

# Les problématiques foncières en République Démocratique du Congo

# Propos liminaires

## Principes fonciers coutumiers

- La terre appartient aux ancêtres ; elle est gérée à leur nom, pour le compte des générations présentes et futures, par leurs représentants attitrés ;
- Le lien entre le groupe et son domaine est perpétuel : chaque groupe exerce sur son domaine des droits souverains et inaliénables ;
- Tout membre du groupe a un titre égal à l'exploitation des terres et des forêts ;
- L'individu, tout en exerçant ses droits aux ressources, contracte des obligations à l'égard du groupe et de ses représentants : redevances et tributs ;
- L'exercice des droits est lié à la résidence ; les titres ne sont permanents que pour autant que cette condition soit remplie ;
- Les produits du travail appartiennent individuellement à leurs auteurs ; leur consommation est collective ;
- Les droits et titres s'attachant à un domaine foncier sont selon le cas absolus ou relatifs ;
- Au nom du devoir d'hospitalité, l'étranger est autorisé à jouir des ressources du groupe dans les limites qui lui sont définies.

## Principes consacrés par la loi du 20/07/73

- La nationalisation du sol: le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat
- La précarisation du droit de jouissance du sol: Les personnes physiques de nationalité congolaise voient substituer d'office à leur certificat de propriété un titre de concession perpétuelle ; les étrangers et les personnes morales voient leur droit de propriété converti en un droit de concession ordinaire d'une durée de vingt-cinq ans, renouvelables.
- La gestion en régie du sol: les terres sont gérées par l'administration publique ou par des sociétés d'aménagement ou d'équipement
- La domanialisation des terres des communautés locales: les terres des communautés locales deviennent, à partir de la promulgation de la présente loi, des terres domaniales
- La titrisation de la jouissance du sol: le droit de jouissance d'un fonds est légalement établi par le certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat
- La conditionnalité économique du maintien du droit: l'obligation de mise en valeur et le respect du coefficient d'occupation du sol
- La pénalisation de l'occupation sans titre
- La procéduralisation de l'accès au foncier rural: l'enquête préalable

# Les principes consacrés par la loi du 20/07/73 à l'épreuve des faits

- **Monopole foncier de l'Etat**
- **Titrisation de la jouissance du sol**
- **Domanialisation des terres des communautés locales**
- **Imposition de l'obligation de mettre en valeur et fixation d'un coefficient d'occupation du sol**
- **Gestion en régie**
- **Prévalence des systèmes fonciers coutumiers et attitudes contestataires des chefs coutumiers**
- **Prolifération des pratiques en marge de la loi**
- **Individualisation des tenures foncières coutumières et marchandisation des terres**
- **Thésaurisation foncière**
- **pluralité d'instances d'intervention, gestion chaotique des ressources humaines, indigence du service public et corruption rampante au sein de l'administration foncière**
- **Ineffectivité de la législation et inefficacité économique et sociale de la gouvernance foncière.**

# Le problème foncier congolais

1. **Un héritage juridique et administratif problématique: la structure dualiste de la société congolaise ;**
2. **Une option de politique foncière surannée : la nationalisation du sol**
3. **Une gouvernance foncière discriminante**
4. **Les incertitudes foncières paysannes**
5. **« La fabrique du diable » : foncier, identités collectives et conflits armés**
6. **La patrimonialisation et les dysfonctionnements des services de l'administration foncière devenus les nouveaux pouvoirs concédants.**
7. **le statut foncier équivoque des communautés locales du fait de la domanialisation de leurs patrimoines fonciers ;**
8. **l'accumulation et la thésaurisation foncière par les élites congolaises (les nouveaux colons) dans un contexte de croissance rapide de population**
9. **la multiplication des conflits fonciers en raison de l'évolution des données structurelles (économiques, démographiques, environnementales, sociale, politique, ...) ;**
10. **la marginalisation foncière des peuples autochtones par la création des parcs et réserves ;**

# La solution aux dix problèmes identifiés: la réforme foncière

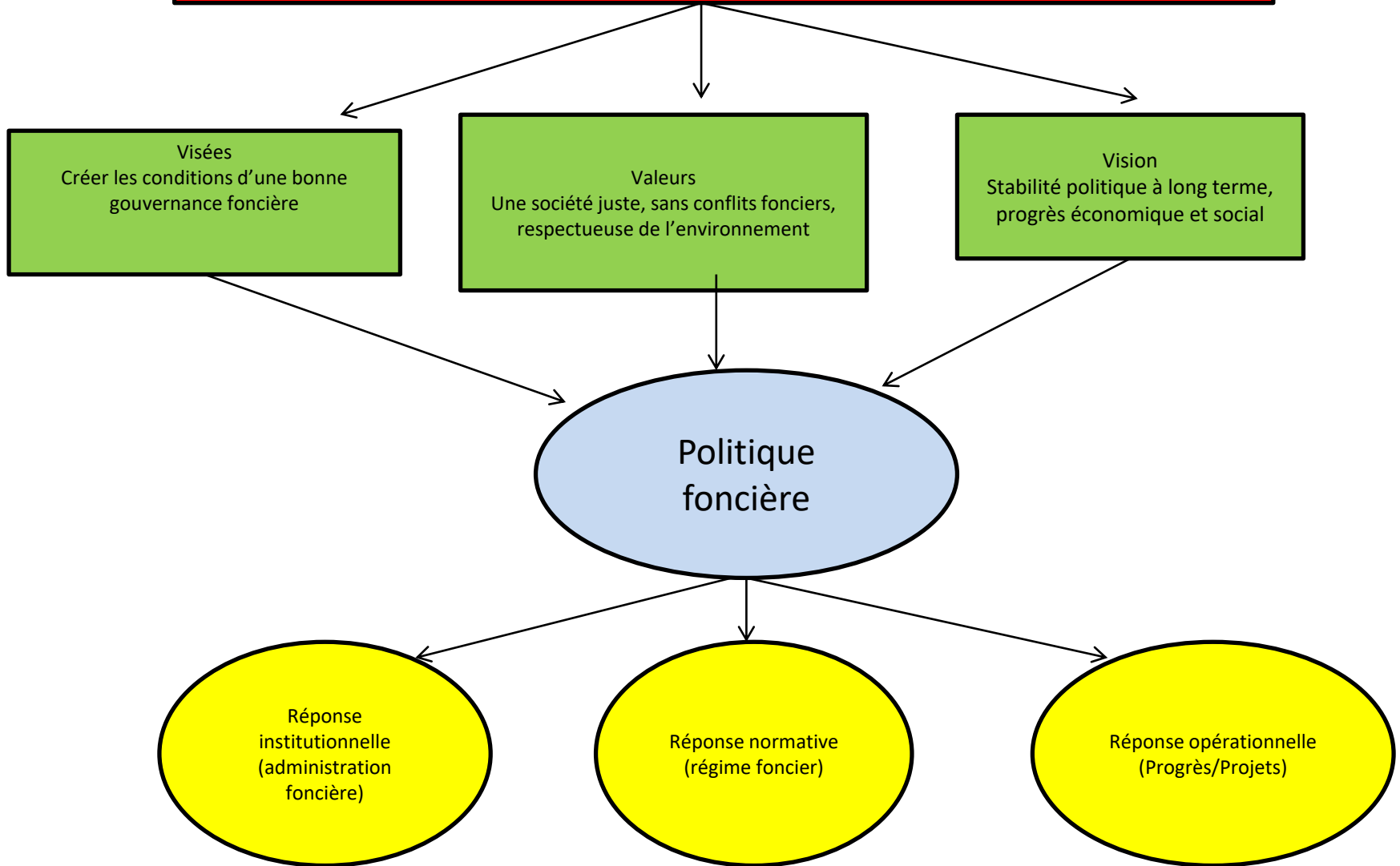
- **Trois idées- forces**

- La terre pour nous unir et non pour nous diviser ;
- La terre pour nous nourrir et non pour nous affamer ;
- La terre pour nous enrichir et non pour nous appauvrir.

- **Les traits de la bonne gouvernance foncière**

- Règles articulées aux impératifs économiques, adaptées aux contextes sociaux, plus particulièrement à la situation de pluralisme juridique et au continuum des droits fonciers découlant des traditions et des pratiques, et sensibles aux catégories sociales discriminées ;
- Processus administratifs d'implémentation des règles garantissant à tous l'accès, l'utilisation et la sécurité de la tenure foncière ;
- Structures de mise en œuvre des règles caractérisées par la transparence, la participation et la rédevabilité ;
- Efficacité économique et sociale des décisions d'application des règles ;
- Gestion équitable d'intérêts fonciers concurrents et des conflits qui leur sont corrélatifs;
- Préservation des équilibres écologiques.

# Réforme foncière



Merci pour votre attention