

L'impact De La Gouvernance Foncière Sur La Cohésion Sociale Dans La Ville De Bukavu : Une Étude Appliquée À La Commune d'Ibanda

KASEREKA MUHINDO Antoine

*Révérénd Père et Assistant-Chercheur au sein du département des Sciences Politiques et Administratives
Université de l'Assomption au Congo (UAC-Butembo)*

Et

WAYITULA VIHAMBA Jean-Marie

*Assistant Chercheur au sein du département des Sciences Politiques et Administratives
Université de l'Assomption au Congo (UAC-Butembo)*

Résumé

Dans cette étude, il est question d'analyser l'impact de la gouvernance foncière sur la cohésion sociale dans la ville de Bukavu/Commune d'Ibanda. En parcourant le récit des interviewés, nous avons remarqué que la gouvernance foncière participe à la production des conflits entre les ménages et à la détérioration de la cohésion sociale dans la ville de Bukavu. Cela par le fait que la gouvernance foncière étant mauvaise, elle est à la base de plusieurs cas de violences et de vandalismes opposant des ménages et même des individus pris isolément. Par ailleurs, l'exécution des jugements issus des contentieux entre parties qui n'ont pas réussi à gérer à l'amiable leurs différends, génère des tensions aux conséquences néfastes et incalculables en défaveur de la cohésion sociale dans cette ville.

Introduction

L'Afrique noire est confrontée aux mutations multisectorielles qui ont bouleversé ses sociétés millénaires au cours des siècles passés. Elle se trouve engagée à ce jour en pleine transition sociopolitique et culturelle. Entre tradition et modernité, l'Afrique est bouleversée, voire désenchantée et peine à se forger un modèle clair de développement local. C'est dans ce contexte qu'intervient l'analyse du territoire et des ressources territoriales, en particulier le foncier en vue de comprendre sa production et son instrumentalisation contemporaine par les acteurs dans le processus de la construction territoriale¹.

Notons que l'existence des rapports d'interdépendance entre les usages des terres et les changements des populations nous offre un cadre idéal d'analyse de la notion de territoire et surtout de la ressource territoriale étant entendu qu'il s'agit dans le cas d'espèce du fonds. D'ailleurs, le concept foncier

lui-même réfère à l'espace et de ce fait, se rapproche du concept de territoire car l'on affirme que « le rapport foncier est un rapport social déterminé par l'appropriation de l'espace »². La gouvernance foncière appropriée, sous-entend l'intentionnalité des acteurs, ce qui est en fait, une ressource territoriale activée, transformée suivant les besoins des acteurs qui sont généralement agraires dans les milieux paysans africains ou pour des projets d'industrialisation dans les pays dits développés³. Le foncier constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement⁴. **Bien que relégués aux oubliettes pendant fort longtemps, les débats sur la politique foncière et la gouvernance des terres en République Démocratique du Congo semblent maintenant gagner du terrain de plus en plus⁵.**

Certaines pratiques en matière d'occupation et d'utilisation de la terre conduisent à des situations conflictuelles entre les populations et les autorités communales d'une part, et les populations entre elles, d'autre part⁶.

L'accès à la propriété foncière est un des problèmes majeurs dans le blocage du développement étant donné que la terre est devenue une marchandise soumise à une forte compétition

²E, LE ROY, A, KARSENTY, A, BERTRAND, 1996, *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, pp. 185-211.

³E, LE BRIS, E, LE ROY et P, MATHIEU, 1991, « *L'appropriation de la terre en Afrique noire, manuel d'analyse et de gestion foncières*, Paris, Karthala, p. 67.

⁴J, CIZA BYERUNGU, « *Problématique de la gestion foncière dans le groupement de Bugorhe, Sud-Kivu, République Démocratique du Congo* » in International Journal of Innovation and Applied Studies, ISSN 2028-9324 Vol. 10 N°4, mars 2015, p. 1165.

⁵MATHIJS VAN LEEUWEN et GEMMA VAN DER HAAR, 2014, « *La gouvernance foncière comme un moyen de renforcement de l'État au niveau local dans l'Est de la RDC* », Centre d'Etudes Africaines de l'Université de Leiden, p. 5.

⁶E, AKPINF, *Op. cit.*, p. 12.

¹J, BARAKA AKILIMALI, 2017, « *Territoire et foncier en Afrique contemporaine : de la marchandisation des droits fonciers vers la redéfinition des dynamiques territoriales à Idjwi (RDC)* ». Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication, Université catholique de Louvain, Mémoire de master, p.1.

pour son accès et son exploitation. Les raisons en sont la raréfaction de la terre, la présence de ressources naturelles fortes demandées, et la pression démographique croissante

La République Démocratique du Congo (RDC) et les millions de personnes qui y vivent sont à un stade critique en matière de différends fonciers. La problématique se pose en termes de désorganisation comme on le sait, en milieu rural, la gestion et la distribution des terres rurales qui, jadis étaient réservées aux seuls chefs coutumiers, les « Bamis », ou à travers leurs représentants établis dans les villages et groupements ne se font plus conformément au droit foncier coutumier. Les pratiques foncières locales se sont développées totalement en marge des lois coutumières et sont à la merci d'une panoplie d'acteurs (dirigeants et dirigés) aux intérêts et motivations différents, mais tous émergeant vers un but similaire qu'est le financier⁷

Les problèmes de la gouvernance foncière sont une réalité en République Démocratique du Congo.

En effet, la corruptibilité de certains agents des structures saisies, le trafic d'influence, les abus d'autorité et de pouvoir ainsi que la prévalence du droit du plus fort, sont des exemples fréquents dans la ville de Bukavu. Les trafics d'influence par certains acteurs militaires, politiques, religieux et économiques apparaissent régulièrement comme des causes explicites ou implicites des conflits fonciers⁸.

Il est important de souligner que les problèmes fonciers n'ont pas la même ampleur. Certaines pratiques en matière d'occupation et d'utilisation de la terre conduisent à des situations conflictuelles entre les populations et les autorités d'une part, et les populations entre elles, d'autre part. Les domaines déclarés d'utilité publique ne sont pas reconnus par les populations. Or, certains quartiers de la ville de Bukavu sont en pleine transformation et les besoins en infrastructures et équipements sont encore immenses. Il paraît donc nécessaire, dans la perspective d'un programme d'aménagement de chacun des quartiers du groupement, de mener une réflexion globale sur la question foncière afin d'identifier et de résoudre les problèmes actuels de gestion foncière et surtout par rapport à l'obtention des titres fonciers⁹.

COMME DÉJÀ SOULIGNÉ DANS LE TITRE, NOTRE ARTICLE TRAITE DE *L'IMPACT DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE SUR LA COHÉSION SOCIALE DANS LA VILLE DE*

⁷J, CIZA BYERUNGU, *Ibid.* p. 2.

⁸ NIAMH GAYNOR, 2013, *La gouvernance locale, conflits et consolidation de la paix en République Démocratique du Congo*, Irlande, Dublin City University, 2013, p. 14.

⁹J, CIZA BYERUNGU, 2015, *Op cit.*, p.22.

BUKAVU. POUR COMPRENDRE PROFONDÉMENT CE PHÉNOMÈNE ET EN SAISIR LES TENANTS ET LES ABOUTISSANTS, IL EST IMPÉRIEUX DE POSER LE QUESTIONNEMENT SUIVANT : COMMENT LA GOUVERNANCE FONCIÈRE PARTICIPE-T-ELLE A LA PRODUCTION DES CONFLITS ENTRE LES MENAGES ET A LA DETERIORATION DE LA COHESION SOCIALE DANS LA VILLE DE BUKAVU ? QUI SONT LES ACTEURS DE CES CONFLITS ET QUELLES SONT LES MANIFESTATIONS DE LA MAUVAISE GOUVERNANCE FONCIÈRE A BUKAVU ? QUELLE EST L'INCIDENCE DES CONFLITS LIES A LA GOUVERNANCE FONCIÈRE SUR LA COHESION SOCIALE ENTRE LES MENAGES DANS LA VILLE DE BUKAVU ?

LES RÉPONSES PROVISOIRES À CE QUESTIONNEMENT CONSTITUENT NOS HYPOTHÈSES EN ATTENDANT NOS RÉSULTATS DE TERRAIN.

2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE

Ce point traite de la présentation des moyens utilisés et des étapes à suivre pour collecter les données ou les informations relatives à notre travail, en vue de vérifier nos hypothèses. En effet, dans cette recherche, nous avons usé de la méthode qualitative. De ce fait, le présent chapitre comprend trois points essentiels, à savoir l'échantillonnage raisonné, les techniques de collecte des données et enfin, le traitement des données.

2. 1. Outils de collecte et de traitement des données

En vue de répondre aux missions assignées à notre étude au départ, nous avons fait recours à un nombre d'outils ci-après :

a. Echantillonnage raisonné

Le choix de l'échantillon raisonné pour notre recherche est justifié du fait de l'importance que revêt la terre. Cette dernière en effet, sert non seulement de soubassement à toutes les activités humaines, mais aussi de lien entre les vivants et les morts¹⁰ ; la terre est considérée comme une ressource précieuse pour tous les êtres humains. Elle est également une source de tensions, particulièrement dans des contextes post conflit caractérisés par des mouvements des populations¹¹.

L'enjeu foncier renvoie tout d'abord à une relation foncière, c'est-à-dire à un rapport social noué entre acteurs individuels ou collectifs autour d'une chose ou d'un bien (terre, plantation, mare, etc.), et non au rapport direct d'un individu ou d'un groupe à cette chose ou à ce bien.

En outre, une relation foncière est souvent sous-tendue par un complexe d'enjeux très hétérogènes et

¹⁰ E, AKPINFA ET C-S, HOUSSOU, *Op. Cit.*, p. 10.

¹¹ RAPPORT EUROPEAN UNION AND UNITED NATIONS, *Op. Cit.*, p.23.

dépendants des acteurs impliqués. Il peut s'agir d'enjeux productifs, commerciaux ou de subsistance, rentiers, inscrits dans le court terme ou dans la longue durée (par exemple en matière de gestion de ressources naturelles renouvelables), liés à des questions de sécurisation ou de gestion du risque, ou encore d'enjeux politiques, religieux ou symboliques. Les enjeux fonciers sont portés par des acteurs individuels et collectifs, que l'on peut schématiquement ranger en deux catégories : d'une part des acteurs en compétition pour l'accès aux ressources, autour de relations qui peuvent être de concurrence, d'échange, de conflit, d'alliance ; d'autre part, des instances ou institutions de contrôle de l'accès aux ressources. La palette de ces instances chargées ou revendiquant de réguler l'accès à la terre est très large : les autorités « traditionnelles », les services étatiques, l'administration territoriale et les élus locaux¹².

Pour rappel, l'objectif de cet article, est d'analyser les rapports entre la gouvernance foncière, les conflits fonciers et la cohésion sociale dans la ville de Bukavu, en RDC, plus précisément dans la Commune d'Ibanda. Nous voulons connaître avec exactitude la manière dont fonctionne la gouvernance foncière dans cette ville et son incidence sur la cohésion sociale. Après avoir analysé et compris le fonctionnement de cette gouvernance, nous voudrions relever ses limites ou ses failles en apportant notre solution en vue de restaurer et de consolider la cohésion sociale.

Ainsi, pour atteindre notre objectif, nous avons essentiellement usé de la recherche qualitative. Cette dernière, rappelons-le, est constituée d'un ensemble de méthodes et de techniques d'investigation. Elle est applicable par la plupart des disciplines des sciences sociales¹³. Elle se caractérise par une approche qui vise à décrire et à analyser la culture et le comportement des humains et de leurs groupes du point de vue de ceux qui sont étudiés. Elle donne un aperçu du comportement et des perceptions des gens et permet d'étudier leurs opinions sur un sujet particulier, de façon plus approfondie que dans un sondage. Elle génère des idées et des hypothèses pouvant contribuer à comprendre comment une question est perçue par la population cible et permet de définir ou cerner les options liées à cette question.

Cette recherche sert beaucoup au pré-test des concepts. Les discussions en groupe et les entretiens

¹² P-Y, LE MEUR, 2002, *Approche qualitative de la question foncière, note méthodologique*, Document de travail de l'Unité de Recherche, France, p.12.

¹³ MAMADOU KANI KONATE ET ABDOULAYE SIDIBE, 2006, *Extraits de Guides pour la Recherche Qualitative*, Centre d'Appui à la Recherche et à la Formation (CAREF), Bamako – Mali, p.6.

individuelles en profondeur représentent les techniques qualitatives les plus fréquentes¹⁴. La recherche qualitative est fondée sur des entretiens semi-structurés ou même non structurés dans les cadres desquelles le modérateur ou l'intervieweur travaille avec un guide de discussion ou un guide d'entretien élaboré selon le sujet et la cible de l'étude. Comparativement aux techniques d'investigation sur la base de sondage, la recherche qualitative n'a pas recours à un questionnaire fermé. Le chercheur dispose d'une certaine latitude pour adapter le guide de discussion ou le guide d'entretien selon les réponses et les expériences individuelles des participants.

Enfin, soulignons que pour une étude qualitative, l'échantillon n'est pas prédéterminé, il se définit progressivement dans la recherche¹⁵. Pour ce faire, le chercheur réalise une première récolte de données qu'il analyse, ainsi la deuxième collecte est déterminée en fonction des données nécessaires pour nourrir le modèle. Ce processus se poursuit jusqu'à ce qu'il y ait saturation sémantique¹⁶.

Pour notre travail, il a été important de recourir à une méthode d'échantillonnage raisonné selon laquelle le choix des éléments est basé sur le jugement du chercheur par rapport à leur caractère typique ou atypique. Sachant que notre recherche se base sur une méthode qualitative, il est important de souligner que la réalisation de ce genre d'étude ne nécessite pas un échantillon de grande taille¹⁷, ou encore statistiquement représentatif ; la sélection des répondants n'est pas aléatoire ; le chercheur vise plutôt à avoir accès à l'intérieur d'un échantillon modeste des répondants, à la diversité du point de vue sujet d'étude.

Par ailleurs, la population cible de notre étude est composée non seulement des bailleurs et locataires, mais aussi de tous les acteurs intervenant dans le domaine foncier et qui, de ce fait, sont avisés ou informés des conflits liés à la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu. Notre population cible comprend ainsi : les bailleurs, les locataires, les chefs de quartiers, les agents cadastraux, les agents de l'urbanisme et habitat, les agents de l'aménagement

¹⁴ G-N, BAHIZIRE, 2018-2019, *Education payante en République Démocratique du Congo : cas d'analyse de ses externalités sur la scolarisation des jeunes dans la ville de Bukavu*, Mémoire, UCB, Sciences économiques et de gestion, Inédit, p. 28.

¹⁵ A, STRAUSS, CORBIN, 1998, *Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*, 2nd Edition, Sage Publications, Thousand Oaks, 1998.

¹⁶ G-N, BAHIZIRE, *Ibid.* p. 28.

¹⁷ J-C, ANDREANI ET F, CONCHON, 1991, *Méthodes d'analyse et d'interprétation des études qualitatives : état de l'art en marketing*, Institut INSEMMA, p.45.

du territoire, les magistrats des cours et tribunaux et les avocats.

S'agissant des bailleurs et locataires, nous les avons sélectionnés en tenant compte des trois quartiers qui constituent la Commune d'Ibanda, à savoir le quartier Nyalukemba, le quartier Ndendere et le quartier Panzi. Ainsi donc, nous avons sélectionné cinq bailleurs et cinq locataires dans chaque quartier.

Cela étant, venons-en à l'explication du choix de notre population cible :

- Les bailleurs : nous les avons sélectionnés parce que ce sont eux qui subissent directement les conséquences de la mauvaise et/ou de la bonne gouvernance foncière ;

- Les locataires : nous les avons sélectionnés parce qu'ils sont souvent victimes des déguerpissements forcés en cas de l'exécution des jugements des conflits fonciers ;

- Les chefs de quartiers : nous les avons sélectionnés non seulement parce qu'ils sont avisés ou informés de beaucoup de cas des litiges fonciers, mais aussi parce qu'ils y participent d'une manière ou d'une autre ;

- Les agents de l'urbanisme et habitat : ils constituent le service technique de l'Etat chargé de la gestion quotidienne des maisons de l'Etat ; ils sont également chargés d'octroyer l'autorisation de bâtir dans une circonscription déterminée ;

- Les agents de cadastre : relèvent du ministère des affaires foncières et interviennent dans la limitation parcellaire ;

- Les magistrats des cours et tribunaux : interviennent dans la qualification des infractions dans le domaine foncier et la résolution des conflits entre différentes parties.

b. Le guide d'entretien

Comme déjà souligné, pour collecter les données, nous avons utilisé un guide d'entretien. Ce dernier tient en compte des études antérieures similaires ainsi que des objectifs de notre recherche. Nous signalons que nous avons soumis l'ensemble de notre population cible à un même questionnaire. Celui-ci est composé de deux parties, à savoir l'identification de l'enquêté et les caractéristiques de la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu, la cohésion sociale et les conflits fonciers dans la même ville, sans oublier les voies de sortie de cette impasse

Le déroulement de l'entretien avec nos enquêtés a eu lieu dans la province du Sud-Kivu, en République Démocratique du Congo, dans la ville de Bukavu, plus précisément dans la Commune d'Ibanda. Notre descente sur terrain a duré quatorze jours, et notre entretien avec chaque enquêté se déroulait en moyenne pendant 15 minutes.

La composition de notre population cible nous a obligé de passer de ménage en ménage pour interviewer les bailleurs et les locataires d'abord ; ensuite, nous sommes passés de bureau à bureau pour nous entretenir avec les agents de l'Etat : la division du cadastre, la division de l'urbanisme et

habitat, la division de l'aménagement du territoire et les cours et tribunaux. Les entretiens se déroulaient en français et en swahili, selon la disponibilité de chaque répondant.

Concernant les bailleurs et les locataires, le critère de sélection était d'avoir une parcelle ou occuper celle-ci dans un des quartiers de la commune d'Ibanda. En plus, il fallait avoir vécu ou non un conflit parcellaire avec un voisin, suite à la mauvaise gouvernance foncière.

Quant aux agents de l'Etat intervenant dans le domaine foncier, le critère était d'avoir un certain nombre d'années dans ledit domaine car nous estimons que cela les prédispose à avoir une certaine capacité et maturité de comprendre notre problématique, c'est-à-dire la question liée à la gouvernance foncière et son incidence vis-à-vis de la cohésion sociale. Nous signalons que nous prenons rendez-vous avec nos répondants avant de les rencontrer.

Notre descente sur terrain ne s'est pas déroulée comme sur des roulettes. En effet, nous nous sommes butés à certaines difficultés telles que le non-respect de rendez-vous de la part des répondants, la compréhension difficile de la quintessence de notre questionnaire et/ou guide d'entretien, (il a fallu beaucoup de temps d'explication pour leur faire comprendre notre thématique/ problématique), l'indisponibilité de certains répondants, les difficultés d'ordre pécuniaire ; enfin, certains refusaient de nous recevoir pour des raisons personnelles.

c. L'analyse du contenu

Dans l'analyse des données qualitatives l'outil le plus connue est l'analyse de contenu. C'est la méthode la plus répandue pour qualifier la valeur intrinsèque des données issues des interviews ou des observations personnelles sans pour autant négliger les narratives en termes de témoignages. Elle consiste à retranscrire les données qualitatives, à se donner une grille d'analyse, à coder les informations recueillies et à les traiter. L'analyse décrit le matériel d'enquête et en étudie la signification. Cette partie approfondit les principales étapes de l'analyse de contenu. Cette méthode cherche à rendre compte de ce qu'ont dit les interviewés de la façon la plus objective possible et la plus fiable possible¹⁸.

Les auteurs et/ou les chercheurs en distinguent deux à trois étapes chronologiques :

La première est intitulée pré-analyse ou organisation des données : elle implique une segmentation et une décontextualisation ;

¹⁸ B, BERELSON, 1952, *Content Analysis in Communication Research*, The Free Press, Cité par Jean-Claude ANDREANI et Françoise CONCHON, p.45.

La seconde est considérée comme centrale et plus longue : elle consiste à procéder aux opérations de codage, décompte ou énumération ; il s'agit de l'exploitation du matériau recueilli, dont le processus consiste à « découper le contenu d'un discours ou d'un texte en unités d'analyse (mots, phrases, thèmes.) et à les intégrer au sein de catégories sélectionnées en fonction de l'objet de recherche » ;

Enfin, la dernière étape consiste à interpréter les résultats, les synthétiser et en tirer des inférences¹⁹. L'ensemble de notes d'entretiens réalisés ont été retranscrits en totalité, mot à mot sans en changer le texte et sans l'interpréter. Pour approfondir l'analyse des données récoltées après les investigations, nous avons fait recours à l'analyse de contenu²⁰.

Ainsi, à l'aide de Microsoft Word, nous avons saisi les données récoltées sur terrain. Nous avons par la suite importé tout le matériel dans le logiciel Nvivo20. Ce dernier est un logiciel d'analyse de données qualitatives. Le choix de ce logiciel a été motivé par sa facilité d'utilisation et sa particularité dans le traitement des données qualitatives. C'est donc à partir de ce logiciel que notre analyse par théorisation enracinée a été réalisée.

La première étape a consisté à la création des sources internes de données. En effet, les 75 interviews regroupées en 75 fichiers ont été importés dans les fichiers sources. Les fichiers d'enquête des répondants ont été renommés, allant du répondant numéro E1 comme « enquête 1 » au répondant numéro E 75 comme « enquête 75 » en vue de respecter le principe d'anonymat. Vouloir respecter le principe de théorisation enracinée suggérant de ne pas utiliser de catégories préalablement définies, nous avons procédé au codage de nos entretiens sous forme de nœuds (Strauss, 1987; Strauss et Corbin, 1990, 1998a; Turner 1983). Le nœud est un terme utilisé par NVIVO qui représente un contenant dans lequel sont stockés des extraits de documents associés à un thème commun. Un nœud peut être créé pour identifier un processus, un fait, un concept etc. Cette deuxième étape correspond à la codification ouverte est proposée par Glaser et Strauss (1967). Le codage ouvert repère, à l'aide des questions du guide d'entretien ou des thèmes de l'étude, les sous-ensembles dans le texte en les soulignant. Ce sont les sous-catégories qui correspondent à des idées de base, à des aspects spécifiques de thèmes plus généraux ou à des mots ou des morceaux de phrases. Puis, le codeur compare et regroupe les sous-catégories en

dimensions plus globales et plus larges que sont les catégories. C'est ce qu'on appelle le codage axial²¹.

Enfin, les idées qui apparaissent fréquemment font l'objet d'un codage spécifique (codage sélectif) et servent à faire ressortir les idées centrales. Une grille de codification intermédiaire est élaborée. Elle est contrôlée au fur et à mesure du codage de l'ensemble des données. Ce codage a permis d'identifier les principales catégories et sous-catégories à partir des thèmes discutés dans le guide d'entretien. La constitution du contenu de chaque nœud a été faite au fur et à mesure que chaque interview individuelle a été exploitée avec l'aide de l'analyse du contenu, nous amenant ainsi régulièrement à réorganiser ou à fusionner certains nœuds. La troisième étape nous a permis de procéder à la théorisation ancrée en recourant particulièrement au codage ouvert.

A LA FIN DE CE DEUXIÈME POINT, NOUS RAPPELONS QU'IL A ÉTÉ ESSENTIELLEMENT QUESTION D'EXPLIQUER LES TECHNIQUES ET LA MÉTHODE DONT NOUS AVONS USÉ POUR RÉCOLTER LES DONNÉES OU LES INFORMATIONS SUR LE TERRAIN. AINSI DONC, NOUS AVONS FAIT RECOURS À LA MÉTHODE D'ÉCHANTILLONNAGE RAISONNÉ SELON LAQUELLE LE CHOIX DES ÉLÉMENTS EST BASÉ SUR LE JUGEMENT DU CHERCHEUR ET LA SÉLECTION DES RÉPONDANTS N'EST PAS ALÉATOIRE. NOUS AVONS ÉGALEMENT EXPLIQUÉ COMMENT NOUS AVONS TRAITÉ ET INTERPRÉTÉ LES DONNÉES À L'AIDE DU LOGICIEL NVIVO 20.

3. PRÉSENTATION, INTERPRÉTATION ET DISCUSSION DES RÉSULTATS

Dans ce troisième et dernier point, nous présentons, analysons et interprétons les résultats obtenus à partir des données recueillies pendant nos enquêtes. Ce point comprend deux grandes sections. La première présente les caractéristiques de l'échantillon et la deuxième, l'analyse des rapports entre la gouvernance foncière, les conflits fonciers et la cohésion sociale.

3.1 Caractéristiques de l'échantillon

Dans une étude en sciences sociales, il est toujours nécessaire de faire le point sur les profils et les caractéristiques sociodémographiques des personnes ressources en tant que cible et sources principales et d'autres enquêtés en tant que sources secondaires.

Tableau 1. Profils de la population

Comme on peut le constater, le tableau ci-dessous donne une illustration plausible sur les caractéristiques générales des enquêtés. Cela permet au chercheur d'obtenir une diversité d'informations susceptibles de donner à son étude sa complétude voulue.

¹⁹THIETART, 2003, *Méthodes de recherche en management*, 2ème éd., Paris, Fayard, p.21.

²⁰J-C, ANDREANI ET F, CONCHON, *Op.cit.*, p 12.

²¹ A, STRAUSS, CORBIN, *Op. Cit.*, p. 28

	Profession	Age	Sexe	Statut matrimonial	Commune	Quartier	Avoir ou pas subis un conflit	Niveau d'étude
E1.1	Baillieur	47	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.2	Locataire	30	M	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E1.3	Baillieur	40	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Gradue
E1.4	Agent cadastre	30	F	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E1.5	Baillieur	38	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.6	Avocat	32	M	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E1.7	Défenseur judiciaire	30	M	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.8	Magistrat	45	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.9	Baillieur	27	F	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Grade
E1.10	Locataire	28	F	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Non	D6
E1.11	Agent urbanisme	46	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.12	Baillieur	44	F	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.13	Agent cadastre	28	F	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Non	Grade
E1.14	Agent urbanisme	61	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Grade
E1.15	Locataire	46	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Grade
E1.16	Locataire	35	F	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E1.17	Locataire	26	M	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Non	Grade
E1.18	Baillieur	27	F	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.19	Locataire	26	F	Célibataire	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E1.20	Baillieur	27	F	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E1.21	Baillieur	40	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Licence
E1.22	Locataire	40	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	Grade
E1.23	Locataire	35	F	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Oui	D6
E1.24	Baillieur	45	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Grade
E1.25	Agent urbanisme	44	M	Marié	Ibanda	Nyalukemba	Non	Licence
E 2.26	Baillieur	30	M	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Oui	D4
E 2.27	Locataire	47	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Certificat
E 2.28	Baillieur	30	M	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.29	Agent cadastre	40	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Grade
E 2.30	Agent urbanisme	30	F	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.31	Avocat	38	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.32	Défenseur judiciaire	32	M	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Oui	Licence
E 2.33	Magistrat	30	M	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.34	Agent cadastre	45	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.35	Locataire	27	F	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Grade
E 2.36	Agent urbanisme	28	F	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.37	Agent urbanisme	46	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Licence
E 2.38	Agent cadastre	44	F	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	D 6
E 2.39	Agent habitat	28	M	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Non	D 6
E 2.40	Locataire	61	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Grade
E 2.41	Locataire	46	M	Marié	Ibanda	Ndendere	Non	Grade
E 2.42	Baillieur	35	F	Marié	Ibanda	Ndendere	Oui	Licence
E 2.43	Locataire	45	F	Célibataire	Ibanda	Ndendere	Non	Grade

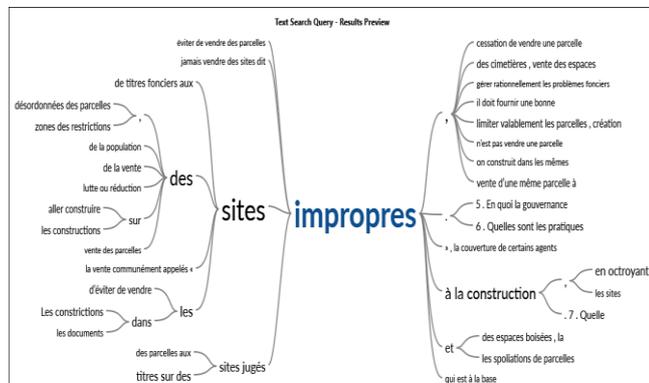
Comme on peut le noter à travers les opinions ci-haut, les enjeux en cause dans les conflits sont de nature multiple : appropriation des terres, défense et reconnaissance des droits, accès à des ressources stratégiques, etc. Les conflits se focalisant autour du foncier peuvent également avoir une dimension historique et politique, notamment en cas de différends entre groupes socio-ethniques et d'instrumentalisation par les pouvoirs politiques. En outre, ces nouveaux conflits se sont également accentués ces dernières années à travers des situations d'appropriation et de concentration des terres à grande échelle.

b. Les pratiques de la gouvernance foncière

Ne pouvant intervenir de manière adéquate au niveau central sur la diversité des situations locales, de nombreux Etats se sont engagés dans des processus de décentralisation qui transfèrent des compétences administratives spécifiques à des autorités locales. Cela est particulièrement justifié dans le domaine du foncier où, au plus près de la population, les autorités locales semblent en effet les plus à même de gérer les parcelles, les zones de parcours, les conditions d'accès au terroir par les différents ayants-droit, la protection des ressources naturelles et le maintien d'un partage équitable et durable de l'accès au foncier²⁸.

Aujourd'hui, de nombreuses réformes territoriales et foncières s'inscrivent dans ce mouvement de décentralisation plus approfondi, qui donne de nouvelles prérogatives aux collectivités locales en matière de gestion du foncier et des ressources naturelles. Pour les bailleurs de fonds internationaux, il s'agit d'un processus nécessaire, favorisant une meilleure « gouvernance » et permettant de sortir de la domanialité héritée de la période coloniale et d'aller vers une plus grande reconnaissance et formalisation des droits fonciers locaux²⁹.

Dans le cadre de notre recherche, la figure ci-dessous dégage les pratiques générales et courantes dans le cadre de la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu.



Source : *Nos manipulations de l'option « requête » sous Nvivo 20*

Cette image illustre la manière dont les répondants observent les pratiques de la gouvernance foncière et ses déterminants dans la ville de Bukavu. Certains l'expliquent : en ces termes : « .vente de sites impropres à la construction en octroyant. », « .titres sur des sites jugés impropres des cimetières et vendre des espaces . », « les documents dans les sites impropres et les spoliations de parcelles . ».

Au vu de l'image ci haut, nos répondants affirment que les pratiques de gouvernance foncière seraient inexistantes dans la ville de Bukavu, la preuve en est que cette ville est sursaturée parce qu'il n'y a pas de nouveaux lotissements. Cette situation pousse la population à construire sur des sites impropres à la construction, comme le cimetière de la Ruzizi, étant donné que l'accès à la propriété foncière est un des problèmes majeurs dans le blocage du développement. Comme le montre NIAMH GAYNOR, la ville de Bukavu regorge beaucoup de contentieux fonciers ».

En plus, la corruption et la mauvaise gouvernance de certains agents de l'administration foncière constituent des défis majeurs auxquels il faut faire face. En effet, la corruptibilité de certains agents, le trafic d'influence, les abus d'autorité et de pouvoir ainsi que la prévalence du droit du plus fort, sont des exemples fréquents dans la ville de Bukavu.

Les trafics d'influence par certains acteurs militaires, politiques, religieux et économiques apparaissent régulièrement comme des causes explicites ou implicites des conflits fonciers³⁰. Certaines pratiques en matière d'occupation et d'utilisation de la terre conduisent à des situations conflictuelles entre les populations et les autorités d'une part, et les populations entre elles, d'autre part.

C'est généralement en ces termes qu'il est évoqué par nos répondants :

(E 1.13) « . le mode de gestion des terres de la ville de Bukavu repose sur une cacophonie où les gestionnaires eux-mêmes sont parfois à la base des tensions observées entre les membres de la communauté. »

(E 2.37) « .Niveau élevé de la corruption à la demande des titres, les politiques qui gèrent les services administratifs, les constructions anarchiques, les constructions sur des sites impropres et les spoliations de parcelles et maison de l'Etat. »

MUGANGU MATABARO montre que la terre est devenue une marchandise soumise à une forte compétition pour son accès et son exploitation. Les raisons en sont la raréfaction de la terre, la présence

²⁸ AGENCE FRANÇAISE DE DEVELOPPEMENT, *Op Cit*, p3.

²⁹ *Idem*.

³⁰ NIAMH GAYNOR, *Op Cit*. 14.

de ressources naturelles fortement demandées, et la pression démographique croissante³¹.

En plus, selon un rapport de l'ONUHABITAT, le conflit foncier peut être dû globalement à une forte pression démographique et un besoin d'espace pour la subsistance des mouvements forcés des populations (internes et transfrontaliers) très fréquents, une situation sécuritaire volatile à divers endroits due à la présence des groupes armés et beaucoup d'autres raisons³².

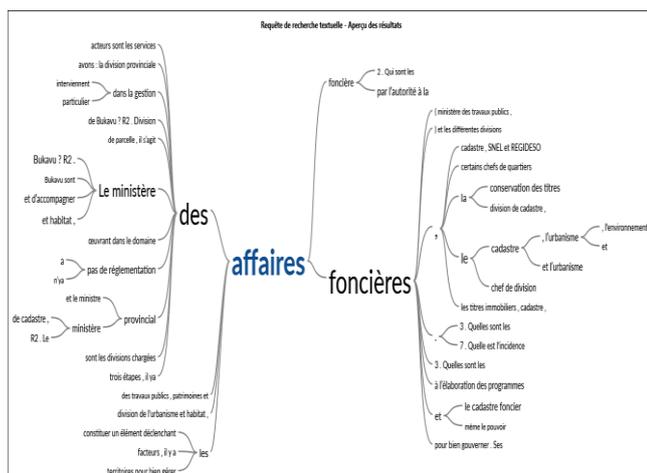
Il est à noter que d'après les propos de nos répondants, qui affirment que :

(E 2.40) « .Il y a beaucoup des pratiques de la gouvernance foncière, comme l'octroi de certification d'occupation et d'exploitation de la terre, autorisation de bâtir doivent être spécifiés et impôt foncier, . les déterminants sont l'insuffisance des parcelles par rapport à la population, l'exode rurale, l'explosion démographique ou la surpopulation, les écoulements de terrains, le débordement des eaux et les constructions anarchiques. »

(E 2.42) « .c'est entre autre la vente des parcelles sans tenir compte des normes c'est-à-dire vente illicite sans tenir compte des endroits interdits à la vente communément appelés « sites impropres », la couverture de certains agents du domaine foncier de construire à ces endroits et même parfois la vente doublement d'une parcelle à deux ou plusieurs personnes communément appelés « les assujettis. »

(E 2.44) « .La mauvaise gouvernance engendre les conflits entre ménages, suite aux ventes incontrôlées et désordonnées des parcelles, des sites impropres, vente d'une même parcelle à plusieurs personnes et cela devient source des conflits ».

c. Les acteurs des conflits liés à la gouvernance foncière



Source : Nos manipulations de l'option « requête » sous Nvivo20

Cette image illustre la manière dont les répondants perçoivent les acteurs intervenants dans la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu. Certains expliquent en ces termes : « . ministère provincial des affaires foncières et les cadastre. », « . ministère provincial des affaires foncières, le cadastre et l'urbanisme et habitat. », « . titres immobiliers, la division de l'urbanisme et habitat, les affaires foncières, l'aménagement du territoire . ».

Il ressort de cette figure, les paroles employées par les acteurs intervenants dans la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu qui sont pour la plupart: le ministère provincial des affaires foncières, les agents de la division de l'urbanisme et habitat, les agents du cadastre, de titres fonciers, de l'aménagement du territoire et certaines autorités locales comme les chefs de quartier et d'avenue ainsi que les autorités policières et militaires. A ce propos selon le Rapport des avocats sans frontières : programme quinquennal 2017-2021 « contribuer aux objectifs de développement durable à travers le renforcement de l'accès à la justice en RD Congo », montre que la loi sur le régime foncier en vigueur en RDC, la loi BAKAJIKA de 1973, stipulant que « le sol et le sous-sol appartiennent à l'Etat congolais », cette loi dispose de la faculté d'y concéder tous les droits fonciers, miniers et forestiers. Toutefois, il existe, à côté de cette loi, différentes normes coutumières avec une conception différente de la tenure foncière et les moyens d'acquisition de la propriété³³.

C'est généralement en ces termes qu'il est évoqué par nos répondants :

(E 1.17) « .nous avons plusieurs acteurs de la gouvernance foncière qui sont ; le chef de division du cadastre, le conservateur des titres immobiliers et le ministre provincial, mais aujourd'hui plusieurs secteurs ce sont permis de s'ingérer dans la gouvernance foncière, comme par exemple : le parquet du Sud-Kivu, la police, le gouvernorat, les commissionnaires et même les cadres de bases. »

(E 2.46) « .Comme le précise la loi Bakajika, le sol est le sous-sol appartient à l'Etat, cela veut nous rappeler que l'acteur de la gouvernance foncière c'est l'Etat avec tous ses services techniques, pour acheter un terrain, il faut disposer un document d'occupation, après les services de cadastre facilite le mesurage si l'on veut construire, l'urbanisme donne l'autorisation de bâtir. »

(E 2.30) « .Le ministère des affaires foncières, la conservation des titres immobiliers et le cadastre, le gouverneur de la province, la division de l'urbanisme et habitat sont les acteurs. »

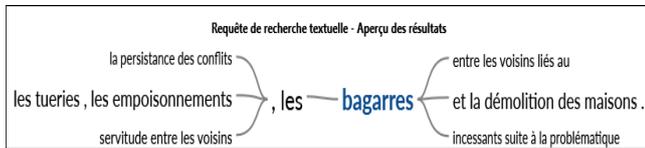
d. Incidence des conflits liés à la gouvernance foncière sur la cohésion sociale entre ménages

³¹S, MUGANGU MATABARO, 2007-2008, « La crise foncière à l'Est de la RDC. Annuaire de L'Afrique des Grands Lacs », p. 385.

³²Cf. RAPPORT ONUHABITAT, *Op. Cit.*, p. 10.

³³ RAPPORT DES AVOCATS SANS FRONTIERE : PROGRAMME QUINQUENNAL 2017-2021, *Op. Cit.*, pp. 32-34.

Comme on peut le remarquer, les conflits fonciers impactent négativement sur la cohésion sociale et la vie communautaire dans la ville de Bukavu. Les ressorts de ces conflits sont nombreux et dans le cadre de notre recherche, nous en avons repéré les suivants :



Source : Nos manipulations de l'option « requête » sous Nvivo20

Cette image illustre la manière dont les répondants perçoivent l'incidence des conflits liés à la gouvernance foncière sur la cohésion sociale entre ménage dans la ville de Bukavu. Certains expliquent en ces termes : « . la persistance des conflits, les bagarres entre voisins liés au . », « .les tueries, les empoisonnements, les bagarres et la démolition des maisons. », « servitude entre les voisins, les bagarres incessants suite à la problématique. ».

Au vu de cette image ci haut, la plupart de nos répondants affirment que l'incidence des conflits liés à la gouvernance foncière sur la cohésion sociale entre ménage dans la ville de Bukavu serait les tueries, les bagarres incessantes, la démolition des maisons, les empoisonnements ainsi que la persistance des conflits entre voisins, liés à la mauvaise gouvernance foncière.

A ce propos Catherine MACHOZI, Jacqueline BORVE, Claude LONZAMA Jilo, Jérémie KAHIGWA-BABY et Aurélien montrent que, en ce qui concerne les conséquences des conflits fonciers, il y a d'abord le fait qu'ils contribuent à aggraver l'insécurité sociale dans les communautés et alimentent les rivalités en réduisant la possibilité d'une cohabitation pacifique. Ils renforcent et aggravent la vulnérabilité et la pauvreté de la population. Les conflits fonciers accentuent les mouvements des populations et bloquent le retour des déplacés et autres réfugiés. Les cas d'expropriation foncière entraînent la baisse du pouvoir économique des ménages, aggravent la pauvreté et provoquent l'exode rural. Les conflits fonciers interpersonnels et intercommunautaires sont à la base d'autres guerres entre les communautés. La relance de la violence dans les communautés retarde le développement et détruit les liens sociaux³⁴.

C'est à ce propos que nos répondants l'illustrent généralement bien en ce terme :

(E 1.1) « .La division entre les différentes familles, l'insécurité, les tueries, les empoisonnements, les bagarres et la démolition des maisons. Souvent les services de l'Etat sont pointés du doigt comme étant des catalyseurs dans beaucoup des conflits. »

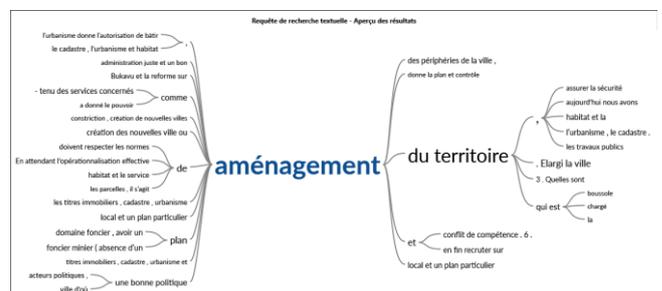
³⁴C, MACHOZI ET ALII, « Guide pratique de résolution et de prévention des conflits fonciers », Bukavu, Septembre 2010, p.24.

(E 1.7) « .Il existerait plusieurs conséquences liées à la gouvernance foncière comme la justice populaire, la saisie des cours et tribunaux, l'appauvrissement, l'insécurité, les conflits de génération, les morts précoces. »

(E 1.18) « .La mort et les procès qui sont très fréquent dans la ville est beaucoup sont liés à la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu. »

(E 2.44) « .La grande incidence c'est le manque de la paix, la haine, l'insécurité, les habitants vivent en conflits lorsque l'un occupe illicitement la parcelle de l'autre ou une portion de celle-ci, une fois traduit en justice, certaines familles deviennent ennemis généralement perdent les biens matériels et financiers voire même humain car mort d'homme s'en suit. ».

d. Les voies alternatives pour une meilleure gouvernance foncière dans la ville de Bukavu



Source : Nos manipulations de l'option « requête » sous Nvivo20

Cette image illustre la manière dont les répondants perçoivent les voies et alternatives pour une bonne gouvernance en vue de mettre fin aux conflits fonciers et d'assurer la cohésion sociale dans la ville de Bukavu. Certains expliquent en ces termes : « . construction, création des nouvelles villes ou aménagement local. », « . création des nouvelles villes ou aménagement local et un plan particulier . », « .en attendant l'opérationnalisation effective de l'aménagement du territoire qui est boussole . ».

Au vue de cette image ci-haut, les paroles employées par nos répondants indiquent que les voies alternatives pour une bonne gouvernance foncière dans la ville de Bukavu sont la mise en place de la politique d'aménagement du territoire par la création des nouveaux lotissements pour élargir la ville vers les milieux périphériques. A ce propos selon, J. CIZA BYERUNGU, (2015) montre que lorsque les quartiers sont en pleine transformation, les besoins en infrastructures et équipements sont encore immenses. Il paraît donc nécessaire d'envisager une perspective d'un programme d'aménagement pour résoudre les problèmes actuels de gestion foncière³⁵.

Désiré SHAMAVU HAMIBANGA montre quant à lui que la mise en place d'un régime et d'une politique foncière juste et équitable permettrait de rendre plus efficace l'aménagement du territoire, de réduire les

³⁵J, CIZA BYERUNGU, Op. Cit., 2015.

inégalités sociales et d'améliorer la situation économique des petits ménages.³⁶

C'est à ce propos que nos répondants l'illustrent généralement bien en ce terme :

(E 1.8) « .Traiter les problèmes fonciers dans la légalité en appliquant la loi foncière. Il faut que l'Etat songe déjà à la création d'une nouvelle ville, car la ville de Bukavu est déjà saturée, amené la population à la sensibilisation pour l'acceptation de leur déplacement pour cette nouvelle ville, y crée aussi quelque bureau administratif, les marchés, les écoles, les hôpitaux pour attirer l'intérêt de la population. »

(E 1.10) « .Il faut une politique responsable des acteurs politiques, une bonne politique d'aménagement du territoire. Elargi la ville de Bukavu car cet élargissement va aider à limiter les conflits fonciers. »

(E 1.21) « .nous proposons au gouvernement provincial de proposer de nouveaux lotissements, étant donné que la ville est déjà saturée. ».

CONCLUSION

Nous voici au terme de notre travail qui a porté sur : « *L'impact de la gouvernance foncière sur la cohésion sociale dans la ville de Bukavu* ». Il a été question de déceler comment la gouvernance foncière participe à la détérioration de la cohésion sociale dans la ville de Bukavu. Pour y parvenir, nous sommes partis d'un questionnement articulé autour des préoccupations suivantes :

Comment la gouvernance foncière participe-t-elle à la production des conflits entre les ménages et à la détérioration de la cohésion sociale dans la ville de Bukavu ?

Qui sont les acteurs de ces conflits et quelles sont les manifestations de la mauvaise gouvernance foncière à Bukavu ?

Quelle est l'incidence des conflits liés à la gouvernance foncière sur la cohésion sociale entre les ménages dans la ville de Bukavu ?

A ces questions, les réponses suivantes ont été proposées à titre d'hypothèses :

La gouvernance foncière participe à la production des conflits entre les ménages et à la détérioration de la cohésion sociale dans la ville de Bukavu par le fait que d'une part, les services étatiques chargés de la régulation foncière distribueraient anarchiquement les terrains au mépris des textes réglementaires en la matière et d'autre part, la détérioration de la cohésion

sociale naitrait de l'exécution des jugements des contentieux fonciers entre des parties qui n'ont pas accepté la résolution amiable de leur différend par le bureau des contentieux.

Les acteurs des conflits liés à la gouvernance foncière dans la ville de Bukavu seraient les agents des services étatiques chargés de la réglementation foncière, les individus de même avec les services techniques de l'Etat. Par ailleurs, les manifestations de la mauvaise gouvernance foncière dans la ville de Bukavu seraient l'obstruction des servitudes, l'enlèvement et/ou le dépassement des bornes, l'empiètement, les constructions anarchiques sur des sites à risque.

L'incidence des conflits liés à la gouvernance foncière sur la cohésion sociale dans la ville de Bukavu serait les bagarres, les incendies des maisons, les morts d'hommes, les enlèvements, les règlements des comptes.

En outre, cette étude a mobilisé un arsenal méthodologique composé à la fois des outils de collecte et de traitement des données. Il s'agit notamment de l'échantillonnage, du questionnaire, des entretiens, de l'observation et de l'analyse du contenu.

L'instrument d'analyse qui a permis de scruter et d'interpréter les données est le logiciel NVivo20, du fait de sa particularité dans l'analyse des données qualitatives. Les variables de base ou principales ont été encodées sous l'intitulé de « Nœuds ». Cet encodage a été fait dans Nvivo20 sur base des objectifs prédéfinis dans notre étude.

Pour ce qui est de résultat de notre étude, en parcourant le récit des interviewés, nous avons remarqué que la gouvernance foncière participe à la production des conflits entre les ménages et à la détérioration de la cohésion sociale dans la ville de Bukavu. Cela par le fait que la gouvernance foncière étant mauvaise, elle est à la base de plusieurs cas de violences et de vandalismes opposant des ménages et même des individus pris isolément. Par ailleurs, l'exécution des jugements issus des contentieux entre parties qui n'ont pas réussi à gérer à l'amiable leurs différends génère des tensions aux conséquences néfastes et incalculables en défaveur de la cohésion sociale.

En outre, s'agissant des voies alternatives pour une meilleure gouvernance foncière dans la ville de Bukavu, notre étude débouche sur quelques pistes de solution, notamment l'élargissement et/ou le désengorgement de la ville, la création des nouveaux lotissements. En plus, nous avons suggéré la mise d'un programme d'aménagement urbain et des vastes campagnes de sensibilisation pouvant décourager les constructions anarchiques et l'occupation des sites impropres à la construction.

Toutefois, l'aboutissement de cette étude n'a pas été facile compte tenu des diverses contraintes

³⁶D, SHAMAVU HAMIBANGA, « *Étude sur les principes, les critères, et les indicateurs pour la prise en compte de la participation publique dans les décisions susceptibles d'avoir une incidence sur les droits fonciers locaux au Sud Kivu* » Groupe Jérémie, p. 14.

rencontrées sur terrain. De ce fait, il est difficile de prétendre pouvoir réaliser une étude sans faille. Ainsi valider ou invalider totalement une théorie sur la base d'une étude qualitative, souvent réalisée sur des échantillons de taille trop réduite est très difficile. Ainsi, nous restons ouverts à toutes les contributions pour nous parfaire davantage.