assurer la sécurisation foncière des populations rurales et agricoles (Jamart, 2012).

§2. Le plan foncier rural et registre foncier urbain au Bénin

Inventé en Côte d'Ivoire, au milieu des années 1980, le Plan Foncier Rural (PFR) est un instrument mis au point dans le cadre de l'aide internationale. Il permet la formalisation des droits fonciers coutumiers, individuels et collectifs. Il a été importé au Bénin, comme écrit Philippe Lavigne, au début des années 1990 et opérationnalisé en 1992, dans l'optique de contribuer à une future réforme foncière (Lavigne, 2020). Le contexte foncier Béninois été caractérisé par les conflits fonciers liés à l'accaparement de terres et accroissement du paysannat sans terre. Il est constitué de deux principaux documents. Premièrement, le plan parcellaire qui regroupe l'ensemble des parcelles du territoire ainsi que le répertoire ou le listing des ayants droits. Le plan parcellaire, attribue à chaque parcelle, un numéro qui est repris dans le répertoire des ayants droit. Ce numéro permet d'identifier aisément le propriétaire coutumier ou l'occupant de la parcelle. Il est cependant numérisé pour faciliter la conservation des informations et les corrections nécessaires après la publicité et la mise à jour. Le répertoire ou le listing des ayants droits quant à lui, énumère la liste des personnes dont les parcelles figurent au plan parcellaire. Il permet d'identifier sur ce document, les parcelles de chacun et leur superficie. Il renseigne, en outre, sur

les coordonnées géographiques de la parcelle, le statut et l'adresse de l'exploitant, le mode d'acquisition de la parcelle et le taux de sa mise en valeur, etc. la procédure de reconnaissance se résume en quatre grandes étapes. En premier lieu il s'agit de la macro-identification des parcelles dans les territoires. En deuxième la prise de vue aérienne en vue de levée photogrammétriques réguliers. En troisième l'élaboration des supports cartographiques. En quatrième les campagnes d'information et sensibilisation. A ces étapes, s'ajoute également l'étude du système et diagnostic des informations et données de base, une enquête topo foncière pour identifier les limites des parcelles, une levée de celle-ci et remplissage de la fiche d'enquête foncière, une production des documents (productions des plans, production des répertoires ou listing des ayants droits), une publicité des résultats provisoires afin de porter à la connaissance du public les droits fonciers transcrits, notamment ceux encore sous statut foncier coutumier. En fin, une série des travaux correctifs de terrain et élaboration des documents finaux du PFR. On note, cependant, qu'à défaut d'un cadastre classique (assez onéreux), le PFR constitue pour les pays un précieux instrument de gestion et de la politique foncière de l'Etat dans le domaine rural. Son effectivité pose cependant une condition ou pouvoir public de doter le pays d'une législation foncière rurale appropriée qui fait du PFR une institution légale, et de promouvoir une gestion décentralisée du territoire national (République du Bénin, Ministère de l'agriculture de la pêche et de l'élevage, PGTRN P9).

§3. Les conventions locales de gestion des ressources naturelles et de l'environnement (CL GRN) au Sénégal.

Les CL GRN est un ensemble des contrats négociés, au niveau local, pour une gestion durable des ressources naturelles et de l'environnement (Granier, 2006 ; Lavigne & Blein, 2009). La contribution de ces conventions à la pacification de la gestion des espaces et des ressources naturelles est indéniable (Barrière, *et al.*, 2018). Elles constituent une réponse aux insuffisances des lois, à l'inadaptabilité des politiques étatiques de gestions des ressources naturelles dans le temps et dans l'espace (Barrière, *et al.*, op cit ; Mortimore, 1998). Elles adoptent une démarche décentralisée et portent sur plusieurs ressources naturelles (Lavigne & Blein, op cit.). Elles placent une attention particulière sur la sécurisation des droits fonciers en milieu rural. Elles sont négociées, par des groupes larges et variés. Cette négociation se passe notamment aux moyens de réunions de concertation avec les villageois et les représentants des associations et organisations communautaires de base (femmes, jeunes, producteurs), mais aussi avec les ONGs locales, les services techniques de l'Etat, etc. Les signataires sont, au final, uniquement les collectivités locales et les représentants de l'Etat concernés. Cela s'explique par le fait que les CL GRN sont négociés dans le contexte des « cadres de concertation », et des espaces de dialogue prévus par le code des collectivités locales, mais arrêtés par délibération (Granier, 2006). Elles se structurent essentiellement autour de trois parties distinctes. Une première partie est introductive et identifie le contexte et la base juridique sur laquelle est adaptée la CL GRN (textes nationaux, internationaux de références). La deuxième partie se préoccupe des obligations spécifiques, qu'elles soient par acteur ou par types de ressources, ou encore par type d'écosystèmes. On les nomme normalement « obligation » (parfois aussi « règlement intérieur », « règles » ou " réglementation collective » etc.). La troisième partie se préoccupe, quant à elle, au « plan » ou « schéma » de gestion, pour la partie programmatique et de planification (Granier, op cit.).

§4. Les registres de possession et chartes foncières locales au Burkina Faso

La mise en place de la loi n°034-2009/AN, portant régime foncier rural, votée par l'assemblée nationale du Burkina Faso, a permis au gouvernement de déterminer le régime domanial et foncier applicable aux terres rurales. Aboubakar Sourabié (2019) explique que, cette loi, a également facilité la mise en place des principes de sécurisation de l'ensemble des acteurs du foncier en milieu rural. Voté dans l'objectif de favoriser la reconnaissance et la protection des droits de propriété, de jouissance, des possessions foncières et des droits d'usages de l'ensemble des acteurs sur les terres rurales ; - favoriser l'accès équitable de l'ensemble des acteurs ruraux aux terres rurales, etc... - orienter la définition d'un cadre institutionnel efficace de sécurisation des terres rurales, cette loi a institué la mise en place de conventions foncières locales inspirées des coutumes, usages ou pratiques foncières, élaborés au niveau local. Elle vise à prendre en considération la diversité des contextes écologiques, économiques, sociaux, et culturels en milieu rural. Les conventions foncières locales assorties, c'est-à-dire les chartes foncières locales signées, favorisent la responsabilisation de la population locale dans la gestion des ressources naturelles de leurs terroirs.

Elles déterminent, au niveau local, les règles particulières relatives au respect des usages locaux positifs liés à l'accès et à l'utilisation de la terre rurale. Également, elles assurent le respect et à la préservation d'espèces végétales, animales, fauniques et halieutiques particulières sur des espaces déterminés.

Ces chartes foncières locales ne peuvent déroger aux prescriptions de la présente loi et des autres textes en vigueur. Elles doivent être élaborées dans le respect des droits humains, de l'ordre public et des bonnes mœurs. En outre, elles peuvent être initiées au niveau villageois ou inter villageois et à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, en considération notamment du type de ressource concernée ou des besoins d'harmonisation de la gestion foncière au niveau local. Elles se font de manière participative à travers l'implication de l'ensemble des catégories socioprofessionnelles locales concernées par l'utilisation et la gestion de la ressource concernée. Ainsi, sont de plein droit impliqués dans le processus d'élaboration des chartes foncières locales : - les représentants des autorités coutumières et traditionnelles, les représentants des organisations de producteurs ruraux y compris celles d'agriculteurs, de pasteurs, d'exploitants forestiers, de femmes et de jeunes, les représentants locaux des chambres régionales d'agriculture. Des personnes ressources locales peuvent être associées à l'élaboration des chartes foncières locales en considération de leur connaissance du milieu local ou de leur expérience et engagement en matière de développement local¹⁰.

§5. Les guichets fonciers et les certifications foncières à Madagascar

Les guichets fonciers sont des services d'immatriculation foncière mise en place à Madagascar. Ils ont été créés afin de délivrer les certificats fonciers aux populations rurales. Ces services ont été mis en place dans un contexte malgache de domanialité des terres, et où le recours à plusieurs types de *papiers* se faisait remarquer pour faire valoir de droit de propriété foncière. Mise en place dans un contexte de la décentralisation foncière, la certification foncière au niveau de ces guichets emprunte une démarche participative. Cette démarche fait appel à tous les

¹⁰ Loi n°034-2009/AN <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/bkf95496.pdf> .

membres de la communauté locale. La procédure débute par une demande faite par l'utilisateur. Celui-ci doit remplir un formulaire de demande de certification qui sera enregistré dans un registre prévu à cet effet. Cette demande est suivie du certificat foncier qui seront affichés pendant une quinzaine de jours au niveau du guichet foncier. Après cette période de publicité, la reconnaissance des droits fonciers du demandeur se fait sur les lieux et est enregistrée dans un procès-verbal de reconnaissance signé par les membres de la commission. Sur place, les éventuelles contestations des droits fonciers et les différents types des conflits fonciers sont aussi appréciées, jusqu'à ce que consensus soit trouvé. L'inscription dans un registre parcellaire est basée sur les résultats de cette reconnaissance. Le contenu du certificat foncier, délivré à l'utilisateur, quinze jours après la reconnaissance foncière, est enregistré dans le registre parcellaire. L'ensemble de pièces et documents afférents à une demande de certificat foncier sont conservés et archivés dans des chemises parcellaires au niveau du guichet foncier. Ces guichets travaillent de manière autonome malgré l'existence de l'administration foncière étatique^{11,12}.

Au terme de cette revue de la littérature, il ressort que certaines dimensions liées à la gouvernance foncière sont intéressantes pour le Sud-Kivu à l'est de la RDC. Il s'agit par exemple de la mise en place du service foncier local ayant pour rôle de constater et certifier les droits fonciers coutumiers. Tel que nous allons le démontrer dans le chapitre 4, cette dernière porte sur le projet de décentralisation foncière. Ce chapitre s'inspire ainsi du modèle de décentralisation foncière à Madagascar, qui a permis de mettre en place les guichets fonciers dans les communes rurales afin de faciliter la reconnaissance et la certification des droits fonciers coutumiers des paysans.

¹¹Revelomanantsoa <http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/le-cas-de-madagascar-session-3-word.pdf>).

¹²Qu'il suffise de retenir, en outre, que le droit foncier Burundais a été inspiré par le modèle Malgache de décentralisation foncière avec le système de guichet foncier et certification foncière.

Chapitre II. Etat de lieux du secteur foncier en RDC et essai de compréhension de la problématique foncière au Sud-Kivu

Section I. Cadre juridique et institutionnel de gestion foncière en RDC

Les terres sont régies, en RDC, par la loi n°073-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980. Comme dans tous les pays de l’Afrique Centrale, cette loi affirme le principe de l’appartenance de toutes les terres à l’Etat congolais, y compris les terres dites indigènes sous l’ancien régime. L’article 53, de la même loi, énonce que “le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l’Etat”. La loi a ainsi organisé le patrimoine foncier de l’Etat, d’une part, en domaine foncier public et, d’autre part, en domaine foncier privé (article 54). Le domaine public foncier, est reconnu par les dispositions de l’article 55, alinéa 1, qui le définissent comme constitué des terres *affectées à un usage ou à un service public*. Les terres, du domaine privé, sont celles qui ne sont affectées ni à l’usage public, ni à l’usage d’un service public. L’inscription ou l’enregistrement, des droits de l’Etat, sur son domaine public ou privé, n’est pas légalement requis. Le domaine privé de l’Etat, est régi par le principe de la présomption légale de domanialité sur toutes les terres non affectées à un usage ou à un service public. Elles ne peuvent, alors, faire l’objet de transfert de propriété. Elles sont, comme les terres du domaine public, déclarées inaliénables et imprescriptibles. Cependant, elles (les terres du domaine privé) peuvent faire l’objet de servitude (article 57, loi foncière) ou de concession des droits sous forme, selon le cas, de concessions foncières (article 57, loi foncière), de concessions forestières (article 82, code forestier), de concessions agricoles (nouvelle loi portant principes fondamentaux relatifs à l’agriculture) ou d’autres types de droits d’exploitation (miniers et pétroliers).

L’Etat congolais, étant le seul propriétaire des terres, les autres personnes, physiques ou morales, ne peuvent en détenir qu’un droit de jouissance attribué par contre, dénommé concession foncière (article 61). Ce droit, pour être valable, doit être inscrit au livre d’enregistrement et constaté par un titre dénommé Certificat d’Enregistrement (article 219, alinéa 1). L’article 61 susmentionné définit la concession foncière comme *un contrat par lequel l’Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou de droit public, de nationalité congolaise ou étrangère, un droit de jouissance sur un fond aux conditions et modalités prévues par la loi et ses mesures d’exécution*. Il faut, préciser ici, que les personnes physiques de nationalités congolaises accèdent à la concession perpétuelle, non limitée dans le temps, qui leur reste acquise aussi longtemps que les conditions de fond et de forme prévues par la loi sont réunies (article 80). Les personnes physiques étrangères ainsi que les personnes morales de droit public ou de droit privé, ne peuvent prétendre qu’aux concessions ordinaires, d’une durée maximum de 25 ans renouvelables. En cas de non renouvellement, la loi prévoit, dans certaines hypothèses (emphytéose, superficie), une indemnité pour le concessionnaire. Celle-ci, ne peut dépasser les 3/4 de la valeur actuelle et intrinsèque des immeubles incorporés au fond. Les titres de concessions perpétuelles, et ceux de concession ordinaire, non destinés aux opérations agricoles et d’élevage, peuvent faire l’objet d’un contrat d’occupation provisoire d’une durée de 5 ans, avant l’établissement du contrat de concession foncière, généralement une emphytéose (Article 154). Les contrats de location susvisés ont pour objet la mise en valeur du terrain, en fonction de sa destination. Ce n'est qu'au constat de la mise en valeur, par procès-

verbal établi par les services du cadastre foncier, territorialement compétent, qu'un contrat de concession définitif est accordé (perpétuelle ou ordinaire, selon le cas).

Le droit de jouissance sur le sol, ou concession foncière, est envisagé distinctement du droit sur les immeubles qui y sont incorporés, qui, eux, sont ouverts à l'appropriation privative (article 219, alinéa 2). En d'autres termes, le système juridique congolais distingue le régime foncier du régime immobilier. Si l'Etat seul est propriétaire foncier, la propriété sur les immeubles incorporés au sol, par contre, est ouverte à toute personne qui remplit les conditions organisées par la loi. Cependant, qu'il s'agisse du droit de concession foncière ou du droit de propriété sur un immeuble incorporé dans le sol, l'un et/ou l'autre n'existe légalement que lorsque : 1) la parcelle des terres et/ou l'immeuble respectivement fait l'objet, selon le cas, d'un contrat de location/occupation provisoire/concession foncière et/ou de propriété immobilière, enregistrée (s) conformément à la loi par un fonctionnaire, le conservateur des titres fonciers et immobiliers (article 59). Ainsi, seul le certificat d'enregistrement consacre, légalement, l'existence d'une concession foncière (concession perpétuelle ou ordinaire), ou d'un droit de propriété immobilière. Il importe cependant de noter qu'en cas de copropriété immobilière, deux ou plusieurs certificats d'enregistrement seront établis, en fonction du nombre de copropriétaires : l'un constatant le droit de jouissance sur la portion de terre (la concession), et les autres, couvrant respectivement chacun des appartements de l'immeuble ou chacun des immeubles érigés sur la portion de terre concernée, et constatant la propriété immobilière au profit des bénéficiaires. Les conditions et la procédure d'établissement (ou d'enregistrement), des droits fonciers et immobiliers, sont fixées par les dispositions des articles 219 à 230 de la loi foncière.

Comme il découle des explications qui précèdent, la réforme du droit foncier de 1973 a permis de régler et d'organiser l'accès à la terre pour toutes les personnes, physiques ou morales, de droit public ou de droit privé, de nationalité congolaise ou étrangère, mais a laissé entière la question de sécurisation des droits fonciers coutumiers des communautés locales, en prévoyant qu'elle serait réglée ultérieurement par voie de décret [une ordonnance présidentielle à l'époque (article 389)]. Mais, ce décret n'a pas été pris jusqu'à ce jour, déjà plus de 40 ans après. C'est au fait ce décret, s'il était pris, qui aurait pu fixer les modalités par lesquelles les droits fonciers coutumiers des communautés locales reconnus, collectifs ou individuels, allaient être sécurisés par les mécanismes du droit moderne, à savoir : l'enregistrement et la délivrance des titres documentaires. Faute, pour un tel décret d'avoir été pris, il n'est, dès lors, pas possible aux communautés locales aujourd'hui de faire enregistrer leurs droits et obtenir les titres sur les terres qu'elles occupent régulièrement en vertu de la coutume. Qu'à cela ne tienne, les droits fonciers traditionnels des communautés locales n'ont pas été pour autant abolis. Ces droits, aux termes des dispositions des articles 387, 388 et 389 de la loi du 20 juillet 1973 précitée, ont plutôt été reconduits et s'exercent désormais sur les terres du domaine privé de l'Etat. Elles sont désignées dans la loi par l'expression " *terres occupées par les communautés locales*". Cette occupation est, dans la réalité, coutumière. Elle se traduit par le fait *habiter une terre, de la cultiver et/ou de l'exploiter d'une manière quelconque, collective ou individuelle, conformément aux coutumes et usages locaux* (article 388). (L'article 1 alinéa 7 du Décret n° 09/24 du 21/05/2009 portant création, organisation et fonctionnement du Fonds Forestier National en abrégé « F.F.N. » précise qu'une communauté locale, est *une population traditionnellement organisée sur base de la coutume et unie par des liens de solidarité clanique ou parentale qui*

fondent sa cohésion interne. Elle est caractérisée, en outre, par son attachement à un territoire déterminé) (Décret n°09/24 du 21/05/2009). Cependant, en l'absence du décret susmentionné et aussi longtemps que ce décret annoncé n'aura pas été pris pour réglementer les droits de jouissance des communautés locales sur les terres qu'elles occupent, ces derniers continueront à habiter ces terres, à les cultiver et à les exploiter, en vertu des coutumes et usages locaux. C'est autant dire, en définitive, qu'en RDC, les terres sont détenues soit en vertu d'un titre foncier de droit écrit (concession foncière, perpétuelle ou ordinaire, article 57 et suivant de la loi du 20 juillet 1973 précise), soit en vertu du droit coutumier, légalement reconnu et intégré dans le système du droit écrit (article 387, 388 et 389 susmentionnés). Cette analyse est, du reste, confirmée par la nouvelle constitution du 18 février 2006, qui proclame d'une part que *la propriété privée est sacrée et que l'Etat doit garantir le droit à la propriété individuelle ou collective, acquis conformément à la loi ou à la coutume et, d'autre part, que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité octroyée dans les conditions fixées par la loi* (article 34) (Mpoyi, 2013).

Section II. Etat de lieux de la gestion foncière en RDC

§1. Nationalisation de la terre

Le sol, dispose l'article 53 de la loi du 20 juillet 1973 suscitée, est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat. Partant de cette disposition, l'Etat congolais a nationalisé le sol sur l'ensemble du territoire national. Il a mis ainsi un terme, d'une part, au régime de la propriété foncière, et d'autre part, à la distinction entre terre domaniale et terres indigènes, consacrés par le législateur colonial. L'article 387 de la loi du 20 juillet 1973 ci-haut évoquée, dispose en effet que, « *les terres occupées par les communautés locales deviennent, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, des terres domaniales* ». L'article 388 de la même loi précise que « *les terres des communautés locales sont celles que les communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque-individuelle ou collective-conformément aux coutumes et usages locaux* ».

En outre, le sol, propriété de l'Etat, est géré par les administrations publiques. Des fonctionnaires investis de la qualité de conservateur de titres immobiliers, comme mentionne l'article 223 de la même loi¹³, délivrent aux particuliers des certificats d'enregistrement dans leurs circonscriptions respectives. La compétence pour décider de l'attribution d'un terrain varie, toutefois, en fonction de la superficie et de la localisation du terrain sollicité. Sont alors habilités, en droit congolais, à attribuer une concession : le parlement, le Président de la République, le Ministre des Affaires Foncières, le Gouverneur de Province et le Conservateur des Titres Immobiliers (Nsolotshi, 2017 ; Mugangu, 2008).

Un fait particulier est souligné par Billy Kambale (2020) & Lassana Koné (2017) que, la nationalisation du sol en RDC, a précarisée les droits des particuliers (dont les communautés locales et peuples autochtones), elle a créé une ambiguïté du statut foncier des communautés locales (Mathieu & Kazadi, 1990), dont les conséquences sont le pluralisme juridique et la cohabitation difficile entre la loi et la coutume, la concurrence entre administration foncière et

¹³ Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé conservateur des titres immobiliers. Plusieurs circonscriptions peuvent être réunies en tout ou en partie, sous l'autorité d'un même conservateur. Article 223 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973.

autorités coutumières dans l'attribution des terres (Kambale, 2020 ; Koné, 2017 ; Mugangu, 2008 ; Mugangu, 1997).

§2. Précarité des droits fonciers coutumiers

Le régime domanial congolais donne toute latitude à l'Etat, propriétaire du sol, de mettre à la disposition d'un investisseur n'importe quelle portion de son domaine (Réforme foncière et protection des droits des communautés, Rapport, 2016). Il en résulte que les droits fonciers coutumiers en RDC sont précaires. Autant qu'ils ne sont pas documentés, Alphonse Maindo (2016) retient qu'ils ne bénéficient pas d'une reconnaissance juridique probante. Ils n'ont pas la même valeur qu'un titre de propriété conféré par l'Etat. Or, la majorité des peuples autochtones et communautés locales ne bénéficient pas d'une protection de leurs droits fonciers. Autant que l'indemnisation prévue par la loi en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique est inadéquate et ne les profitent pas, la pluralité des instances officielles et informelles dans la gestion foncière décentralisée, ne permet pas d'unifier les pratiques en matière d'accès et jouissance aux communautés locales.

En outre, la prolifération des conflits fonciers ruraux, interpersonnels et collectifs, atteste par ailleurs, la défaillance des institutions et mécanismes sociaux qui garantissaient la cohésion sociale et protégeaient la tenure foncière coutumière. Les interventions récentes du législateur et/ou du gouvernement en matière agricole et forestière (spécialement l'actuelle loi n°11/022 du 24 décembre portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture, ainsi que celle n°011/2002 du 29 août 2002 portant code forestier), montrent qu'une option préférentielle a été faite, en faveur des exploitations agro-industrielles et des concessions forestières au détriment des communautés forestières, qui constituent pourtant près de 3/4 de la population congolaise (Maindo, 2016).

§3. L'Inadaptation du processus d'octrois des titres fonciers aux réalités des communautés locales

L'article 60 de la loi du 20 juillet 1973, stipule que, « *les terres qui font partie du domaine privé de l'Etat, sont urbaines ou rurales* ». Et de poursuivre que, « *les terres urbaines, sont celles qui sont comprises dans les limites des entités administratives déclarées urbaines, par les lois ou les règlements en vigueur. Toutes les autres terres sont rurales* » (article 60). L'article 56 de la même loi explique, en effet, que le domaine privé de l'Etat est constitué de toutes les terres qui ne sont pas affectées à un usage ou à un service public, y compris les terres traditionnelles des peuples autochtones et communautés locales. Des droits de jouissance peuvent cependant être établis sur des fonds appartenant au domaine privé de l'Etat, en obtenant une concession grâce à un certificat d'enregistrement, du titre concédé (article 219) (Mugangu, 2008).

En effet, le certificat d'enregistrement est un document important dont la valeur probante est affirmée : « *le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés. Ces droits sont inattaquables (...)* » (article 227). Cependant, autant que dans la pratique, le processus d'obtention dudit titre foncier ou du certificat d'enregistrement est long et coûteux, ce document offre un caractère de

propriété individuel à la terre. Pourtant, les communautés locales gouvernent leurs terres selon le droit coutumier, et de manière collective.

En outre, l'obtention de ce titre foncier est soumise à la condition de mise en valeur, qui est inadaptée aux modes de vie des peuples autochtones (articles 58, 153 et suivant) (Mungangu, 2014 ; Mugangu, 2008 ; Mugangu, 1997 ; Thinon, *et al.*, 2011).

§4. Le pluralisme juridique

Les structures et politiques foncières en Afrique, écrivent Volker Stamm (1998) et Franck Muttenger (2010), se caractérisent par un pluralisme juridique, c'est-à-dire la coexistence des deux systèmes de gestions aux règles foncières locales, issues d'hybridations successives, et dans lequel se superpose un système juridique et réglementaire étatique, lui-même hétérogène, fondé sur des principes radicalement opposés et un système coutumier, basé sur une gestion foncière coutumière avec des normes et règles fondées issues des pratiques locales (Karsenty & Assembe, 2010 ; Chauveau & Lavigne, 2002; Le Roy, 1995). Michel Kibul Bisa (2019) et Richard Mulendevu (2013) expliquent que cette coexistence de deux systèmes de tenure foncière en milieu rural en RDC, ainsi que la prolifération des instances de gestions foncière sont des conséquences directes de la domanialité des terres par l'Etat. Cette domanialité des terres n'est pas parvenue à déterminer les statuts des terres des paysans qu'elles appellent « terres des communautés locales » (cfr article 388). Cette situation, écrivent Paul Mathieu & Tshamala Kazadi, a laissé les terres des communautés locales dans une situation de « *non man land* » juridique, (Mathieu & Kazadi, 1990) plus clairement dans l'indétermination juridique conclue Utshudi (2008). La prolifération des pratiques foncières informelles, tout en maintenant les acteurs locaux dans une situation "d'extra-légalité", comme décrit Philippe Lavigne, a entraîné ainsi une gestion foncière lacunaire, caractérisée par des contradictions du cadre légal, et qui, constitue, une des sources majeures de conflits et d'insécurité foncière en milieu rural (Lavigne, 2010).

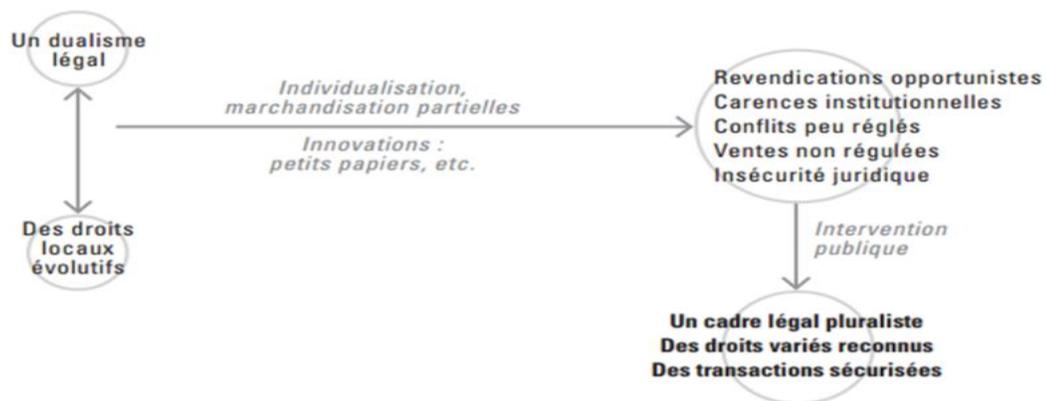


Figure 1. Pluralisme juridique, enregistrement des droits et productivité.

Source : Lavigne, *Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi*, in revue des questions foncières, 2010, p. 26.

§5. Les lacunes et contradiction du cadre légal

L'article 219 de la loi foncière du 20 juillet 1973 suscitée dispose que le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat. Les articles 18 et 19 de la loi de 2002 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture contredisent cette disposition de la loi foncière en stipulant que : « ... *l'ensemble des terres reconnues à chaque communauté locale constitue son domaine foncier de jouissance ...* » et de poursuivre que « *l'exercice collectif ou individuel des droits fonciers coutumiers ne fait pas l'objet d'un certificat d'enregistrement* ». (Mugangu, 2014).

En plus, la Cour Suprême de Justice a jugé, dans un arrêt rendu le 20 janvier 1988, qu'en attendant l'ordonnance présidentielle promise à l'article 389 de la loi foncière, les droits de jouissance sur les terres des communautés locales, c'est-à-dire rurale, sont régis par le droit coutumier (Cours Suprême de Justice, 1988 cités par Mugangu, op cit.).

Suivant cette disposition de la cour, ces terres ne relèveraient donc pas de la loi dite foncière. Elles sont régies par les coutumes locales et gérées par les autorités coutumières (Kakule, 2010). Cette interprétation reconduit en fait le dualisme juridique auquel la loi du 20 juillet 1973 a voulu mettre fin (Mugangu, 2014 ; Kalambay, 1973). Elle est en contradiction avec la lettre et l'esprit de la loi (CDJP, Bukavu). Au demeurant, la même cour suprême de justice contredit cette position dans un autre arrêt où elle juge : « *en vertu de la loi foncière, toute règle coutumière en matière d'occupation des parcelles a été abrogée* ».

A cet effet, Mugangu (2014) explique que force est de constater que les droits des communautés locales sur les terres qu'elles occupent, sont indéterminés. L'auteur situe l'équivoque au niveau du régime juridique de ces terres, c'est-à-dire des règles applicables à ces terres ; de l'autorité gestionnaire ainsi que de la nature des droits des exploitants paysans.

§6. L'insuffisance de la réglementation relative à la foresterie communautaire

Le décret fixant les modalités d'attribution des Concessions Forestières des Communautés Locales a soigneusement évité d'organiser le régime juridique des forêts des communautés locales, se contentant simplement de définir les conditions et procédures d'acquisition d'une concession forestière par une communauté locale (Maindo, 2016).

Ce décret a consacré une option préférentielle manifestement en faveur de la concession forestière, qui a pour effet de transformer la CFCL en forêt de production permanente.

Une disposition inappliquée en pratique : en l'absence d'une concession forestière, la communauté locale ne peut retirer de sa forêt que des avantages limités et à caractère alimentaire. Ce qui sous-entend que, seule la concession, ouvre véritablement la voie à l'exploitation forestière, en dépit de l'Article 112 du code forestier qui dispose que : « *outre les droits d'usage, les communautés locales ont le droit d'exploiter leur forêt* » (Maindo, op cit.).

§7. Thésaurisation foncière

Fernand Bezy, Jean-Philippe Peemans et Jean Wautelet (1981) expliquent que la croissance des inégalités sociales et la crise économique, qui caractérisaient la période de l'après indépendance de la RDC, ont été lues, dans le secteur foncier, en termes d'individualisation et la

marchandisation de la terre. Les auteurs soulignent que les questions liées à la définition des droits d'accès à la terre, alors qu'elles jouent un rôle capital dans les rapports entre les acteurs, anciens et nouveaux, ont fini par des dynamiques des conflits (Peemans, 1997 ; Bezy *et al*, op cit).

Il s'est fait remarquer actuellement, qu'accaparer la terre en milieu rural en RDC, est un enjeu majeur pour les acteurs qui veulent consolider leur position selon une logique d'accumulation. Alors qu'à l'inverse, garder l'accès à la terre est une question vitale pour les populations paysannes qui cherchent à assurer la sécurité de leurs conditions d'existence. Mafikiri Tshongo (1994) explique dans une étude sur les problèmes fonciers au Nord-Kivu « *les acteurs dominants des processus d'appropriation de la terre ont, avant tout, des stratégies qui visent à confronter leur pouvoir sur les ressources et sur les populations* » (Peemans, 1997). A travers la possession de grandes superficies des terres, certaines élites, écrivent Massion & Broutin (2014), utilisent le foncier comme moyen de rétribution et de consolidation de leur base sociale et leur clientèle politique (Massion & Broutin, 2014). Mafikiri renchérisant dans le même sens retient que « *certaines élites trouvent-là une identité sociale régionale et un prestige social auprès des populations rurales* » (Mafikiri, 1994). Dans cette optique, Peemans (op cit) quant à lui note que constituer des réserves de terres est aussi important que faire produire la terre. Il s'agit, au sens de celui-ci, de constituer un stock de terres plus que de mettre en œuvre un flux économique à partir de la terre. L'appropriation de la terre n'a pas d'abord un objectif économique, mais pour les élites (hommes politiques, militaires, fonctionnaires, commerçants), il s'agit, essentiellement, de prendre contrôle d'un bien qui assure à la fois pouvoir, statut, prestige et permet de se positionner dans les relations de pouvoir en manifestant son identité régionale.

Du point de vue économique, il y a une forte tendance à la sous-utilisation de la terre, parallèlement au progrès de l'appropriation privée de la terre. Ce phénomène de privatisation de la terre n'entraîne aucune amélioration du potentiel productif, mais, au contraire, crée une grande insécurité foncière, dont la paysannerie est la principale victime. L'auteur ajoute que le résultat est notamment une tendance à la formation d'une paysannerie sans terre, ou avec insuffisamment de terres pour assurer la reproduction de la famille paysanne et la croissance économique (Peemans, 1997).

Section III. La problématique foncière au Sud-Kivu

Retenons que sur le plan géospatial et sociologique, le Sud-Kivu est une région où vivent des communautés dont le rapport à la terre demeure capital : activité agropastorale et établissement de leur cadre de vie (habitat) (Thinon, *et al*, 2021). Deux zones principales dominent l'espace foncier au Sud-Kivu : La zone de savane (le Kivu montagnoux) enrobant les territoires de Walungu, Kabare, Kalehe, Idjwi et Uvira où vivent des communautés traditionnelles, avec une organisation socio-politique centralisée et hiérarchisée dominée par les chefs coutumiers (Mwami), dont le foncier sous-tend leur pouvoir politico-traditionnel. Une deuxième zone forestière s'étalant sur les territoires de Mwenga, de Fizi (une bonne partie) et de Shabunda, composée des sociétés traditionnelles avec une organisation segmentaire dominée par les structures claniques (Idem).

A la différence des provinces de l'Ituri¹⁴ et du Nord-Kivu¹⁵, où la question foncière est politisée et oppose des communautés, au Sud-Kivu, la problématique foncière se décline d'une part en une transition foncière désorganisée, d'autre part, en une opposition d'intérêts entre l'Etat et les populations locales (Utshudi, 2008) autour de la conservation de la nature, de l'autre part (Busane, 2005). Les stratégies d'accumulation foncière des élites participent aussi à l'aggravation de la crise foncière (Mugangu, 2008). Une autre source de conflit et non la moindre, est celle liée à l'exploitation minière. Une situation particulière a été signalée dans le territoire de Kalehe, où plusieurs sources locales signalent le retour de personnes d'origines Rwandaise (essentiellement tutsi), jadis réfugiées dans le milieu, et qui, semble-t-il, avant de retourner au Rwanda, lors de la prise du pouvoir par le FPR en 1994, avaient vendu leurs terres à des particuliers. Aujourd'hui, elles reviennent encore pour les réclamer. Cela accroît l'insécurité des populations locales et les revendications foncières, car ces « auto-rapatriés » établissent des alliances avec les milices ex-CNDP qui demeurent toujours armés, et cela face à un « partenariat fraternel », constitué dans le même milieu et sur les mêmes terres, entre les communautés d'origine rwandaise (hutu) qui y sont installées également et les FDLR pour la protection de ces dernières¹⁶. Enfin, deux autres problèmes à signaler sont les perspectives d'érection des communautés locales, étant donné qu'aucun texte ne gère la question, excepté ce qui est mentionné à l'article 4 de la Constitution¹⁷ ainsi que la pression démographique (Thinon, *et al*, 2011).

§1. Désorganisation de la transaction foncière

Au « *Bushi*¹⁸ », « *le Mwami*¹⁹ » est le garant de la gestion et du contrôle des terres. Les propriétaires terriens les obtenaient du « *Mwami* » contre « *Kalinzi*²⁰ » ou par donation. Originellement, les relations foncières étaient fondées essentiellement sur le *kalinzi*- le souci des parties à la transaction étant de créer des liens sociaux plus que de transférer la « propriété ». La conception perpétuelle coutumière (*kalinzi*), qui est au sens de Max Weber un contrat de

¹⁴ Pour enrichir sur la problématique foncière en Ituri, à l'est de la RDC, lire Vlassenroot K., Raeymaekers T., *le conflit en Ituri*, in Marysse S., Reyntjens F., l'Afrique des Grands Lacs : annuaire 2002-2003, centre d'étude de la région des grands lacs d'Afrique-Anvers, l'Harmattan-Paris, 2003, pp207-234.

¹⁵ Pour enrichir sur la problématique foncière au Nord-Kivu, à l'est de la RDC, lire Mafikiri T., *La problématique foncière au Kivu montagneux (zaïre)*, cahier du CIDEP, 21, 1994, P 115-117.

¹⁶ Pour plus d'approfondissement sur ce sujet, lire Lubala, *La contre-résistance dans la zone d'occupation Rwandaise au Kivu (1996-2001)*, in S. Marysse & F. Reyntjens, l'Afrique des Grands Lacs, annuaire 2002-2001, pp 251-278. Mararo, *L'administration AFDL/RCD au Kivu (novembre 1996 mars 2003). Stratégie et Bilan*, in S. Marysse & F. Reyntjens, l'Afrique des Grands lacs, annuaire 2002-2003. pp. 171-206. Lubala, 2000. L'émergence d'un phénomène résistant au Sud-Kivu (1996-2000), in F. Reyntjens & S. Marysse, l'Afrique des Grands lacs, annuaire 1999-2000, pp 189-224.

¹⁷ De nouvelles provinces et entités territoriales peuvent être créées par démembrement ou par regroupement dans les conditions fixées par la Constitution et par la loi. République Démocratique du Congo, constitution de la République Démocratique du Congo, assemblée nationale, Kinshasa, 2010, p7.

¹⁸ Le Bushi est une zone montagneuse situé à l'ouest du lac Kivu, qui s'étend sur quatre territoires (Kabare, Walungu, Mwenga et Kalehe) et couvre six chefferies : Kabare, Ngweshe, Kaziba, Luhwindja, Burhinyi et Nindja, auxquelles on peut ajouter Kalonge. Elle est peuplée de plus de 1,5 millions d'habitants.

¹⁹Roi, chef de terre.

²⁰ Est le prix du droit (en principe perpétuel) de jouissance sur une terre qu'accorde le suzerain au vassal et à ses descendants (conception moderne). Le Kalinzi n'est en aucun cas un prix d'achat, mais un don de reconnaissance du vassal au suzerain qui attribue une propriété foncière (conception coutumière).

fraternisation, se transforme en contrat-fonction entraînant des malentendus et des conflits (Mugangu, 2008).

En effet, les paysans préfèrent conclure des conventions particulières qui sont finalement en marge de la loi et de la coutume, non standards et dénuées du sens de fraternisation. En d'autres mots, ils en font une simple vente. Il s'agit ici d'une tentative d'adaptation du régime de la propriété organisée par le décret du 10 février 1953 à la mentalité particulière du « Bushi ». C'est pourquoi Mugangu (1997) écrit que l'on considère à tort ce contrat comme un contrat foncier traditionnel. Les paysans recherchent, à travers ce genre de contrat, la sécurité juridique et indépendance vis-à-vis de l'autorité foncière ou du tenant foncier qui attribue la terre.

En effet, les contrats conférant un droit d'usage précaire, sont les plus pratiqués à ce jour, et permettent la production de rapports quasi-féodaux sur des terres acquises en vertu du droit moderne. Les contrats fonciers précaires ont pris la plus grande importance dans le système foncier coutumier. Les chefs, ne donnent plus des terres à titre perpétuel ; ils les vendent au plus offrant, ou les mettent en valeur soit directement, soit en accordant des contrats précaires (oraux) aux paysans. Le morcellement continu des terres paysannes, du fait notamment des partages successoraux, a par ailleurs entraîné que les familles ne disposent plus d'espaces suffisants pour assurer leur subsistance. Elles sont obligées de solliciter des parcelles à cultiver auprès des « gros propriétaires » notables coutumiers et concessionnaires. Si autrefois, le contrat précaire ne concernait que les couches pauvres ou marginalisées de la société, actuellement il implique toutes les couches de la population paysanne. Ce qui crée des « *paysans sans terre* ».

Par ailleurs, un aperçu de la configuration de l'espace agraire provincial permet de constater l'existence de petites exploitations à côté des grandes. La première catégorie, composée d'une multitude de petites exploitations traditionnelles et de type familial, constitue le système dominant. Elles ont une grandeur moyenne de 37 ares, soit une disponibilité de 5,3 ares pour chaque membre du ménage (Mastaki, 2006). Ce qui demeure inférieur à l'espace minimal fixé à 40 ares pour assurer la subsistance d'un individu pendant une année (Idem). Ces chiffres relatifs à l'occupation spatiale des unités agricoles familiales sont préoccupants et peuvent permettre de comprendre la faiblesse de la production agricole, l'insécurité alimentaire, la pauvreté ainsi que la prolifération des dossiers et litiges dans les cours et tribunaux. Il sied cependant de constater que, mis à part les conflits découlant des lacunes législatives, les pratiques foncières dans les Bushi n'obéissent pas non plus aux règles coutumières.

Globalement dans le Bushi, les conflits fonciers sont liés, entre autres : i) À l'absence de la codification des systèmes fonciers traditionnels ; ii) Aux accords verbaux (oralité) liés aux transferts de terres par l'héritage, vente, donation ou location de terres ; iii) A la perte de confiance entre les hommes, conséquence des conflits et du contexte d'insécurité physique, iv) A l'incapacité des cadastres coutumiers d'améliorer leurs connaissances et leurs méthodes de travail et même de s'adapter à l'évolution du contexte ; v) Aux conflits fonciers (circonscriptions foncières) ; v) A l'absence de cadres de concertation (dialogue politique) et d'instance d'arbitrage ou de conciliation non partisans et donc respectées par les communautés. Les conseils des hommes « sages » du village n'existent plus dans certains villages, et /ou les chefs de village (représentants du Mwami), qui géraient les conflits fonciers, sont souvent accusés de partialité, procédant à des arbitrages plutôt que de chercher la conciliation durable des parties en se basant

sur la coutume, ne prennent pas en compte les femmes et des jeunes qui sont pourtant des acteurs essentiels pour la paix sociale et le développement économique (Thinon, *et al*, 2011).

§2. Opposition d'intérêts entre l'Etat et la population locale autour de la conservation de la nature

Un deuxième mobile de conflit mettant en face les autorités étatiques et coutumières autour de l'enjeu foncier est celui de la conservation de la nature (Simpson, 2021 ; Busane, 2005), et plus généralement celui des opérations foncières de lotissement ou de classement. Le cas du Parc National de Kahuzi-Biega, classé patrimoine mondiale par l'UNESCO, est particulièrement éclairant sur la problématique foncière²¹ au Sud-Kivu. En effet, le parc a été créé le 30 novembre 1970 par une ordonnance du chef de l'Etat, sur une réserve forestière constituée en 1937 par l'autorité coloniale. Cette réserve s'étendait sur soixante mille hectares²². Cependant, cinq ans après sa création, soit en 1975, ses limites ont été élargies. Le décuplement de sa superficie qui l'amena de 60.000 ha en 1970 à 600 000 ha, en 1975, a été faite non seulement dans des conditions d'une violation flagrante de la loi n° 73-02 du 20 juillet 1973, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, et de la loi du n°77-001 du 22 février 1977, portant l'expropriation pour cause d'utilité publique, spécialement en ses article 8 et suivant, qui déterminent les procédures et conditions d'indemnisation. Au terme de la première loi sus évoquée, le président de la République n'est pas compétent dans l'octroi des superficies foncières supérieures à 2000 ha. Dans de telles circonstances, et lorsque le besoin se fait réellement sentir, c'est le parlement qui doit examiner la question pour en tirer des conclusions. Il y a donc là, estiment plusieurs analystes, une mauvaise foi manifestée par le chef de l'État, en usurpant les fonctions du parlement car, les superficies ainsi concernées, sont de l'ordre de 540 000 hectares octroyées sans une enquête de vacance de terre préalable prévu par la loi foncière (Rutakaingabo, *et al.*, 2020).

Si, d'un côté, les contestations qui en ont suivi ont détériorées les relations entre les gestionnaires du parc et les différentes couches de populations qui se servaient des ressources foncières existantes pour vivre, plusieurs instances se sont également opposées à cette extension, trouvant les revendications des populations fondées et légitimes et exigent l'annulation de cette ordonnance, écrivent Mudinga, Ngendakumana, Ansoms (2013).

§3. Accaparement des terres par les élites

Au Sud-Kivu, actuellement, on assiste à une véritable ruée vers les terres rurales par les élites (politiciens, commerçants, administrateurs, militaires, fonctionnaires etc...), les églises et les ONGs. Ce phénomène n'est ni nouveau ni récent (Ansoms, *et al.*, 2014). Il constitue à des acquisitions foncières massives (location, concession ou achat souvent controversé) de grandes

²¹ Lire Brown & Kasasi, Renforcement de la capacité de l'ICCN à la gestion et la résolution des conflits liés aux ressources naturelles dans le Parc National de Kahuzi-Biega République Démocratique du Congo, Rapport de l'atelier du 07 au 08 août 2007, International Institute for sustainable Development, <http://www.iisd.org/> consulté le 14/04/2021 à 14 :29. Sengay, Contributions à l'étude des mécanismes d'experts sur les droits des peuples autochtones, Environnement Ressources Naturelles et Développement (ERND Institute), P10, <http://www.ohchr.org> consulté le 14/04/2021, 14 :40

²²<https://whc.unesco.org/fr/list/137/> consulté 15/04/2021, 12 : 22

étendues de terres agricoles auprès (Baraka, *et al.*, 2016) des autorités coutumières locales, et dans les méandres des administrations foncières locales (Mugangu, 2017). Ces acquisitions, très souvent, ne reposent pas sur les consentements préalables-libres et éclairés des usagers affectés (i), à une enquête de vacance des terres tel que prévoit la loi foncière concernant l'acquisition des concessions en milieu rural (ii), à des impacts sociaux-économiques et environnementaux (iii), à l'emploi et le partage des bénéfices ainsi que la planification démographique (iv) (EUarc, 2011). En effet, les élites « accapareurs » utilisent leur pouvoir, leur influence et leur position dans la communauté pour acquérir des terres, parfois en faisant fi des mécanismes formels et informels de gestion du capital foncier (Ansoms, *et al.* Op cit.). Leur discours s'accompagne de la forte productivité, de la croissance et de la lutte contre la pauvreté, dans une logique de concentration foncière par des capitaux privés (Nyenyezi, 2016 ; Baraka, *et al.*, 2016). Ces accaparements des terres comportent énormément de risques pour les populations locales. En perdant l'accès à leur terre, elles perdent par la même occasion l'accès à leurs moyens de subsistance, engendrant une dégradation de leur sécurité alimentaire (Comité Français pour la solidarité Internationale, 2019).

En outre, diagnostiquant l'administration foncière dans la province du Sud-Kivu, en RD Congo, Mugangu, Buhendwa et Namwanda (2017), expliquent que la plupart des concessions de ces élites, étant sous le régime de l'emphytéose, leurs titulaires pourraient se voir refuser le renouvellement du contrat pour cause de mise en valeur insuffisante. Cependant, pour parer au risque, la plupart font exploiter leurs terres par des paysans, selon des formules contractuelles (métayage etc...) coutumières. En contrepartie de l'exploitation d'une parcelle à titre précaire²³, le bénéficiaire paysan fournit un nombre convenu d'heures de travail sur la plantation. Le cas de l'archidiocèse de Bukavu illustre le mieux cette pratique de protection des titres de propriété à travers un système de troc (la jouissance du sol contre travail) (Mugangu, *et al.*, 2017).

§4. Conflits fonciers en zone d'exploitation minière

La libéralisation du secteur minier, en RDC, a attiré de nombreux investisseurs étrangers, depuis les multinationales jusqu'aux sociétés d'exploitations et aux aventuriers, notent Sara Geenen et Francine Mukotanyi (2013). Sur le terrain, ces auteurs mentionnent que les relations entre les multinationales et les communautés locales, sont souvent caractérisées par différentes oppositions, voire des conflits violents, s'articulant autour de l'accès à la terre, de la dépossession des communautés locales, du non-respect de leurs droits, de leur exclusion dans la prise de décision et de la pollution de l'environnement causé par les activités extractives (Bashizi *et al.*, 2017 ; Ballard & Banks, 2013 ; Geenen & Mukotanyi, 2013). Premièrement, soulignent-elles, l'accès à la terre est disputé par les populations locales faisant état de leur « droit traditionnel » ou coutumier d'une part, et par les entreprises minières, se référant aux titres officiels d'autre part (Hilson, 2002 ; Geenen & Mukotanyi, op cit.). Dans cette opposition, les entreprises sont toujours gagnantes à cause de leurs accès aux ressources financières, matériels et techniques (Fisher, 2007 ; Geenen & Mukotanyi, op cit). Les conflits, entre exploitants artisanaux et entreprises industrielles s'articulent, souvent, autour de la même opposition, bien que plusieurs

²³Pour comprendre les types contrats précaires entre les paysans et les concessionnaires fonciers, lire Mukotanyi, *l'agriculture comme « alternative » des mines artisanales : contrainte au développement de l'agriculture dans le territoire de Kalehe*, in Ansoms, A., Nyenyezi, B., Stef, V., conjuncture de l'Afrique centrale, 2018, pp 193-212.

observateurs, comme expliquent Sara Geenen et Francine Mukotanyi, plaident pour la cohabitation des deux modes de production, via une formalisation du secteur artisanal et une mise à la disposition des artisans d'une partie des vastes concessions industrielles. Deuxièmement, certains auteurs comme Bebbington *et al* (Bebbington, *et al.*, 2008 ; Bebbinton *et al.*, 2008 ; Geenen & mukotanyi, op cit.) analysent les nouvelles résistances vis-à-vis des entreprises minières en termes de lutte contre la dépossession des populations locales. Ces derniers ne s'opposent pas seulement à la dépossession de leurs terres, mais aussi à la perte de leurs moyens d'existence dans un sens plus large (Bush, 2004 cités par Geenen & Mukotanyi, op cit).

§7. Extension des villes et création de nouvelles entités en perspective

Les opérations foncières consécutives au changement du statut administratif des zones rurales en perspectives n'obéissent pas à l'esprit de la législation. En effet, l'article 65 de la loi dite foncière, dispose que, les terrains sont concédés dans le respect des droits des tiers. Cependant, les discussions qui nourrissent les débats dans les milieux politiques, relatives à l'extension des villes et à la création des nouvelles entités, constituent de nouvelles pistes de conflits dans les jours à venir. Normalement, ce processus d'établissement de nouvelles entités devra suivre deux modalités : soit une intervention autoritaire, soit une opération négociée. Ainsi, la pratique de ce domaine est également en marge de la loi foncière. La question est ici de savoir si des droits coutumiers peuvent être exercés sur des terres devenues urbaines (Thinon, *et al.*, 2011).

§8. Pression démographique

Le Sud-Kivu, surtout dans la partie dite « Kivu montagneux », connaît un accroissement démographique sans précédent avec un impact souvent négatif sur la gestion du patrimoine foncier familial. Aujourd'hui, la densité varie entre 300 et 400 hab/km², (Idem) faisant de cette zone l'une parmi les plus denses d'Afrique centrale. Déjà, vers les années 1950, le pouvoir colonial avait envisagé le désengorgement de cette partie de la province en établissant des zones à Itombwe, Kalonge et Bunyakiri sous forme de ranchs, à l'exemple de l'Argentine, qui permettraient, aux populations délocalisées, de trouver des espaces assez vastes et bien délimités pour leurs activités agropastorales. Les populations locales se sont farouchement opposées à une telle initiative, l'interprétant comme une sorte de déportation, malgré les multiples séances de sensibilisation de l'autorité coutumière de l'époque (Thinon *et al.*, op cit.)

Chapitre III. Evaluation des innovations de sécurisation foncière au Sud-Kivu

Section I. Présentation des innovations institutionnelles des acteurs non-étatiques²⁴

Pour assurer la sécurisation foncière à l'est de la RDC, les acteurs non-étatiques ont mis en place 5 outils suivants : i) le certificat foncier coutumier, ii) la cartographie participative, iii) la titrisation foncière individuelle et groupée, iv) les cadres de dialogue et médiation et groupes de réflexion sur les questions foncières, et v) le registre foncier coutumier.

§1. Le certificat foncier coutumier

Le Certificat Foncier Coutumier est un acte authentique délivré par le chef de la chefferie ou de secteur, énumérant les droits fonciers coutumiers reconnus à un usager foncier par l'autorité coutumière compétente. A la différence du certificat d'enregistrement, écrit Nsolotshi, qui est un acte dressé par le conservateur des titres immobiliers (Nsolotshi, 2017), le Certificat foncier coutumier est établi par l'autorité coutumière du ressort. Il est valable, sur les terres des communautés locales, autrement-dit, les terres coutumières. En droit foncier congolais, les terres coutumières sont celles qui sont attachées à une communauté traditionnelle donnée et qui ne sont pas actuellement affectées, concédées, ou loties par l'Etat. Ces terres, peuvent se trouver dans les limites d'une ville ou en dehors d'elle. Il peut, aussi, s'agir des terres d'agriculture, d'élevage, de construction, de chasse ou terre servant à la coupe ou au ramassage des bois, de champignons, des chenilles, des fourmis, etc ... pour des besoins de l'exploitant exclusif ou occasionnel renchérit Nsolotshi (Idem), et pour lesquelles un Certificat Foncier Coutumier est valable. Délivré à base d'une approche participative, la procédure de son obtention emprunte une démarche décentralisée, allant des autorités foncières jusqu'aux bénéficiaires. Le certificat, une fois obtenu, justifie le titre de propriété de la personne sur sa parcelle. Il reprend, sur son verso, les différents types des droits fonciers coutumiers reconnus au bénéficiaire. La coutume n'étant pas source du droit en matière foncière, la loi ayant domanialisé les terres (article 387), il est cependant prévu par loi foncière, que le Certificat Foncier Coutumier peut être transformé en certificat d'enregistrement, lorsqu'il s'agit d'une désaffectation des terres.

§2. La cartographie participative : un outil au service de la sécurisation foncière ?

Cédric Vermeulen & Alain Karsenty (2014) écrivent que la cartographie participative, dont certaines ONGs congolaises du Réseau Ressources Naturelles (RRN) ont mis en place, est un processus d'élaboration de cartes, visant à mettre en lumière l'association entre la terre et les populations locales, en utilisant la langue connue et reconnue de la cartographie. Comme pour tout type de carte, Giles Palsky, (2013) ; *The Rainforest foundation, Rainbow environnement consult* ; Kankeu, (2019) ; Cormier-Salem, Didiane Sané, (2017) expliquent que, les cartes participatives représentent des informations spatiales à différentes échelles (Projet APV-FLEGT, 2014). Elles peuvent, notamment, afficher des informations détaillées sur la disposition et les infrastructures des villages (cours d'eau, routes, transports, localisation des habitants individuels, etc...) (FIDA, 2009). Elle est également basée, explique Ndjounguep (2020), sur les principes que les communautés locales sont celles qui connaissent le mieux leur environnement local, par

²⁴ Nous résumons en annexe 3 la cartographie des innovations des acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu en RDC.

conséquent, peuvent les exprimer selon un format géographique facilement compréhensible et reconnu universellement (Ndjounguep, 2020). Les cartes participatives, ainsi produites, ne se limitent pas à présenter des informations relatives aux caractéristiques géographiques mais, peuvent également, illustrer d'importantes connaissances sociales, culturelles et historiques, telles que (Projet APV-FLEGT, op cit.) les informations relatives à l'utilisation des terres et à leurs mythologies, aux groupes ethnolinguistiques, aux tendances sanitaires et à la répartition des richesses (FIDA, op cit). Cependant, les cartes participatives se définissent par leurs processus de production. Elles sont planifiées, selon un but, et une stratégie d'usage commun et sont souvent réalisées avec les rapports de toute une communauté dans le cadre d'un processus ouvert et inclusif. Plus les membres de la communauté participent, plus les bénéficiaires seront importants : la carte finale reflétera l'expérience collective du groupe qui l'a produite. En plus, ce processus poursuit le but principal de documenter, tant le régime foncier et les systèmes traditionnels de gestion foncière et forestière des communautés, que de contribuer à réduire la pauvreté, et contribuer à la prévention des conflits fonciers à travers la gestion durable des ressources naturelles en promouvant le droit de la communauté locale à la terre²⁵. Au Sud-Kivu, cette cartographie est un processus hautement participatif, qui implique même les communautés forestières, telles les pygmées « *bambuti* ou *batwa* ».

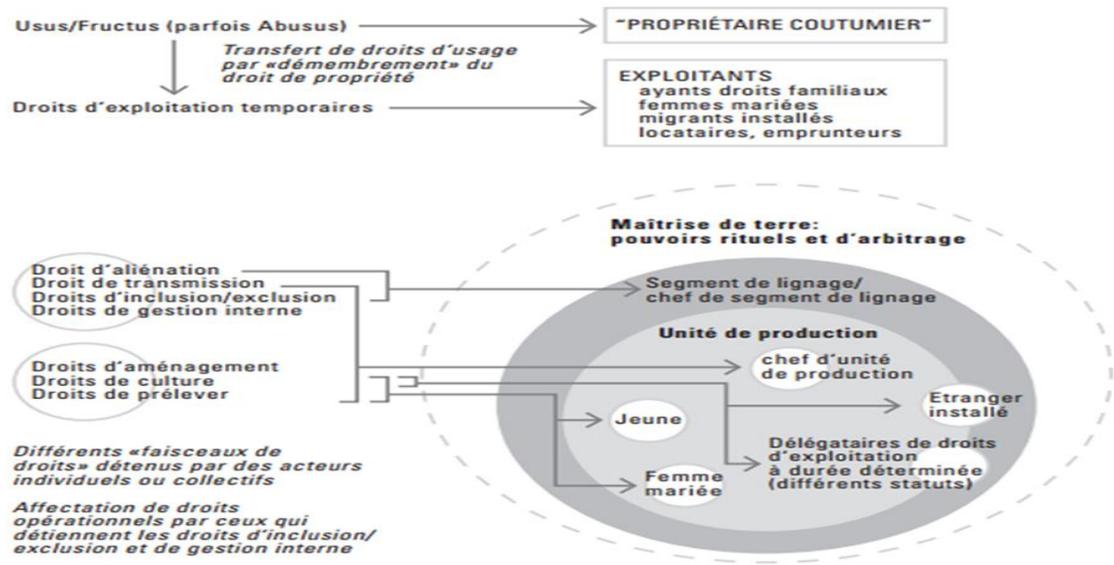


Figure 2 : Différents « faisceaux de droits détenus par des acteurs individuels ou collectifs identifiés lors de la cartographie participative au Sud-Kivu. Affectation de droits opérationnels par ceux qui détiennent les droits d'inclusion/exclusion et de gestion interne

Source : Lavigne, *Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi*, in revue des questions foncières, 2010, p. 21.

²⁵Pour plus de détails, lire <https://well-grounded.org/fr/ameliorer-le-droit-des-communautes-a-la-terre-a-travers-lacartographieparticipative/#:~:text=L'exercice%20de%20cartographie%20participante,%C3%A0%20d'autres%20ressources%20naturelles.>

§3. La titrisation foncière individuelle et groupée

La loi foncière en vigueur en RDC, institue la sécurisation foncière par l'enregistrement. La sécurité foncière passe par le certificat d'enregistrement (article 219), qui établit une relation directe entre l'Etat (via son appareil politico-administratif) et l'individu, indépendamment de ses liens sociaux. Ainsi, la simplification du statut foncier des terres (*une parcelle, un droit, un titre*), est censée supprimer les causes des conflits, en donnant aux instances administratives et judiciaires le pouvoir d'administrer le foncier, à la place des autorités coutumières : affectation par la procédure de concession, droit de désaffectation en cas d'absence de « mise en valeur », arbitrage en cas de conflit, etc., (Lavigne, 1998). Cependant, dans la logique de la tenure foncière locale, l'on recense encore, actuellement, plusieurs stratégies de sécurisation foncière qui montrent la large place accordée aux papiers légaux et illégaux, formels et informels qui circulent entre les acteurs fonciers (Kibul, 2019). Notons d'abord que cette stratégie des recours aux papiers n'est pas une nouveauté. Michel Kibul (op cit) explique qu'elle a été introduite, dans l'arène foncière, depuis la décennie 1880. D'après plus de 70% des personnes interviewées, l'introduction des papiers, comme titres fonciers, garantissaient les droits de propriété à bon nombre de ceux qui les détenaient. Ces titres (papiers) constituent, également, un moyen d'obtenir une indemnisation adéquate si jamais leurs terres font l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique (International Institut for Environnement Développement, 2006). Cependant, cette introduction des papiers a été systématisée, dans les transactions foncières, juste après les années 1960 ; précisément au début de la décennie 1970-1980 (Mudinga & Nyenyezi, 2014). Cette décennie est alors caractérisée, quant à ce qui concerne la gestion foncière, par la promulgation de la loi foncière actuellement en vigueur (loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980). Cette loi consacre le principe de la domaniaité des terres par l'Etat en abrogeant tous les dispositifs coutumiers sur les sols devenus domaniaux (Article 387). On se rappellera que, bien avant cette décennie, précisément en 1966, une ordonnance loi avait été déjà promulguée, communément appelée loi BAKAJIKA, dont la mission était de conférer la souveraineté du sol à l'Etat congolais (Mudinga & Nyenyezi, op cit).

Cependant, la tentative de cette législation (loi du 20 juillet 1973) de prôner une gestion foncière en régie, et centralisée, n'a pas permis d'unifier tant ce que Mugangu (2008) qualifie de *foisonnement des papiers aux dénominations diverses et aux contenus différents*²⁶ ou encore ce que Jean-Pierre Chauveau, Marc Le Pape, Olivier De Sardan (2001) ; Massion, Broutin (2014) et Philippe Lavigne (2010) retiennent comme des « *petits papiers* », que les procédures d'enregistrement des droits fonciers des communautés locales mis en place par les autorités coutumières. Selon qu'il s'agisse des chefferies, on note que ces papiers prennent des dénominations variables. Par exemple, on les appelle « *procès-verbal de délimitation* » (Kabare et Ngweshe) ; « *l'attestation d'occupation d'un terrain coutumier* » (Kalehe) ; « *acte de reconnaissance d'accord foncier coutumier* » (Kabare), « *acte de cession* » (Ngweshe) ou de l'« *acte de rachat de tributs coutumiers* » (Kalehe) (Mugangu, 2008).

²⁶L'auteur cite les dénominations ci-après : Mapatano ya shamba (entendement pour le champ), convention ya kuuza shamba (entendement pour les droits champêtres) et décharge. Michel Bisa Kibul, Op Cit, p. 236.

Plus de 75% des participants aux groupes de discussion ont expliqué que durant la décennie 1970-1980, les acteurs non-étatiques se sont activés, à apporter une innovation, en octroyant un seul document, qu'ils appellent le « *certificat foncier coutumier* ». Cette innovation a consisté, au sens des enquêtés, à unifier les actes qu'ils qualifient de « *disparates* », tout en uniformisant les procédures de leur obtention²⁷.

En effet, les particularités socio-ethniques ainsi que géospatiales, des communautés locales du Sud-Kivu, ont conduit les acteurs non-étatiques à promouvoir les approches plus adaptées. L'on note, par exemple, une « *titrisation foncière individuelle* », avec une approche particulièrement centrée sur l'individualisation de la propriété foncière, dans les territoires de Kabare, Walungu et une bonne partie du territoire de Kalehe ; ainsi qu'une « *titrisation foncière groupée* », centrée sur une approche communautariste, dans le territoire d'Uvira.

a. Titrisation foncière individuelle²⁸

Le titre foncier obtenu, partant de cette approche, est issu d'une démarche participative. La procédure de délivrance, en effet, fait appel à la participation de plusieurs couches sociales, allant de l'autorité coutumière suprême, c'est-à-dire le *Mwami* (littéralement le roi, chef de terre) au chef de chefferie et/ou secteur, chef du village, les cartographes de la chefferie (souvent ils sont à deux), les paysans et leurs voisins jusqu'à d'autres témoins jugés utiles. Cette approche de titrisation foncière individuelle, telle que mise en place par les acteurs non-étatiques, n'a pas cherché à inventer de nouveaux modes de sécurisation foncière. Elle s'est employée à améliorer significativement l'existant. Elle s'est basée sur des structures administratives coutumières existantes, et s'est construite sur des pratiques foncières découlant de la coutume locale, sans en modifier l'essence, mais en les renforçant grâce à une meilleure organisation des instances locales et en formalisant par écrit des actes oraux.

La mise en œuvre de la titrisation foncière individuelle se fait en trois étapes essentielles que sont : i) l'étude de caractérisation du milieu et du système foncier ; ii) la sensibilisation des parties prenantes et préparation pédagogique des différents intervenants pour expliquer le bien-fondé du modèle proposé et son importance dans la tenure foncière locale. Il s'agit, également, de discuter des conflits fonciers, de leurs causes et des voies de résolution. Les équipes d'intervenants sont, ensuite, constituées et formées pour conduire les différentes opérations ; et iii) la mise en œuvre de la procédure et des documents pour aboutir à la délivrance d'un Certificat Foncier Coutumier²⁹.

En plus, la démarche comprend essentiellement les trois actions suivantes :

i). Appui au fonctionnement de l'administration foncière coutumière, de façon à disposer d'un espace de travail, des équipements et des documents pour lui permettre de mener la suite des opérations, de tenir des archives physiques et électroniques des différents actes et documents, et de disposer d'un personnel suffisant et doté de formations minimales pour effectuer les

²⁷ Groupe de discussion avec les autorités locales et quelques paysans bénéficiaires des innovations à Karongo, dans le territoire de Walungu au Sud-Kivu, mais 2021.

²⁸ Les organisations ASOP, IFDP, UEFA sont celles qui véhiculent la titrisation foncière individuelle au sein du cadre coutumier de sécurisation foncière au Sud-Kivu et auprès de qui nous avons eu des entretiens.

²⁹ Le modèle du certificat foncier coutumier délivré par les acteurs non-étatiques, confère annexe 5.

différentes opérations de terrain et du bureau. Ensuite, un agronome au niveau du groupement et un agronome au niveau de la Chefferie sont formés aux travaux topographiques. Ces fonctionnaires de l'administration coutumière sont déjà impliqués dans la gestion des terres, destinées à l'agriculture en milieu rural, ou ils font office d'agents fonciers. Ces derniers sont impliqués dans plusieurs opérations courantes, notamment les demandes des terres et l'enquête préalable de vacance des terres, lorsque ces derniers sont sollicités par un tiers. A Kabare, comme à Ngweshe dans le territoire de Walungu, il existe déjà un Cadastre Foncier Coutumier, avec pour objet l'enregistrement des droits fonciers coutumiers. Le cadastre est tenu par le Service Foncier Local de la Chefferie. Le modèle développé s'est construit sur cet acquis. Au cours de cette sous-étape, il est également procédé à la codification des différents lieux ciblés pour la mise en œuvre, ainsi que des documents à utiliser.

ii). Reconnaissance de terrain : les travaux commencent par une reconnaissance effectuée par des équipes constituées de l'Agronome et de 4 notables du village, dont le rôle consiste à intervenir pour gérer d'éventuels conflits. Ces notables sont la mémoire vivante concernant les transactions et les divers droits alloués. Les reconnaissances s'effectuent à la parcelle et les voisins sont invités. Chaque reconnaissance couvre des champs situés dans un ou plusieurs blocs contigus. L'enquête note tous les éléments relatifs à chaque parcelle (droit initial, transaction, l'identité de l'ayant-droit) et relève les données topographiques géo référencées. Les informations sont consignées sur une fiche de reconnaissance des droits fonciers coutumiers, et font l'objet de l'établissement d'un « PV de reconnaissance des limites d'une parcelle coutumière » par le technicien et les chefs locaux.

Au cours de la reconnaissance, les éventuels conflits sont traités et peuvent faire l'objet d'un acte écrit de résolution qui engage les parties. Différents types de documents contractuels peuvent être présentés lors de l'enquête pour se prévaloir d'un droit de jouissance sur une terre, mais, comme la plupart des transactions ont été réalisées oralement, les témoignages des chefs locaux et des notables demeurent indispensables.

iii). Traitement des données de terrain et établissement du Certificat Foncier Coutumier : les données de terrain sont transmises au bureau foncier local. Ce bureau est couramment appelé Cadastre foncier coutumier, qui les enregistre, tandis qu'une cellule informatique procède à leur numérisation. Le logiciel génère automatiquement un croquis de chaque terrain délimité avec sa superficie, ainsi qu'une liste d'usagers enregistrés. Le logiciel produit, également, la carte parcellaire du village, au fur et à mesure de la délimitation des parcelles individuelles. La liste est affichée au niveau du groupement. Elle informe les bénéficiaires du montant des frais administratifs proportionnel à la superficie, dont ils devront s'acquitter pour se voir délivrer le Certificat Foncier Coutumier. Une fois payés les frais administratifs auprès d'une institution de microfinance spécifique, le Certificat est établi automatiquement, puis signé, par le responsable foncier local, et transmis, pour signature, au niveau de la Chefferie. Au niveau du bureau du groupement, une cellule technique reçoit les dossiers à transmettre à la Chefferie et procède à la vérification sur la régularité des dossiers individuels.

Toutes les indications essentielles figurent sur le Certificat Foncier Coutumier, notamment l'identité du détenteur du droit, les éléments d'identification du terrain et de sa localisation, le

mode d'acquisition de la parcelle. Le croquis de la parcelle est accolé au verso du document (Revue du secteur foncier, 2016).

b. Titrisation foncière groupée³⁰

Le modèle de titrisation foncière groupée est une innovation qui consiste à regrouper les parcelles des communautés locales, autour des périmètres irrigués. Ce regroupement est composé d'un nombre des personnes, ne dépassant pas 20. En effet, précisons-le, ce modèle est mis en place dans le territoire d'Uvira, au Sud-Kivu, dans un contexte particulier. Dans ce territoire, plusieurs groupes ethniques se contestent l'identité, le pouvoir et l'accès aux ressources locales. Depuis 1966, écrit Koen Vlassenroot, les « *Banyamulenges* » par exemple qui habitent sur les hauts plateaux du territoire d'Uvira, sont en lutte de la création d'une zone politico-administrative, qu'ils demandent -aux autorités politiques et militaires locales, ce que d'autres communautés considèrent comme menace directe à leurs pouvoirs coutumiers (Vlassenroot, 2013). La particularité de ce conflit fait que, les communautés qui habitent ce territoire, cohabitent en conflits ethniques quasi-permanents qui n'arrivent toujours pas à trouver un règlement pacifique et sur le long terme. Ce contexte a alors poussé le consortium ZOA-IRC-SFCG, qui accompagne les communautés locales d'Uvira dans un processus de sécurisation foncière, de mettre en place, dans la plaine de la Ruzizi, où ils y vivent aussi des « *Barundi* » congolais, une approche de sécurisation foncière axé sur le certificat d'enregistrement, en appliquant l'emphytéose³¹. Les organisations suscitées réunies en consortium, ont ainsi initié une charte de cogestion des terres. Cette charte, fait intervenir plusieurs acteurs étatiques (Ministère de l'agriculture, Ministère des affaires foncières, services fonciers locaux, Ministère de l'intérieur, chefs administratifs locaux ainsi que copropriétaires fonciers eux-mêmes), afin de se définir un *modus operandi*, plus ou moins pacifique. En effet, chaque groupe de cogestionnaires, possède un acte de base, appelé « procès-verbal de l'assemblée générale ». Ce document, explique un de nos enquêtés, a la particularité de préciser la manière dont chaque cogestion sera gérée³². En plus, dans cette approche, le regroupement des parcelles se fait sur base du certificat d'enregistrement ainsi que de la nature de droit foncier reconnu à la parcelle. On note, cependant, que les métayers ne peuvent se retrouver dans ce même regroupement avec les concessionnaires puisqu'ils n'ont pas la même nature de droit. Mais, les étrangers, c'est-à-dire les personnes d'une autre nationalité, n'y sont plus exclus, au regard du fait que la loi foncière reconnaît aux personnes étrangères, physiques ou morales, le droit d'emphytéose.

Du côté de *Bafuliru*, où les paysans ont presque la même nature de droit fonciers coutumiers, le consortium a initié le Certificat Foncier Coutumier. Il a également mis en place une charte de gestion communautaire. Au cours d'une assemblée inclusive, qui regroupe uniquement les habitants et chefs coutumiers locaux, les différentes parties prenantes à l'assemblée définissent

³⁰ Le consortium ZOA-IRC-SFCG pilote la titrisation foncière groupée dans la plaine de la Ruzizi, au Sud-Kivu, RD Congo.

³¹ L'article 110 de la loi foncière (Loi du 20 juillet 1973) définit l'emphytéose comme le droit d'avoir la pleine jouissance d'un terrain inculte appartenant à l'Etat, à la charge de mettre et d'entretenir le fonds en valeur et de payer à l'Etat une redevance en nature ou en argent.

³² Entretien avec un point focal du projet de sécurisation foncière à Bukavu, 2021.

les concepts et certaines règles clés ainsi que la nature des droits fonciers coutumiers qui seront applicables à toutes personnes habitant la chefferie des *Bafuliru*. On note que, dans cette chefferie, les congolais et les étrangers ne peuvent s’y retrouver. Il est de l’exclusivité des congolais seuls. « *Un congolais ne peut se retrouver ici chez nous dans un même type de contrat avec un Burundais dont il conteste la nationalité congolaise* » nous a expliqué un interviewé³³. Ce type de regroupement, fait en sorte que l’on retrouve une diversité des droits fonciers, censés être sécurisés selon la coutume locale. Les étrangers, dans ce contexte, sont limités en droit. Au regard de la coutume locale, ils ont, un droit limité de jouissance en ce sens qu’ils se voient seulement attribuer une fiche de reconnaissance de leurs droits, mais celle-ci ne les garantit aucun droit perpétuel sur le sol.

§4. Cadre de dialogue et de médiation, et groupes de réflexion sur les questions foncières

Les cadres de dialogue et de médiation (CDM) et groupes de réflexions sur les questions foncières (GRQF), sont des structures mises en place par les ONGs congolaises Action pour la Paix et la Concorde (APC), l’Innovation et Formation pour le Développement et la Paix (IFDP) (Wakenge & Vlassenroot, 2020) ainsi que l’Action Sociale et d’Organisation Paysanne (ASOP). Ces structures, mises en place dans un contexte du Sud-Kivu de post-conflits armés, et des conflits fonciers violents, constituent des cadres de concertation sur les pratiques et normes foncières. Ils constituent, également, des cadres où se font la proposition des solutions et médiations des conflits fonciers, qui surviennent dans la communauté (Thinon, *et al.*, 2011). En effet, il nous revient de rappeler ici que les guerres qui ont sévi au Sud-Kivu depuis les années 1996 jusqu’en 2001, ont eu un impact considérable sur le mouvement de la population (Marysse & Catherine, 2001 ; Lubala, 2001), fuyant la guerre dans les milieux ruraux pour se réfugier dans les milieux urbains, et dans les pays voisins (Mararo, 2003 ; Lubala, 2000). Le rapport du Bureau de la Coordination des Affaires Humanitaires (BCAH ou OCHA) de 2004-2005, a dénombré, autour de 380.000 personnes soit près de 76.000 familles déplacées internes au Sud-Kivu (OCHA, 2004-2005). Pendant cette période, Nyenyezi & Ansoms (2014 et 2015) notent que plusieurs enregistrements des terres rurales ont eu lieu à Bukavu. Les élites politiques, militaires etc... ont profité de la fuite de la population, abandonnant leurs terres, pour les accaparer et les enregistrer aux services étatiques (Nyenyezi & Ansoms, 2014). Cependant, la période de relative accalmie, poursuivent ces auteurs, a été caractérisée par des conflits fonciers qui tournaient autour de la revendication, par les paysans en retour dans leurs terroirs, des droits sur leurs terres (Idem).

De plus, retenons que, la sécurisation des droits fonciers ne veut pas nécessairement dire la délivrance du titre ou la possession d’un document « officiel », même si ces références donnent un degré plus élevé de sécurisation ou de jouissance. La dimension de légitimité et de bonne foi, dans l’utilisation des droits, est très importante. Dans un contexte où les personnes déplacées ont perdu les documents, le manque des titres ne voudrait pas dire qu’elles ont perdu leurs droits fonciers (Guide de médiation foncière, 2013 : p14).

C’est suite aux revendications foncières qui ont suivi cette période, et à la prolifération des différends fonciers qui caractérisent les milieux ruraux du Sud-Kivu, que IFDP a créé, dans le territoire de Kabare, 129 GRQF. Ces derniers, ont permis de régler environ 1.504 cas des conflits

³³Entretien tenu avec un point focal du projet de sécurisation foncière au Sud-Kivu à Bukavu 2021.

fonciers (Thinon *et al.*, 2011). A Kalehe, APC a créé 30 CDM et presque un nombre similaire de noyaux de paix (Wakenge & Vlassenroot, 2020). À Lemera, dans le territoire de Walungu, ASOP a mis en place un cadre de concertation pour régler les différends fonciers³⁴.

Les caractères participatifs et inclusifs de ces structures permettent de réunir, lors d'une médiation, les protagonistes en contestation, les autorités coutumières et civiles locales, les voisins qui peuvent donner témoignage, les sages du village ainsi que toutes autres personnes du milieu, jugées influentes. A Lemera particulièrement, le cadre de concertation mis en place par ASOP a la spécificité de réunir en son sein, les hommes et les femmes, les agriculteurs ainsi que les grands concessionnaires fonciers (ASOP, 2017).

§5. Registre foncier coutumier

Attendu comme « registre cadastrale », au sens du *thésaurus multilingue du foncier*, dans sa *version française* ; ou encore « registre foncier communautaire » comme retenu par *Integrated Research Institute (IRI-UCBC)*, le registre foncier coutumier, note *le Guide Technique pour Gouvernance des Régimes Fonciers de la FAO (2017)*, est une « matrice cadastrale » qui assure l'enregistrement des droits fonciers coutumiers. Il renseigne, à cet effet, les informations sur les transactions coutumières des terres, les occupations et usages dans les villages. Il est considéré, dans ce processus, comme un outil de certification foncière au niveau communautaire pour assurer le bien-être des citoyens et des peuples autochtones sur les terres, et représente « une carte du village sur laquelle sont enregistrés les droits fonciers des villageois : droits de propriété coutumière et contrat d'usage. Son but étant, alors, de clarifier les droits de chacun et de réduire, ainsi, les conflits fonciers. Le RFC, dans sa mise application, constitue un complément au système foncier formel, qui facilite alors la résolution des plusieurs problématiques foncières parmi lesquelles une pluralité des titres ; considérés comme soubassement au service foncier sans aucune base juridique ; la pluralité des acteurs, aussi bien que l'incohérence dans la loi avec la réalité vécue sur le terrain en rapport avec la gestion des terres des communautés locales. Ainsi, le RFC assure la traçabilité des droits exercé sur les terres des communautés locales en clarifiant des occupations coutumières³⁵.

Section II. Analyse de l'efficacité, légitimité et durabilité des innovations promues par les acteurs-non étatiques dans la sécurisation foncière

Cette analyse sera basée sur le traitement des données empiriques et documentaires collectées. Celles-ci, nous ont facilité de dégager les idées maîtresses pour présenter chaque section de ce chapitre. L'analyse porte sur les forces, les faiblesses, les opportunités ainsi que les menaces qui entourent chaque type d'innovation.

³⁴Entretien tenu avec un agent de l'ASOP à Bukavu, juin 2021.

³⁵<https://iriucbc.org/2020/05/27/le-sif-rfc-un-socle-pour-la-securite-de-droits-fonciers-des-communautes-locales/>

Tableau n°1 : Matrice FFOM de synthèse des innovations des acteurs non-étatiques

Innovations	Forces	Faiblesses	Opportunités	Menaces
1. Titre foncier	<ul style="list-style-type: none"> - Processus simple, moins couteux et participatif. - valorise les droits fonciers locaux et légitimé sur le plan social. - prévient des différentes tentatives d'accaparement des terres et des éventuels conflits fonciers. - promeut, sur le plan local, la paix sociale et les droits fonciers des femmes et du genre, de jeunes de jouir et sécuriser le foncier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible appropriation par les instances administratives locales de gestion foncière et les communautés locales. - Défis de légitimation par l'Etat comme titre foncier à part entière. - Désolidarisent les paysans. - Modèle construit dans un contexte d'individualisation des droits fonciers coutumiers, ce qui fait qu'il soit difficile d'anticiper sur sa capacité à sécuriser des droits exercés collectivement. - le prix du certificat reste plus couteux aux paysans pauvres et symboliques aux paysans riches. - lenteur dans le processus d'octroi dudit titre foncier. - l'appréciation des droits fonciers des paysans dans le processus individuel d'octroi du titre foncier est très subjective que le processus peut s'estomper à mi-chemin. - la titrisation groupée n'assure toujours pas une réunification des paysans des nationalités différentes dans un même regroupement. - la titrisation groupée accentue les conflits identitaires entre communautés qui se contestent l'identité et appartenance tribale. 	<p>La loi foncière actuellement vigueur reconnaît les terres des communautés locales (article 388) et par ricochet les autorités coutumières (cfr loi de 2015 portant statut des autorités coutumières). Elle offre la possibilité aux acteurs non-étatiques de développer les approches novatrices afin de sécuriser le foncier et promouvoir la paix durable en milieu rural. La loi sur la décentralisation reconnaît également, aux ETD, la possibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les innovations des acteurs non-étatiques introduisent dans l'arène foncière, des nouveaux pouvoirs (nouvelles instances de gestion foncière) et des nouvelles dynamiques d'accès aux ressources naturelles et gestion des conflits fonciers. - Ces innovations mettent en place un cadre juridique qui se superpose aux cadres existants,

<p>2. Cartographie participative</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assure la représentation graphique des espaces communautaires. - Contribue efficacement à la reconnaissance des droits fonciers locaux dans les milieux avec prédominance des droits collectifs. - Préviend les conflits intercommunautaires pour les contrôles des ressources. - Permet d'assurer l'allocation des terres à des investisseurs extérieurs. - Assure la planification des espaces fonciers et du développement local. - Permet de ressortir les cas de superposition d'usage ou des ressources sur un même espace. 	<ul style="list-style-type: none"> - Approche plus technique et nécessite aux ETD un arsenal nécessaire alors que les EDT sont majoritairement très pauvres et moins rétrocedées par l'Etat. - Approche technique et exige des ressources humaines compétentes dans un environnement ou la paysannerie est accablée par l'analphabétisme. - Difficulté de l'opposabilité de la carte aux tiers, notamment pour reconnaître officiellement les limites d'un terroir coutumier. - Efficacité est incertaine. Pas d'alternative viable pour documenter les espaces d'exercice de droit fonciers communautaires. - Plus couteux que l'on ne peut systématiquement y faire recourt pour cartographier la totalité des terres communautaire de la RDC. - l'attestation parcellaire pèse sur les paysans qui doivent renouveler sa validité chaque six mois après. - Difficulté des retrouver l'attestation parcellaire dans toutes les étapes de reconnaissance foncière, alors que le processus emprunte une démarche participative. - Processus long et fastidieux. 	<p>de gestion de certains aspects du foncier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Leurs interventions ont des conséquences sur les équilibres politiques et juridiques locaux, - les ANES réduisent la considération foncière à la seule dimension politique, au sein duquel ils proposent des innovations techniques. - Les relations de pouvoir assorti de processus de reconnaissance foncière ont des impacts forts sur les interventions de démarcation et de certification parcellaire, - les nouvelles règles produites ainsi que des nouvelles
---	--	---	---	---

<p>3. CDM et GRQF</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Crédible. Non lucratif, efficace et permet d’apprécier et trouver des solutions, de manière prompte, aux différends fonciers, - Assure l’éducation foncière (sensibilisation sur l’équité dans la jouissance et sécurisation du foncier). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces structures empruntent un système titulaire avec les ONGs qui les ont créés. Ce qui fait qu’ils soient perçus par les paysans comme exotique. - leurs initiatives ont tendance à s’appuyer fortement sur le financement extérieur, du reste éphémère. - la multitude des stratégies employées souffrent de cohérence et coordination. - Grand nombre des CDM et GRQF tentent d’attirer vers elles les parties aux conflits et de manipuler des litiges dont elles pensent tirer profit. - les résultats des efforts de résolution et arbitrage des conflits ont tendance à être négociables et imprévisibles. - les litiges ont moins de chance d’être réglés ou résolus de manière durable. - Elles se retrouvent dans l’impasse lorsqu’il faut trouver une solution pour un cas qui oppose les paysans d’une élite locale (militaire, politicien, commerçant etc...). - Elles ont des difficultés à trouver une solution aux cas d’accaparement des terres. - Lorsque les écarts de pouvoir sont plus grands, notamment lorsque les groupes armés sont impliqués dans les dynamiques foncières, l’efficacité de ces approches est plus limitée. - Aucun moyen de veiller à l’application des décisions, ce qui nuit à la pérennité des résultats de la médiation et l’arbitrage des conflits fonciers. 		<p>instances de régulations des différends créent rivalisent avec les cadres normatifs préexistant,</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de contestation devant la justice moderne (tribunal des grandes instances etc...), les actes de médiations sont méconnus par l’administration et la justice
------------------------------	--	--	--	--

<p>4. Registre coutumier</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assure d'améliorer les pratiques coutumières locales dans la gestion des terres et favorise la sécurité de la tenure des vulnérables au sein de la communauté sur le plan institutionnel, légal et spatial - Identifie les occupants fonciers qui sont dans la zone ainsi que les droits fonciers sur leurs terres. 			
-------------------------------------	--	--	--	--

Source : Auteur, sur base de la compilation des données des entretiens et observations de terrain

§1. Les forces ou avantages des innovations

1. Le titre foncier coutumier

Le processus de délivrance du titre foncier coutumier est participatif et inclusif. Le titre foncier coutumier permet au détenteur de faire valoir ses droits sur la terre. Il tire sa légitimité sur ce caractère participatif et inclusif, ainsi que son acceptation locale comme outil à faire valoir le droit de propriété sur le sol. Le processus de l'obtention étant simple et moins coûteux, contrairement au certificat d'enregistrement prôné par l'État qui coûte d'abord cher aux paysans, puis se négocie dans les méandres de l'administration foncière locale. Le titre foncier coutumier, une fois la procédure de son obtention bien suivie, devient un gage de prévention des différentes tentatives malveillantes d'accaparement des terres, d'éventuels conflits fonciers liés à la contestation sur la parcelle tout en promouvant la paix sociale. Ce titre peut aussi servir de gage pour contracter un crédit d'investissement dans la terre avec toute quiétude. En fin, il facilite la promotion des droits de la femme en générale et du droit foncier de la femme en particulier en ce sens que les femmes commencent à sécuriser, à leurs propres noms, les droits fonciers outrefois considérés tabou par la coutume locale. Elles peuvent, alors, hériter la terre et y investir sans contestation.

2. La cartographie participative

La cartographie participative est un outil efficace pour la représentation graphique des espaces communautaires. Elle peut contribuer, efficacement, à la reconnaissance des droits fonciers locaux, surtout dans des milieux avec prédominance de droits collectifs. En effet, l'absence de cartographie des terroirs coutumiers expose les communautés à des appétits fonciers extérieurs et à des conflits intercommunautaires pour les contrôles des ressources. Cet outil peut également être utile pour l'allocation de terres à des opérateurs extérieurs à la communauté. Etant donné que les demandes des concessions se font sur des terres communautaires parfois juxtaposées, il n'est pas toujours évident de savoir avec quelle communauté négocier une portion de la concession. Ce problème se pose par exemple pour la délimitation des parcs et autres réserves naturelles. La validation intercommunautaire peut également être utilisée comme un outil de résolution de conflits fonciers intercommunautaires, dans la mesure où elle documente un accord entre communautés voisines sur les limites de leurs terroirs respectifs.

L'administration locale utilise la cartographie participative pour une meilleure planification des espaces. En effet, les informations des cartes communautaires sur les limites de l'exercice des droits des différentes communautés, dans les villages cartographiés, peuvent constituer des outils précieux dans la planification locale de développement. Les cartes communautaires peuvent, enfin, faire ressortir les cas de superpositions d'usages ou de ressources sur un même espace (Revue du secteur foncier, op cit.).

3. les cadres de dialogue et de médiation, et groupes de réflexion sur les questions foncières

Ces structures, grâce aux nouvelles approches développées dans la gestion des conflits fonciers, ont fait qu'elles soient plus consultées, et obtiennent, sur le plan local, une certaine crédibilité. Elles demeurent, localement, des structures de référence dans la résolution des différends fonciers. Leur diligence dans l'appréciation de conflits fonciers aboutit à ce que plusieurs différends soient réglés et la paix sociale rétablie. Pascal Thinon, Alain Rochegude et Thea

Hilhorst (2011) illustrent avec un exemple que sur le 129 GRQF créé par IFDP à Kabare, 1504 cas des conflits ont été résolus et la paix sociale rétablie durant la période qu'encourait le projet de sécurisation foncière de cette organisation. A Lemera en particulier, et dans le territoire de Walungu en général, les structures de médiation mises en place par ASOP ont permis à faire comprendre aux hommes, grâce à des sensibilisations sur l'éducation foncière, la nécessité de sécuriser la terre aux noms de leurs femmes et enfants. Alors que dans la coutume locale, les femmes ne peuvent, ni accéder à la terre, ni sécuriser celle-ci à leurs noms. Dans certains territoires (tels Walungu, Kabare et Kalehe), ces structures ont permis aux femmes de débattre aux côtés de leurs maris, les enfants aux côtés de leurs parents, sur les questions foncières, autrefois considérées par les coutumes locales comme « tabou ».

Leurs caractères non lucratifs, a fait qu'elles soient plus consultées au niveau local. Plusieurs cas des conflits fonciers y sont alors appréciés et résolus, même ceux qui restaient pendants, force aux protagonistes de manquer le moyen matériel à payer comme frais de médiations aux autorités coutumières locales, ou aux tribunaux des paix locaux.

4. Le registre foncier coutumier

Le Registre Foncier Coutumier ou encore Registre Foncier Communautaire, est venu répondre à un besoin imminent des communautés locales qui se sentaient moins sécurisées par certaines dispositions de la loi foncière actuelle. Sur le plan individuel, la sécurisation foncière est perçue comme une condition pour assurer la subsistance de la famille. Elle permet aussi d'assurer la transmission des terres aux héritiers. Du point de vue de l'Etat, elle est surtout perçue comme une dimension essentielle des politiques de développement, qui facilite la croissance de la production agricole, la maîtrise du développement urbain, et permet de garantir la paix sociale³⁶. En plus, la mise en place du registre communautaire permet également d'améliorer les pratiques coutumières locales de gestion des terres. Elle favorise, en plus, la sécurité de la tenure foncière des vulnérables au sein de la communauté, tant sur le plan institutionnel, légal et spatial³⁷. Il [le registre foncier coutumier] facilite, somme toute, d'identifier les occupants fonciers, qui sont dans la zone, ainsi que les droits fonciers sur leurs terres, conclut Jean-Pierre Chauveau (2003).

§2. Les faiblesses des approches

1. Titrisation foncière

La Revue du Secteur Foncier de 2016, note que, l'ambition initiale de la titrisation foncière, était de définir un modèle de gestion du patrimoine foncier qui aboutirait à la délivrance, par l'autorité coutumière, d'un titre susceptible de consolider les droits acquis selon les différents modes cités plus haut. Cet outil devait, à la fois, (i) construire un dispositif juridique et institutionnel foncier légitime aux yeux des communautés et susceptible d'obtenir la reconnaissance de l'Etat ; (ii) promouvoir une gestion foncière décentralisée et participative par le biais d'instances locales chargées de gérer les terres et les ressources naturelles et d'aider à la régulation des conflits fonciers ; et, finalement, (iii) coordonner la multiplicité d'acteurs dans le foncier coutumier ainsi

³⁶<http://www.hubrural.org/IMG/pdf/mythes-impasse-de-limmatriculation-fonciere-et-necessite-de-dapproches-alternatives-par-hubert-ouedraogo-2.pdf>

³⁷ <https://iriucbc.org/2020/05/27/le-sif-rfc-un-socle-pour-la-securite-de-droits-fonciers-des-communautes-locales/>

que limiter la prolifération des documents et des rivalités entre légalité et légitimité sur l'espace foncier coutumier (Revue du secteur foncier, 2016).

Cependant, sur le terrain, la réalité est loin de là. Le processus fait face à des nombreux défis, qui justifient, non seulement, sa faible appropriation par les instances administratives locales de gestion foncière comme notent Baraka, Ansoms, Kasper (2021) d'une part, mais aussi par les communautés locales, c'est-à-dire les paysans, de l'autre.

Notons d'abord avec Mudinga & Nyenyezi (2014) que, si la titrisation marque une avancée dans l'institution coutumière, sa légitimation, par l'État, comme titre foncier à part entière, constitue un grand défi à relever. En outre, la faiblesse dans l'harmonisation des outils et/ou approches, ainsi que l'enchevêtrement des logiques d'intervention des acteurs sur la même arène foncière, a fait remarquer que plusieurs paysans ne se préoccupent pas de cette titrisation. Ils s'en désolidarisent davantage. Premièrement, le modèle s'est construit dans un contexte d'individualisation des droits fonciers coutumiers. Ceci fait qu'il est difficile d'anticiper sur sa capacité à sécuriser des droits exercés collectivement comme c'est le cas dans une grande partie des espaces coutumiers de la RDC (Revue du Secteur foncier, op cit). Deuxièmement, la faiblesse dans la coordination des approches entre acteurs qui véhiculent cette innovation, fait que, le mécanisme de participation aux frais de certification, c'est-à-dire le prix du certificat foncier à délivrer aux paysans, reste plus coûteux aux paysans pauvres et quasi-symbolique aux paysans riches. Dans certains territoires, nous explique un enquêté, « *les lots des pauvres soutiennent les lots des riches* »³⁸. Plusieurs autres enquêtés ont fait savoir que dans plusieurs territoires au Sud-Kivu (Par exemple à Kabare), les acteurs non-étatiques ont fixé les prix du certificat de manière forfaitaire. C'est-à-dire que quelle que soit la superficie de la parcelle, ils font payer au bénéficiaire du titre foncier une somme de 20 dollars US\$. Dans ce contexte, un paysan qui dispose d'une portion de 2 ares de terres par exemple, et celui qui dispose de plus de 2 hectares, payent tous le certificat au même prix. Ceci constitue, localement, une source de contestation entre les paysans et les désolidarisent de cette innovation. Dans un autre territoire (tel Walungu), où le prix de la certification se fait au prorata de la parcelle à sécuriser, on voit plusieurs logiques des acteurs intervenir, mais malheureusement, elles se chevauchent. La certification, dans ce contexte, se fixe à 15 US\$ par Are. C'est-à-dire, 150 US\$ par Ha. Non seulement il y a d'autres organisations qui peuvent se présenter dans le même milieu avec une logique de certification gratuite, on retient que, ce même prix, reste encore exorbitant pour les paysans en majorité pauvre. Soulignons, également, que la plupart des acteurs non-étatiques ne sécurisent pas les parcelles des individus. Au préalable, ils réunissent les paysans ensemble (soit en association ou en organisations paysannes ou villageoises) pour sécuriser leurs concessions. Dans cette optique, les paysans se font enregistrer, au sein de ses acteurs, avant que ces derniers qui travaillent avec le service de l'administration foncière locale, ayant une personnalité juridique, ne commencent les travaux de reconnaissances foncières. Les paysans réunis, profiteront alors de la sécurisation de leurs concessions, bien que le titre foncier octroyé soit individuel. Cependant, un paysan qui ne s'est pas retrouvé dans le regroupement, ne peut hasarder sécuriser individuellement sa

³⁸ Entretien tenu à Karongo dans le territoire de Walungu avec une paysanne bénéficiaire du titre foncier, juin 2001

parcelle, puisque le coût est insupportable pour lui. Une dame m'a expliqué que « *cette sécurisation, réellement, ne nous profite pas* »³⁹.

En outre, une autre faiblesse, et non la moindre, reste la lenteur dans le processus d'octroi dudit titre foncier. Les témoignages de nos enquêtés fustigent cette lenteur en ce sens « *le processus est lourd, car reconnaît la validation du dossier par tous les bureaux à la base. Or, au niveau du service foncier local, les bureaux sont décentralisés qu'ils sont nombreux. On voit souvent les dossiers traîner car, chaque autorité du bureau, doit apprécier à son niveau. A défaut, il risque de bloquer le dossier et le processus s'arrête à ce niveau* »⁴⁰. Un autre interviewé ajoute, « *l'appréciation de nos dossiers, par les chefs de différents bureaux, est très subjective. Si on ne sait les motiver, en plus de frais que l'on avait payé, ils font traîner les dossiers et le processus continue à prendre du temps, jusqu'à ce qu'on désespère* »⁴¹. D'autres paysans ont expliqué que jusqu'en 2016, sur 7000 parcelles identifiées dans les territoires de Kabare et Walungu et dont les dossiers étaient déjà traités, seuls 174 certificats fonciers coutumiers à Kabare étaient déjà délivrés tandis qu'à Walungu, jusqu'en mars de la même année, aucun titre n'était délivré aux paysans. Baraka, Ansoms et Kasper (2021) expliquent qu'à Walungu, vers la fin de l'année 2017, seulement 32 certificats fonciers coutumiers sur 2272 champs et parcelles recensés, avaient été délivrés à 22 usagers sur 1146 prévus.

Dans le territoire d'Uvira, où se passe la titrisation foncière groupée, celle-ci a eu des difficultés majeures de réunir les paysans de nationalités différentes dans un même regroupement, en dépit des chartes locales signées. Cette titrisation a, par contre, accentué les conflits identitaires entre les communautés qui se voient refuser le droit de jouissance perpétuelle sur le sol, dont ils se revendiquent l'appartenance. Cette même approche de titrisation foncière groupée, avait réuni suffisamment des moyens pour sensibiliser les mêmes paysans qui se contestent l'identité dans le territoire d'Uvira. Cependant, étant donné que la durée du projet est limitée, il se pose un grand problème de pérennisation des approches, au regard du fait que les paysans seraient limités en moyen pour assurer la continuité des activités mise en place dans les périmètres irrigués, s'inquiètent Baraka, Ansoms, Kasper (op cit.).

2. Les cadres de dialogues et médiations, et groupes de réflexion sur les questions foncière

Si, ces structures ont facilité la résolution des différends fonciers dans les communautés, elles sont vite localement remises en cause par les paysans. Gillian Marthys & Koen Vlassenroot (2016) écrivent que leur efficacité n'est toujours pas garantie. Dans la plupart des cas, les auteurs martèlent qu'il existe pratiquement aucun moyen de veiller à l'application des décisions, ce qui nuit à la pérennité des résultats de la médiation et de l'arbitrage. Certaines de ces structures, renchérissent ces auteurs, sont mal intégrées dans les communautés locales. Cela vaut surtout pour celles qui sont des antennes d'organisations de la société civile établies au niveau provincial, ou introduites par des agences internationales. Plusieurs autres enquêtés et des experts en conflits concluent qu'« *à cause de ce système tutélaire, ces structures sont largement perçues par les populations comme appartenant à l'organisation qui les avaient lancés, et non pas à la communauté* ». Et de renchérir « *en plus, ces initiatives ont tendance à s'appuyer fortement sur*

³⁹ Entretien tenu à Ikoma dans le territoire Walungu avec une agricultrice bénéficiaire du titre foncier, juin 2021

⁴⁰ Entretien avec une agricultrice bénéficiaire du titre foncière à Walungu, 20 mai 2021

⁴¹ Entretien un éleveur bénéficiaire du titre foncier à Walungu, 20 mai 2021

un financement externe, qui est souvent d'une durée limitée ». Ces deux facteurs affectent leur pérennité. Un autre aspect, le plus problématique, est la multitude de stratégies employées, sans souci des cohérences ou de coordination. Qui plus est, un grand nombre de ces structures tentent d'attirer vers elles les parties aux conflits et de manipuler les litiges dont elles pensent tirer profit (Marthys & Vlassenroot, 2016). En plus, on réalise que ces instances ont un caractère non lucratif. Ceci fait que même un paysan suffisamment pauvre fait apprécier son cas à ces instances. Mais, en dépit de ce caractère, il s'observe, en effet, que les résultats des efforts de résolution et arbitrage des conflits ont tendance à être négociables et imprévisibles. Marthys & Vlassenroot (op cit) et Mudinga & Nyenyezi (2014) concluent que « *les litiges ont donc moins de chance d'être réglés ou résolus de manière durable* » (Marthys & Vlassenroot, op cit, Mudinga & Nyenyezi, 2014). Séverin Mugangu (2019) explique que ces structures se retrouvent dans l'impasse lorsqu'il faut trouver une solution pour un cas qui oppose les paysans d'une élite locale (militaire, politique, commerçant etc...) qui les accaparent. En outre, elles ont des difficultés à trouver même les solutions aux cas d'accaparement des terres. Lorsque les écarts de pouvoir sont plus grands, notamment lorsque les groupes armés sont impliqués, l'efficacité de cette approche est beaucoup plus limitée (Mugangu, 2019 ; Mudinga & Wakenge, 2021).

3. Attestation parcellaire et cartographie participative

La grande faiblesse de la cartographie participative se situe à deux niveaux. Premièrement, elle est une approche technique, qui nécessite un arsenal nécessaire (boussole, GPS, ordinateur et les logiciels y relatifs etc...), alors que les ETD sont en majorité pauvre et faiblement rétrogradées par le gouvernement central qu'elles ne peuvent pas prendre le risque d'entreprendre pareil projet. Deuxièmement, le processus de la cartographie participative est plus technique, qu'elle exige des ressources humaines compétentes dans un environnement où la majorité de la population est accablée par l'analphabétisme. Ce constat fait que, dans la plupart des cas, on fait recours à une main d'œuvre extérieure. Celle-ci, au terme du projet, retourne dans leur milieu respectif (en ville) sans laisser les paysans dans la capacité de conduire d'eux-mêmes la cartographie. Du coup, le projet tombe dans une faiblesse de la pérennité, faute d'appropriation des acquis. Une autre grande faiblesse, est, cependant, le problème de l'opposabilité de la carte aux tiers, notamment pour reconnaître officiellement les limites d'un terroir coutumier. Il nous paraît, ici, qu'il est nécessaire de franchir une autre étape en conférant une valeur légale à la carte communautaire pour faciliter son adoption par l'Administration territoriale. Autrement, elle est considérée juste comme un outil pour renseigner les droits sur des terres communautaires, avec potentiel de résolution de conflits (Revue du secteur foncier, op cit).

En outre, son efficacité est incertaine. Il n'y a pas d'alternative viable à cette approche pour documenter les espaces d'exercice des droits fonciers communautaires. Cependant, l'approche revient à environ 10 dollars US\$ à 50 dollars US\$ à l'hectare, selon la configuration du terrain, sans compter l'investissement initial dans les équipements de cartographie. Il est certainement difficile d'envisager d'y recourir systématiquement pour la cartographie de la totalité des terres communautaire en RDC (idem).

En outre, retenons qu'en droit administratif congolais, la validité d'une attestation ne peut durer que six mois. L'introduction de l'attestation d'occupation des terres, reste lacunaire, pour assurer la sécurisation foncière de la communauté locale. D'abord, elle pèse sur les paysans qui doivent

renouveler sa validité, chaque après six mois. En plus, faute de l'inefficacité des ETD dans la gestion de paperasse et traçabilité (celles-ci n'étant pas dotées d'un service informatique, moins encore du personnel qualifié dans la gestion des archives), l'attestation ne peut se retrouver à tous les niveaux du processus de la reconnaissance foncière, pourtant un soubassement pour apprécier les droits fonciers des communautés locales dans une approche de planification participative. Contrairement au processus de reconnaissance pour la titrisation, le processus d'obtention de l'attestation d'occupation des terres nécessite la participation de tous les paysans mobilisés. Elle reste, cependant, très longue et fastidieuse, dans un contexte où la mobilité d'un village à l'autre, du reste très éloignés, n'est pas évidente. Cette contrainte fait que son accessibilité soit difficile, et les paysans n'y accordent pas plus d'attention.

§3. Opportunités

Malgré l'importance et l'urgence d'une réforme foncière pour traiter de nombreuses questions liées aux conflits fonciers en RDC, la loi foncière actuellement en vigueur (du 20 juillet 1973) offre plusieurs opportunités et/ou possibilités, qui pourraient également être utilisées et servir d'outils pour aborder et résoudre certains des problèmes les plus graves. Le développement d'interventions, le pilotage et la mise œuvre des solutions innovatrices et durables, telles que la titrisation collective et la cartographie participative, sont des opportunités à saisir par les ANE afin d'améliorer le secteur foncier. En plus de la nécessité de clarifier et formaliser les droits fonciers coutumiers locaux, à travers des outils alternatifs expérimentés dans les cadres des projets tels que le certificat foncier coutumier, les chartes foncières locales, les dialogues communautaires participatifs ; la loi foncière, en reconnaissant l'existence des terres des communautés locales (Article 388), c'est-à-dire rurale, et la gestion de ces terres selon les coutumes et usages locaux ; offre également la possibilité de recourir aux innovations des acteurs non-étatiques comme mesures intermédiaires de sécurisation foncière en milieu rural.

§4. Menaces

Les innovations des acteurs non-étatiques ont introduit, dans l'arène foncière locale, des nouveaux pouvoirs et des nouvelles dynamiques d'accès aux ressources naturelles et de gestion des conflits. La transformation qu'elles induisent, à l'échelle locale, ne peut subsister sans une négociation avec les différents ordres juridiques en place. Cependant, leurs approches mettent en place un nouveau cadre juridique qui se superpose aux cadres existants. En outre, leurs interventions ont des conséquences sur les équilibres politiques et juridiques locaux, soulignent Mudinga & Nyenyezi, (2014) ; Mudinga & Wakenge, (2021) ; Marthys & Vlassenroot, (2016).

Dans la considération foncière locale, c'est-à-dire coutumière, expliquent Olivier Barrière (1996) et Jean-Pierre Chauveau (1998, 2002), le foncier joue un rapport symbolique (Chauveau, 1988 ; Chauveau, 2002) et social large⁴², au sein duquel interagissent différents acteurs stratégiques, à des échelons aussi local, national qu'international (Rocheude, 2011 ; Le Roy, 1995). Cette

⁴² Jean-Pierre Jacob (2013) écrit dans ce sens que le foncier est le lieu de la « bonne vie ». Entant que richesse, il doit périodiquement être restauré au travers des prières, des offrandes et des sacrifices, les lignages ; ...les questions foncières dans ces contextes coutumiers renverraient donc à un corps social entièrement pris dans le devoir de faire grandir un sujet transcendant, ce qui expliquerait que ses membres soient assujettis à un interdit de distinction, de délimitation, entre la sphère du soi et de l'autre. (Jacob, 2013).

considération du foncier n'est pas celle que ces acteurs non-étatiques réservent au foncier. Baraka, Ansoms, Kasper (2021) expliquent que ces acteurs réduisent la considération foncière à la seule dimension politique, au sein duquel, ils proposent des innovations techniques. Ces auteurs expliquent que les relations de pouvoir assorti de processus de reconnaissance foncière, ont un impact fort sur les interventions de démarcation et de certification parcellaire, non seulement sur le terrain en aval, mais aussi et surtout en amont en partant dans les choix légaux qui donne une prééminence des mécanismes de sécurisation formelle (Baraka, *et al.*, 2021).

Somme toute, les nouvelles règles produites ainsi que des nouvelles instances de régulations des différends qu'ils créaient, rivalisent avec les cadres normatifs préexistants. En cas de contestation devant la justice moderne (de l'Etat), les actes de médiation assorti des instances mis en place par ces acteurs non-étatiques sont méconnus par l'administration et la justice (Mudinga & Nyenyezi, 2014 ; Mudinga & Wakenge, 2021).

Section III. Analyse des tendances générales des innovations des acteurs non-étatiques

Les réflexions qui émergent de la littérature sur la sécurisation foncière rurale en Afrique subsaharienne, présentent l'évolution d'une diversité d'outils, d'approches et de modèles de sécurisation des droits fonciers coutumiers. Pendant la période coloniale, Hubert Ouédraogo (2008) explique que le système d'immatriculation foncière, appelé système Torrens, a prévalu et introduit, dans l'arène foncière, une approche centrée sur l'individualisation des droits fonciers en octroyant un titre foncier. Après les années de l'indépendance, l'inadaptation de ce système d'immatriculation foncière aux modes de gestions foncières coutumières dans les paysages africains, a occasionné des réformes foncières de nombreux pays. En ce qui concerne la gestion foncière, cette période postindépendance a été caractérisée par la promulgation des différentes législations foncières nationales. Ces législations, écrit Philippe Lavigne (2010), ont malheureusement vite emprunté un caractère économique. Elles ont, dans presque tous les pays de l'Afrique subsaharienne, domanialisé les terres. Ce caractère domanial, écrivent Alain Rochegude (2002) et Jean-Pierre Chauveau (1998) n'a profité qu'aux Etats et non aux populations rurales qui gouvernent leurs terres suivant les dispositifs coutumiers. Ces dispositifs ont alors été abrogés, afin de permettre aux États à pouvoir mettre en place un système de gestion foncière centré sur l'individualisation de la tenure foncière. Le principe « *propriété vaut titre* » a alors prévalu (Comby, 2007). Ce principe n'était pas toujours commode à la gestion des terres en milieu rural (Ouédraogo, *op cit*). Cette gestion qui est essentiellement coutumière, c'est-à-dire collective, ne pouvait être en cohérence avec un système d'individualisation de la tenure foncière rurale. Etienne Le Roy (1995) explique qu'en Afrique Sub-saharienne, cette individualisation de la tenure rurale a occasionnée une marchandisation imparfaite de la terre. Il a été alors introduit, à la suite aux critiques à cette marchandisation « imparfaite » de la terre, des systèmes de gestion foncière centré sur des conventions, qui permettaient de prendre en compte la diversité des droits fonciers coutumiers (Chauveau, 2003). Volker Stamm (1998) ; Hubert Ouedraogo & Vincent Basserie (2011) expliquent qu'en Afrique de l'ouest par exemple, ces conventions ont

donné lieu à un système de gestion foncière décentralisée, qui investit les pouvoirs aux autorités coutumières locales dans la gestion du foncier. On a alors assisté, dans les contextes nationaux, à la mise en place des instances de gestion du foncier qui tentèrent d'adapter les législations nationales à ce modèle de gestion décentralisé.

En RDC par contre, ce contexte de crise foncière a fait apparaître, dans l'arène foncière, plusieurs acteurs qui interviennent, chacun dans son coin, selon son modèle, approche et logique. Cet enchevêtrement des logiques dans les interventions (Desardan, 2001) ainsi que la diversité d'approches, du reste incohérent, n'ont pas assuré une gestion foncière orthodoxe. L'insécurité foncière a toujours prévalu dans les milieux ruraux, en dépit des interventions des acteurs non-étatiques (Mudinga & Wakenge, 2021).

Chapitre IV. Recommandations opérationnelles pour améliorer la gouvernance foncière et la sécurisation des droits fonciers locaux au Sud-Kivu, RDC

Section I. Aux acteurs non-étatiques

Les faiblesses et menaces soulevées ci-haut, nous ont amenés à proposer aux ANES des recommandations pouvant permettre d'améliorer le secteur foncier au Sud-Kivu, à l'est de la RDC.

§1. Pour une coordination et harmonisation des interventions des acteurs non étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu

La coordination et l'harmonisation des approches, entre acteurs, passera par la construction d'une compréhension commune de la problématique foncière, et l'identification des pistes des solutions consensuelles pour une gouvernance responsable des ressources naturelles et la réduction des conflits fonciers au Sud-Kivu à l'Est de la RDC (RDC, 2019). Cette recommandation suppose, en plus, que les acteurs devraient abandonner la théorie de projets et renforcer l'approche de pérennisation des services fonciers. Ils doivent infléchir la tendance de liaison aux termes de référence du bailleur, cela nécessitant, non seulement de se détacher de ces termes qui, parfois, manquent des réalismes, mais aussi en développant des mécanismes d'autonomie afin de se libérer de certaines emprises : tout étant lié au budget externe. La sécurisation foncière doit cependant être considérée comme une nécessité sociale, en adaptant les résultats à atteindre aux contextes locaux que les maintenir dans les théories générales du projet, elles-mêmes éphémères.

§2. Mise en place d'un système de communication au niveau du Comité Sectoriel Foncier

Le Comité Sectoriel Foncier est une équipe créée par l'autorité publique locale, c'est-à-dire, le Ministère des affaires foncières. Il réunit, en son sein, les acteurs-non étatiques et publics qui interviennent dans le secteur foncier au Sud-Kivu. Tous les acteurs non-étatiques intervenant dans le secteur foncier y sont membres. Cependant, partant d'un mécanisme de communication dont cette structure est déficitaire, des échanges entre acteurs sur les expériences, des résultats obtenus pouvaient permettre d'orienter ou des corrigés, *mutatis mutandis*, les approches des intervenants dans le secteur d'intervention et améliorer la gouvernance foncière locale.

§3. Mise en place de la fiche de cartographie qui précise les interventions des acteurs dans différentes zones d'intervention

Les acteurs non-étatiques interviennent dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu en particulier et à l'est de la RDC en général de manière dispersée. Ce constat est confirmé par nos résultats empiriques. Cette dispersion conduit à la duplication des interventions dans une même arène foncière. Elle occasionne, en plus, un enchevêtrement des logiques dans les interventions, lorsque les approches divergent. Cette faiblesse a été, au Sud-Kivu, une cause des conflits d'intérêt entre acteurs eux-mêmes sur le terrain, chacun voulant se faire passer détenteur d'une meilleure approche que l'autre. Elle a également conduit, aux communautés locales, de se désolidariser également des innovations de ces acteurs, ne sachant pas exactement à quelle approche se vouer. Cette faiblesse montre, une fois de plus, la nécessité d'une fiche de cartographie qui précisera, une fois mis en place, au niveau tant provincial que national, les

interventions des acteurs dans les différentes zones de leurs exercices. Elle s'occupera, également, de la mise à jour de la base des données sur les organisations de la société civile opérant sur la question foncière ou ayant une incidence sur le foncier, et focaliser de préciser « *qui, fait quoi, quand, comment et où ?* ». Cette précision, nous semble nécessaire pour pallier toute duplication sur terrain et préciser les orientations des interventions d'acteurs par secteur.

§4. Pour une gestion collaborative entre gouvernement (autorités publiques) et acteurs non-étatiques dans les processus de sécurisation foncière au Sud-Kivu

La collaboration entre autorités publiques et acteurs non-étatiques est indispensable pour conduire de commun accord le processus de sécurisation foncière localement. Il s'est avéré que, les ANE, font « fi » des administrations foncières locales. Alors que c'est ces dernières qui accorderaient, même sur le plan administratif, une certaine légitimité aux innovations promues dans l'arène foncière ; malheureusement, elles se déclarent non associées dans les démarches des ANE. Ce manque d'association fait que l'administration foncière locale ne s'approprie pas leurs innovations. Dans une réunion du Comité Sectoriel Foncier, tenue le 29 mars 2021, à Bukavu, dans la province du Sud-Kivu, nous avons été curieux d'entendre du Ministre Provincial de la décentralisation, affaires coutumières et foncières que « *les services fonciers ne sont pas associés par les ANE dans leurs activités* », et d'ajouter « *Ils font semblant comme-ci l'administration foncière n'existait pas* » alors qu'elles [administrations foncières] devraient, en plus de la gestion collaborative, détenir également une documentation sur les différentes approches de ces ANE et les aligner dans les priorités du gouvernement provincial.

Section II. Au gouvernement congolais

§1. Le projet d'édit provincial portant modalité de reconnaissance et protection des droits fonciers des communautés locales au Sud-Kivu

Depuis 2012, les ANES, au Sud-Kivu, ont initié un projet d'édit portant modalité de reconnaissance et protection des droits fonciers des communautés locales. Cet édit, s'inscrit dans une lignée de réflexion sur les solutions à l'insécurité foncière qui caractérise les milieux ruraux de la province. Structuré autour de 35 points saillants, qui en constituent les articles, l'édit provincial vise à clarifier des principes généraux de la gestion foncière locale, des modalités institutionnelles de la gestion décentralisée, de la reconnaissance des droits fonciers locaux, du règlement des oppositions, du titre foncier coutumier, de la gestion des actes et transactions portant sur les terrains objet de droits fonciers reconnus.

Sa particularité est, pour les acteurs-non étatiques initiateurs, d'assurer la pérennité, la légitimité ainsi que la validité, autant sur le plan social qu'administratif, des innovations promues dans l'arène foncière. Il institue, également, dans la gestion foncière locale, un mécanisme de reconnaissance et de la sécurisation des droits fonciers coutumiers applicable, *mutatis mutandis*, dans toutes les chefferies et secteurs de la Province du Sud-Kivu. En plus, les modalités de reconnaissance et sécurisation des droits fonciers coutumiers y sont établies dans le respect des dispositions constitutionnelles et législatives en vigueur en RDC. Il promet, également, un système de gestion foncière coutumière adaptée à la nature de l'entité coutumière considérée, selon qu'il s'agisse d'une Chefferie ou d'un secteur, pour tenir compte tant des spécificités institutionnelles, que de celles relatives au droit coutumier.

Cependant, sa validité par les autorités locales s'avère nécessaire et urgente afin d'assurer la sécurisation foncière ainsi que la protection des droits fonciers des communautés locales.

§2. La décentralisation de la gestion foncière : proposition de projet pour améliorer le secteur foncier en milieu rural en RDC

1. Contexte et justification du projet

La gestion centralisée et en régie, malgré les modalités de déconcentration, n'a pas permis de tenir compte des diversités des pratiques foncières locales en milieu rural. Ces pratiques sont pourtant nécessaires pour l'efficacité du système de gestion foncière. Il s'observe que, dans le contexte de la RDC, toutes les provinces n'ont pas les mêmes problèmes fonciers, ni les mêmes besoins en terre et l'histoire foncière n'est pas la même partout, même à l'intérieur des provinces. Cependant, en consacrant le principe de la domanialité, l'Etat a généralisé une seule pratique foncière dans un pays ayant plus de 400 pratiques coutumières locales.

En outre, le régime foncier s'applique sur le territoire national réparti en circonscriptions foncières placées chacune sous la responsabilité d'un conservateur des titres immobiliers localisé en ville. Dans ce cas, les paysans sont en principe tenus de se déplacer et sont obligés de supporter des coûts exorbitants afin d'immatriculer leurs parcelles, dont, par ailleurs, les limites sont loin d'être rectilignes, entraînant, de ce fait, un bornage onéreux. A cela, s'ajoute, leur incapacité de mobilisation des rouages de fonctionnement de l'administration foncière pour s'octroyer le titre foncier obligé par l'Etat. Cette dernière semble elle-même assez marquée par une logique clientéliste et patrimonialiste (Utshudi, 2009).

Ces constats plaident pour une décentralisation de la gestion foncière. Celle-ci consiste, au sens d'Alain Karsenty (2008) ; Vunduwawe Te Pemako (2007) ; Olivier Barrière (1996) ; Vunduwawe Te Pemako, (1982), Hubert Ouédraogo (2008) à des transferts de compétences de l'Etat vers des collectivités publiques locales. Ce transfert permet de redonner le pouvoir à des entités locales dont la légitimité était demeurée forte, malgré l'omniprésence de l'Etat (RocheGude, 2002) en facilitant la certification locale des droits fonciers (Utshudi, op cit.). A la différence de l'enregistrement des droits cependant, la certification constate les droits dans leurs significations locales. Elle suppose, une approche trinitaire entre paysans, autorités publiques et autorités coutumières (Utshudi, op cit), et recentre les paysans autour de la problématique de gestion des ressources naturelles, tout en capitalisant leurs acquis dans la gestion et la prévention des conflits fonciers, dans la sécurisation foncière ainsi que leurs besoins exprimés d'une part (idem), et la ré-investiture du pouvoir foncier aux autorités coutumières locales, actuellement en perte de vitesse (Boshab, 2007) de l'autre. Elle nécessite, en plus, la mise en place d'une structure participative de gestion des différends fonciers et sécurisation des droits fonciers qui tient compte de l'évolution des systèmes fonciers locaux dans leurs extraordinaires diversités (Mugangu, 2008 ; Utshudi, op cit. ; Utshudi, 2008).

2. Caractéristique du projet

Le projet de décentralisation de la gestion foncière, prône une démarche participative et décentralisée, qui place les paysans au centre de la problématique de gestion du foncier. Il s'appuiera, de ce fait, sur les savoirs faire des paysans dans la sécurisation de leurs droits fonciers,

gestion des conflits fonciers et propose une modalité de reconnaissance des droits fonciers locaux en octroyant un titre foncier authentique, et localement accepté. Il s'aligne, également, sur les principes généraux de droits fonciers étatiques, mis en place par le gouvernement national (Utshudi, 2009).

3. Pour qui ?

a. Bénéficiaires directs : Les communautés rurales. C'est-à-dire les paysans, pour qui, le secteur foncier reste et demeure un secteur de choix, non seulement sur le plan économique, c'est-à-dire de production agricole, mais aussi et surtout sur le plan social.

b. Bénéficiaires secondaires : Les autres secteurs (mines, aménagement du territoire, agricole, forêt, développement rural) dont les interventions ont un lien avec le secteur foncier en milieu rural en RDC.

4. Objectif global

Ce projet vise, de manière générale, à repenser la gestion foncière centralisée et en régie, en une gestion décentralisée qui rapproche les usagers fonciers des services fonciers locaux en faisant d'eux les acteurs fonciers à part entière, d'ici 2023.

5. Objectifs spécifiques

Spécifiquement, le projet poursuit les objectifs de (d') :

a. Différencier les organes de gestion foncière en précisant leurs compétences respectives au niveau local,

b. Impliquer les chefs coutumiers dans la gestion foncière rurale selon les limites des pouvoirs leurs reconnus par la législation foncière nationale,

c. Initier un processus de sécurisation formelle à partir d'un système d'information foncière (SIF) qui utilise le Système d'Information Géographiques (SIG) et la numérisation des documents fonciers,

e. Institutionnaliser les droits d'accès de la femme à la terre, tant dans la gestion nationale que locale du foncier.

Ce projet de décentralisation foncière devrait permettre de mobiliser le foncier pour la croissance économique et la réduction de la pauvreté, tant au niveau national que provincial.

6. Analyse des parties prenantes

Les parties prenantes sont définies, dans le sens du PMBOK, outil du PMI, comme étant les personnes, les groupes ou les organisations susceptibles d'affecter ou d'être affecter par le projet. Cependant, leur analyse consiste à identifier à quel niveau peuvent-ils avoir un impact, une influence significative ou pas sur le travail ou les résultats attendus du projet (PMBOK, 2017).

L'analyse des parties prenantes de ce projet, nous a fait ressortir ces derniers à différents niveaux et selon leurs interventions.

a. Niveau national : La prochaine loi foncière doit poser les principes généraux de la décentralisation comme mode de gestion foncière.

b. Niveau provincial : Chaque assemblée devra voter un édit qui contextualise et adapte les principes généraux contenus dans la loi.

c. Niveau local : Le Conseil de l'ETD pourrait même adopter des règlements encore plus spécifiques, tout en se conformant aux principes généraux contenus dans la loi, et l'édit.

Ainsi, un service foncier doit être mis en place et attaché à l'ETD avec la possibilité de le déconcentrer au niveau des groupements, afin de non seulement le rapprocher davantage des usagers, mais, aussi, de mieux s'adapter aux réalités spécifiques. Dans certaines ETD en effet, c'est à ce niveau que se trouverait la vraie autorité foncière selon les usagers fonciers locaux. Les circonscriptions actuelles devront, cependant, être ramenées au niveau de l'ETD, afin de constituer ce service foncier local. En somme, au niveau provincial, on devra juste créer un organisme centralisateur aux fins de conservation des archives foncières.

7. Structure de découpage du projet

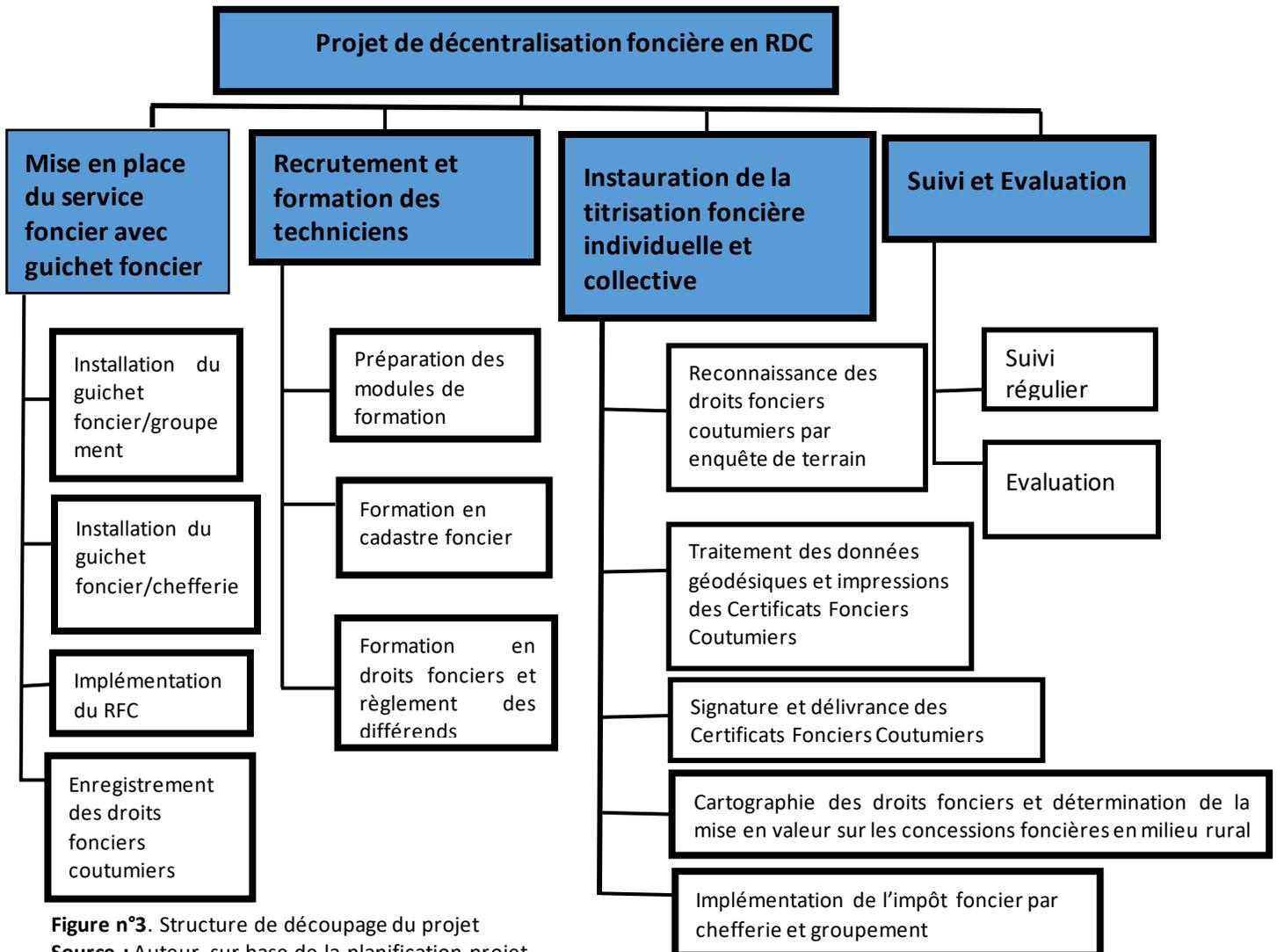


Figure n°3. Structure de découpage du projet
Source : Auteur, sur base de la planification projet

8. Tableau n°2 : Matrice de Cadre logique

Logique d'intervention	Résumé narratif	Indicateurs objectivement vérifiables	Moyens de vérification	Hypothèse critiques
Objectif global	Repenser la gestion foncière centralisée et en régie en une gestion décentralisée qui rapproche les usagers fonciers des services fonciers locaux et en faire d'eux les acteurs fonciers à part entière, d'ici 2023.	<ol style="list-style-type: none"> 1. La décentralisation foncière est mise en place et est fonctionnelle. 2. Les usagers font recours aux instances décentralisées pour les impératifs fonciers. 	Rapports des activités des services fonciers	Les communautés locales recourent aux instances décentralisées
Objectifs spécifiques	<ol style="list-style-type: none"> 1. Différencier les organes de gestion foncière en précisant leurs compétences respectives au niveau local, 2. Impliquer les chefs coutumiers dans la gestion foncière rurale selon les limites des pouvoirs leurs reconnus par la législation, 3. Institutionnaliser les droits d'accès de la femme à la terre, tant dans la gestion nationale que locale du foncier, 4. Initier un processus de sécurisation formelle à partir d'un système d'information foncière (SIF) qui utilise le Système d'Information Géographiques (SIG) et la numérisation des documents fonciers. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tous les chefs coutumiers gèrent et administrent le foncier selon les limites de leurs compétences, 2. les droits des toutes les femmes et filles de gérer et sécuriser leurs droits fonciers sont intégrer dans les législations foncières, 3. Nombre d'organes de gestions foncières autonomes. 4. Nombre des dossiers fonciers numérisé au sein des guichets fonciers 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rapports des ETD, 2. Superficie exploitée par paysan à l'hectare. 3. Les rapports des enquêtes de terrain. 	<p>Les autorités coutumières sont investies dans le rang de gestionnaire du foncier dans les limites de la loi foncière.</p> <p>Les paysans accèdent au titre foncier authentique.</p> <p>Les conflits fonciers sont réduits et la paix sociale rétablie.</p>

<p>Résultats attendus</p>	<p>1. les autorités coutumières locales sont impliquées et leurs droits de gestions foncières sont reconnus par la législation foncière, 2. Les droits des femmes et filles sur la tenure et gestion du foncier sont reconnu conformément aux lois, 3. les instances de gestion foncière décentralisées sont reconnues et revêtues d'autonomie de gestion du foncier, 4. Le système d'information foncière (SIF) qui numérise les dossiers fonciers à partir de Système d'information géographique sont misent en place et octroient les titres fonciers coutumiers certifiés par l'autorité foncière coutumière qui joue le rôle de conservateur du titre foncier coutumier.</p>	<p>1. 70% des autorités coutumières gèrent et administrent le foncier selon les coutumes locales et dans la limite des fonctions leurs reconnues par la législation foncière, 2. Dans 75% des ETD, les droits fonciers des femmes et filles sur la tenure et gestion du foncier sont reconnu conformément à la législation, 3. 85% des ETD sont reconnues par le pouvoir centrale et revêtues d'autonomie de gestion du foncier, 4. 85% des dossiers fonciers sont numérisés par le système d'information foncière et les titres fonciers imprimer.</p>	<p>1. Rapports des différentes ETD 2. Rapport d'enquête sur l'évaluation sur la viabilité des différentes ETD.</p>	<p>1. les droits fonciers des communautés locales sont institutionnalisés et l'équité foncière restaurée, 2. Le certificat foncier coutumier est authentique et disponible aux paysans.</p>
<p>Activités à mener</p>	<p>1. Mise en place du service foncier avec un guichet foncier local par ETD, 2. Recrutement et Formation des agents en cadastre fonciers, mode de gestion des différends fonciers, SIF et cartographie des droits fonciers des communautés locales, 3. Instauration de la titrisation foncière collective et individuelle conformément à la législation foncière, 4. Suivi et évaluation.</p>	<p>Moyens Experts de l'équipe projet, partenaires nationaux et locaux.</p>	<p>Coûts Voire le budget détaillé du projet au point 10.</p>	<p>Les fonds nécessaires sont disponibles.</p>

Source : Auteur, sur base de la planification du projet de la décentralisation foncière en RDC.

9. Diagramme de Gantt

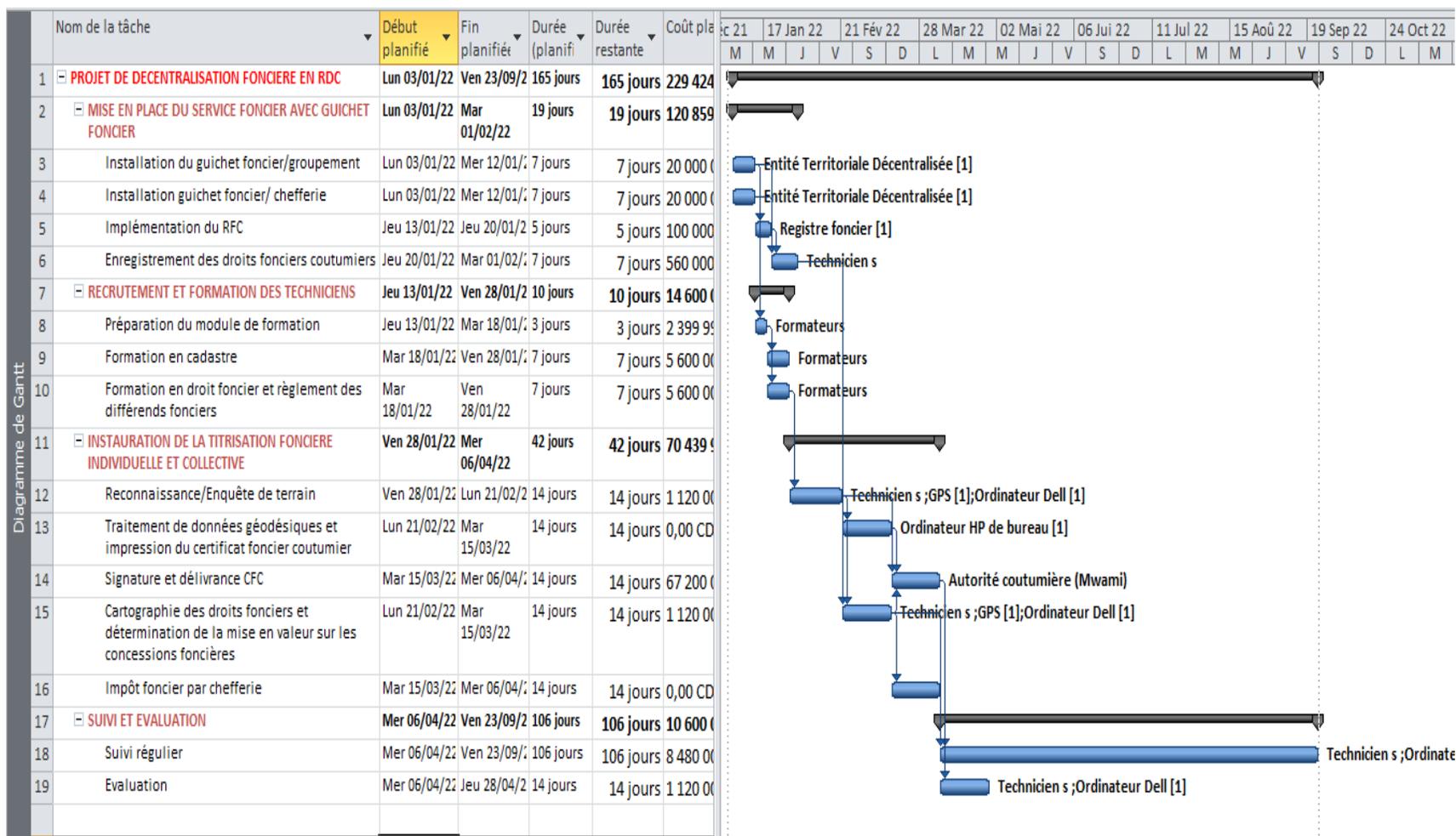


Figure n°4. Planification du projet de décentralisation de la gestion foncière en RDC.

Source : Auteur, sur base de la planification du projet de la décentralisation foncière en RDC.

10. Tableau n°3. Budgétisation (Cash-flow) du projet de décentralisation foncière en RDC

PROJET DE DÉCENTRALISATION FONCIÈRE EN RDC	12 924 998,74 CDF
MISE EN PLACE DU SERVICE FONCIER AVEC GUICHET FONCIER	80 199 999,99 CDF
Installation du guichet foncier/groupement	20 000 000,00 CDF
Installation guichet foncier/ chefferie	20 000 000,00 CDF
Implémentation du RFC	100 000,00 CDF
Enregistrement des droits fonciers coutumiers	560 000,00 CDF
RECRUTEMENT ET FORMATION DES TECHNICIENS	1 000 000,00 CDF
Préparation du module de formation	2 400 000,00 CDF
Formation en cadastre	5 600 000,00 CDF
Formation en droit foncier et règlement des différends fonciers	5 600 000,00 CDF
INSTAURATION DE LA TITRISATION FONCIÈRE INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE	1 000 000,03 CDF
Reconnaissance/Enquête de terrain	1 120 000,00 CDF
Traitement de données géodésiques et impression du certificat foncier coutumier	
Signature et délivrance CFC	67 200 000,00 CDF
Cartographie des droits fonciers et détermination de la mise en valeur sur les concessions foncières	1 120 000,00 CDF
Impôt foncier par chefferie	
SUIVI ET ÉVALUATION	999 999,90 CDF
Suivi régulier	8 480 000,00 CDF
Evaluation	1 120 000,00 CDF
Total	229 424 998,66 CDF

Source : Auteur, sur base des estimations dans la planification du projet de décentralisation foncière en RDC.

6. Conclusion générale

La crise foncière actuellement ressentie en milieu rural au Sud-Kivu à l'est de la RDC, s'explique par une gestion foncière lacunaire. Alors que le foncier joue un rôle social, symbolique et économique important pour les communautés rurales, il constitue, dans cette partie du pays, un réceptacle important des conflits et violences qui déséquilibrent par ailleurs la cohésion sociale. La loi foncière de 1973, ayant domanialement les terres sur l'ensemble du territoire du pays, n'a malheureusement pas précisé le statut des terres rurales, gérée autrefois par les dispositifs coutumiers. Cette loi les a par contre abrogées. Les autorités coutumières, qui géraient les terres en milieu rural, se sont vues dépossédées du rang de gestionnaire du foncier, et ne pouvaient, dès l'entrée en vigueur de cette loi (loi n°73-021 du 20 juillet 1973), poser aucun acte sur les terres devenues domaniales.

La contestation de légitimité et compétence, entre les autorités coutumières et administrations foncières sur la gestion des terres en milieu rural, a occasionné des conflits fonciers violents issus des pratiques foncières en marge de la loi, des pratiques d'accaparement des terres et des spoliations de celles-ci au profit des élites. En plus, l'institutionnalisation de la sécurisation foncière par l'enregistrement, comme seule mode à faire valoir de droit de propriété sur le sol, a placé les paysans, une fois de plus, dans une impasse quant à la sécurisation de leurs terres. On retient d'abord que l'accès à ce document reste difficile aux paysans majoritairement pauvres ; puis, il se négocie dans les méandres des administrations foncières. Dans ce contexte de « *non man land* » juridique comme écrivent Mathieu et Kazadi (1990) ; Utshudi (2009) ; Kifwabala (2015) ; Mugangu (1997), prolifèrent les conflits fonciers qui ont alors inspiré les acteurs non-étatiques à proposer des innovations institutionnelles dans l'arène foncière afin de promouvoir la paix sociale en améliorant les pratiques de tenures foncières locales.

Au Sud-Kivu, certains intervenants dans le domaine foncier ont codifié les coutumes. D'autres intervenants ont introduit la cartographie des espaces fonciers, la titrisation individuelle et groupée, la mise en place des cadres de dialogues et médiations ainsi que des groupes de réflexions sur les questions foncières. En fin, d'autres intervenants ont recouru à la planification foncière au travers les registres fonciers communautaires.

Empruntant une approche qualitative, notre étude a scruté la nature de ces innovations. Nous nous sommes focalisés sur leurs faiblesses dans la sécurisation foncière rurale ainsi que sur les dynamiques de pouvoir que ces innovations créent dans l'arène foncière locale. Cette dernière semble même se superposer au cadre institutionnel existant. Au terme de cette étude, nous avons confirmés nos hypothèses de recherche. Aux acteurs impliqués dans la mise en œuvre des innovations, nous avons aussi formulé les recommandations opérationnelles en ce terme. Premièrement, il s'agit de coordonner et harmoniser les approches. Ceci passera par la construction d'une compréhension commune des problématiques foncières, et l'identification des pistes des solutions consensuelles pour une gouvernance responsable des ressources naturelles et la réduction des conflits fonciers. En second lieu, nous recommandons une mise en place d'un système de gestion foncière collaborative, qui suppose un système de cartographie des interventions sur le terrain, afin d'éviter toute duplication et enchevêtrement des logiques dans les interventions.

Au gouvernement de la RDC, nous avons recommandé ce qui suit. En premier lieu, l'adoption du projet d'édit provincial initié par les acteurs non-étatiques. Ces derniers y proposent déjà une démarche décentralisée qui permettrait de légitimer les innovations promues par ces acteurs en les ajustant « *mutatis mutandis* » au contexte local. En plus de cet édit, notre étude recommande la mise en œuvre d'un projet de décentralisation de la gestion foncière en RDC. L'étude est partie des constats selon lesquels il s'observe une inadaptation et inefficacité de la loi foncière en milieu rural, ainsi qu'une remise en cause, sur le plan local, de la gestion foncière en régie et centralisée. Ce modèle n'a pas assuré une gestion foncière orthodoxe. Ce constat impose une approche nouvelle en termes de gestion locale décentralisée et participative qui place les paysans au centre de la problématique de la gestion des espaces et des ressources naturelles. Cette démarche présente un double avantage. D'abord, en recentrant la question foncière autour des paysans, on pourrait partir de leurs besoins exprimés et tenir compte ainsi de leur savoir-faire dans les contributions à la résolution des conflits fonciers, à leurs préventions et à la sécurisation foncière. Ensuite, la RDC traverse une période de changements politiques et institutionnels marquée notamment par l'autonomie politique des provinces et la décentralisation administrative des entités de base telles que les chefferies et des secteurs (Te Pemako, 2007 ; Utshudi, 2009). Il semble donc impérieux de promouvoir, dans ce cadre, les milieux ruraux en RDC en général, et au Sud-Kivu en particulier par la restitution aux communautés locales de leur liberté d'action, d'initiative et de gestion en faisant d'eux des partenaires à part entière dans les perspectives de développement durable. Cela postule de soutenir et consolider l'émergence des processus institutionnels et de gouvernance locale (Utshudi, 2009), à travers notamment une meilleure sécurisation foncière.

7. Références bibliographiques

1. Ouvrages

- Bezy F., Peemans J., Wautelet J-M., *Accumulation et sous-développement au zaïre 1960-1980*, presse universitaire de Louvain (UCL), Louvain-la-Neuve, 1981, 245 pages.
- Boshab E., *Pouvoirs et droits coutumiers à l'épreuve du temps*, Academia, 2007, 338 pages.
- Chauveau J., Le Pape M., De Sardan O., 2001. « *La pluralité des normes et leurs dynamiques en Afrique : implication pour les politiques publiques* » in Winter Gerard, *inégalités et politiques publiques en Afrique : pluralités des normes et jeux d'acteurs*, Paris : IRD, Karthala, p. 145-162.
- De Sardan O., *La rigueur du qualitatif. Les contraintes empiriques de l'interprétation socio-anthropologique*, Louvain-La-Neuve, Brylant Academia, 2008, 365 pages
- De Sardan O., *Anthropologie et développement. Essai en socio-anthropologie du changement social*, APD-Karthala, 1995, 244 pages.
- FAO, *Thésaurus multilingue du foncier*, version française, Rome, 2005.
- Granier L., *Les conventions locales de gestion des ressources naturelles et de l'environnement. Légalité et cohérence en droit sénégalais*. UICN, Gland, Suisse et Cambridge, Royaume-Uni, 2006, 44 pages.
- Grawitz M., *Méthodes de recherches en sciences sociales*, Paris, Dalloz, 1993, 322 pages.
- Kibul B., *La gouvernance foncière en RD Congo : Du pluralisme juridique à la vampirisation de l'Etat*, Academia-L'Harmattan, 2019, 277 pages.
- Kifwabala T., *Droit civil des biens, tome 1 : droits fonciers*, Kinshasa, Médiaspaul, 2^{éd.} 2015.
- Koné L., *Garantir les droits coutumiers en République Démocratique du Congo : guide pratique à l'intention des acteurs impliqués dans le processus de la réforme foncière*, 2017, 56 pages.
- Labelle F., Pasquero J., *Alcan « paternalism » les mutations d'un modèle de responsabilité sociale au cours de XX e siècle*, in *entreprise et histoire*, n°45, 2006, 74-96 pages.
- Lavigne D., *Comment articuler droit positif et droits fonciers locaux ? Expériences récentes et perspectives de législations foncières en Afrique de l'Ouest francophone*. In : *Politique des structures et action foncière au service du développement agricole et rural*. Actes du colloque. CNASEA ; AFDI ; FNSAFER, 1998, 370-392 pages.
- Lavigne D., *Vers une articulation des modes de régulation foncière ? Avancées récentes et enjeux (Afrique de l'ouest francophone)* In : *Politiques et approches pour la réduction de la pauvreté en pratique : Forum Européen sur la Coopération pour le Développement Rural*, Agropolis, Montpellier, France, 4-6 septembre 2002.
- Lavigne D., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Karthala-coopération Française, 22-24. 1998, 744 pages.
- Lavigne D., Durant P., *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud : livre blanc des acteurs français de la coopération*, comité technique « foncier et développement », 2009, 10 pages.
- Lavigne D., Ouédraogo H., Toulmin C., *Dynamique foncières et interventions publiques : Enjeux, débats actuels et expériences en cours sur les politiques foncières en Afrique de l'ouest*, 2002.

- Le Roy E., Karsenty A., Bertrand, A., *La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Karthala, boulevard d'Arago-Paris, 1995, 338 pages.
- Morvan H., Nzweve K., *La paix à petits pas. Inventaire et analyse des pratiques locales de paix à l'Est de la République Démocratique du Congo*, Londres, International Alert, 2010, 68 pages.
- Mugangu M., Buhendwa W., Namwanda Z., *Etude diagnostic de l'administration foncière dans la Province du Sud-Kivu, RD Congo*, SCCC, 2017, 139 pages.
- Mugangu M., *Amélioration de la gouvernance foncière en République Démocratique du Congo et sécurisation des droits fonciers locaux pour protéger le climat*, inédit, 2019, 15 pages.
- Mulendevu R., *Pluralisme juridique et règlement des conflits fonciers en République Démocratique du Congo*, l'Harmattan, 2013, 332 pages.
- Peemans J-P., *Crise de la modernisation et pratiques populaires au zaïre et Afrique*, zaïre-Histoire & Société, l'Harmattan, 5-7, rue de l'Ecole-Polytechnique, 75005 Paris (France), 1997, 250 pages.
- Projet Management Institut, PMBOK, *Guide du corpus en management de projets*, Sixième édition, 2017, 793 pages.
- Puepi B., *Les gouvernances foncières et leur impact sur le processus de développement. Cas des pays africains*, l'Harmattan, Etudes africaines, série droit, France, 2018, 312 pages.
- Quivy R., Van Campenhout L., *Manuel de recherches en sciences sociales*, Paris, Dunod, 2006, 113 pages.
- Saidatou F-B., Yankori S-S., *Les procédures de reconnaissance d'un droit de propriété*, Réseau National des Chambres d'Agriculture du Niger, 2015, 12 pages.
- Stamm V., *Structures et politiques foncières en Afrique de l'ouest*, Etudes africaines, l'Harmattan, 1998, 214 pages.
- Te Pemako V., *Traité de droit administratif*, Bruxelles, De Boeck & Larquier, 2007, 84 pages.
- Thinon P., Rochegude A., Hilhorst T., *Rencontres foncières, Bujumbura 28-30 mars 2011*, Coopération suisse (Bujumbura, Burundi) & Cardère éditeur- Lirac, France), 2001, 288 pages.
- Sohier A., Verstraet M., *Droit civil du Congo belge*, tome I. Bruxelles, Larquier, 1956, 672 pages.
- Vircoulon T., Liégeois F., *Inventer une politique publique dans un État failli : Le défi de la sécurisation des droits fonciers dans l'Est du Congo*, Paris/Bruxelles, Ifri, 2012, 26 pages.
- Vlassenroot K., *Sud-Kivu : identité, territoire et pouvoir dans l'Est du Congo*, Institut de la Vallée du Rift, projet USALAMA : comprendre les groupes armés congolais, Londres W11 1DF, Royaume-Uni, 2013, 32 pages.

2. Articles des revues

- Ansoms A., Klara C., Mudinga M., *Accaparement des terres par les élites en territoire de kalehe, RDC*, in Reyntenjens F., Vandenginste S., Verpooten M., *l'Afrique des Grands Lacs*, Annuaire 2013-2014, 2014, pp. 205-226.
- Baraka A., Nyenyezi A., Ansoms A., *Zones économiques spéciales : vers l'accaparement des terres ? Perception des paysans du Site pilote de Maluku*, in Nyenyezi A., Geenen S., Ansoms A., Tshonda O., *conjoncture congolaise 2016 : glissement politique, recul économique*, col. Cahiers africains, n°91, 2016, pp.269-292.

- Baraka A., Ansoms A., Kasper H., *Projets de sécurisation foncière à travers la formalisation et défis d'appropriation massive au Sud Kivu (RD Congo)*, in Congo Research Brief 7, 2021, p 1-13.
- Bashizi A., Kayanga K., Ansoms A., *Des effets socio-écologiques de l'accaparement de l'eau à la déterritorialisation : le cas de Luhwinja*, in Ansoms A., Nyenyezi A., Vandegest S., *Conjoncture de l'Afrique Centrale*, n°92, 2017, pp. 153-170.
- Ballard, Banks G., *Resource Wars : the Anthropology of Mining*, Annual Review of Anthropology, vol. 32, 2003, pp. 287-313.
- Bebbington A., Hinojosa L., Bebbington H., Burneo L., Warnaas X., *Contention and ambiguity: mining and the possibilities of development*, Development and Change, vol. 39, n° 6, 2008, pp. 887-914.
- Bebbington A., Bebbington H., Burry J., Ligan J., Munoz P., Scurrah M., *Mining and Social Movements: Struggles over Livelihood and Rural Territorial Development in the Andes*, World Development, vol. 36, n° 2, 2008, pp. 2888-2905.
- Bebbington, et al., *Font référence au concept d'« accumulation par la dépossession »* in D. Harvey, *The New Imperialism*, Oxford, Blackwell, 2005.
- Bush R., *Soon there will be no-one left to take the corpses to the morgue'' : Accumulation and abjection in Ghana's mining communities''*, Resources Policy, vol. 34, 2009, pp. 57-63.
- Busane W., *La conservation de la nature en République Démocratique du Congo : fondement juridique et trajectoire institutionnelle*, Discussion paper, Projet dynamique des filières productive et développement rural intégré, Laboratoire d'économie appliquée au développement (LEAD), 2005, p.6.
- Bury J., *Livelihoods in Transition : Transnational Gold Mining Operations and Local Change in Cajamarca, Peru*, The Geographical Journal, vol. 17, n° 1, 2004, pp. 78-91.
- Chassot L., *Quelle place pour la coutume dans un monde globalisé ?*, in le cahier de la justice, n°1, 2001, pp. 89-104.
- Chauveau J., *La logique du système coutumier*, in Delville P., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala et Coopération française, 1998, pp. 66-75.
- Chauveau J., *les politique de formalisation des droits coutumiers en Afrique rurale Subsaharienne et les recherches de terrain en sciences sociales : une mise en perspective historique*, in Marina L., Le Guenneccoppens F., Coulibaly E., *regards scientifiques sur l'Afrique depuis les indépendances, hommes et sociétés*, Karthala, 2016, p492.
- Chauveau J., *Plans fonciers ruraux : conditions de pertinence des systèmes d'identifications et d'enregistrements des droits fonciers*, In GRAFT, *Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux*, séminaire, Ouagadougou, Burkina Faso, 19-21 mars 2002, 2003. p.30.
- Chauveau J., Lavigne D., *Les limites de formalisation des droits fonciers et coutumiers*, In *promouvoir une gestion locale concertée et effective des ressources naturelles et foncière : les notes de politiques de Negos-GRN*, n°11, 2012, P.4.

- Comby J., *Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière, Contribution au symposium de la Banque mondiale*, 2007.
- De Failly D., *l'économie du Sud-Kivu 1999-2000 : mutation profonde cachée par une panne*, in *L'Afrique des Grand Lacs*, annuaire 1999-2000, pp 165-192.
- De Sardan J-O., *A la recherche des normes pratiques de la gouvernance réelle en Afrique*, discussion paper, n°5, 2008, p25.
- De Sardan J-O., *Trois approches en anthropologie du développement*, in revue tiers-monde, tome 42, n°168, *Anthropologie du développement, fiscalité, géographie industrielle, éducation...*, 2001, pp.729-754.
- Fisher E., *Occupying the margins : Labour integration and social exclusion in artisanal mining in Tanzania*, *Development and change*, vol. 38, n° 4, pp. 735-760.
- Geenen S., Mukotanyi I., *Les grands poissons mangent les petits. » Les multiples aspects d'un conflit autour d'une concession minière au Sud-Kivu, République Démocratique du Congo*. in *Politique Africaine*, 131 (3), 2013, pp. 121-141.
- Hilson G., *An overview of land use conflicts in mining communities*, *Land Use Policy*, vol.19, 2002, pp. 65-73.
- Chaléard J-L., Mesclier É., *Introduction. Question foncière et dynamiques territoriales dans les pays du Sud : nouveaux liens nouvelles approches*, in Armand colin, *annale de géographie*, n°676, 2010, pp. 587-596.
- Karsenty A., *Des communautés locales problématiques*, in Méral P., Castellanet C., Lapeyer R., *la gestion concertée des ressources naturelles. L'épreuve du temps*, Gret-Karthala, 2008, pp. 277-288.
- Le Roy E., *La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre*, in Pamard B., Cambrezy L., *Dynamique des systèmes agraires : terre, terroir, territoire : les tensions foncières*. Paris: ORSTOM, 1994, pp. 455-472. (Colloques et séminaires). *Dynamique des Systèmes Agraires : Terre, Terroir, Territoire : les Tensions Foncières*, 8.
- Lavigne D., *sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi*, in revue des questions foncières, 2010, p. 26.
- Lavigne D., *« les plans fonciers ruraux » au Bénin (1992-2015). La carrière d'un instrument « pilote » au sein de politique non stabilisées*, in revue internationale de politique comparée, 2-3 (Vol. 27), 2020, pp 61-86.
- Lebailly F., *cinquante années de dépendance alimentaire en RDC : situation et perspectives*, in *contribution de la formation et de la recherche agronomiques au développement durable du Congo*, Gembloux, unité d'économie et développement rural GxABT-Ulg, le 19 octobre 2010, p6.
- Lavigne D., *Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi*, in revue des questions foncières, FAO, n°1, 2010, pp5-34.
- Lavigne D., *La réforme foncière rurale au Bénin. Emergence et mise en question d'une politique instituante dans un pays sous régime d'aide*, *revue française de science politique*, 2010/3. Vol. 60, 2010, pp. 467-491.

- Lavigne D., Blein R., *Des conventions locales pour gérer ensemble des ressources naturelles ?* in Grian de sel (47-49), 2009, pp 9-10.
- Le Bris E., Le Roy E., *le local à l'échelle de jacobs*, in Crousse, Le Bris, Le Roy, *Espaces disputés en Afrique noire : Pratiques foncières locales*, Karthala, Hommes et sociétés, Paris, 1989, pp.347-363.
- Lubala E., *L'émergence d'un phénomène résistant au Sud-Kivu (1996-2000)*, in Reyntjens F., Marysse S., *l'Afrique des Grands Lacs : Annuaire 1999-200*, Paris, L'Harmattan, 2020, pp 189-224.
- Lubala E., *La contre-résistance dans la zone d'occupation rwandaise au Kivu (1996-2001)*, in Marysse S., Reyntjens F., *l'Afrique des Grand Lacs : annuaire 2000-2021*, Paris, L'Harmattan, 2001, pp.189-224.
- Mafikiri T., *La problématique foncière au Kivu montagneux (zaïre)*, cahier du CIDEP, 21, 1994, pp. 115-117.
- Mathieu P., Kazadi T., *Quelques aspects de législations et pratiques foncières actuelles au zaïre*, in Mondes en développement, n°69, 1990, pp.55-61
- Mathys G., Vlassenroot K., *Pas juste une question des terres : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo*, in Rift Valley Institut, PSRP Briefing, 2016, pp. 1-9.
- Mararo S., *l'administration AFDL/RDC au Kivu (novembre 1996-Mars 2003). Stratégie et Bilan*, in Marysse F., Reyntjens F., *l'Afrique des Grands Lacs : annuaire 2002-2003*, Paris, L'Harmattan, 2003, pp. 171-206.
- Marysse S., Catherine, *Guerre et pillage en République Démocratique du Congo* in Reyntenjs F., Marysse S., *l'Afrique des Grands Lacs, Annuaire 2000-2001*, 2001, pp. 307-332.
- Mudinga M., Wakenge I., *Crise foncière et réponses des acteurs en République Démocratique du Congo*, Police brief : Congo research Brief, 2021, pp. 9. 1-12.
- Mudinga M., Nyenyezi A., *Légitimité et efficience des innovations institutionnelles des acteurs non étatiques face à la crise foncière en RDC: légitimité, cohérence et durabilité*, in Reyntenjs F., Vandeginste S., Verpoteen M., *l'Afrique des Grands Lacs, Annuaire 2013-2014*, Paris, L'Harmattan, 2014, pp. 159-179.
- Mukotanyi I., *l'agriculture comme « alternative » de la mine artisanale : contrainte au développement de l'agriculture dans le territoire de Kalehe*, in Ansoms A., Nyenyezi B., Stef V., *conjoncture de l'Afrique centrale*, 2018, pp. 193-212.
- Mugangu M., *la crise foncière à l'Est de la RDC*, in Marysse S., Reyntenjens F., Vandeginste S., Paris : L'Harmattan, 2008, pp. 383-414.
- Mortimore M., *Evolution des régimes fonciers dans les pays anglophones de l'Afrique occidentale* in Lavigne D., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Karthala-Coopération française, Paris, 1998, pp. 621-649.
- Nyenyezi A., Karubara D., Ansoms A., *Dynamique des conflits fonciers et processus de réforme foncière en RDC : Repenser l'« insécurité foncière » à partir de l'approche de la « political ecology »*, in S. Marysse, J.O. Tshonda, *Conjonctures congolaises 2013 : Percée sécuritaire, flottements politiques et essor économique*, 2013, pp. 237-258.

- Nyenyezi A., Ansoms A., *Accaparement des terres dans la ville de Bukavu (RDC) : Déconstruire le dogme de la sécurisation foncière par l'enregistrement* In Marysse S., Omasombo J., *Conjonctures congolaises 2014. Politique, territoire et ressources naturelles : changement et continuité.* Tervuren-Paris : MRAC-L'Harmattan (coll. « Cahiers africains », no 86), 2014, pp. 217-239.
- Nsolotshi M., *Module de vulgarisation de la loi foncière de la RDC*, in précis des droits fonciers congolais, 2017, p.53.
- Ouchinsky, *Elément de codification des coutumes foncières du Bushi* in Masson P., *Trois siècles chez les Bashi*, presse congolaise, 1996, p. 199.
- Ouédraogo H., Basserie V., *les politiques foncières formelles et concertées : le chaînon manquant des systèmes fonciers ouest-africain ?* comité technique « foncier & développement, Des fiches pédagogiques, 2021, p. 4.
- Ouédraogo H., *la sécurisation foncière : un des défis majeurs pour le nouveau siècle*, in Grain de sel, n°41-42-Décembre 2007-Mai 2008, P.3.
- Ouédraogo H., *De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers endogènes*, in études rurales, 187, 2011, pp. 79-93.
- Plateau J-P., *Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre*, in Lavigne D., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Karthala-Coopération française, 1998, pp 119-123.
- Quoquery-Virdovich, *le régime foncier rural en Afrique noire*, in Le Bris E., Le Roy E., Leimdorfer F., *enjeux fonciers en Afrique noire*, Karthala, 1982, p.65.
- Jacob J-P., « suis-je le gardien de mon frère ? » *l'émergence de la relation sujet-objet dans la législation foncière burkinabè de 2009*, in Burnod P., Lavigne D., Maizi P., Colin J-P., *Les cahiers du Pole foncier, Mon Pelier, n°4/2013, 2013, p 24.*
- Rochegude A., *Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers*, in Cahier d'anthropologie du droit, 2002, pp. 15-43.
- Rochegude A., *La terre, objet et condition des investissements agricoles. Quels droits fonciers pour l'Afrique ?* in Afrique contemporaine, n°237, 2021, pp 85-96.
- Séminaire de Ouagadougou, 19, 20, 21 mars 2002, pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, p. 7.
- Simpos F., *When the hidden transcript storms centre stage : from slow sudden violence in eastern DR Congo's Kahuzi-Biega National Park*, Discussion paper/2021.03, Univeristy of Antwerp, IOB, Institut of Development Policy, July 2021, p27.
- Te Pemako V., *La décentralisation territoriale des responsabilités au Zaïre. Pourquoi et comment ?* in Zaïre-Afrique, 165, 1982, p. 328
- Utshudi I., *la gestion domaniale des terres rurales et des aires protégés au Sud-Kivu : aspects juridiques et pratiques d'acteurs* in Marysse M., Reyntenjs F., Vandeginste F., *l'Afrique des Grands Lacs : Annuaire 2007-2008*, Paris, L'Harmatant, 2008, pp. 415-442.
- Utshudi I., *la décentralisation en RDC : opportunité pour une gestion foncière décentralisée ?* in Marysse S., Reyntenjens F., Vandeginste S., *L'Afrique Grands Lacs, Annuaire 2009-2010*, Paris : L'Harmattant, 2009, pp. 289-321.

- Vermeulen C., Karsenty A., *Les concessions forestières des communautés locales : une avancée potentielle pour la foresterie sociale en RDC*, in Marysse S., Tshonda O., *Conjonctures congolaises 2014. Politiques, territoires et ressources naturelles : changements et continuités*. Coll. Cahier Africain, n°86, 2014, pp 97-112.
- Wakenge I., Vlassenroot K., *les accords locaux forment-ils la paix ? le cas de l'Est de la République Démocratique du Congo*, in *Congo research brief*, 5. 2020, pp. 1-11.
- Vlassenroot K., Raeymaekers T., *le conflit en Ituri*, in Marysse S., Reyntjens F., *l'Afrique des Grands Lacs : annuaire 2002-2003*, centre d'étude de la région des grands lacs d'Afrique-Anvers, l'Harmattan-Paris, 2003, pp207-234.

3. Rapports

- Bureau de Coordination des Affaires Humanitaires (OCHA), 2004-2005. Atelier de formulation du plan d'action en faveur des personnes déplacées et retournées. Nord-Kivu, Sud-Kivu, Maniema & Nord Katanga, Rapport final-Goma, 2004, p.45.
- Bron-Saidatou, Souley, *Qui est en charge de la sécurisation foncière au Niger ?*, RECA-Niger, 2015.
- FIDA, Comité foncier et développement, gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud. Livre blanc des acteurs français de la coopération, 2009, p.127.
- Granier L., *Les conventions locales de gestion des ressources naturelles et de l'environnement. Légalité et cohérence en droit sénégalais*. UICN, Gland, Suisse et Cambridge, Royaume-Uni, 2006, p. 44.
- Groupe de Recherche et Echange Technologique, *Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux : Actes du séminaire international d'échange entre chercheurs et décideurs*, Ouagadougou, mars 19 au 21, 2002, p 179.
- Innovation et Formation pour le développement et la paix (IFDP), conférence-débat sur la problématique foncière, Hôtel horizon-Bukavu, *Quelle sécurisation foncière en milieu rural. Cas du Sud-Kivu*, le 18 octobre 2012, p5.
- International Institut for Environnement Developement, *Innovation en matière de sécurisation des droits fonciers en Afrique : leçon tirée de l'Afrique*, document de synthèse, 2006, p. 12.
- Karsenty A., Assembe S., *Renforcement des capacités institutionnelles liées à la réduction des émissions dues à la dégradation et à la déforestation (REDD) en vue d'une gestion durable des forêts du bassin du Congo : Diagnostic des systèmes de gestion foncière*, Cirad-Cifor, 2010, p. 32.
- Maindo A., *la tenure foncière coutumière en RDC et opportunité pour la réforme, réforme foncière et protection des droits des communautés locales*, pp. 32-36, in *Rapport du séminaire de partage d'information sur le processus de la réforme foncière et la protection des droits des communautés locales dans la mise en œuvre des politiques forestières et des initiatives climatiques*, République Démocratique du Congo (RDC), 2016, p76.
- Mugangu M., *La tenure foncière coutumière en République Démocratique du Congo : Etat de lieux et perspectives pour la réforme de la législation*, Rights and Resources Initiative (RRI), Bukavu, 2014, pp 66.

- Mugangu M., Bilan des problématiques foncières à l'Est de la RDC. Exposé, conférence sur les conflits fonciers à l'Est de la RDC, Bukavu, 2019, inédit.
- Mpyoi A., amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République démocratique du Congo : la mise en œuvre de cadre d'évaluation de la gouvernance foncière (CAGF), 2013, pp 7-9.
- PNUD, Programme des Nations Unies pour le Développement : unité de lutte contre le développement, RDC, province du Sud-Kivu, profil résumé-pauvreté et conditions des ménages, 2009, p6.
- Programme des Nations Unies pour les établissements Humains (UN-HABITA), Charte mutuelle de collaboration entre l'administration foncière, les communautés et différents partenaires d'appuis pour l'amélioration de la gouvernance foncière au Sud-Kivu, 2019, p 28.
- Réforme foncière et protection des droits des communautés, Rapport du séminaire de partage d'information sur les processus de réforme foncière et la protection des droits des communautés dans la mise en œuvre des politiques forestières et des initiatives climatiques en RDC, Kinshasa, République Démocratique du Congo (RDC), 2016, p76.
- République Démocratique du Congo, Guide opérationnel, série : généralités-n°1, glossaire des termes usuelles en aménagement forestier, juin 2017, p 24.
- RDC, Plan d'action et recommandation pour résoudre les conflits fonciers dans l'Est de la RDC, 2019, p23.
- RDC, Revue du secteur foncier. Atelier technique de présentation, Kinshasa, 2016, P.158
- République du Bénin, Ministère de l'Agriculture, pêches et de l'élevage, résumé de la procédure du Plan Foncier Rural, cellule de coordination, AFD-GTZ, p.9.
- Réseau Européen pour l'Afrique Centrale (EUarc), Terres, développement et conflits dans la région des Grands Lacs : pour un engagement renforcé de l'UE et de la Suisse dans le domaine foncier au Rwanda, au Burundi et en RDC, Bruxelles, 2011, 61.
- Sietchiping R., Sylla O., Paluku M., *Guide de médiation foncière : Basé sur l'expérience de l'Est de la République Démocratique du Congo. Sécurité des droits fonciers et de propriété pour tous*, Rapport1, RDC, 2013, p. 92.

4. Thèses et Mémoires

- Aboubakar S., contribution de la gouvernance foncière au développement territorial du Burkina Faso : perspective pour une mise en œuvre efficace de la loi portant régime foncier rural, Université Senghor, Alexandrie, 2019, p. 78.
- Kalambay G., le droit foncier zaïrois et son unification, thèse de doctorat, Louvain-la-Neuve, UCL, 1973, 641 pages.
- Kambale L., Systèmes traditionnels de gestion des ressources naturelles et persistance des conflits autour des aires protégées de la RD Congo. (Cas du Parc National de la Salonga et territoire de Monkoro), thèse de doctorat, Université Catholique de Louvain, 2020, 355 pages.

- Ndjounguep J., Cartographie participative : un outil de dialogue de prévention des conflits dans les communautés de Nguti, région du Sud-Ouest du Cameroun, thèse de doctorat, Université Yaoundé 1, 2020, 424 pages.
- Nyenyezi A., Invention de la terre et production des anormaux dans les dispositifs fonciers en Afrique. Pouvoir et résistance à l'accaparement des terres en Afrique des Grands-Lacs, thèse de doctorat, Université Catholique de Louvain, 2016.
- Mugangu M., Gestion foncière rurale au Zaïre : réforme juridique et pratique foncière locale cas du Bushi, thèse de doctorat, Louvain-La-Neuve, Academia-Bruylant, 1997, 341 pages.
- Mastaki, Le rôle du goulot d'étranglement de la commercialisation dans l'adoption des innovations agricoles chez les producteurs vivriers du Sud-Kivu (Est de la RDC), thèse de doctorat, fac. Univ. Sc. Agro. Gembloux, 2006.

5. Webographie

- Brown O., Kasasi R., Renforcement de la capacité de l'ICCN à la gestion et la résolution des conflits liés aux ressources naturelles dans le Parc National de Kahuzi-Biega République Démocratique du Congo, Rapport de l'atelier du 07 au 08 août 2007, International Institut International du Développement Durable, <http://www.iisd.org/> consulté le 14/04/2021 à 14 :29.
- Chauveau J., Lavigne D., *Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone*, in Lévy M., comment réduire pauvreté et inégalités. Pour une méthodologie des politiques publiques. IRD/Karthala, 2002, pp. 211-239. https://www.researchgate.net/profile/Jean-Pierre-Chauveau/publication/32967733_Quelles_politiques_foncieres_intermediaires_en_Afrique_rurale_francophone/links/542536d40cf238c6ea73edf4/Quelles-politiques-foncieres-intermediaires-en-Afrique-rurale-francophone.pdf consulté le 22/1/2021 à 13 : 04
- CDJP, Bukavu-Flash n°11 : le certificat d'enregistrement : moyen de preuve et de sécurisation des droits fonciers en RDC ? <https://www.facebook.com/commissionDiocesaineJusticeEtPaixdeBukavu/posts/6760022962418966>
- D'Aquino P., Camara S., Mohamed S., *Formaliser ou sécuriser les droits locaux sur la terre ? Leçon de l'expérience dans la vallée du Sénégal*, Études rurales [En ligne], 199 | 2017, mis en ligne le 30 juin 2019, consulté le 10 décembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/11590> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.11590>
- Deininger K., la sécurisation foncière, une clé pour l'autonomisation des femmes et le développement des villes et de l'économie, <https://blogs.worldbank.org/fr/voices/securisation-des-droits-fonciers-pour-les-femmes-le-developpement-des-villes-et-l-economie>
- Moussa Djire, Emily polack, Lorenzo cotula, sécuriser les droits fonciers en Afrique de l'ouest : une approche ascendante, <https://pubs.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/17216FIIED.pdf>

- Décret n° 09/24 du 21/05/2009 portant création, organisation et fonctionnement du Fonds Forestier National en abrégé « F.F.N. », <http://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20economique/Code%20Forestier/D.09.24.21.05.09.htm>
- FAO http://www.fao.org/gender-landrights/database/countryprofiles/listcountries/customarylaw/fr/?country_iso3=COG
- *Global Land Tool Network en anglais*, facilité par ONU-habitat (<https://gltn.net/>)
- Gestes, Perception et représentation du foncier au Sénégal. Saint-Louis : Gestes, 2008, <https://opendocs.ids.ac.uk/opendocs/handle/20.500.12413/10388>, consulté le 09/05/2021
- Kabaka, la question foncière relative aux terres rurales et agricoles au kwango en RD Congo. Le droit coutumier en complémentarité du droit positif congolais. P19. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02943460/document> , ISSSS, République Démocratique du Congo, Stratégie Provinciale et Plan d'Action de Stabilisation pour la Province Orientale, p. 135, https://monusco.unmissions.org/sites/default/files/strategie_provinciale_stabilisation_et_plans_dactions_-_province_orientale_0.pdf
- Kakule P., résolution extra-judiciaire des conflits fonciers en territoire de Masisi, 2010, <https://www.memoireonline.com/01/12/5188/m-Resolution-extra-judiciaire-des-conflits-fonciers-en-territoire-de-Masisi17.html>
- Kabore M., loi n°034-2009/AN portant régime foncier rural du Burkina Faso, <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/bkf95496.pdf>
- Maiga I., Évaluation de la participation des populations au débat foncier dans le département de Padéma. Éditions universitaires européennes, 2015, 140 p. <https://journals.openedition.org/etudesrurales/10744> consulté le 27/08/2021 à 15 : 12.
- - Mudinga M., Ngendakumana S., Ansoms A., « Analyse critique du processus de cogestion du parc national de Kahuzi-Biega en République Démocratique du Congo », Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement [En ligne], Hors-série 17 | septembre 2013, mis en ligne le 12 septembre 2013, consulté le 28 juin 2021. URL : <http://journals.openedition.org/vertigo/13873> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/vertigo.13873>
- Muttenser F., politiques foncière et pluralisme juridique à Madagascar : la reconnaissance de la tenure dans l'impasse légale, <http://www.taloha.info/document.php?id=755&format=print>
- Revelomanantsoa <http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/le-cas-de-madagascar-session-3-word.pdf>
- <http://www.hubrural.org/IMG/pdf/mythes-impasse-de-limmatriculation-fonciere-et-necessite-de-dapproches-alternatives-par-hubert-ouedraogo-2.pdf>
- Rutakaingabo M., Bahananga M., Mubalama K., Cituli A., Bruno R., « Proximité géographique et conflictualité au parc national de Kahuzi-Biega à l'Est de la République Démocratique du Congo ». IOSR Journal of Environmental Science, Toxicology and Food Technology (IOSR-JESTFT) e-ISSN: 2319-2402, p- ISSN: 2319-2399. Volume 14, Issue 4Ser. III (April. 2020), PP 33-40 www.iosrjournals.org consulté le 20/1/2021
- Revelomanantsoa, Zo, Responsable de la composante gestion foncière décentralisée, Programme National Foncier, Le guichet foncier, la gestion foncière communale à Madagascar,

p3. <http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/le-cas-de-madagascar-session-3-word.pdf> consulté le 02/03/2021, 11H : 44

- Sengey, contributions à l'étude des mécanismes d'experts sur les droits des peuples autochtones, Environnement Ressources Naturelles et Développement (ERND Institute), P10, <http://www.ohchr.org> consulté le 14/04/2021, 14 :40

- <https://www.memoireonline.com/03/18/10218/m/Etude-comparative-des-effectifs-du-cheptel-bovin-dans-lex-province-du-katanga-et-dans-la-provinc11.html>

- <https://whc.unesco.org/fr/list/137/>

- <https://well-grounded.org/fr/ameliorer-le-droit-des-communautes-a-la-terre-a-travers-la-cartographieparticipative/#:~:text=L'exercice%20de%20cartographie%20participative,%C3%A0%20d'autres%20ressources%20naturelles> consulté le 1/03/2021

- <https://iriucbc.org/2020/05/27/le-sif-rfc-un-socle-pour-la-securite-de-droits-fonciers-des-communautes-locales/> consulté le 03/06/2021

- <https://iriucbc.org/2020/05/27/le-sif-rfc-un-socle-pour-la-securite-de-droits-fonciers-des-communautes-locales/> consulté le 20/07 /2021

- <http://www.hubrural.org/IMG/pdf/mythes-impasse-de-limmatriculation-fonciere-et-necessite-de-dapproches-alternatives-par-hubert-ouedraogo-2.pdf> consulté le 20/07/2021

6. Loi

- Cours Suprême de Justice, RC 1932, 20 janvier 1988, RJZ, 1988, p.7, supplément n°3

- la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime générale des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980, in journal officiel de la République Démocratique du Congo, Cabinet du président de la République, Code foncier ; immobilier et régime des sûretés, texte légaux et réglementaires coordonnés, 47^e année, numéro spécial, 5 avril 2006.

- loi n°034-2009/AN <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/bkf95496.pdf>

8. Liste des illustrations

Figure 1. Pluralisme juridique, enregistrement des droits et productivité.

Figure 2 : Différents « faisceaux de droits détenus par des acteurs individuels ou collectifs identifiés lors de la cartographie participative au Sud-Kivu. Affectation de droits opérationnels par ceux qui détiennent les droits d'inclusion/exclusion et de gestion interne

Figure n°3. Structure de découpage du projet

Figure n°4. Planification du projet de décentralisation de la gestion foncière en RDC

9. Liste des tableaux

Tableau n°1 : Matrice de Cadre logique

Tableau n°2. Budgétisation (Cash-flow) du projet de décentralisation foncière en

10. Glossaire

La charte foncière locale : une charte est un contrat, une convention, un pacte, un guide entre deux ou plusieurs organisations ou partenaires, qui tracent une ligne de conduite entre eux, détermine les obligations des uns et des autres pour une gestion rationnelle et transparente d'un domaine bien défini.

La communauté locale : la loi foncière la définit comme une population traditionnellement organisée sur la base de la coutume et unie par des liens de solidarité clanique ou parentale qui fondent sa cohésion interne. Elle est caractérisée, en outre, par son attachement à un territoire décentralisé, ou comme une dimension communautaire interne de celle-ci, placée sous l'autorité de la Chefferie ou du Secteur.

Les droits fonciers coutumiers : Ensemble des procédures d'acquisition, de jouissance et de détention foncière ainsi que les transactions portant sur la détention et/ou l'usage des droits fonciers, reconnus par les normes coutumières localement admises et fonction du temps et du lieu. Celles-ci sont recensées par les services compétents de l'entité territoriale décentralisée et validées par une instance délibérante de celle-ci.

Le foncier : le foncier est compris au sens d'Etienne Le Roy comme un rapport social ayant la terre ou le territoire comme assise et enjeu et où les variables économique, juridique et les techniques d'aménagement de la nature sont pondérées par le facteur politique aux différentes échelles locale, nationale et internationale.

La titrisation foncière : processus de délivrance des titres de sécurisation foncière dans le sens de la loi foncière n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.

La sécurisation foncière : le thésaurus multilingue du foncier, version française, note que la sécurisation foncière est un processus par lequel les droits fonciers sont reconnus et garantis. De ce fait, ces derniers ne peuvent être contestés ou remis en cause de façon inopinée.

L'insécurité foncière : caractérise un état dans lequel les utilisateurs ou les détenteurs de la terre, qu'elle soit rurale ou urbaine, considèrent que leurs droits sur la terre sont menacés par d'autres acteurs et incertains quant à leur durée.

Le Service Foncier Local : Organe administratif de l'Entité Territoriale Décentralisée chargé de l'identification et de la reconnaissance des droits fonciers ainsi que de l'archivage et de la conservation de la documentation foncière, notamment le procès-verbal de reconnaissance, le procès-verbal de mesurage et le titre foncier local, les registre des terres, les cartes foncières,

11. Annexe

I. Guide d'entretien

Dans le cadre de la formation professionnelle des étudiants de l'Université Senghor d'Alexandrie (Egypte), les auditeurs doivent produire un mémoire de fin de cycle. A cet effet, nous avons porté notre réflexion au sujet de « **l'Efficacité et pertinence des innovations promues par des acteurs non-étatique dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu, à l'est de la RDC.** »

Pour mieux aborder ce thème, une étude de terrain s'avère capitale. Cependant, cette étude ne saurait se réaliser sans votre concours pour la collecte des informations. Aussi, voudrions-nous solliciter (30-45 minutes) de votre temps pour la collecte des informations sur la thématique susmentionnée.

I. Présentation de l'enquêté

-
- a. Lieu de résidence :
 - b. Service
 - c. Fonction :

II. Thème I. : Analyse de la gestion foncière en RDC et au Sud-Kivu

1. Pouvez-vous m'expliquez par un exemple la manière dont vous appréciez la gestion foncière congolaise/au niveau national ?
2. La législation foncière, c'est-à-dire la loi du 20 juillet 1973, permettez une gestion foncière orthodoxe ? quelle est votre compréhension de cette loi dans la gestion du foncier au pays ?
3. Au niveau de la province de la province du Sud-Kivu, connaissez-vous un cas de conflit foncier ? pouvez-vous m'expliquez comment ce conflit a-t-il eu lieu? Qui sont les protagonistes ?

III. Thème II. : Historique de la sécurisation foncière au Sud-Kivu.

1. Pouvez-vous m'expliquer la manière dont se faisait la sécurisation foncière (avant la promulgation de la loi du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, sûreté et régime foncier) au pays et province ?
2. Quelles ont été les forces/avantages de ce mode de sécurisation des droits fonciers traditionnels ?
3. Quelles ont les limites que présente ce mode traditionnel de sécurisation des droits fonciers locaux ?
4. La législation foncière actuelle, apporte-t-elle une solution à la sécurisation des fonciers locaux ?
 - Oui
 - Non.
 - Si oui, expliquer votre choix.

- Si non, expliquer également votre choix.

IV. Thème III. Les innovations des acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu.

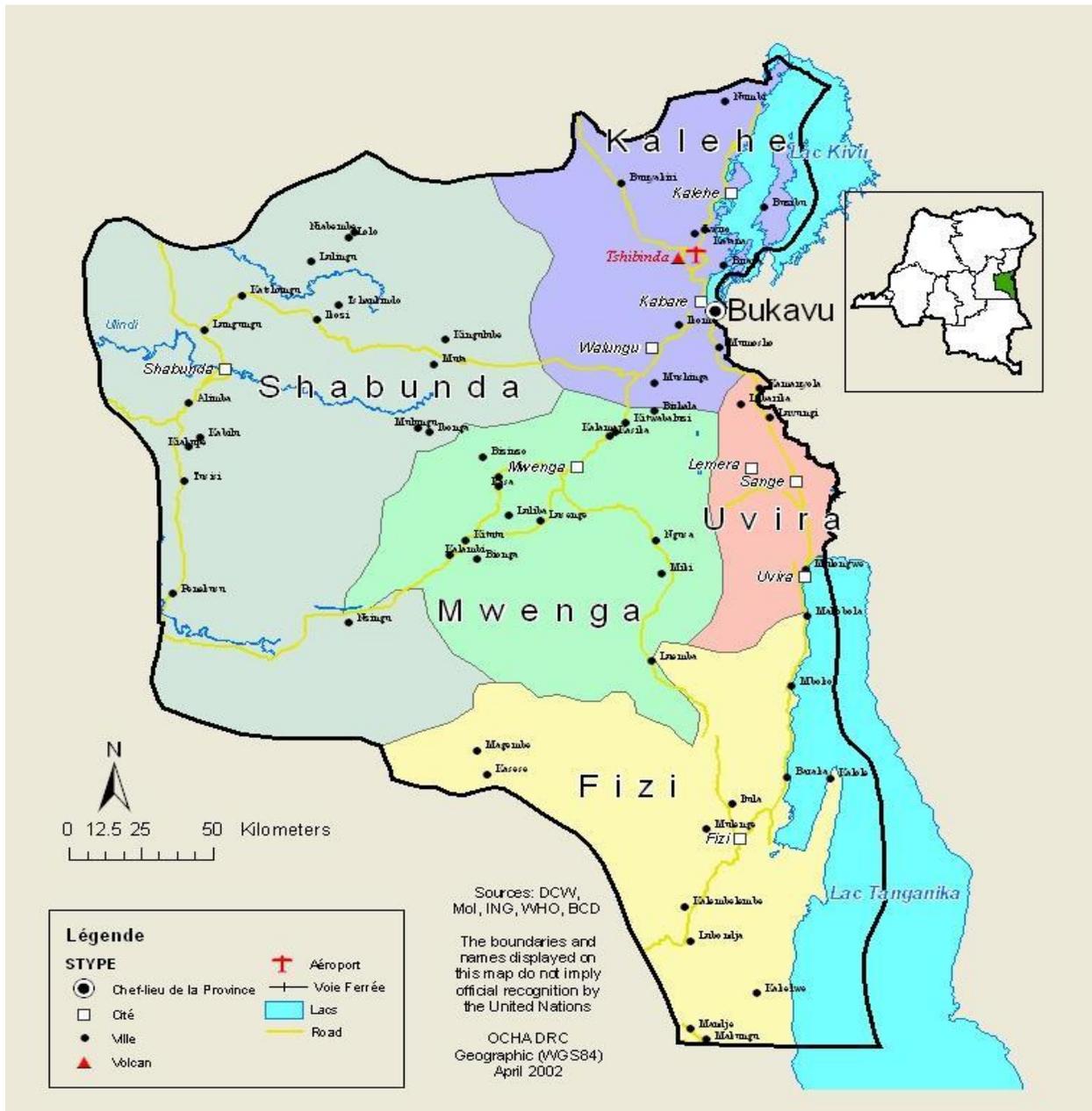
1. Quelles sont les organisations de la société civile ou agences onusiennes ou autre structure qui interviennent dans la sécurisation des droits fonciers des communautés locales ici ?
2. Quelles sont les actions/outils mis en place par ces organisations ?
3. Comment appréciez-vous leurs interventions ?
4. Quelle (s) (est) (sont) l'efficacité (s) de ces outils dans ce contexte congolais de domanialité des terres ?
5. Quelles sont les forces/faiblesses de là ou dédite (s) intervention(s)
6. Les instances locales de gestion foncières et ressources naturelles, s'accommodent-ils de ces innovations ?
7. Comment les autorités locales perçoivent-elles ses innovations ?

V. Thème IV. Recommandations aux Organisations de la société civile et agences onusiennes afin d'améliorer leurs interventions pour assurer la sécurisation foncière au Sud-Kivu.

1. Que proposez-vous à ces organisations qui interviennent ici pour améliorer leurs interventions dans la sécurisation des droits fonciers des communautés locales ?
2. Que proposez-vous au gouvernement congolais pour améliorer la sécurisation des droits fonciers locaux au Sud-Kivu ?

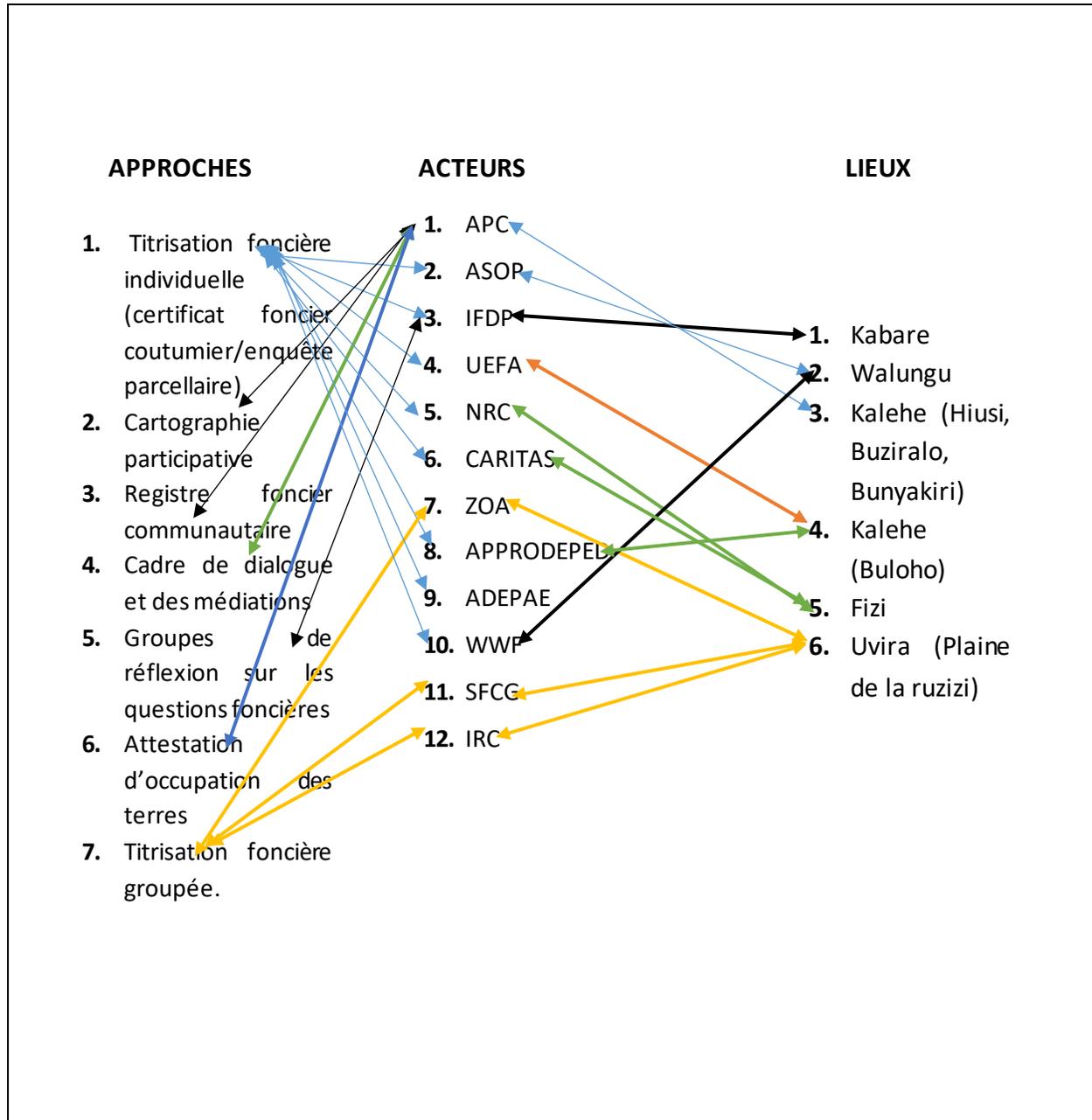
Je vous remercie pour votre disponibilité !

II. Carte de la province du Sud-Kivu



Source : OCHA, graphic (WG S84). April 2002, <https://www.populationdata.net/cartes/rdc-sud-kivu/>

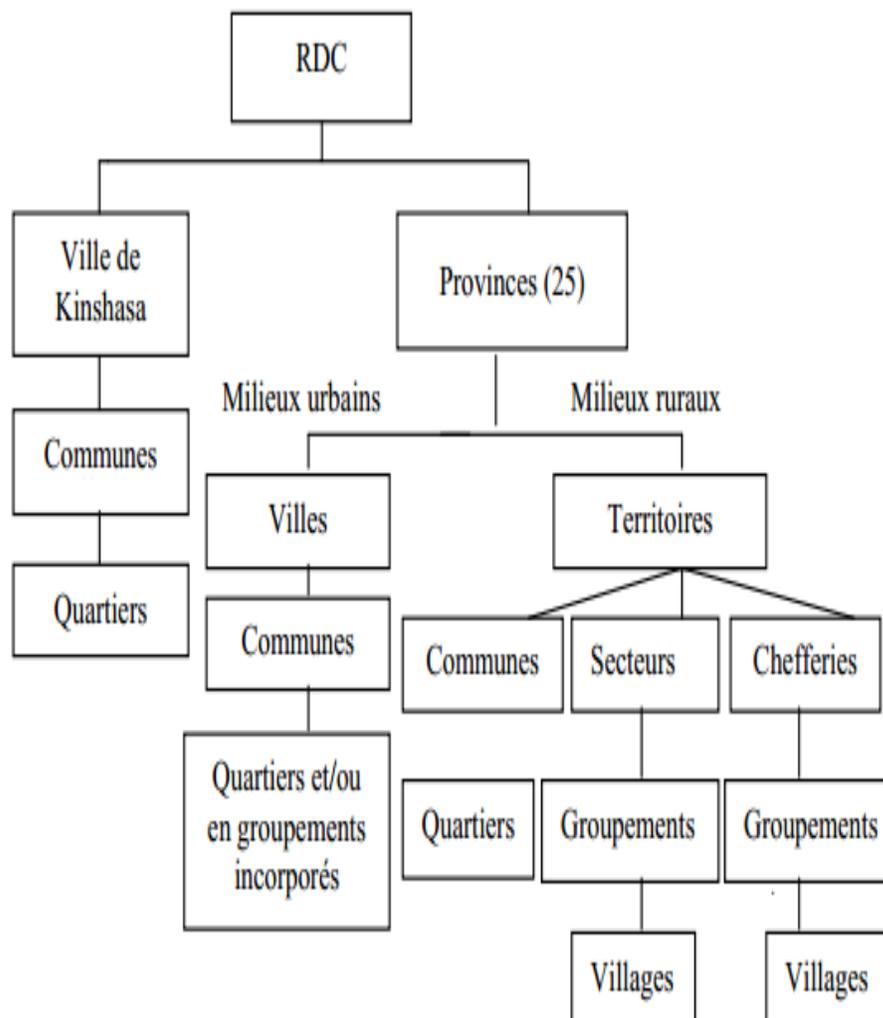
III. Cartographie des innovations des acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu, RDC



Encadré n°1. Cartographie des innovations des acteurs non-étatiques dans la sécurisation foncière au Sud-Kivu

Source : Auteur, sur base des enquêtes de terrain, documentation et observations

IV. Illustration de différents niveaux de découpage des entités décentralisées en RDC.



Source : Tableau établi par Utshudi Ona (2009) sur la base de loi organique n°08/016 du 7 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l’Etat et les provinces (Utshudi, 2009).

V. Exemple du certificat foncier coutumier



REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO
PROVINCE DU SUD-KIVUTERRITOIRE DE



CHEFFERIE/SECTEUR DE.....

Certificat foncier coutumier

N°...../...../...../.....

L'an ; le Jour du mois de

Nous soussigné

Chef de Chefferie/Secteur de En Territoire de..... ;

Conformément à l'Ord. N°..... du...../...../....., portant nomination du chef de Chefferie/Secteur de

Vu la Constitution de la République Démocratique du Congo, particulièrement en ses art. 3 al.3, 34 et 207 ;

Vu la loi organique n°008/016 du 07/10/2008, portant composition, organisation et fonctionnement des ETD et leurs rapports avec l'Etat et les Provinces, en ses articles 67, 86 et 92 ;

Vu la loi n°73-021 du 20/07/1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régimes des suretés en ses articles 56 al.2 et 387 telle que modifiée à ses jours ;

Vu les pratiques foncières coutumières généralement admises dans la Chefferie/secteur de

Dans le but de réduire les conflits liés à la terre et à la multiplicité d'actes translatifs de droit foncier coutumier, en violation de la loi et de la coutume, et pour renforcer l'autorité de l'Etat à la base, la sécurité foncière, la paix et la cohésion sociale entre les usagers fonciers ;

Vu le procès-verbal de reconnaissance foncière n°..... du/...../..... avec l'Avis **favorable** de la Commission foncière du groupement de ressort ;

Délivrons le présent Certificat foncier coutumier au bénéfice de Monsieur/ Madame,
Fils/Fille de..... et de....., Né(e) à le, Etat civil ; résidant à....., porteur de la carte d'identité n°, délivrée à....., le...../...../.....

Le présent certificat couvre son terrain d'une superficie dem², situé à, selon les limites définies dans le procès-verbal de reconnaissance et suivant le croquis n°..... du/...../..... (Annexe au verso) ;

Le bénéficiaire accepte d'user de son droit en bon père de famille, de l'exploiter dans le respect des droits des tiers et la protection de l'environnement et de se référer à la chefferie/au secteur pour la résolution de tous conflits éventuels ultérieurs, avant toute procédure judiciaire. Toute charge grevant cette parcelle ainsi que toute mutation seront obligatoirement portées à la connaissance de la Chefferie/Secteur.

Le présent certificat foncier coutumier est signé en autant de copies qu'il y a des parties.

Fait à, le/...../.....

Le chef de groupement

Le Chef de Chefferie/Secteur

Sceau du groupement