



# PROJET INAWEZEKANA

## ETUDE SUR L'ACCES A LA TERRE DANS LES CONCESSIONS EN TERRITOIRE DE KALEHE

---

**Paysans sans terre et dynamiques d'accès à la terre  
dans les concessions foncières de Kalehe au Sud-  
Kivu/RDC.**

Emery Mudinga

Franck Mushobekwa

Jean-Claude Mirindi

Sosthène Maliyaseme

ETUDE REALISEE PAR APC AVEC L'APPUI DE ZOA

Décembre 2017

## Table des matières

PRESENTATION DE APC .....	3
REMERCIEMENTS.....	4
Introduction.....	5
Contexte de la recherche .....	6
Objectifs et questions de l'étude .....	6
Méthodologie .....	7
Chapitre 1. L'accès à la terre et sécurisation de la jouissance dans les concessions à Kalehe .....	9
1.1. Bref aperçu historique des pratiques de location des terres à Kalehe .....	9
Contexte sociopolitique, concessionnaires congolais et l'apparition de nouvelles formes de mise en valeur des concessions foncières .....	12
1.2. Accès à la terre par location dans les concessions à Kalehe .....	13
1.2.1. Configuration des concessions dans les groupements.....	14
1.2.2. Acteurs, chaine d'accès et modalités de jouissance des droits locatifs fonciers .....	15
1.2.3. Des conditions d'accès à la terre .....	16
1.2.4. Formes et conditions de perte de la jouissance de la terre .....	18
1.3. Sécurisation et jouissance de l'exploitation de la terre dans les concessions .....	19
1.4. De la résistance aux formes de marginalisation par les concessionnaires.....	21
Chapitre 2. Les conflits fonciers au sein des concessions, acteurs et modes de résolution .....	23
2.1. Types des conflits .....	23
2.2. Acteurs impliqués dans les conflits fonciers au sein des plantations.....	24
2.3. Mode de règlements des conflits .....	25
Chapitre 3. Perspectives d'amélioration des rapports entre acteurs dans les transactions foncières au sein des concessions .....	26
3.1. Stratégies d'amélioration de l'accès et la sécurisation de la jouissance dans les plantations.....	26
3.2. Analyse des opportunités et des risques des pistes de solution.....	29
Conclusion .....	31

## PRESENTATION DE APC

Créée officiellement en 2009, Action pour la Paix et la Concorde (APC) est une organisation non gouvernementale de droit congolais. Elle comprend quatre organes à savoir une assemblée générale, un conseil d'administration, une commission de surveillance et un secrétariat exécutif.

Basé dans la ville de Bukavu (capitale provinciale du Sud-Kivu), APC œuvre principalement dans les territoires du Nord et Sud-Kivu à l'Est de la République Démocratique du Congo (RDC) et dans la région des grands-lacs à travers le Programme Régional « Dialogue transfrontalier pour la Paix dans la Région des Grands Lacs ». APC se focalise sur la transformation des conflits, la consolidation de la paix, la bonne gouvernance et la sécurité humaine ou protection de civils. Son approche d'intervention porte sur une stratégie qui combine la recherche-action participative sur les conflits et le renforcement des capacités des acteurs en matière de techniques de transformation des conflits, dialogue et facilitation.

Au cœur de l'approche APC, le dialogue social sert de cadre principal pour aboutir à la mise en œuvre des actions de paix. Ainsi, pour transformer les conflits intra et intercommunautaires, des mécanismes communautaires sont mis sur pied dans les villages, par exemple les 30 Cadres de Dialogue et de Médiation (CDM) qui fonctionnent dans les deux Kivu. Ces cadres sont composés des 'leaders' locaux, chefs coutumiers, femmes et jeunes élus démocratiquement au cours des assemblées électorales dans les villages concernés. Ces structures facilitent les médiations entre les parties en conflits et les aident à arriver à un accord et organisent des dialogues communautaires pour consolider la paix dans leurs entités.

En plus des CDMC, APC a également mis sur pied d'autres groupes de travail, tels que la commission de plaidoyer pour que le processus de sécurisation foncière entamé en territoire de Kalehe soit reconnu officiellement par les autorités politico-administratives et législatives de la province du Sud-Kivu et soit intégré dans la réforme foncière en RDC et 28 commissions d'enquête chargées de la reconnaissance publique des droits fonciers de demandeurs d'acte d'occupation et d'exploitation d'un terrain coutumier dans le processus de sécurisation alternative des droits fonciers pour tous. 21 Noyaux Jeunesse et Maman Tujenge Amani sont mis en place dans les territoires de Shabunda et de Kalehe comme mécanisme de réduction des violences communautaires à travers le dialogue social sur les conflits violents dont ceux liés à l'activisme des groupes armés.

L'accompagnement des structures communautaires vise à renforcer la résilience communautaire et citoyenne dans un processus d'auto-responsabilisation face aux conflits violents qui déstabilisent les zones d'intervention. A travers cette résilience, les acteurs concernés deviennent capables de prévenir la récurrence des conflits, transformer les conflits violents et ainsi contribuer à la consolidation de la paix.

Pour plus d'information : voir site web: [www.apcasbl.org](http://www.apcasbl.org)

Buuma Bitalya wa Namira Déogratias, Secrétaire Exécutif APC

[apcasbl@gmail.com](mailto:apcasbl@gmail.com) ; [deobuuma@apcasbl.org](mailto:deobuuma@apcasbl.org)

Tél : +243997622339 et 812220172

## REMERCIEMENTS

Avec plaisir, nous adressons nos remerciements les plus sincères à toute la communauté cible de la Chefferie de Buhavu en Territoire de Kalehe, plus particulièrement les populations de Groupements de Buzi, Mbinga-Nord, Mbinga-Sud et Ziralo ; les personnes rencontrées dans le cadre de cette étude pour leur contribution combien positive lors des entretiens, groupes de discussions et ateliers de restitution des résultats.

A tous les acteurs intervenant dans le domaine foncier, les concessionnaires, gérants, petits agriculteurs et paysans sans terre, les autorités et leaders de la Société Civile, nos remerciements pour leurs apports dans la finalisation des résultats de cette recherche.

Nos remerciements s'adressent aussi et plus particulièrement au Professeur MUDINGA Emery pour son appui et sa contribution dès les premiers instants de la recherche. La qualité de ses inputs et ses précieuses orientations ont été considérables.

Merci à la vaillante équipe de chercheurs qui a bravé moult défis dans la récolte et la consolidation des données brutes.

Enfin, nous ne pouvons pas ne pas remercier le partenaire ZOA pour son appui et son accompagnement tant technique que financier et le choix porté sur l'organisation APC dans la mise en œuvre des activités du projet INAWZEKANA dans son volet Dialogue Démocratique et transformation des conflits fonciers et dont la présente étude a servi de point d'entrée.

Puissent les résultats clés de cette recherche contribuer à la dynamique d'accès à la terre dans les Concessions foncières de Kalehe et consolider la stabilisation de la zone.

A tous et à chacun, nos GRATITUDES

L'Equipe de rédaction

Emery MUDINGA,  
Franck MUSHOBEKWA,  
Jean-Claude MIRINDI,  
Sosthène MALIYASEME.

## Introduction

L'accès à la terre a fait l'objet de beaucoup de publications à la fois par les scientifiques, les organisations non gouvernementales, différentes agences de coopération et même par les institutions étatiques (Mudinga, 2017, Claessens, 2017). La littérature aborde notamment les inégalités d'accès à la terre, les conflits fonciers, les problèmes liés aux cadres normatifs, les défis liés à la gestion foncière de manière générale, les enjeux liés à la sécurisation foncière et ceux de l'adéquation entre la logique moderne de gouvernance et les pratiques des acteurs (Mugangu, 2008, De Schutter, 2011, APC, 2012, Mudinga et Nyenyezi, 2015). On trouve aussi, dans le sillage des ONG, des publications qui se sont concentrées particulièrement sur les conflits résultant des problèmes d'accès à la terre (Interpeace, 2015, Brabant et Kambale, 2013). Elles ont notamment pour mérite d'avoir mis en exergue les stratégies mobilisées par les acteurs en vue de la gestion immédiate, progressive ou permanente des conflits fonciers. Les Cadres de Dialogue et de Médiation des conflits implantés avec la facilitation de l'ONG APC depuis 2010 sont un exemple des dispositifs locaux de gestion des conflits fonciers en territoires de Kalehe et Kabare (APC, 2012). La sociothérapie comme stratégie de prévention et de gestion des conflits fonciers mise en œuvre par l'ONG IFDP est également un autre exemple. On peut également citer le travail de reconnaissance foncière mis en œuvre par quelques agences de coopération au développement (ONU-Habitat, Coopération Suisse) en collaboration avec des partenaires de la société civile locale.

L'abondance de la littérature sur le foncier va en revanche avec un faible examen d'autres dynamiques foncières, notamment celles qui se passent au sein des grandes concessions foncières. Pourtant, la pratique d'accès à la terre dans les plantations n'est ni nouvelle ni isolée d'autres formes d'accès à la terre. La pratique d'accès à la terre dans les plantations ou concessions est devenue quasi-systématique. Dans un contexte où les chefs coutumiers n'ont plus de terres à donner aux demandeurs de plus en plus nombreux, les propriétaires des grandes concessions sont devenus les nouveaux chefs coutumiers. Ils octroient des terres aux paysans et deviennent ainsi des acteurs puissants en ce qui concerne l'accès à la terre. Il y a très peu d'informations disponibles dans la littérature locale sur ce phénomène. Pourtant, les recherches exploratoires de l'APC ainsi que d'autres chercheurs ont évoqué l'existence des cas de conflictualité dans les concessions. Mais aussi des lamentations des paysans au sujet des conditions auxquelles ils sont soumis pour accéder à la terre auprès des grands concessionnaires. C'est pour identifier, comprendre et mettre en lumière les dynamiques sous-jacentes à ce phénomène qu'il a plu à APC de mener la présente recherche. En tant qu'acteur de développement et de transformation des conflits, APC a également voulu contribuer à un meilleur climat dans les rapports entre détenteurs des terres et paysans sans terres. Cela passe par la réflexion sur les mécanismes susceptibles de permettre l'harmonisation des vues sur les conditions d'accès et d'exploitation des lopins des terres mais aussi la transformation des conflits.

## Contexte de la recherche

Cette étude s'inscrit dans le cadre du projet INAWEZEKANA mis en œuvre dans les groupements de Mbinga Sud, Mbinga Nord, Buzi et Ziralo dans la Chefferie de Buhavu en territoire de Kalehe. Ce projet est exécuté par le Consortium ZOA, WAR CHILD et VNGI avec leurs partenaires de mise en œuvre. Il vise à contribuer à la transformation des conflits en soutenant un processus de stabilisation de la zone d'intervention à travers:

- la promotion d'un accès équitable aux moyens de subsistance durables, notamment le foncier et ce dans un processus de dialogue permanent entre acteurs;
- le renforcement de la résilience des communautés en vue d'une auto-responsabilité pouvant améliorer la gouvernance des entités décentralisées et la sécurité ;
- la transformation des conflits dans une approche inclusive et de responsabilisation des acteurs locaux à travers le Cadre de Dialogue et de Médiation (CDM) incluant les jeunes, les femmes et les groupes marginalisés.

En sa qualité de partenaire de mise en œuvre de ZOA dans ce projet, APC travaille de manière opérationnelle sur le pilier dialogue démocratique à travers trois axes d'intervention : l'accès à la terre par les paysans et la sécurisation du type de jouissance (1), la transformation des conflits fonciers (2) et le renforcement de la durabilité des CDM en tant que structure communautaire de prévention et transformation des conflits (3).

La présente étude porte sur l'accès par les paysans à la terre dans les concessions foncières de Kalehe. De manière générale, elle permet de comprendre les dynamiques d'accès à la terre et la production des conflits dans les concessions. Elle analysera la manière dont cet accès traduit une exploitation de la précarité du paysan sans terre par les grands concessionnaires. Un des enjeux de la recherche est d'obtenir des pistes d'entrée bien documentées pour un plaidoyer en faveur de l'amélioration des conditions d'accès à la terre, la sécurisation de la jouissance et la transformation des conflits liés fonciers dans les concessions.

## Objectifs et questions de l'étude

Quatre principaux objectifs sont visés par la présente recherche. Premièrement, identifier les concessions foncières dans quatre groupements de Kalehe et documenter les dynamiques d'accès à la terre au sein de celles-ci. Deuxièmement, identifier les conflits relatifs à l'accès et à l'exploitation de la terre dans les concessions. Troisièmement, comprendre les mécanismes de sécurisation de la jouissance mis en place par les acteurs. Quatrièmement, définir avec les acteurs, les stratégies susceptibles de résoudre la crise de rapport entre concessionnaires et paysans au sujet des conditions d'accès et de jouissance des droits.

Pour ce faire, cinq questions ont guidé la recherche aux fins de comprendre la dynamique d'accès à la terre dans les concessions foncières en territoire de Kalehe :

- Comment s'organise l'accès à la terre et son exploitation par les paysans sans terres dans les concessions en Territoire de Kalehe ?

- Comment l'accès à la terre structure-t-il les rapports entre locataires et propriétaires fonciers ?
- Quels sont les mécanismes de sécurisation de l'exploitation et de la jouissance de la terre dans le Territoire de Kalehe ?
- Quelle est la configuration actuelle des concessions dans les quatre groupements en Territoire de Kalehe ?
- Comment les conflits fonciers se produisent-ils et comment sont-ils gérés au sein et en dehors de concessions

## Méthodologie

La recherche a été menée dans douze villages de quatre groupements du territoire de Kalehe à savoir Mbinga Sud, Mbinga Nord, Buzi et Ziralu. La recherche a été essentiellement qualitative impliquant l'observation, les interviews et les focus groups avec les acteurs.

Nous distinguons quatre moments méthodologiques clés du processus de la présente recherche :

- le moment conceptuel
- le moment de mise en œuvre de la recherche
- le moment de traitement, d'analyse des données et production du premier draft du rapport
- le moment de mise à l'épreuve des résultats auprès des acteurs locaux

**Le moment conceptuel** de cette recherche consistait en deux étapes essentielles. Premièrement, une séance théorique destinée à la discussion sur les enjeux de l'étude ainsi que les modalités de mise en œuvre de celle-ci a été tenue au bureau d'APC. Au cours de cette séance, les concepts clés ont été clarifiés pour mettre en lumière l'angle par lequel l'étude se proposait de comprendre le problème abordé. A l'issue de cette séance de construction de l'objet de l'étude, le groupe de travail a établi l'orientation, clarifié les objectifs de la recherche et finalisé l'élaboration des termes de référence. Deuxièmement, le groupe a élaboré les outils de collecte des données : guides d'entretiens basés sur les types d'acteurs à rencontrer. Le groupe de travail constitué était composé d'un consultant, expert en questions foncières et de développement rural, deux superviseurs et huit assistants de recherche. La séance conceptuelle a connu également la participation de trois membres du leadership d'APC qui ont contribué dans les discussions.

### **Définition de quelques concepts**

**Paysans sans terre** : dans le cadre de ce travail, le terme « paysans sans terre » regroupe des personnes qui n'ont réellement aucune terre propre et dont la location est un impératif pour la survie. Il comprend aussi des déplacés qui ont abandonné leurs terres pour différentes raisons et qui vivent dans un milieu où ils doivent également louer la terre car n'y possédant pas de terre à eux.

**Concession** : aux termes de la loi foncière, la concession est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la même loi et ses mesures d'exécution. Les concessions sont consenties à titre gratuit ou à titre onéreux. La « concession » désigne un acte impliquant seulement le transfert du droit de jouissance (art. 61). « Sans préjudice des dispositions relatives à la concession perpétuelle, les concessions ne sont consenties que pour un terme maximum de 25 ans, renouvelable dans les conditions spécifiques à chaque droit (art. 70).

**Sécurisation de la jouissance** : il s'agit de tout mécanisme pratique permettant au locataire foncier d'exploiter la portion louée pendant la durée convenue sans crainte de voir son droit de jouissance temporaire remis en cause. Il ne s'agit donc pas ici d'un quelconque titre foncier mais de tout acte relevant des conventions entre le locataire et le concessionnaire.

**Métayage** : location de terre dans une concession pour une exploitation temporaire moyennant paiement des frais de location. Dans certains cas, il exprime à la fois le paiement des frais et /ou le partage des récoltes. Les résultats montrent également que très souvent ne pas donner une partie de ses récoltes au propriétaire est susceptible de refus de renouvellement du contrat de location pour la prochaine saison.

**La mise en œuvre de la recherche** est celle du déploiement de l'équipe des chercheurs sur terrain en vue de la collecte des informations. Huit chercheurs et deux superviseurs ont mené la recherche dans douze villages de quatre Groupements de Buzi, Mbinga Nord, Mbinga Sud et Ziralo en Chefferie de Buhavu. La recherche a duré deux semaines. Un total de soixante et un focus groups et quarante-cinq interviews ont été réalisés avec quatre catégories d'acteurs : les gérants, les paysans sans terres, quelques chefs coutumiers et des informateurs-clés, soit 592 personnes dont 177 femmes. Plusieurs catégories de personnes clés ont contribué à la recherche. Outre les concessionnaires et/ou leurs gérants, l'équipe de recherche a rencontré les autorités locales et coutumières dans les quatre groupements précités, les paysans sans terres, les groupements de jeunes et des femmes, les leaders de la société civile, les représentants des ONGs intervenant dans le domaine agricole et foncier et l'administration foncière locale.

**Le traitement, analyse des informations et production du premier draft du rapport.** Dès le retour du terrain, l'équipe des chercheurs s'est engagée dans le traitement et l'analyse des données. Un premier rapport a été produit à l'issue de cette étape. Ce rapport a fait l'objet d'amendement par le consultant puis d'une réunion technique entre l'APC et le partenaire ZOA. Les discussions issues de cette réunion ont complété les amendements du consultant et un draft de travail a été produit.

**La mise à l'épreuve des résultats** a été la quatrième étape de la démarche méthodologique empruntée par la recherche. APC a organisé trois restitutions du draft du rapport à l'intention des acteurs locaux. Ces restitutions ont respectivement eu lieu à Mbinga Sud, Mbinga Nord et à Buzi. Elles avaient comme objectif



principal de présenter les résultats préliminaires de la recherche en vue d'une part d'amendement, validation, complément d'informations et établissement des nuances possibles. D'autre part, il s'agissait d'obtenir que les participants définissent les stratégies pouvant permettre un meilleur accès à la terre et une amélioration des rapports entre les concessionnaires et les paysans demandeurs de terre. Ces séances de restitution ont permis d'abord une compréhension commune des dynamiques identifiées par la recherche et une appropriation des résultats par la communauté ; mais aussi de produire un rapport plus complet de la recherche. Ce rapport final prend évidemment en compte l'apport des trois restitutions effectuées organisées par l'APC et qui ont eu le mérite d'impliquer de nombreux acteurs locaux.

Pour rendre compte des résultats de l'étude, le présent rapport est subdivisé en trois chapitres. Le premier se consacre sur les dynamiques d'accès à la terre dans les concessions. Le deuxième aborde les conflits fonciers et modes de gestion. Le troisième résume les perspectives proposées par les acteurs dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accès à la terre dans les concessions et la gestion des différends résultant des engagements entre acteurs concernés.

## Chapitre 1. L'accès à la terre et sécurisation de la jouissance dans les concessions à Kalehe

### 1.1. Bref aperçu historique des pratiques de location des terres à Kalehe

Les pratiques d'accès à la terre par location s'inscrivent dans une longue histoire et ne peuvent être analysées comme des faits nouveaux. Les migrations des peuples à travers l'Afrique et cela d'un endroit à un autre a toujours entraîné des demandes des terres dans des zones d'arrivée des migrants. Dépendamment des raisons du déplacement et du temps estimé avant de retourner chez soi ou non, des pratiques d'accès à la terre s'observent. Elles vont souvent d'un accès temporaire à une installation définitive qui entraîne de nouvelles formes d'accès. Au Sud Kivu et particulièrement au Bushi et Buhavu, la pratique de location concernait des personnes qui s'installaient dans un village et qui, avant d'avoir leurs propres terres (acquises à travers la procédure coutumière auprès de l'autorité coutumière), bénéficiaient d'une location auprès d'autres paysans. La location était une « pratique transitoire » vers l'accès durable à la terre. Historiquement, elle n'avait jamais été envisagée dans une logique permanente. C'est la rareté de terre qui favorise le glissement actuel et la durabilisation de la location.

L'individu ou la famille qui s'installait pour la première fois dans un village<sup>1</sup> devait passer un certain temps dans ce village pour deux raisons. La première était de socialiser avec les habitants et l'intégration dans la vie socio-politique et économique du village (travaux communautaires, actions de bienfaisance, travaux champêtres ensemble, ...). L'objectif était d'amener la personne l'ayant accueilli à l'endosser et appuyer sa demande de terre auprès de l'autorité coutumière en vue d'une installation définitive. La deuxième raison

---

<sup>1</sup> L'étude reconnaît par ailleurs des personnes qui s'installaient de façon clandestine sur des terres et qui étaient découvertes plus tard. Dans les hauts plateaux de Kalehe, des cas comme ça furent signalés par des agents recenseurs. Ces personnes se mirent petit à petit en ordre avec l'autorité coutumière en régularisant leur situation (APC, 2009 ; Mudinga, 2013).

était pour le nouveau venu de profiter de la location de terre ou l'installation temporaire dans le village pour décider de s'y installer définitivement ou pas.

La location de la terre se faisait seulement entre paysans. Dans le cadre des migrants ou personnes déplacées, la logique consistait à octroyer au demandeur une parcelle où ériger une maison ainsi qu'une portion de terre pour cultiver temporairement. La personne installée était sous les auspices de l'autochtone lui ayant attribué l'espace de vie temporaire. Celui-ci l'introduisait auprès de l'autorité coutumière en place en précisant qu'elle était sous sa responsabilité. Très souvent, le migrant était considéré comme quelqu'un de vulnérable qui avait besoin d'assistance, de soutien. C'est pourquoi, l'obtention d'un endroit où ériger sa hutte ou pour cultiver temporairement n'était pas conditionné par le paiement de quoi que ce soit (sauf pour ceux qui venaient avec des vaches et beaucoup de biens). Cela était gratuit et s'inscrivait dans une logique de solidarité. Il lui était simplement demandé d'être sociable, respectueux envers les mœurs locales mais aussi, en cas de problème ou de besoin quelconque, de se référer à celui qui l'hébergeait. Après une certaine période<sup>2</sup>, la personne pouvait demander à s'installer définitivement. Il devait alors donner le « kalinzi » et accepter de « payer »<sup>3</sup> la redevance coutumière annuelle. Son statut de locataire tombait dès qu'il obtenait sa propre terre. Il était dès lors considéré comme un habitant du village parmi tant d'autres.

Avant l'arrivée des colons au début du 20<sup>ème</sup> siècle, la notion de concessions foncières n'existait pas mais encore le vocabulaire de propriété privée. C'est-à-dire que même si chaque personne cultivait la terre pour une durée indéterminée, celle-ci ne lui appartenait pas. La terre appartenait au clan ou à la communauté. La logique de terre comme un bien appropriable est une importation occidentale. L'économie des plantations voit le jour avec l'arrivée des colons en territoire de Kalehe. Ceux-ci y pratiquaient des cultures destinées à l'exportation comme le café, le pyrèthre, le quinquina, ... Cette forme d'agriculture exigeait une main d'œuvre abondante. C'est ainsi que de nombreuses personnes furent employées dans les plantations des colons à Kalehe. L'insuffisance d'une main d'œuvre locale fut même à la base de l'importation de celle-ci dans les pays voisins, en particulier le Rwanda. C'est de là que part la Mission d'Immigration des Banyarwanda (MIB) dans les années 1937. Il faut rappeler que la politique des concessions dans ce qui était l'Etat Indépendant du Congo résultait de ce que l'Etat voulait promouvoir les investissements dans le secteur agricole dans ce qu'on appelait la rationalisation du foncier. Le pouvoir concédant fut donné à des entreprises privées, dites compagnies à charte que sont le Comité Spécial du Katanga, la Compagnie des chemins de fer de Grands Lacs Africains et Comité National du Kivu (CNKi) pour ce qui concerne les concessions dans l'ancien Kivu. Il faut souligner que le système de gestion foncière par ces organismes excluait les congolais. Ce sont plus les européens qui bénéficiaient des concessions (Mugangu, 1997).

Après l'indépendance en 1960, la plupart des concessions coloniales ont été récupérées par les élites congolaises. Mais cela ne fut pas automatique. L'Etat zaïrois procéda par la mise en place d'un dispositif juridique qui lui permit de prendre le contrôle des terres accaparées par le régime colonial. Le premier

---

<sup>2</sup> Cela dépendait de lui ou de la personne qui l'hébergeait. Généralement, au bout de deux à trois ans au village, la personne pouvait de son propre gré demander à s'installer définitivement. Ou alors, la personne qui l'héberge pouvait l'intéresser à régulariser avec la coutume soit parce qu'il veut utiliser la terre autrement soit parce qu'il ne supportait plus son hôte pour diverses raisons (sorcellerie, vol, mensonge, débauche, manque de révérence, manque de solidarité manifeste...).

<sup>3</sup> La redevance coutumière annuelle est une « obligation morale » des habitants envers l'autorité traditionnelle. Le sujet donne une partie de ses récoltes à l'autorité coutumière en guise de remerciement pour ses bienfaits et pour son implication symbolique dans la production agricole.

texte par lequel ce contrôle fut facilité est la loi dite Bakajika de 1966. En effet, en avril 1966, la loi dite Bakajika prévoyait rendre au Congo sa « *pleine souveraineté* » sur ses terres. L'objectif avoué de ce texte était de redonner à l'Etat la plénitude de ses droits sur les terres domaniales en annulant notamment le pouvoir de céder ou de concéder les terres domaniales qui avait été attribué à certains Comités comme la C.N.Ki. et C.S.K. Plusieurs actes, en forme de lois ou de règlements furent alors promulgués et publiés par les tenants des pouvoirs publics, allant jusqu'à supprimer des sociétés anciennes et à transférer leur patrimoine à l'Etat. C'est notamment dans la même optique de lutte contre les pouvoirs concédant concurrents et les compagnies qui avaient bénéficié de grandes concessions ou cessions et qui abusaient de leurs droits en gelant les terres au mépris de l'intérêt général, sont intervenues la loi constitutionnelle n° 71/008 du 31 décembre 1971 et la loi n° 71/009 du 31 décembre 1971.

Les années septante furent celles de réformes encore plus radicales dans le secteur foncier et immobilier de manière générale. On introduisit dans la Constitution de 1971 un article 14 bis selon lequel *le sol et le sous-sol sont la propriété exclusive et inaliénable de l'Etat. Et celui-ci, contrairement à ce qu'avait accepté Léopold II, ne pouvait accorder à qui que ce fût, que des locations et concessions ; les cessions, même à titre onéreux des terres, et même des terrains déjà mis en valeur, étaient décrétées d'illicéité fondamentale.* [?]

Puis vint le mouvement dit de « zaïrianisation, radicalisation, stabilisation et rétrocession ». Le 20 juillet 1973 fut promulgué, après celles de 1966 et de décembre 1971, la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régimes foncier, immobilier et régime des sûretés. Cette loi vint abroger toutes les lois antérieures et l'on expliquait que ce régime nouveau serait plus bénéfique aux nationaux et même à la Nation. Un discours présidentiel prononcé à la Tribune de l'Assemblée générale des Nations à New York, le 24 octobre 1973, rendit publique une autre décision du Chef de l'Etat de nationaliser toutes les entreprises appartenant à des Etrangers, personnes physiques et morales. Un second discours, en plein Conseil Législatif (parlement de l'époque) du 30 novembre de la même année confirma les nationalisations généralisées en précisant que les Entreprises seraient non plus étatisées mais nationalisées, c'est-à-dire converties en Entreprises publiques, mais cédées aux nationaux, qualifiées d'acquéreurs, paieraient aux anciens propriétaires le prix de la cession. Il sera décidé plus tard que ces paiements seraient effectués par l'intermédiaire de l'Etat.

En résumé, c'est surtout avec la zaïrianisation en 1973 que la plupart de biens immobiliers détenus par les colons furent repris par l'Etat Zaïrois et (re)attribués à des élites zaïroises. Cependant, petit à petit, ces dernières se montraient incapables de mettre en valeur ces concessions ou de payer la main d'œuvre déjà active dans ces dernières du temps des premiers concessionnaires blancs. C'est ainsi que les concessions passaient d'un acquéreur à un autre selon les circonstances, tantôt par une réattribution par l'Etat ou par « achat ». Il faut toutefois souligner que de nouvelles concessions furent établies par l'Etat postcolonial et sont donc à ajouter à celles précoloniales. Dans le territoire de Kalehe, on distingue deux types de concessions en fonction de leur origine :

- des concessions issues de la nationalisation (c'est-à-dire ayant appartenu aux colons et reprises par l'Etat postcolonial). On trouve dans cette catégorie la majorité des concessions qui se trouvent le long du littoral dans le groupement de Mbinga Nord, Mbinga Sud et Buzi ;
- des concessions acquises auprès des chefs coutumiers dans la période postcoloniale. On y retrouve entre autre la plupart des concessions se trouvant dans les Hauts Plateaux des groupements de Mbinga Nord, Mbinga Sud, Buzi et de Ziralo.

Certaines personnes exploitent des concessions qu'ils reçurent par héritage tandis que certaines nouvelles concessions furent acquises pendant la période de guerre (entre 1996-2003) à travers la violence. Des terres des communautés rurales furent incorporées dans certaines concessions pendant la période de guerre et cela est à la base de plusieurs conflits fonciers jamais résolus jusqu'à ce jour.

Dans son essence, la pratique de la location de la terre dans les concessions n'est pas juridiquement envisageable. La détention d'une concession suppose sa mise en valeur par le propriétaire sans quoi, l'Etat est en droit de la reprendre pour la réattribuer. La législation foncière congolaise n'a jamais changé en cette matière. La pratique actuelle de faire-valoir indirect qui consiste à octroyer des portions des terres à des particuliers au sein d'une concession traduit entre autre l'incapacité des nouveaux acquéreurs à mettre en valeur directement leurs terres. Ces derniers profitent d'un manque de contrôle systématique par les services étatiques habilités, de la manière dont la mise en valeur des concessions est effectuée. Les concessionnaires ont ainsi inventé de nouvelles formes de location qui résultent des changements survenus dans l'arène foncière locale, en particulier une forte demande face à la rareté des terres. Même si la location est une pratique ancienne, la vague actuelle de location des terres dans les concessions foncières n'est qu'une modalité d'accès par location comme avant mais dont la différence avec l'ancienne forme réside dans les types d'acteurs en jeu et leurs logiques (1), les types d'arrangements incluant ici les conditions d'accès (2) et la structuration du système (3).

### Contexte sociopolitique, concessionnaires congolais et l'apparition de nouvelles formes de mise en valeur des concessions foncières

Le contrôle des concessions foncières par les élites congolaises était considéré par celles-ci comme une réelle opportunité de bénéficier des avantages économiques dont bénéficiaient les anciens propriétaires. La plupart ont continué à pratiquer ou entretenir les mêmes cultures et gardé la main d'œuvre laissée par les colons. Cependant, petit à petit la différence entre la volonté et l'engouement d'acquérir et celle de mettre en valeur ne se fit pas tarder. Les moyens financiers et les capacités matérielles à assurer l'exploitation commençaient à manquer aux nouveaux acquéreurs. Certains étaient devenus incapables de payer les salaires des employés. Beaucoup de plantations sont ainsi tombées en faillite. Toutefois, l'envie de rester propriétaire malgré tout était perceptible dans le chef de certains concessionnaires. Cela d'autant plus que la possession de grandes étendues de terre confère du prestige, du pouvoir ; et la terre est considérée comme un facteur conférant une certaine légitimité dans le village. Malgré tout, certains ont perdu leurs terres car le défaut de mise en valeur (1) ainsi que le non-renouvellement du contrat d'emphytéose (2) donnaient à l'Etat le droit de reprendre la terre et la réattribuer. Certains conflits au sein des plantations résultent du fait de ces nouvelles réattributions par l'Etat (cf. conflits fonciers entre acquéreurs dans le Buzi).

Le contexte sociopolitique de la région des Grands Lacs dans les années 1994 redonna du souffle à l'économie de plantation en territoire de Kalehe et marqua une nouvelle ère pour la pratique de location de terre. En effet, le contexte politique qui prévalut au Rwanda et qui a conduit au génocide a eu comme conséquence le déversement d'environ 2.000.000 de réfugiés hutus dans le Kivu (Mugisho, 2000 : 210). L'année 1994 peut être considérée comme le début d'un bouleversement de la situation des grandes concessions foncières à Kalehe. La présence des réfugiés devint une opportunité pour les concessionnaires. Deux situations s'observèrent. La première est que certains d'entre eux profitèrent de la présence de ces

réfugiés pour réactiver la mise en valeur directe de leurs concessions à travers une main d'œuvre abondante et moins chère. La deuxième c'est que d'autres concessionnaires introduisirent le faire-valoir indirect en accordant une portion de terre au réfugié demandeur avec comme condition de partager la production agricole (*lugabane*) (Claessens, 2016) ou moyennant le paiement d'une certaine somme d'argent en guise de valeur locative annuelle. C'est cette pratique qui relança l'activité des concessions en territoire de Kalehe. Les concessionnaires avaient compris qu'ils pouvaient rentabiliser leurs terres en les faisant louer moyennant paiement des frais locatifs et/ou le partage de la production, même si, évidemment, cette pratique reste illégale. La présence des réfugiés avait ainsi ouvert le cycle d'une pratique qui n'a plus cessé. Leur départ n'a pas mis fin à la pratique de location des terres dans les plantations. L'insécurité créée à l'issue de la guerre de 1996 et toute la déstabilisation ultérieure ont alimenté cette pratique. Les concessionnaires profitent désormais de la présence des déplacés de guerre pour continuer leur business. Cependant la pratique va aujourd'hui au-delà des déplacés et concerne tous les paysans sans terres obligés de trouver une terre à louer en vue de leur subsistance. Mais comment se présentent les dynamiques d'accès à la terre dans les concessions à nos jours en territoire de Kalehe ? Telle est la question à laquelle le point suivant tente de répondre.

## 1.2. Accès à la terre par location dans les concessions à Kalehe

Il faut commencer par souligner que si la pratique fut ravivée par les réfugiés rwandais dès les années 1994, elle s'est stabilisée depuis déjà plus de 25 ans et concerne presque toute la population. Il y a de plus en plus une forte augmentation de la demande de terre, en particulier dans les milieux plus ou moins sécurisés du territoire, soit la partie littorale et une partie des moyens plateaux. Mais cette augmentation ne peut être attribué seulement à la rareté de terres comme d'aucuns prétendent. D'autres facteurs doivent être considérés : l'insécurité dans certains milieux, l'enclavement, les effets de la guerre régionale, l'exiguïté de terre dans des territoires voisins, l'accaparement des terres et leur concentration par des acteurs puissants. L'on sait par exemple qu'à partir de 1996, l'insécurité grandissante et la guerre déversèrent de nombreuses populations sur l'axe littoral du territoire. La plupart de ces déplacés internes ne veulent plus ou ne sont plus jamais retournés dans leurs villages toujours en proie à l'insécurité causée par des groupes armés. A une demande de terre déjà forte s'ajoute celle d'une population essentiellement agricole venue d'endroits divers du territoire et des milieux environnants<sup>4</sup>. Par ailleurs, depuis les années 2000, l'exploitation minière, qui prend de l'ampleur dans le territoire, déverse d'autres populations dans la partie littorale et sur les hauts plateaux de Kalehe. L'instabilité de cette activité, notamment avec la loi Dodd-Frank du 21 juillet 2010 n'a pas eu comme conséquence le retour de cette autre catégorie de populations. Au contraire, la plupart d'entre eux ont commencé à s'intéresser à l'activité agricole tout en cherchant à s'installer durablement dans le milieu.

Un certain nombre de facteurs font que le phénomène est plus prononcé dans certains milieux plutôt que d'autres dans le territoire. Ces facteurs sont entre autre la fertilité, l'accessibilité, une relative sécurité, la possibilité de rentabiliser la terre pour autre chose que l'agriculture à savoir l'élevage, l'exploitation

---

<sup>4</sup> Cette catégorie nous permet de questionner le concept « paysan sans terre » car fondamentalement ces déplacés ont de terres dans leurs villages d'origine comme ceux qui sont venus des groupements de Mubugu et de Ziralo. Au cours des entretiens avec les petits agriculteurs qui recourent au métayage dans de concession, il a été relevé que ces déplacés sont plus psychologiquement affectés par les conditions exagérées d'accès à la terre au regard des étendus qu'ils ont abandonnés suite à l'insécurité.

minière, le regain d'intérêt pour les cultures industrielles (café et quinquina), la possibilité d'accéder au marché (Goma, Bukavu, Rwanda, ...). En plus, la baisse de la production agricole dans les autres entités suite à l'état de délabrement avancé des routes (Bunyakiri, Kalonge), l'insécurité dans les milieux agricoles en particulier avec la présence des groupes armés, ...ont entraîné des migrations vers des endroits où les gens pensent pouvoir continuer leurs activités agricoles. Ainsi donc, l'augmentation de la demande de terre et surtout la floraison des pratiques locatives de terres dans les concessions sont le résultat de tous ces facteurs. Voyons d'abord comment se présentent les concessions dans les groupements concernés par la présente étude.

### 1.2.1. Configuration des concessions dans les groupements

La recherche a permis de dresser une cartographie participative des concessions dans les quatre groupements (voir annexes). Les concessions considérées accordent chacune un lopin de terre en location à au moins dix paysans. Pour la plupart, ces concessions font partie de celles jadis appartenant au bloc dit CNKI (Comité National du Kivu) et qui étaient détenues par les colons et récupérées plus tard par les congolais après l'indépendance. Le tableau ci-après donne le nombre de concessions par groupement<sup>5</sup>.

*Tableau n°1. Statistiques des concessions dans la zone d'étude*

<b>Groupement</b>	<b>Nombre de concessions</b>	<b>Pourcentage</b>
Mbinga Nord	57	21 %
Mbinga Sud	77	29 %
Buzi	99	37 %
Ziralo <sup>6</sup>	35	13%
Total	268	100%

L'observation faite sur terrain révèle que la destination initiale de ces concessions (au départ agro-pastorale ou à culture industrielle) n'est plus en grande partie respectée. Lors de la présente étude, plus de la moitié pratiquent le système de métayage. C'est-à-dire que les concessions sont réparties en petits lopins de terres qui sont accordées aux paysans moyennant paiement d'une somme d'argent considéré comme la valeur locative, en contrepartie des quelques jours de travail manuel au profit du propriétaire ou moyennant partage de la production.

Les résultats des enquêtes menées montrent que l'économie de plantation s'est plus développée sur l'axe littoral, impliquant ainsi les terres de ce qu'on appelle les bas-plateaux. L'accessibilité (les moyens et hauts

<sup>5</sup> L'état des lieux des concessions est établi dans les annexes de ce rapport : les noms, la localisation par village et par groupement, les propriétaires, années d'acquisition, le type d'exploitation actuelle.

<sup>6</sup> Ce faible pourcentage s'explique par le fait que la plupart des concessions dans le groupement de Ziralo sont des terres coutumières non encore couvertes par des certificats d'enregistrements

plateaux étaient encore de vastes forêts), un climat favorable, l'accès au lac Kivu ainsi que la fertilité figurent parmi les arguments qui concoururent à la concentration des plantations coloniales dans cette partie du territoire. On voit par exemple que le groupement de Ziralo n'a pas connu une forte pression pour les plantations coloniales en grande partie à cause de son inaccessibilité.

Les proportions des concessions reflètent aussi en partie l'histoire du peuplement de chacun des groupements, mais aussi en particulier le peuplement des colons. L'histoire montre par exemple que les colons s'installèrent plus solidement à Buzi et y placèrent leur poste en 1912 : le poste de Bobandana. La concentration des plantations dans certains endroits a eu l'influence sur la diversité démographique étant donné l'importation de la main d'œuvre par les colons, main d'œuvre qui finit par s'installer durablement même après le départ des colons. C'est le cas à Buzi, Mbinga Nord et Mbinga Sud où l'on voit la présence des populations d'origine rwandaise qui sont là depuis longtemps. Certaines d'entre elles sont le fruit des migrations organisées pour raison de main d'œuvre dans les concessions coloniales.

De nos jours les concessions sont devenues un des recours des populations locales. Devant l'incapacité des chefs coutumiers à répondre aux demandes, eux-mêmes n'ayant plus de réserves de terres, les grands concessionnaires sont devenus les nouveaux pourvoyeurs des terres sous formes de contrat de location. Le point suivant nous permettra de comprendre comment s'organise cet accès.

### 1.2.2. Acteurs, chaîne d'accès et modalités de jouissance des droits locatifs fonciers

Quatre acteurs importants se trouvent impliqués dans la chaîne de l'accès à la terre : le concessionnaire, le gérant, le capita et le paysan sans terre. Mais le processus implique également des intermédiaires selon le cas. Ceux-ci peuvent être des personnes influentes de l'armée, la police ou de l'administration publique mais aussi des leaders locaux. En d'autres termes l'accès à la terre n'est pas à l'abri de l'influence des relations sociales au niveau local.

Dans la chaîne d'accès à la terre, le paysan peut accéder à la terre selon quatre scénarii possibles:

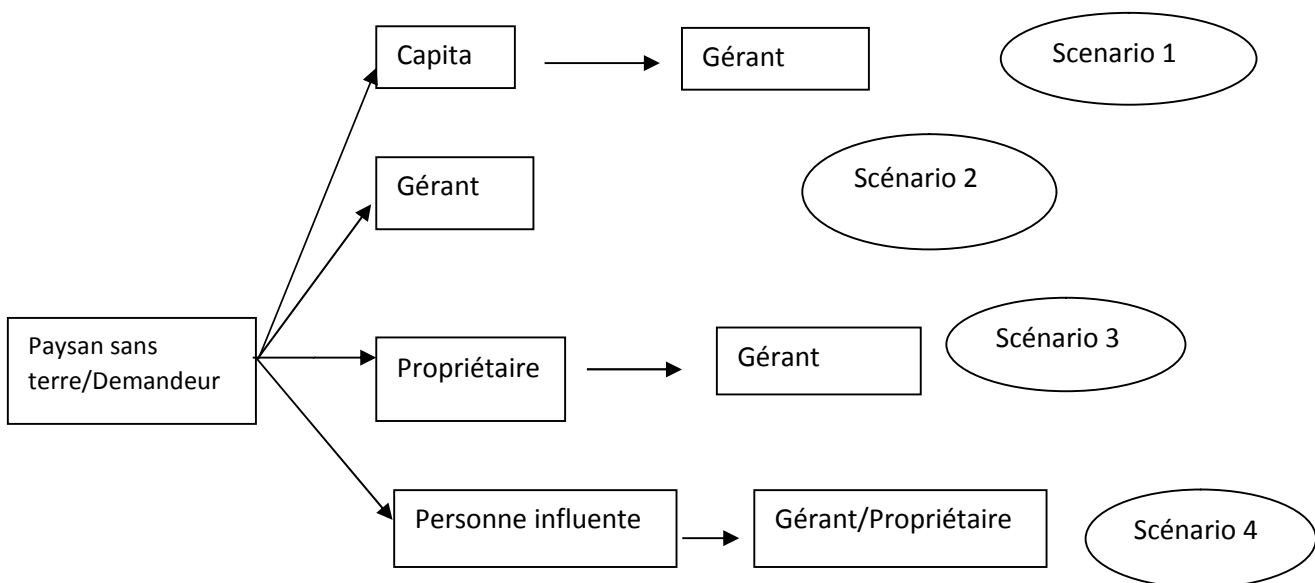


Fig. 1. Chaîne d'accès à la terre dans les concessions de Kalehe

Les scénarii 1 et 2 sont les plus courants. Le scénario 4 est également observé tandis que le scénario 3 est souvent rare pour une raison simple : les paysans sans terres ne sont pas souvent en contact avec les propriétaires<sup>7</sup>. C'est à des occasions très rares qu'un gérant reçoit une injonction du propriétaire à accorder un lopin de terre à un paysan sans terre.

Le gérant constitue la plaque tournante du processus d'accès à la terre. Il détient tous les pouvoirs. Il peut accorder et ravir la terre à qui il veut et quand ça lui convient<sup>8</sup>. Cela traduit la forte allégeance des demandeurs vis-à-vis de lui. Au cours des échanges avec les acteurs clés lors de la restitution des résultats préliminaires dans chaque groupement, il a été souligné que certains gérants abusent de ce pouvoir pas seulement envers les paysans sans terre mais aussi et par moment envers les concessionnaires. Ce qui explique le remplacement intempestif de gérants dans certaines concessions, affectant négativement le droit de jouissance du paysan sans terre.

### 1.2.3. Des conditions d'accès à la terre

L'accès à la terre dans une concession exige de remplir au moins cinq conditions : s'acquitter du coût de la location (1), accepter de participer au travail manuel dit Salongo (consacrer 1 ou 2 jours de travail par semaine au profit du propriétaire) (2) et accepter de participer à la ronde (patrouille) autour de la concession pour sécuriser celle-ci (3). D'autres conditions impliquent par entre autre l'obéissance envers le gérant (4), le respect des instructions réglementant le fonctionnement de la concession (heure de début et fin du Salongo et de l'activité agricole dans la concession, etc.) (5), etc.

Pour ce qui concerne le salongo, quelques précisions méritent d'être faites dans la mesure où, en fin de compte, la pratique est différente d'une plantation à une autre. Dans certaines concessions, ceux qui consacrent deux jours de travail par semaine au propriétaire sont les gens qui n'ont pas payé de l'argent comme condition d'obtention d'un lopin à exploiter. Les deux jours tiennent lieu de contrepartie du prix de location qu'ils auraient dû payer. Dans d'autres, outre le prix de location, les métayers sont obligés de consacrer un jour de travail par semaine pour le compte du concessionnaire. Seul le village Lowa –Numbi fait l'exception à cette condition. A Numbi, le petit agriculteur qui a payé de l'argent comme frais de location n'est plus soumis à aucun salongo. Ceci pourrait s'expliquer par une faible demande par rapport à la partie littorale.

Le coût officiel de la location est fixé par le propriétaire et exécuté par le gérant<sup>9</sup>. La dimension courante est de 25m X 50m pour un coût variant de 50 à 70USD soit 400 à 560\$ par hectare dans la partie littorale. Tandis qu'à Numbi la même dimension coûte en moyenne 30\$ ; et donc un hectare disponible surtout dans les hauts plateaux s'élève à 200 \$USD.

---

<sup>7</sup> Focus group des mamans à Munanira et Kalehe le 20/09/2017, entretiens avec gérant de la plantation Ihusi le 20/09/2017 et avec propriétaire de la plantation Mukwidja 21/09/2017.

<sup>8</sup> Focus group mamans plantation Kasheke le 21/09/17, Focus group de jeunes à Nyamukubi-Nyabibwe 22 /09/2017

<sup>9</sup> Comme on peut s'en rendre compte, le coût de location varie d'une concession à une autre et même au sein d'une concession la disparité se fait sentir selon que la partie est fertile ou plus arable. Constats issus de tous les entretiens et focus group organisés sur tous les sites



Les dimensions et le coût dépendent aussi très souvent, même dans une même concession, **de la fertilité**. En fait, dans une même concession, il y a des parties plus fertiles que d'autres. Elles sont souvent les plus convoitées et c'est cette convoitise qui en détermine le coût. Un des conflits enregistrés est que lorsque certaines personnes voient que la partie fertile a donné une production abondante, elles instrumentalisent leurs relations avec le gérant pour solliciter cette partie au détriment de la personne qui l'exploitait. Très souvent le gérant en profite pour monter les enchères ou exiger des « avantages » en nature, en espèce ou sexuels.

Les mesures de la dimension des terres sont arbitraires et **presqu'imposées** car il n'y a pas d'utilisation d'outil approprié tel par exemple un décamètre. On utilise les pas, les arbustes, un bambou à qui on attribue la mesure de son choix et on l'impose au paysan. Ce qui signifie que les dimensions énoncées ne peuvent qu'y être indicatives ou estimatives. Le paysan n'a pas la possibilité de contester l'exactitude des dimensions car celles-ci sont déjà établies ou prédéfinies dans la plantation. Toute contestation peut entraîner comme conséquence la non-obtention du terrain pour manque de confiance envers le gérant.

L'analyse des faits montre que les gérants exploitent la vulnérabilité des demandeurs pour tout imposer. Dans certaines concessions, des lopins de terre sont déjà délimités car ayant fait l'objet d'exploitation antérieure par d'autres personnes. Ainsi, le gérant informe les dimensions au nouveau demandeur sans forcément effectuer un nouveau mesurage.

Il n'existe aucune négociation du coût de la location de terre dans les concessions. La seule négociation qui existe porte sur les modalités de paiement<sup>10</sup>. Ces modalités varient en fonction des capacités de négociation de chaque demandeur, de ses relations personnelles avec le gérant ou des intermédiaires qui l'introduisent. La négociation permet de ne pas être obligé de payer le prix de la location au comptant et de le faire soit en tranches ou à une date convenue entre les parties. On ne négocie pas les exigences supplémentaires tels que le « salongo » au compte du propriétaire, les heures du salongo, la sécurité autour de la concession.

En analysant les dynamiques en cours dans les concessions, on en déduit que dans la chaîne d'accès, **les acteurs reproduisent les pratiques coutumières par lesquelles les auxiliaires du chef coutumier se faisaient accorder des avantages** en nature ou en espèces pour assurer l'intermédiation entre le demandeur et le donateur. C'est le rôle joué par le Capita dans les concessions. Selon le rapport de APC de 2012, les Baganda avaient érigé en tabous le fait qu'un Mwami ne peut aller montrer lui-même un champ à un demandeur, est-il qu'il pouvait en mourir. Ce système institutionnalisé dans la coutume a permis aux Baganda de devenir les acteurs principaux (ils peuvent montrer les limites au-delà de la proposition du Mwami dans la cession d'un terrain coutumier avec plusieurs avantages formels et informels, notamment une ou plusieurs vaches ou des chèvres). Pour accéder à la terre dans les concessions, sans que cela soit érigé en tabou, les concessionnaires sont toujours absents laissant tout le pouvoir aux gérants qui en abusent en se créant de multiples avantages.

**Les paysans sans terre paient des frais supplémentaires** et certains sont amenés à accorder des avantages particuliers dans le processus d'accès. Ceux-ci varient selon les endroits. Ils sont payés au Capita, à toute autre personne ayant facilité l'accès à la terre et au gérant. Ces frais varient de 7500 FC et au-delà. On

---

<sup>10</sup> Entretien avec la gérante de la Concession de Kasheke ce 20/09/2017, Concession Hundu de Nyamasasa le 21/09/2017, Chef de sous village de Chambombo le 24/09/2017.

appelle ces frais selon les endroits comme *mukabalume, lumande, Kingiaya Pori* ... Certaines femmes sont obligées d'accorder des faveurs sexuelles<sup>11</sup> pour accéder à la terre et pour garder la possibilité de renouveler le contrat. Les demandeurs qui n'ont pas d'argent pour payer les frais de location acceptent de **partager la récolte avec le propriétaire** via le gérant. C'est la pratique dite de *Cigabane* ou *Lugabane* qui consiste au partage de la production à la récolte. Au cours des ateliers de restitution de résultats préliminaires de l'étude, les acteurs ont proposé ce système comme stratégie permettant de faciliter l'accès à la terre aux ménages vulnérables qui sont incapables de payer l'argent de location. Ils ont proposé que certaines pratiques qui accompagnent ce système soient supprimées. Par exemple le fait d'interdire au métayer de ne pas récolter même les légumes avant la période de partage de la récolte. Alors qu'on sait que le partage de la récolte ne concerne que la culture principale (manioc, maïs, haricots...) et non les cultures intermédiaires telles les amarantes...

Le montant et le paiement des frais supplémentaires dépendent de plusieurs facteurs : *Capacité de négociation, relations sociales* (« ces relations sociales ne sont pas gratuites »), *le sexe* (on parle de terre sexuellement acquise) et des *rappports de pouvoir*. Par exemple, certaines femmes accordent des faveurs sexuelles au gérant et sont exemptées de frais supplémentaires (non officiels) tandis que les épouses des militaires et policiers ne paient rien (rapport de pouvoir)<sup>12</sup>.

Alors que la pratique de métayage prend de l'ampleur et se positionne comme une bonne affaire, elle n'est pas exempte d'irrégularité. Une d'entre elles est l'opacité autour du nombre de métayers dans la concession. En effet, seul le gérant connaît effectivement le nombre de métayers dans la concession. Tous les propriétaires n'ont qu'une connaissance approximative du nombre de personnes bénéficiant d'une location de terre dans leurs concessions. Cette discrétion du gérant est liée à ses propres intérêts : capture des fonds liés à la location. Cette situation est à l'origine de remplacement régulier des gérants affectant malheureusement l'issue des contrats parfois conclu avec les paysans.

Toutefois, même si les informations sur le nombre de métayers n'ont pas été révélées par les gérants, ceci restant sous leur discrétion, les participants aux ateliers de restitution ont estimé entre 3000 à 4000 ménages par groupement. Ce qui fait une moyenne de 9000 à 12000 ménages recourant au métayage dans les groupements de Mbinga Sud, Mbinga Nord et de Buzi. La demande d'accès à la terre étant donc très grande, les conditions d'accès deviennent nombreuses et inhumaines. Ainsi, les participants aux ateliers de restitution ont relevé plusieurs fois le risque de voir les concessionnaires refuser de donner la terre en location si le processus de dialogue qui va être engagé dans ce projet n'est pas minutieusement conduit. Ce qui conduirait à une autre situation très compliquée de voir environ 10000 ménages sans accès à la terre.

#### 1.2.4. Formes et conditions de perte de la jouissance de la terre

Ce qui vient d'être décrit plus haut peut être considéré comme l'ensemble des conditions officielles d'accès à la terre dans les concessions. Mais, les informations récoltées auprès des acteurs attestent qu'il ne suffit

---

<sup>11</sup> Focus group des mamans, Plantation Ihusi 20/09/2017, agricultrices dans la plantation de Makelele le 22/09/ 2017, Paysans sans terre de Buchiro Nyamasasa le 22/09/2017

<sup>12</sup> Entretiens avec des femmes, plantation de Makelele, 21/9/17, femmes agricultrices, à Shanje le 25/9/17

pas de les remplir pour espérer exploiter et jouir de sa terre jusqu'à la fin de la saison. La recherche effectuée rend compte d'une précarité de jouissance des droits fonciers temporaires des paysans dans les concessions. Cette précarité est liée à leur faible position dans l'arène foncière concernée. C'est-à-dire que face à la demande croissante, ils s'avèrent qu'ils n'ont pas suffisamment de choix et succombent aux conditions imposées par les propriétaires, pourvu de trouver où cultiver pour répondre à leurs besoins de subsistance. Certains soutenaient qu'ils étaient liés de façon naturelle à l'agriculture et qu'ils ne supportent pas l'idée de rester sans cultiver.

Comme nous l'avons souligné plus haut, la perte des droits de jouissance est courante, même après avoir rempli les conditions officielles. **On distingue deux formes de perte de jouissance de la terre dans une concession.** Une perte partielle qui consiste en ce qu'un paysan sans terre se fasse prendre une partie de la terre qu'il n'a pas [encore] ou mal exploitée. Le gérant octroie cette portion de la terre à une autre personne sans rendre la valeur de celle-ci à la « victime ». Mais ce sont souvent des cas rares. Une perte totale qui a lieu lorsque le locataire se fait expulser de la terre ou que la terre qu'on exploite est ravie pour l'une ou l'autre raison liée au métayer (ex. vol prouvé) ou du propriétaire (changement de destination de la concession par exemple).

Plusieurs facteurs concourent à la perte de jouissance d'une terre dans les concessions. On en distingue entre autre:

- La non observance des conditions officielles et officieuses d'accès à la terre ;
- Ne pas être à mesure d'exploiter le lopin acquis dans sa totalité
- Le non-paiement des frais dus à l'absence au Salongo ;
- Le changement de destination de la concession : ex. Bushushu, Numbi ;
- Vente de tout ou partie de la concession : ex. Concession Dunia à Numbi...
- Changement de gérant : les conventions étant souvent orales, il devient difficile de prouver les droits de jouissance au nouveau gérant en cas de contestation
- Se plaindre contre la maltraitance ou abus du gérant.
- Demander un document écrit au propriétaire comme preuve des droits de métayage

La perte de la jouissance implique en conséquence celle de la force de travail, de l'investissement et des cultures pratiquées. En ce moment-là, c'est le gérant ou son comité qui profite de tout. Les plus généreux exigent au perdant de déterrer ses plantes au risque de les voir détruites ou accaparées par le propriétaire ou gérant. Dans certaines concessions, il arrive que les paysans perdent leurs droits, suite au changement du gérant ou de la destination.

### 1.3.Sécurisation et jouissance de l'exploitation de la terre dans les concessions

Nous définissons la sécurisation de la jouissance comme tout mécanisme pratique permettant au locataire foncier d'exploiter la portion louée pendant la durée convenue sans crainte de voir son droit de jouissance temporaire remis en cause. Il s'agit de la sécurisation de l'exploitation tout simplement, c'est-à-dire une

garantie que les droits temporaires acquis ne peuvent pas être contestés. Mais cette sécurisation va plus loin. Pour les paysans sans terre, c'est également la possibilité de renouveler le contrat de métayage pour la saison suivante.

Les résultats de la recherche montrent que la sécurité des droits de jouissance est précaire. La tendance générale est que les propriétaires cherchent plutôt à se sécuriser contre les locataires et l'Etat (mise en valeur indirecte) qu'à leur assurer une sécurité de jouissance de la portion de terre louée<sup>13</sup>. Les conventions sont orales. Dans une moindre mesure, un reçu du paiement effectué est délivré au locataire. Celui-ci reste le seul document qui prouve au moins que le métayer a payé. Il est appuyé par un registre tenu par le gérant et identifiant toute personne qui exploite la terre dans la concession.

Le gérant et les propriétaires se réservent de délivrer un document écrit au locataire et quand il le leur est demandé, ils soupçonnent le demandeur. Ce dernier court le risque de ne même plus bénéficier d'un lopin de terre dans la concession lors de la prochaine saison culturale. Il existe un certain mythe du papier ou du document écrit. Celui-ci se rapporte à la crainte ressentie par le propriétaire qui considère qu'un document écrit puisse l'insécuriser lui-même en cas d'un métayer mal intentionné ou en cas de violation des droits des métayers. Certains d'entre eux affirment que la durée locative n'est pas suffisante pour conditionner l'octroi d'un document écrit. « Pour une exploitation annuelle, comment voulez-vous que je délivre un document écrit à quelqu'un sur ma terre ? Cela est impossible »<sup>14</sup>.

Au cours des ateliers de restitution de résultats préliminaires aux représentants des parties prenantes, il a été mentionné qu'au-delà du mythe du papier, les concessionnaires avancent un autre argument en lien avec la législation. En effet, ils disent à juste titre qu'ils sont eux-mêmes locataires de l'Etat congolais en vertu de la loi foncière de 1973. Il ne peut établir un contrat de location sur cette terre dont l'Etat attend de lui une mise en valeur directe. Ainsi donc, officialiser le métayage par un contrat ouvrirait la boîte de pandore sur la mise en valeur des concessions et l'Etat pourrait être obligées de reprendre celles-ci pour faute de mise en valeur ou changement illégale de destination.

Au-delà des arguments des uns et des autres, l'analyse permet de faire une lecture beaucoup plus approfondie sur la question de la sécurisation de la jouissance et des contours y afférents. Tel qu'on l'observe, le problème de sécurisation de la jouissance dépend à la fois du métayer et du propriétaire. En ce qui concerne les métayers, il s'observe que la plupart d'entre eux ne se soucient pas de la formalisation des conventions pour au moins quatre raisons. Premièrement, la plupart sont des femmes analphabètes et ne se sentent pas disposées à être lié par un contrat dont elles ne maîtrisent pas tous les contours. Il se pourrait que certaines dispositions du contrat puissent être à leur désavantage. Deuxièmement, les métayers font foi aux conventions orales auxquelles ils ont historiquement toujours été liés même dans le cadre des droits fonciers coutumiers. Ils présument aussi de la bonne foi des propriétaires. Ce qui confère à leur présomption le caractère naïf. Troisièmement, les métayers estiment que la reconnaissance par le propriétaire, les voisins et la communauté suffit à leur conférer une sécurité morale. Quatrièmement, pour les métayers ayant des relations particulières avec le propriétaire, demander une formalisation des droits traduit un manque de confiance vis-à-vis de celui-ci, avec comme conséquence d'altérer les relations qui les

---

<sup>13</sup> Entretiens avec certains concessionnaires et gérants ; Plantation Dutu le 21/09, Plantation Hundu le 21/09/2017, Chambombo le 24/09/2017, Plantation Compagnie Sebirongo Numbi le 25/09/2017.

<sup>14</sup> Entretiens concessionnaires, Bukavu 21-22 novembre 2018.

unissent. Or la loyauté figurent parmi les critères du propriétaire pour renouveler l'accord ou choisir un autre métayer.

En ce qui concerne le propriétaire, au moins cinq arguments permettent de comprendre leur attitude ou position réservée, de réticence voire de refus au regard de la sécurisation de la jouissance. Primo, on remarque que leur refus cache un besoin de protection personnelle contre l'Etat. Il craint que l'Etat se base sur les contrats temporaires délivrés aux paysans pour déclarer la concession non mise en valeur ou considérer que le propriétaire en a changé la destination initiale et la reprendre. Secundo, il craint le risque d'une usurpation du droit de propriété par certains paysans ou leurs descendants qui, usant de la formalisation des droits de jouissance et après avoir exploité la terre pendant une (longue) période (plusieurs renouvellements), pourraient être tenté d'en revendiquer la propriété, en usant de tous les moyens nécessaires (rapport de pouvoir qui peuvent changer, violence, ...). C'est pourquoi, en général, les propriétaires apprécient les paysans analphabètes qui présentent moins de risque. Mais aussi, certains préfèrent accorder la terre à des personnes ou familles qu'ils connaissent et dont ils présument qu'elles ne peuvent, au nom des relations sociales existantes déjà, penser à une usurpation des droits.

Tertio, dans les zones minières comme les hauts plateaux, ne pas formaliser les droits de jouissance est une stratégie qui permet au propriétaire de garder un œil sur le lopin loué surtout s'il arrivait qu'on y découvre des minerais. Ainsi, ils craignent qu'en formalisant les droits fonciers, ils perdent le droit de revendiquer l'exploitation des minerais sur une terre déjà couverte par un contrat temporaire écrit. Certains métayers disaient qu'une telle attitude témoigne d'une confiance tronquée et à sens unique : le métayer doit faire confiance au propriétaire, mais ne reçoit pas la même confiance en retour. Quarto, c'est l'argument philanthropiste avancé par certains concessionnaires. Ces derniers disent qu'ils ne sont pas obligés de louer leurs terres et qu'ils ne le font que pour des raisons de philanthropie, d'aide à des vulnérables et que ce serait trop demander et maladroit qu'ils se voient exigés de formaliser des droits de jouissance sous forme écrite. Demander à formaliser les droits de jouissance est considéré comme une exagération de la part du métayer. Quinto, c'est la durée de la location. Les concessionnaires considèrent que la période de l'exploitation ne concerne qu'une année agricole et que celle-ci n'est pas suffisante pour délivrer un contrat de location. « Comment voulez-vous que je délivre un papier pour un individu qui n'a qu'une année pour exploiter le lopin loué ? »<sup>15</sup>. La plupart de gérants affirmaient en plus qu'il n'existait aucune garantie de renouvellement et qu'à ce titre, ils ne voyaient pas d'intérêt ni d'argument pour une formalisation écrite des droits de jouissance temporaire.

En définitive, sécuriser l'exploitation de la terre suppose de sécuriser les relations sociales. Celles-ci incluent celles qu'on entretient avec le gérant, le capita ou toute autre personne influente dans l'arène locale. Le document écrit ne semble pas être déterminant et il est rare de trouver des paysans qui en détiennent un.

#### 1.4. De la résistance aux formes de marginalisation par les concessionnaires

Bien que les conditions d'accès soient difficiles et avilissantes, à en croire les témoignages recueillis sur terrain et cachant une exploitation de l'homme par l'homme, certains acteurs y opposent une certaine

---

<sup>15</sup> Entretien, grands concessionnaires, gérants....

résistance dans les limites de leurs moyens. Certains actes de résistance sont le fait de la défense de la dignité individuelle, d'autres sont le fait des rapports de pouvoir tandis que d'autres sont le fait d'une résignation. Globalement, la résistance est plus individuelle bien que certaines formes soient de type collectif et peu formel (ex. les femmes des militaires et policiers, les jeunes...).

La recherche révèle parmi les actes de résistance les cas ci-après :

- *La résistance à l'accès*<sup>16</sup>

Les jeunes fustigent les conditions d'accès à la terre et « résistent » en préférant ne pas accepter les conditions humiliantes des propriétaires. Certains jeunes hutus disent qu'ils préfèrent garder les vaches plutôt que travailler pour quelqu'un d'autre qui les humilie.

- *Le refus de faire le Salongo*<sup>17</sup>

Les femmes des militaires et policiers refusent de faire le Salongo qu'elles considèrent comme de l'exploitation. Elles gardent néanmoins l'accès et l'exploitation de leurs terres. Leurs maris ne font pas non plus de patrouille ou ronde autour de la concession. Il faut souligner que cela n'est possible que parce qu'il y a une question de pouvoir en jeu.

- *Externaliser l'humiliation*

Certains paysans préfèrent faire faire le salongo plutôt que d'aller cultiver eux-mêmes pour le propriétaire. Ils considèrent que leur dignité est entamée par les conditions on ne peut inhumaines et imposées par le propriétaire.

- *Refuser des avances sexuelles.*

Certaines femmes refusent les avances sexuelles des gérants ou capita et s'en tiennent à leur dignité. Très souvent lorsqu'elles n'ont pas subi une perte partielle ou totale de la terre, elles n'ont pas la chance de renouveler la convention.

- *Arrêter de demander la terre dans la plantation*

Bien que ces cas soient rares, il a été révélé que certaines personnes ont senti le poids de l'oppression et de l'exploitation et ont résolu de ne plus solliciter la terre dans les plantations concernées.

Ces différentes attitudes et tant d'autres mettent à jour le climat peu social et le caractère inhumain qui caractérisent la dynamique et le contexte de certaines relations entre les paysans sans terre et les concessionnaires via leurs gérants perceptibles dans certaines concessions. Il s'agit d'une véritable marchandisation de la terre au sein des concessions en Territoire de Kalehe. La recherche révèle que les concessions sont devenues une entreprise économique inédite par laquelle les concessionnaires exploitent les paysans triplement : à travers les conditions d'accès, l'instauration d'une forme de police et d'un régime de sanction, l'obligation à labourer/travailler pour le concessionnaire, ... Posséder une concession c'est détenir un dispositif d'accumulation et de positionnement dans le village.

---

<sup>16</sup> Entretiens et focus group avec les jeunes à Ihusi, Bushushu, Butumba, Luzirantaka-Kavumu, septembre 2017

<sup>17</sup> Focus group des mamans cultivatrices, Plantation de Makelele, Bulenga, Plantation Kibira, septembre 2017.

## Chapitre 2. Les conflits fonciers au sein des concessions, acteurs et modes de résolution

### 2.1. Types des conflits

L'exploitation de la terre dans les concessions n'est pas à l'abri des conflits. La recherche a fait état plusieurs types de conflits au sein des concessions dont les plus récurrents sont les:

- Destruction des plantes : cette destruction est souvent le fait d'une personne qui, volontairement ou involontairement détruit les cultures de l'autre dans la concession.
- Conflits entre éleveurs et agriculteurs : ils surviennent suite à la divagation du bétail, lequel détruit les plantes soit en les broutant soit en les piétinant.
- Conflits de contestation de transactions foncières : c'est souvent lorsqu'un nouveau gérant conteste les droits de certains paysans trouvés sur place. C'est-à-dire en refusant de les reconnaître ou des prétextes subjectifs.
- Conflits liés à l'occupation contestée de la terre : ceux qui se trouvent souvent dans ce cas de figure, ce sont les anciens travailleurs des concessions coloniales qui n'avaient pas été payés et qui ont décidé de rester et d'exploiter une partie de la concession. Les nouveaux acquéreurs ont du mal à régler leur situation car ces paysans considèrent la terre qu'ils occupent et exploitent dans la concession comme étant devenue la leur ; en guise de paiement de leurs dettes.
- Double attribution par le gérant : elle résulte soit d'une erreur du gérant ou d'un fait volontaire tendant à nuire. C'est surtout lorsque ce gérant a des choses à reprocher au premier locataire (objectivement ou subjectivement) ou qu'il désire le sanctionner.

Dans tous les cas, c'est le gérant qui demeure le seul arbitre des différends dans sa concession et il le fait selon ses intérêts. Ceci est une entorse étant donné que le gérant se trouve souvent dans une position de juge et partie. En effet, au sein des concessions, les conflits entre concessionnaires, gérants et paysans locataires sont étouffés car il n'y a aucun cadre de collaboration moins de dialogue entre les deux parties ; les paysans sans terre condamnés à la résignation de peur de perdre la portion de terres mise à leur disposition.

Les paysans cherchent souvent à porter leurs doléances auprès du propriétaire mais il est souvent difficile de l'atteindre. Quand ils ont la chance de l'avoir sur place, le gérant fait tout pour qu'aucun d'entre eux ne puisse le rencontrer et lui parler.

La gestion des gérants a toujours été à la base de leur remplacement et/ou limogeage par le propriétaire. Mais ce remplacement ne règle pas totalement les problèmes des paysans ayant contracté avec ce dernier. Les nouveaux gérants reproduisent parfois les comportements des anciens.

L'absence du propriétaire sur terrain est considérée comme un handicap pour les paysans bien que l'arrivée de certains d'entre-eux entraîne parfois de nouveaux problèmes.

Les paysans plaident pour une possibilité de dialogue avec les vrais propriétaires qu'avec des gérants véreux et intéressés à l'accumulation et au pouvoir symbolique basé sur l'exploitation des faibles.

L'un des éléments du dialogue sollicité est la négociation sur les conditions et la durée du contrat de location qu'on négocierait de gré à gré. Pour eux, un tel contrat leur permettrait de faire de bons et bénéfiques investissements sur le terrain loué.

## 2.2. Acteurs impliqués dans les conflits fonciers au sein des plantations

Il s'agit habituellement des conflits individuels ou collectifs. Les acteurs impliqués dans ces conflits sont les concessionnaires, leurs gérants, capita ou commissionnaires d'une part et les individus ou familles d'autres part. Le tableau suivant permet de résumer les acteurs en conflits dans les concessions.

Tableau 2. Acteurs au conflit dans les concessions

A versus B	
A	B
Concessionnaires/gérants/capita	Paysans métayers
Concessionnaires	Paysans villageois
Paysans métayers	Paysans métayers
Paysans métayers	Paysans villageois
Paysans métayers	Éleveurs
Concessionnaires	Anciens travailleurs
Anciens travailleurs	Gérants
Anciens travailleurs	Paysans métayers

Les conflits opposent divers acteurs dans la concession comme indique le tableau ci-haut. A priori on croirait que seules les personnes ayant un rapport direct avec la concession sont susceptibles d'être concerné par les conflits. A vrai dire, même ceux qui ne sont pas liés à celle-ci se voient impliqués dans les conflits. C'est le cas des conflits entre concessionnaires et les paysans villageois, c'est-à-dire habitants qui, par leurs actes, entrent en conflit avec les propriétaires des concessions. Parmi ces actes, on note la destruction des cultures, le vol, les incendies, l'accès non autorisé, ... Ces conflits opposent aussi les métayers aux villageois, aux éleveurs, souvent pour les mêmes raisons. Dans certains endroits et cela au-delà des concessions, certains agriculteurs se plaignaient du vol de leurs récoltes par les militaires ou leurs épouses. Cela est à la base des conflits de cohabitation entre civils et militaires dans les zones agricoles.

Certains conflits opposent les paysans entre eux en tant qu'exploitants dans la concession. C'est souvent lorsque des cas de vol ou de ponction non autorisée des légumes ou autres produits dans le champ de l'autre. Pour la plupart de cas, les métayers entre en conflit lorsque certains soupçonnent d'autres de les accuser faussement auprès du gérant pour qu'ils perdent leurs droits de jouissance. Très souvent les conflits sont individuels.

Il existe également des conflits collectifs. Il s'agit particulièrement de ceux qui opposent certains anciens travailleurs de la concession et le nouvel acquéreur. Faute de paiement de leurs arriérés de salaire, ils ont décidé de rester et d'exploiter une partie de la concession comme compensation de leurs salaires perdus. Il y a un bras de fer entre eux et les nouveaux acquéreurs qui contestent leurs allégations. Il existe presque une génération des enfants nés dans cette situation et qui considèrent la concession comme leur propriété. Le changement de propriété entre les mains de plusieurs concessionnaires n'a guère réussi à clarifier la situation juridique de ces personnes. Des conflits récurrents ont été signalés dans certaines concessions à Buganga, dans le Bwisha, à Mukwidja dans la concession de Dutu.

Dans d'autres sites visités, les pygmées occupent certaines concessions. Mais cela n'est pas encore à la base de conflits et les propriétaires estiment que ce peuple nomade ne constitue pas une menace étant donné qu'il peut quitter à tout moment. « Les pygmées n'ont pas l'ambition d'occuper la terre définitivement ou d'aller chercher des titres de propriété à l'administration foncière. Ce sont des passants inoffensifs », estimaient certains propriétaires. Cette situation s'observe dans la concession de Magango à



Mbinga Nord, dans à Bwisha, à Minova, à Bulenga ainsi qu'à Ziralo. En plus des pygmées, environ une centaine de personnes sinistrées victimes de catastrophes environnementales à Kalehe (éboulements ayant emportées personnes et maisons en 2014), des déplacés fuyant l'insécurité à Mubugu et Ziralo occupent des concessions d'autrui. Certains d'entre eux refusent de regagner leurs villages même après le rétablissement de la situation. C'est ce qui constitue la source des conflits non seulement entre eux et la population locale (les accusant d'être à l'origine de l'insécurité dans le milieu d'accueil) mais aussi avec les concessionnaires qui les accusent de continuer à les empêcher de jouir paisiblement de leur droit de propriété.

Certaines concessions font aussi l'objet de conflits. Il s'agit de celles qui sont revendiquées par plus d'une personne et dont l'exploitation est surtout une question de rapport de force entre les acteurs. Ils résultent souvent d'une double attribution par un chef coutumier ou simplement par une nouvelle attribution par l'Etat, attribution contestée par l'ancien propriétaire. Ici c'est souvent lorsque la concession était litigieuse à cause du non renouvellement de l'emphytéose ou la non mise en valeur prouvée par les services techniques de l'Etat.

A côté des conflits dits directs, il y a ceux qu'on peut appeler des conflits non déclarés mais vécus psychologiquement par les métayers. Ceux-ci résultent des rapports entre métayers et concessionnaires au sujet des modes d'accès à la terre et des conditions de jouissance de celle-ci. En effet, il s'agit du sentiment que les paysans sont exploités par concessionnaires, sont sujets à des pratiques dégradantes et portant atteinte à la dignité humaine au sein de ces plantations. Certains parlent de cela en termes d'exploitation de l'homme par l'homme. Les paysans se plaignaient qu'on profite de leur situation de vulnérabilité pour les opprimer à travers des conditionnalités d'accès et de jouissance embarrassantes. Pourtant, on se trouve logiquement dans une situation où chacun a besoin de l'autre pour survivre. Les concessionnaires ont besoin des petits agriculteurs pour la mise en valeur de leurs terres ; ces derniers ont également besoin des concessionnaires pour l'accès à la terre. En d'autres termes, il est possible de créer des conditions gagnant-gagnant sans qu'une partie se sente dominée et exploitée.

### 2.3. Mode de règlements des conflits

Les conflits fonciers sont de plusieurs types dans les quatre groupements. Il s'agit de conflits de limites, de destruction des plantes, conflits d'occupation illégale des terres, conflits de double attribution, spoliation et stellionat. Des structures de résolution et de transformation des conflits existent dans les différents sites visités et habituellement les personnes en conflits fonciers recourent à des instances diverses. Certains vont vers des structures étatiques comme la Police nationale Congolaise, l'Agence Nationale de Renseignement, le tribunal de paix et aussi souvent vers l'armée. D'autres préfèrent saisir les Cadres de Dialogue et de Médiation, des noyaux de paix ou des barza communautaires tel que le Muryango pour les hutu dans les hauts plateaux. Le choix d'aller vers une structure plutôt que vers une autre dépend de la manière dont chaque acteur pense la justice et la possibilité d'obtenir gain de cause. On parle aussi de la rapidité du résultat (armée, police) ou de la gratuité de la procédure (CDM, noyaux de paix). Beaucoup de paysans continuent aussi à aller auprès des chefs coutumiers ou leurs représentants pour trouver des solutions à leurs conflits.

Dans les concessions, les conflits sont souvent pris en charge par le gérant qui appelle les parties et tente de régler la question soit à l'amiable soit en exigeant des réparations. Cependant, de lamentations existent quant à la personne du gérant qui est accusé d'être tantôt juge et partie, tantôt de favoriser les gens qui entretiennent des relations particulières avec lui. La conflictualité est l'un des facteurs qui concourent au non renouvellement du contrat de métayage.

# Chapitre 3. Perspectives d'amélioration des rapports entre acteurs dans les transactions foncières au sein des concessions

Le présent chapitre est basé sur les propositions faites aussi bien lors de la période de collecte des données et lors de la restitution des résultats préliminaires auprès des acteurs locaux à Kalehe. Nous résumons les réflexions opérées au cours de ces deux étapes.

## 3.1. Stratégies d'amélioration de l'accès et la sécurisation de la jouissance dans les plantations

Au cours des ateliers de restitution des résultats préliminaires de cette étude, les acteurs ont analysé la problématique d'accès à la terre et ont dégagé les aspects à améliorer pour contribuer à l'amélioration de la situation foncière et ce en faveur de tous. Il s'agit des aspects liés à l'accès à la terre, la sécurisation de la tenure foncière et de la transformation positive des conflits fonciers au sein ou en dehors des concessions. Les graphes 1, 2 et 3 résument les résultats des travaux en carrefour et en plénière au cours de trois ateliers organisés dans les groupements de Mbinga Sud, Mbinga Nord et Buzi.

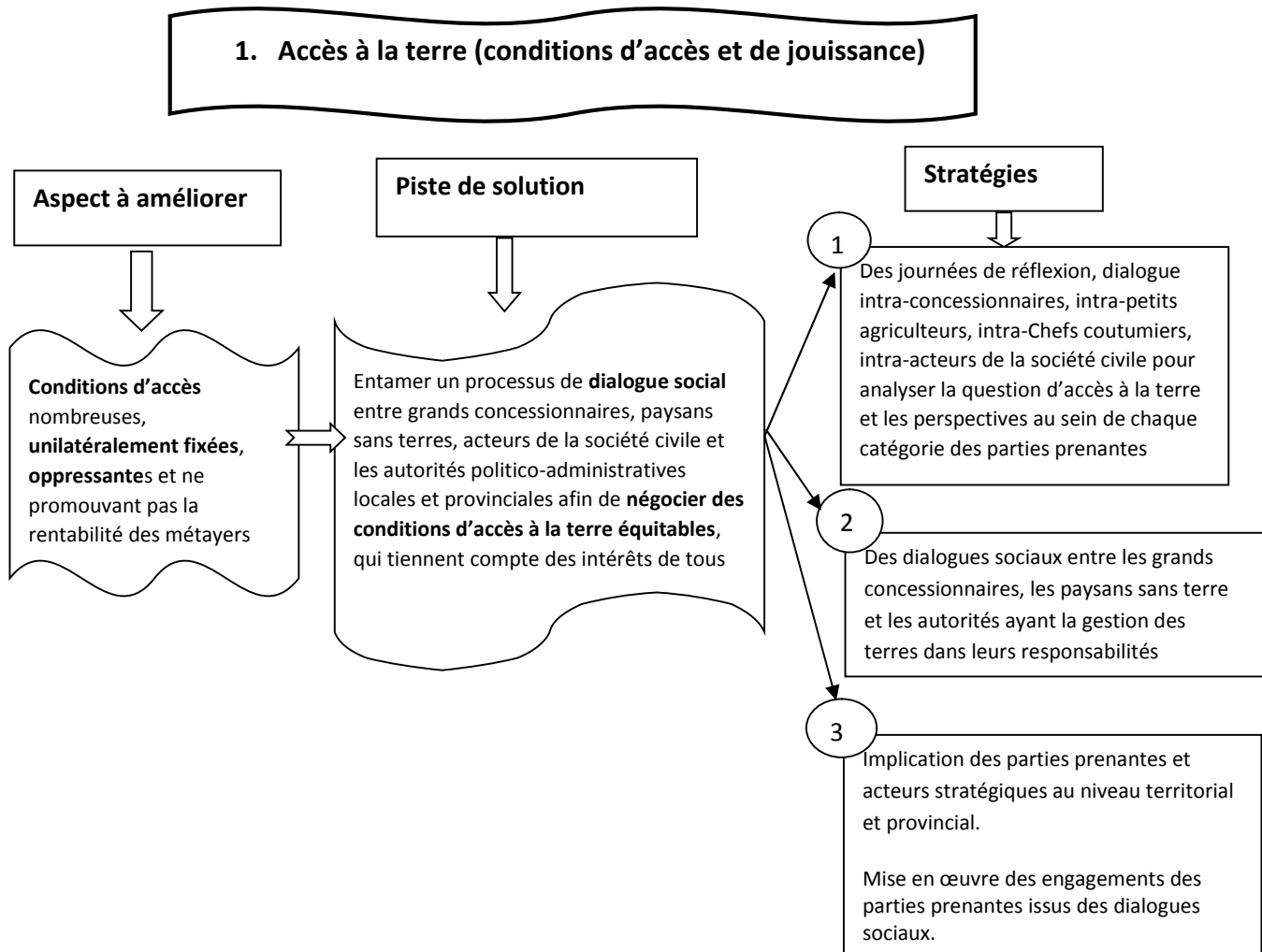


Fig. 2. Stratégies pour améliorer l'accès à la terre dans les concessions

## 2. Sécurisation de la jouissance

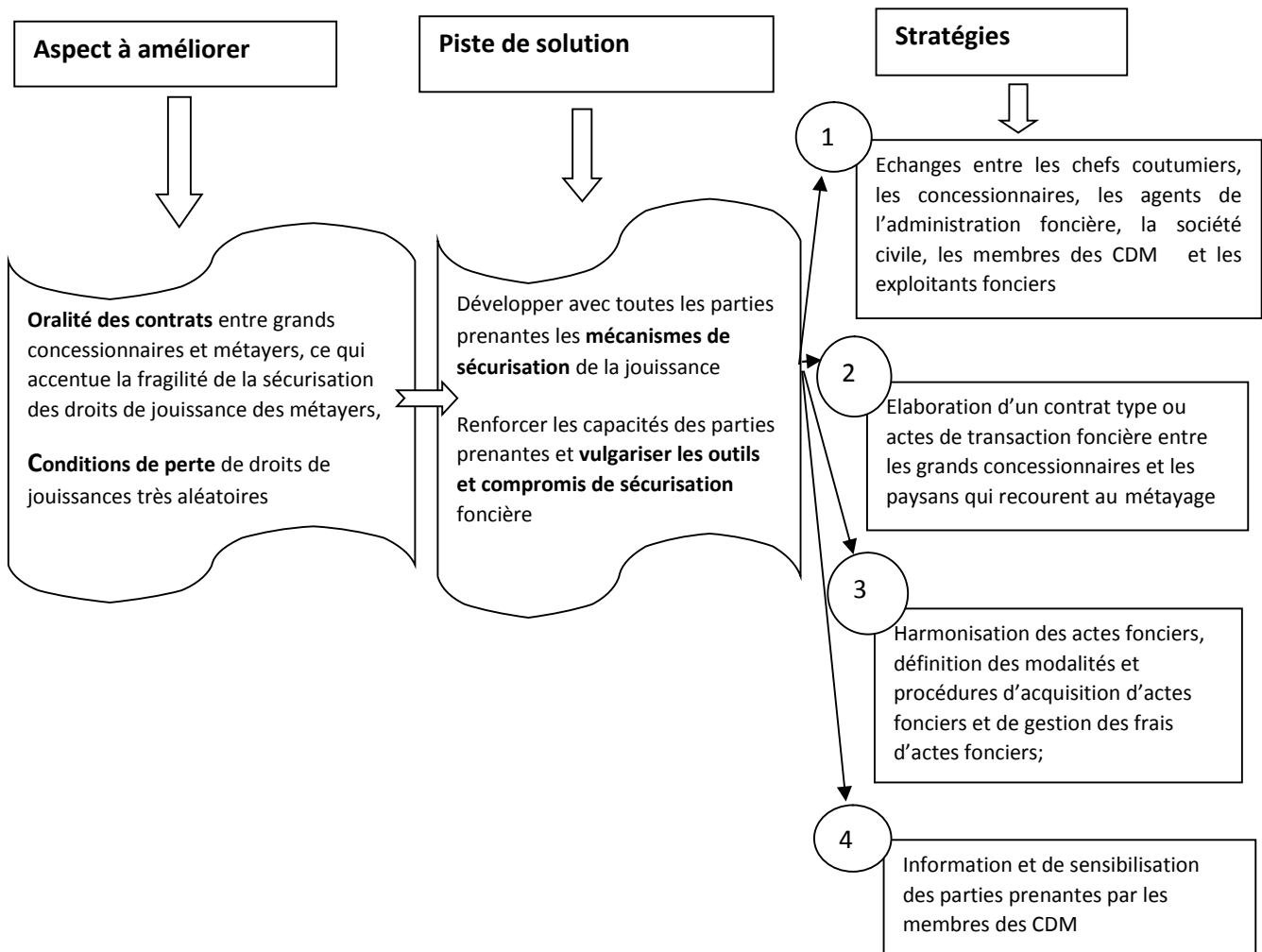


Fig. 3. Stratégies pour sécuriser la jouissance des droits fonciers temporaires

### 3. Transformation des conflits fonciers

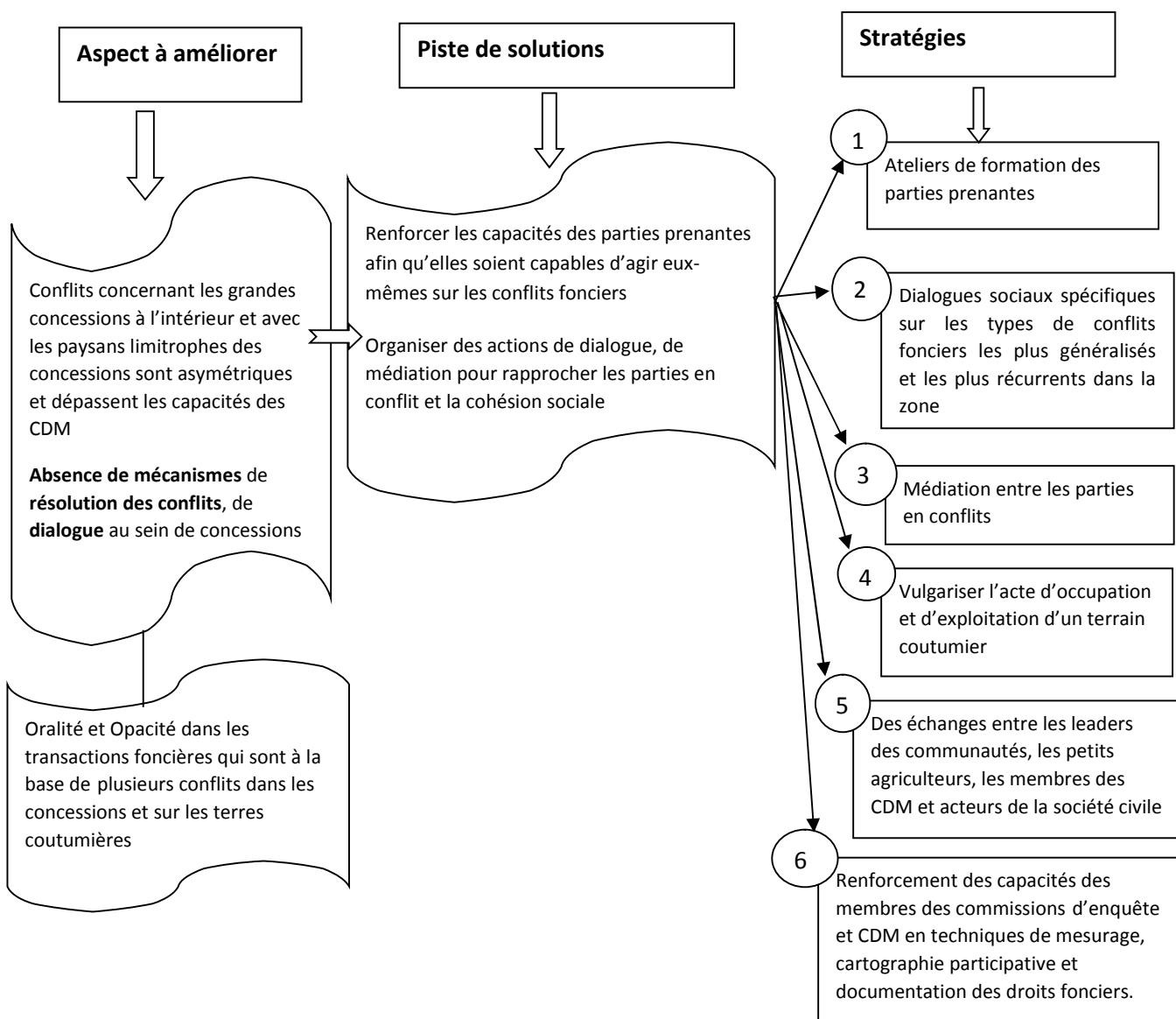


Fig. 4. Stratégies pour assurer la transformation des conflits fonciers

### 3.2. Analyse des opportunités et des risques des pistes de solution

Pour s’assurer de la faisabilité des stratégies développées, les acteurs ont analysé les opportunités susceptibles de réaliser les pistes de solution et les risques qui peuvent bloquer la mise en œuvre.

Tableau 3. *Opportunités et risques des solutions proposées*

Aspects à améliorer	Pistes de solutions	Opportunités	Risques
<b>Accès à la terre</b>			
Beaucoup de conditions pour accéder à la terre	Organiser les dialogues sur les conditions d’accès à la terre entre concessionnaires et les petits agriculteurs	Accessibilité aux concessionnaires et aux gérants, disponibilité de terres, présence des parties prenantes notamment APC, ZOA, CDM, élus du peuple, société civile	Résistance des concessionnaires, indisponibilité des moyens, manipulation suite à la mauvaise interprétation des textes,
	Mener de séances de plaidoyer auprès des concessionnaires sur le besoin exprimé par les petits agriculteurs afin de leur donner la terre par métayage,		Insuffisances de moyen financier organiser le dialogue
	Organiser des séances de sensibilisation les gérants, les concessionnaires et petits agriculteurs (parties prenantes) sur le processus (contrat, condition, et la raison)		Mauvaise interprétation du processus et les textes
Indisponibilité des terres arables	Sensibiliser les parties prenantes sur les conditions de rendre disponible les terres		
	Sensibiliser les parties prenantes sur les pratiques de « <b>Chigabane</b> »		
Faibles revenus des petits agriculteurs	Instaurer le système de fertilisation de	Disponibilité de terres (concessions et propriétaires terriens),	Plus de conditions, imposition des concessionnaires aux petits agriculteurs,

limitant leur accès à la terre	terres par les exploitants petits agriculteurs	agriculteurs sans terres	réticence des petits agriculteurs
	Appuyer le processus en intrants agricoles (semences améliorées et outils aratoires)		
Oralité des contrats entre concessionnaires et métayers	Elaborer le contrat contenant les conditions de jouissance et de perte de jouissance	Existence des collaborations entre agriculteurs et concessionnaires, existence contrat oral entre les deux parties	Refouler ou refuser les agriculteurs dans les concessions
Conditions de perte de jouissance sont très aléatoires	Mettre en place une commission mixte d'élaboration des contrats tenant compte des intérêts de deux parties	Existence de certains documents écrits, oraux entre paysans sans terre et concessionnaires, présence des juristes autant dans les familles de concessionnaires que dans celles des paysans sans terre.	Présence des juristes autant dans les familles de concessionnaires que dans celles des paysans sans terre. Ingérence de l'autorité locale
	Légitimer de contrats de location par les chefs coutumiers		
TRANSFORMATION DES CONFLITS	Associer les voisins des limites et les chefs locaux en cas de vente.  Clarifier le statut des paysans sans terre dans la concession		
	Mener de Plaidoyers auprès de la chefferie pour des dialogues sociaux par les autorités coutumières		
	Accompagner les petits producteurs à avoir les documents de sécurisation foncière (acte ou certificat)		

## Conclusion

La présente recherche sur l'accès à la terre dans les concessions en Territoire de Kalehe démontre la problématique de l'accès à la terre par la population paysanne et la complexité de la dynamique des relations qui se font et se défont autour de la ressource « terre ». Il s'agit, comme le démontrent les résultats de l'enquête, d'une véritable marchandisation de cette importante ressource foncière au mépris des valeurs socio-culturelles qui la sous-tendent et sur laquelle originairement se tissaient d'importantes relations sociales. S'il est vrai que la terre reste une importante ressource économique, les concessionnaires s'obligeant à y tirer autant de bénéfices pour l'accroissement de leur capital économique. Il n'en demeure pas moins vrai que des relations de fidélisation allant jusqu'à l'asservissement des paysans sans terre s'y développent et ce au mépris de la dignité humaine.

La recherche a fait état de véritables enjeux et défis dans la problématique de l'accès à la terre dans les concessions en territoire de Kalehe :

- les rapports entre concessionnaires et métayers sont des rapports d'exploitation. Ceux-ci ne profitent visiblement qu'aux propriétaires et très peu aux paysans ;
- les paysans ont une relation particulière avec la terre qu'ils ne peuvent pas s'empêcher de la solliciter, quelque soit le prix et il s'agit ici d'une question de survie. Du coup, même s'ils perdent en termes d'investissement, ils ont une sorte de satisfaction symbolique du fait de cultiver. Cultiver est interprété comme un rendez-vous avec la mère nourricière qu'est la terre.
- la sécurité de la tenure foncière dans les plantations et concessions demeure totalement précaire et repose sur une confiance tronquée, à sens unique, car conventions unilatéralement fixées par les concessionnaires et propriétaires, ce qui fait penser à des contrats d'adhésion.
- si dans certaines concessions, le gérant essaie de remettre au paysan demandeur de terres un acte écrit attestant la durée de la convention de métayage, l'écrit demeure un sujet tabou dans les transactions foncières au sein des plantations ; c'est ce que nous avons appelé le « mythe du papier ». Cet acte, aux yeux de plusieurs concessionnaires et gérants rencontrés peut, s'il est utilisé par un paysan locataire de mauvaise foi, se retourner contre le propriétaire allant jusqu'à dire qu'il a payé une partie de la concession, objet de métayage.
- la durée d'exploitation est très courte et ne favorise guère les investissements encore moins la rentabilité ou la protection de l'écosystème. Il est difficile d'investir en terme de protection du sol, engrais et autres intrants sur une terre dont on peut se faire chasser à tout moment, même avant l'échéance de la durée du contrat de location. Elle demeure un sujet que les paysans souhaiteraient soumettre à l'agenda d'un futur dialogue.
- les paysans cherchent par tous les moyens à fidéliser l'accès et l'exploitation de la terre et ce en acceptant l'humiliation et autres conditions d'exploitation ;
- les enjeux et les intérêts sont très grands que les actions nécessitent des analyses de risques, des stratégies d'implication des acteurs, des actions de plaidoyer.

L'accès à la terre dans les concessions des quatre groupements qui ont fait l'objet de notre recherche, soulève la problématique de la réforme foncière et/ou agraire. Les mécanismes de

sécurisation de cette forme de tenure foncière, au demeurant précaires et atypiques, se doivent d'être préalablement définis entre toutes les parties prenantes. Des voix se sont élevés et ont souligné l'impérieuse nécessité d'un dialogue entre parties si l'on veut voir cette ressource « terre » contribuer non seulement à la stabilisation de la zone mais aussi au relèvement des communautés particulièrement les paysans dits sans terre.

La configuration actuelle des concessions influe sur la dynamique et la résurgence des conflits tant au sein des concessions qu'en dehors de celles-ci et les acteurs devraient y travailler pour leur transformation. Des structures communautaires y travaillent déjà. Il nous semble nécessaire de renforcer leurs capacités afin de prendre en compte ces conflits complexes. Une coordination de ces différentes structures au niveau de chaque groupement et à la chefferie les rendrait plus efficaces.



## Bibliographie

- **APC**, 2012, Conflits fonciers et dynamiques de cohabitation en territoire de Kalehe, Life & Peace, Upssala, Suède.
- **APC**, 2009. Analyse de contexte socio-sécuritaire du Territoire de Kalehe, Rapport de l'Action pour la Paix et la Concorde, Bukavu, RDC.
- **Brabant, J. et Kambale, N.** 2013, *La houe, la vache et le fusil. Conflits liés à la transhumance en territoires de Fizi et Uvira*, Life & Peace Institute, Uppsala, Suède.
- **Claessens, K.** 2017, *Land, access and conflict in Kalehe territory*, Thèse de doctorat, Université d'Anvers, Belgique.
- **De Schutter, O.** 2011, "The Green Rush. The Global Race for Farmland and the Rights of Landusers". *Harvard International Law Journal*. Vol. 52(2).
- **Interpeace**, 2015, Terre, pouvoir, mouvements des populations et identité. Du local au régional, la grimpe d'échelle des conflits.
- **Mugangu, M.** 2008, « Crise foncière à l'est de la RDC ». *Afrique des Grands Lacs*, Annuaire 2007-2008, L'harmattan, Paris, pp. 385-413
- **Mugangu, M.**, *La gestion foncière rurale au Zaïre, Reformes juridiques et pratiques foncières locales. Cas du Bushi*, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 1997
- **Mushagalusa Mudinga, E.** 2017, La création des espaces ingouvernables dans les luttes foncières. Analyse de la résistance paysanne à l'accaparement des terres au Sud Kivu, Thèse de doctorat, Louvain-la-Neuve, Academie Bruylant.
- **Mushagalusa Mudinga E.**, 2013, « Conflits fonciers à l'est de la RDC : au-delà des confrontations entre rwandophones et autochtones ». *L'Afrique des Grands Lacs Annuaire*, Harmattan, Paris, pp.195-218
- **Mushagalusa Mudinga, E. & Nyenyezi B. Aymar**, 2014, « Innovations institutionnelles des acteurs non-étatiques face à la crise foncière en RDC : légitimité, cohérence et durabilité », in, *L'Afrique des Grands Lacs Annuaire 2013-2014*, Harmattan, Paris, pp. 177-190.