



Défis des droits fonciers au Burundi post-conflit

Rick de Satgé^a et Luis Baquero^b

Fondation du Land Portal

6 septembre 2024

Introduction

Au Burundi, petit pays enclavé de la région des Grands Lacs, la terre est bien plus qu'une ressource économique : elle est le fondement de l'histoire, des moyens de subsistance et de l'identité de millions de personnes. Cependant, le passé turbulent du Burundi, marqué par des cycles de conflits, de déplacements et de retours depuis les années 1970, a créé un réseau complexe de revendications territoriales concurrentes qui menacent les efforts visant à instaurer une paix et une stabilité durables.

Les défis sont immenses. Avec l'une des densités de population les plus élevées d'Afrique et plus de 90 % de ses habitants qui dépendent de l'agriculture, la compétition pour accéder à la

terre au Burundi est intense. Des décennies de conflit ont engendré des situations où plusieurs familles ont souvent des revendications légitimes sur les mêmes parcelles, créant un paysage instable où les droits et les griefs se chevauchent.

La médiation des conflits fonciers et la garantie d'un accès équitable sont fondamentales pour la paix et la réconciliation. La clarification des droits fonciers peut réduire les tensions entre les réfugiés de retour et les populations résidentes, assurer la sécurité économique des groupes vulnérables et restaurer la confiance dans la gouvernance foncière. Toutefois, ce processus comporte des risques importants s'il est mal géré.

L'attribution de droits fonciers dans un contexte post-conflit peut déclencher de nouveaux conflits, puisqu'elle crée inévitablement des gagnants et des perdants.

En l'absence de modification des lois sur la propriété et l'héritage, les droits fonciers des groupes vulnérables, en particulier des femmes - y compris les veuves et les personnes ayant contracté un mariage polygame - risquent de continuer à être négligés ou délibérément ignorés. ^[1]

Alors que le Burundi met en place des mécanismes d'enregistrement foncier et de résolution des litiges, les décideurs politiques et les praticiens doivent trouver un équilibre délicat. Ils doivent agir de manière décisive pour clarifier et sécuriser les droits fonciers, tout en restant très sensibles à la fragilité du tissu social du pays. Le succès ou l'échec de ces efforts aura de profondes implications non seulement pour la gouvernance foncière, mais aussi pour les perspectives de paix durable et de développement inclusif du Burundi.

Cette histoire de données s'appuie sur le travail de ZOA International pour mettre en œuvre un projet d'enregistrement du droit foncier à Nyanza-Lac, une commune du district de Makamba, financé par l'Agence néerlandaise

pour l'entreprise (RVO) dans le cadre de leur programme LAND-at-Scale.

ZOA Burundi est l'un des principaux promoteurs de la réforme de la gouvernance foncière, s'engageant en particulier dans la conception et la mise en œuvre de mécanismes d'enregistrement du régime foncier au niveau communal. Dans la province de Makamba, à travers le projet Amahoro-at-Scale, ZOA a mis en place six ***Services Fonciers Communaux (SFC)***. Ces bureaux locaux d'enregistrement foncier sont situés dans chacun des six districts de Makamba afin de décentraliser l'administration foncière et de délivrer des certificats fonciers. À ce jour, quelque 176 000 parcelles ont été enregistrées.

[2] L'hypothèse selon laquelle la certification foncière pourrait aider à résoudre les litiges a été un argument important derrière la loi foncière révisée de 2011. Celle-ci visait à faciliter l'enregistrement des terres à grande échelle et de manière décentralisée.^[3]

Pour garantir les droits fonciers, il faut que les revendications foncières conflictuelles soient examinées et résolues. Le partenaire local de ZOA, MiPAREC, forme les structures villageoises locales, les Commissions de Reconnaissance Collinaire (CRC), à la médiation des conflits fonciers. Ces CRC sont spécifiquement mandatées par la loi foncière burundaise pour résoudre les conflits entre propriétaires terriens. Des comités de paix villageois ont été mis en place et leurs membres ont été formés afin de rendre la médiation des conflits accessible aux plus vulnérables. À ce jour, ZOA et MiPAREC rapportent que quelque 19 500 conflits fonciers ont été résolus.^[4]



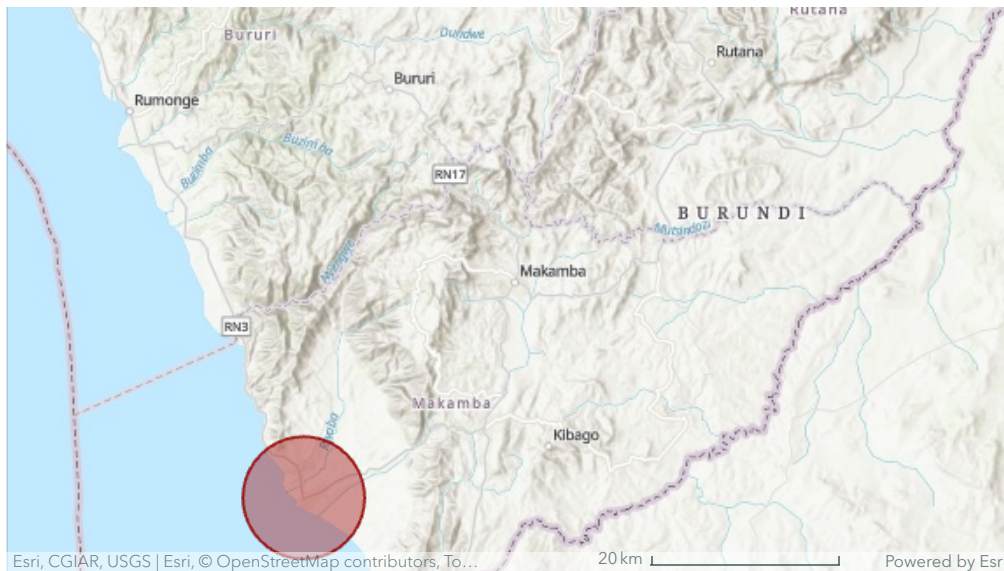
Lac Tanganyika à Nyanza-Lac

Les enseignements de Nyanza Lac

ZOA a commandé une étude de référence ^[5] publiée en 2022, afin de fournir une base pour la planification et l'évaluation de son travail. Cette histoire de données s'inspire de cette étude pour dresser le profil de la commune de Nyanza Lac et la situer dans son contexte socio-économique historique et contemporain.

Avec plus de 400 000 habitants et une densité de plus de 1 000 personnes par kilomètre carré, la commune présente une concentration de population exceptionnellement élevée par rapport aux autres communes du Burundi. Au cours de la dernière décennie, un grand nombre de réfugiés burundais sont retournés dans la province de Makamba. Dans le même temps, des personnes originaires d'autres régions du Burundi cherchent également à obtenir des terres ici, en raison de sa situation stratégique, traversée par des corridors commerciaux régionaux. Ces pressions et d'autres facteurs se combinent pour créer un grand nombre de conflits liés à la terre.

En examinant le contexte historique et en évaluant les réalités actuelles, nous identifions les questions clés pour les décideurs politiques et les professionnels qui travaillent sur les questions foncières dans des environnements socialement fragiles.



Nyanza-Lac, sud du Burundi

Le contexte historique

Pour comprendre les défis fonciers actuels du Burundi, il est essentiel d'avoir une idée de son passé turbulent. Celui-ci est profondément enchevêtré avec les conflits contigus au Rwanda et à la RDC voisins. ^[6] **L'histoire du pays a été marquée par des périodes de conflits intenses entre la majorité hutue (environ 85 % de la population) et la minorité tutsie (14 %), les autochtones twas (1 %) étant souvent marginalisés dans ces luttes de pouvoir.** ^[7]

Les forces qui ont façonné ce contexte historique ont eu un impact profond sur les modèles de propriété foncière et continuent d'influencer les conflits contemporains.

L'interprétation de l'histoire burundaise reste profondément contestée. L'identité et les relations sociales entre les Hutus et les Tutsis restent une question complexe et sensible. Les universitaires et les historiens ont interprété ces identités et ces relations de manières très différentes. ^[8]

Nombre de ces perspectives, si ce n'est toutes, sont sélectives dans leur orientation et leur interprétation de l'histoire.

L'une des perspectives est que le régime colonial a créé et exacerbé les divisions sociales entre les Hutus et les Tutsis. Certains chercheurs présentent une société précoloniale ordonnée et

harmonieuse qui a été perturbée par le régime colonial ^[9] qui a mis l'accent sur "la stratification et le profilage social/racial". ^[10]

D'autres interprétations mettent l'accent sur les différences de classe qui existent depuis longtemps, à la fois entre et parmi les Hutus et les Tutsis. Plusieurs analystes soulignent la rivalité historique entre les Tutsi-Banyaruguru et les Tutsi-Hima ^[11] tandis que d'autres affirment qu'un système de castes rigide a déterminé des relations sociales inégales. ^[12] a déterminé des relations sociales inégales.

Ces différents narratifs continuent de définir les perceptions et d'informer la politique au Burundi. Le mandat de la Commission *Vérité et Réconciliation* (CVR) du Burundi, convenu dans le cadre des accords de paix de 2000, devait inclure la tâche de "réécrire l'histoire du Burundi afin que tous les Burundais puissent l'interpréter de la même manière". ^[13]

La Commission, qui a finalement été créée en 2014, n'a commencé ses travaux que deux ans plus tard, avec pour mandat d'enquêter sur les violations des droits de l'homme commises entre 1885 et 2008. Malgré la création de la CVR, **il n'existe toujours pas de récit du passé accepté par tous les Burundais**. Des inquiétudes ont également été soulevées quant à la date butoir de 2008 fixée par la CVR/RVC. Les critiques estiment que les violations des droits de l'homme les plus récentes résultant de la crise constitutionnelle de 2015 devraient également être incluses dans le mandat de la CVR/RVC. La volatilité politique persistante complique les efforts de réconciliation et de justice transitionnelle. ^[14]

Le Burundi : Une chronologie concise

La chronologie ci-dessous donne un aperçu abrégé de certains événements clés de l'histoire du Burundi. Ces événements sont illustrés dans le graphique dynamique à droite - cliquez sur les flèches pour passer à l'événement suivant.

Era pré-colonial

Le Burundi était une monarchie dirigée par des rois (*mwami*) et des princes (*ganwa*) tutsis. Il existait des divisions sociales au sein du groupe dirigeant entre les Tutsi-Banyaruguru qui étaient étroitement associés à la maison royale et les Tutsi-Hima qui avaient un statut social inférieur. **Les terres étaient distribuées sur la base d'une relation patron-client**, l'élite tutsie possédant généralement du bétail, tandis que les Tutsis de la "caste" inférieure et la majorité hutue se consacraient principalement à la culture.^[15] La mobilité sociale était fondée sur la richesse, de sorte qu'un Hutu riche pouvait être considéré comme un Tutsi.

L'ère coloniale (1890-1962)

La politique coloniale allemande, puis belge, a accentué les divisions entre les Hutus et au sein des groupes tutsis. "La politique de remplacement de tous les chefs hutus par des Tutsis a

marginalisé les Hutus. Ce qui était auparavant **un système de classes dynamique s'est progressivement transformé en un système rigide largement caractérisé par la domination tutsie**".^[16] L'administration coloniale a favorisé les Tutsi-Banyaruguru dans l'éducation et l'administration, préparant ainsi le terrain pour les conflits futurs.^[17] Les administrateurs coloniaux ont fait de la scolarisation un privilège exclusif pour les fils des chefs et des élites tutsis.^[18]

La période post-indépendance

Le Burundi a obtenu son indépendance en 1962 et a d'abord été établi en tant que monarchie constitutionnelle. Des tensions sociales latentes ont éclaté dans la violence. Cette évolution a été en partie influencée par la révolution qui s'est produite au Rwanda en 1959-1960^[19] au cours de laquelle les Hutus rwandais ont renversé l'élite tutsie. En 1965, une révolte hutue dans le nord du pays a été réprimée. Un an plus tard, le **mwami** a été renversé et les Hima tutsis, qui dominaient l'armée, ont pris le pouvoir.

Un second soulèvement hutu, en 1972, a été réprimé brutalement par le gouvernement dominé par les Tutsis. On estime que 150 000 Hutus ont été tués et que des centaines de milliers ont fui le pays.^[20]

Les terres laissées par les réfugiés ont souvent été redistribuées, semant ainsi les germes de futurs conflits fonciers.^[21] **La crise de 1972 représente donc un moment critique dans l'histoire du Burundi**, exacerbant les tensions ethniques, créant des problèmes de déplacement à long terme et préparant le terrain pour de futurs conflits liés à la terre et au pouvoir politique. Environ deux tiers des réfugiés de 1972 ont fui vers la Tanzanie voisine, où trois colonies ont accueilli quelque 220 000 réfugiés burundais.

Guerre civile (1993-2000)

En juin 1993, des élections ont eu lieu au Burundi, au cours desquelles un civil hutu, Melchior Ndadaye, est devenu le premier président démocratiquement élu du Burundi. Son assassinat en octobre de la même année a déclenché une guerre civile prolongée. Ce conflit a fait environ 300 000 morts, a provoqué de nouveaux déplacements internes et l'exode d'une **nouvelle vague de réfugiés vers les pays voisins**, en particulier la Tanzanie.

Accord de paix d'Arusha (2000)

Cet accord, négocié par l'Afrique du Sud, a ouvert la voie au partage du pouvoir entre les partis politiques hutus et tutsis et a permis le retour des réfugiés. Cependant, il a laissé de nombreuses questions foncières en suspens, notamment en ce qui concerne les droits des réfugiés de retour à récupérer leurs terres.

À la suite de l'accord de paix, environ 500 000 réfugiés sont rentrés au Burundi. Nombre d'entre eux ont trouvé leurs anciennes terres occupées par d'autres personnes qui étaient restées pendant le conflit, ou par des occupants secondaires qui s'étaient vu attribuer les terres par les gouvernements ultérieurs.

En 2008, le HCR a lancé le rapatriement des réfugiés des anciennes colonies en Tanzanie. Jusqu'à cette date, le nombre de retours volontaires à partir de ces colonies était faible. La même année, le gouvernement tanzanien a offert aux réfugiés burundais la possibilité d'être naturalisés. La naturalisation a été considérée comme un moyen de soutenir la consolidation de la paix au Burundi en réduisant la pression sur les terres dans le sud du pays, où de nombreux réfugiés rapatriés sont retournés après la finalisation de l'accord de paix d'Arusha.^[22] Plus de 160 000 Burundais vivant en Tanzanie auraient choisi cette option, mais on ne sait pas exactement combien d'entre eux ont été légalement naturalisés. Cette politique s'est heurtée à la résistance interne des citoyens

tanzaniens dans les zones de réinstallation, ce qui a entraîné le blocage du processus. ^[23]

Toutefois, quelque 42 200 réfugiés ayant vécu pendant des décennies en Tanzanie ont été exclus des dernières estimations du HCR concernant les réfugiés en 2024, car ils ont été considérés comme des Tanzaniens naturalisés.

Création de la Commission foncière nationale (2006)

La Commission *Nationale* des Terres et autres Biens (CNTB), (National Commission on Land and Other Assets) a été créée en 2006. Elle a d'abord favorisé le partage des biens entre les résidents (*abasangwa*) et les rapatriés (*abahungutse*). Cependant, en 2015, les activités de la Commission ont été temporairement interrompues par des protestations communautaires dénonçant la corruption^[24].

Pour une chronologie détaillée des événements pertinents pour l'histoire de la gouvernance foncière au Burundi, consultez [ici](#).



Camp de réfugiés pour migrants du Burundi dans une région voisine de la République Démocratique du Congo (Lusenda, province du Katanga), 2015.

Le district de Makamba dans son contexte

En 2019, le Burundi s'est classé à l'avant-dernier rang mondial de l'indice mondial de la sécurité alimentaire, avec plus de 50 % de la population en situation d'insécurité alimentaire chronique. ^[25] Selon l'enquête nationale d'avril 2024 de la classification intégrée de la phase de sécurité alimentaire (IPC), 10% de la population burundaise (1,2 million de personnes) sont confrontés à une insécurité alimentaire aiguë et ont besoin d'une assistance alimentaire immédiate. La prévalence de la malnutrition chronique chez les enfants âgés de 6 à 59 mois est de 52,8 %, l'un des taux les plus élevés au monde. ^[26]

Les parcelles de terre sont de plus en plus fragmentées (0,3-0,5 ha par ménage). L'agriculture est principalement pluviale et les cultures de base comme le maïs, les haricots et le manioc sont cultivées sur des pentes abruptes. La pression sur les terres arables, associée à l'incidence croissante des phénomènes météorologiques extrêmes, a accéléré les taux d'érosion des sols.

La population

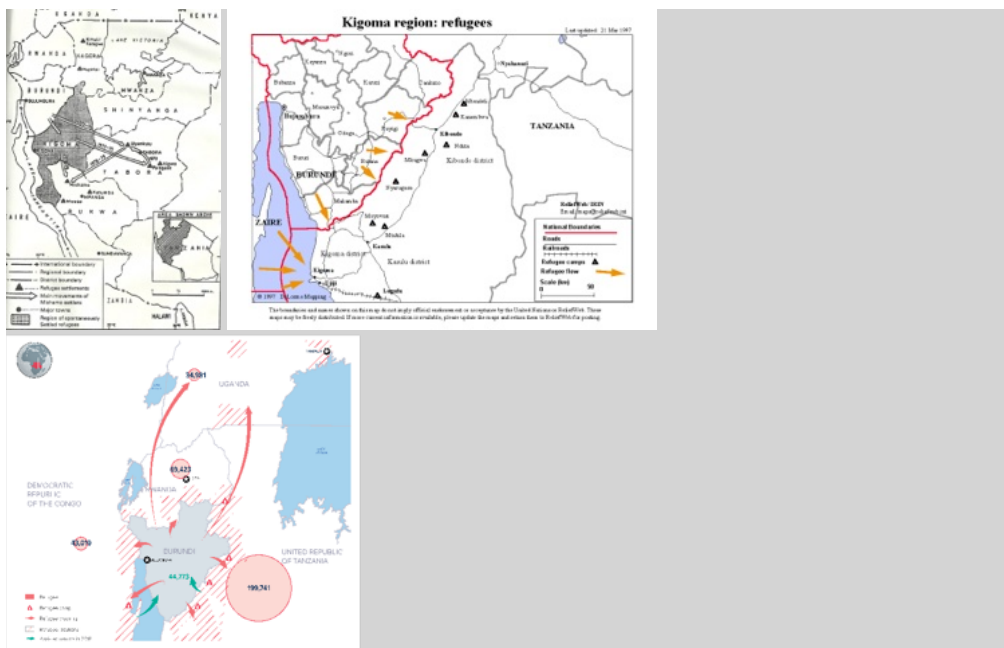
Selon l'indice des statistiques démographiques infranationales, la population de Makamba est estimée à 805459 habitants en 2022. La population serait répartie de manière égale entre les hommes (50,3 %) et les femmes (49,7 %). ^[27]

Entre 2002 et septembre 2011, le plus grand mouvement de retour de l'histoire du Burundi a eu lieu : plus de 500 000 Burundais ont traversé la frontière pour rentrer dans leur pays d'origine, la majorité d'entre eux venant de la Tanzanie voisine. La plupart des réfugiés de retour se sont installés dans les provinces méridionales de Makamba, Rutana et Bururi. ^[28]

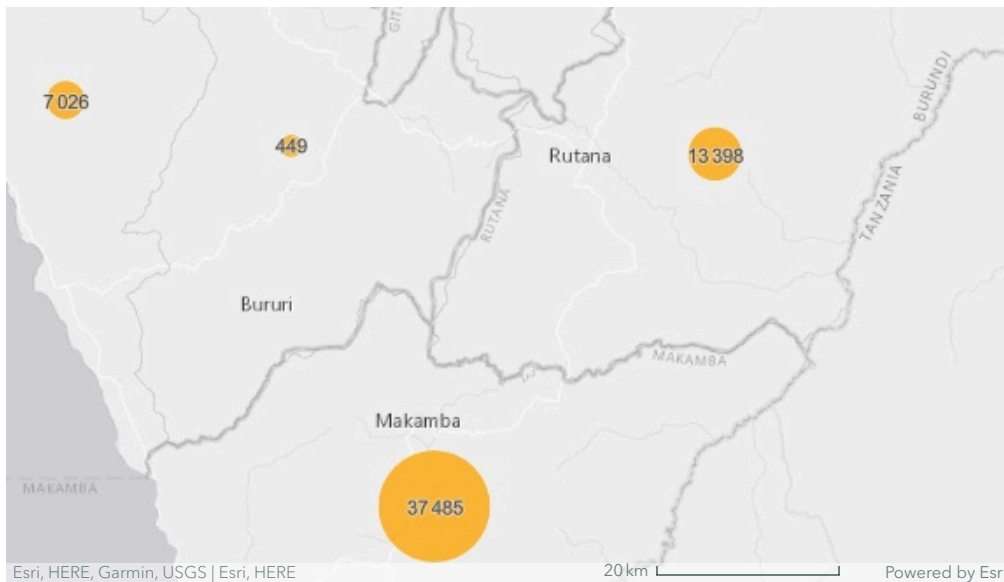
De nombreux réfugiés qui avaient quitté le Burundi au début des années 1970 "étaient sans référence - littéralement : sans référence à leur retour" [29] . Ces **anciens réfugiés ont soit perdu leurs droits fonciers en raison du temps passé en exil, soit** trouvé leurs terres occupées par d'autres à leur retour, **ou** ils étaient des rapatriés de deuxième génération, nés en dehors du pays, qui **n'avaient littéralement pas d'endroit où ils pouvaient "retourner"**.

En 2008, le gouvernement burundais a créé cinq villages ruraux intégrés (VRI) où des terres publiques ont été attribuées aux rapatriés. Ce projet visait à apporter une solution au groupe des personnes sans terre ni référence.

La gestion des VRI était basée sur une approche inter-agences, impliquant conjointement le gouvernement burundais, le HCR, l'UNICEF, le PNUD et la FAO - qui fournissent tous différents services dans les VRI. Le gouvernement burundais était chargé de fournir les terres pour les VRI et d'attribuer les droits fonciers dans les villages. [30]



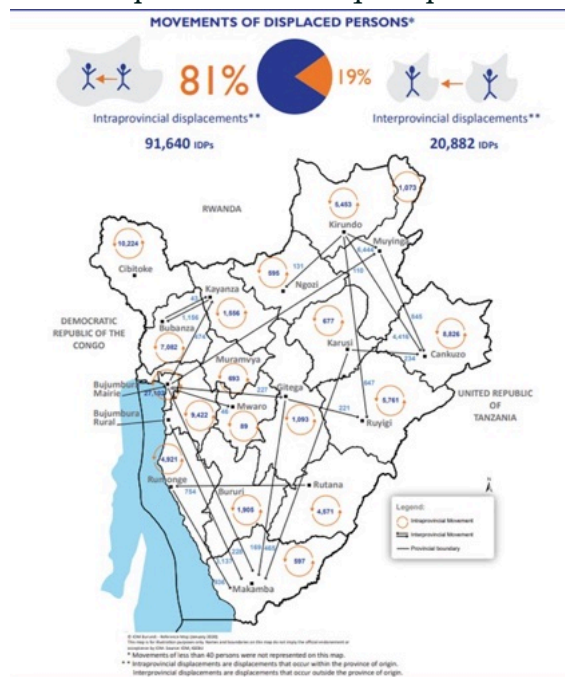
Coleção selecionada de cartografias sobre movimentos de refugiados das décadas de 1970, 1990 e 2010.



Données récentes sur les réfugiés

Depuis 2017, plus de 200 000 Burundais ont été rapatriés [31]. Malgré cela, en juin 2024, il y aura encore plus d'un quart de million de personnes classées comme réfugiés burundais. [32] Ces réfugiés sont principalement répartis entre la Tanzanie, la RDC, le Rwanda, l'Ouganda et le Kenya.

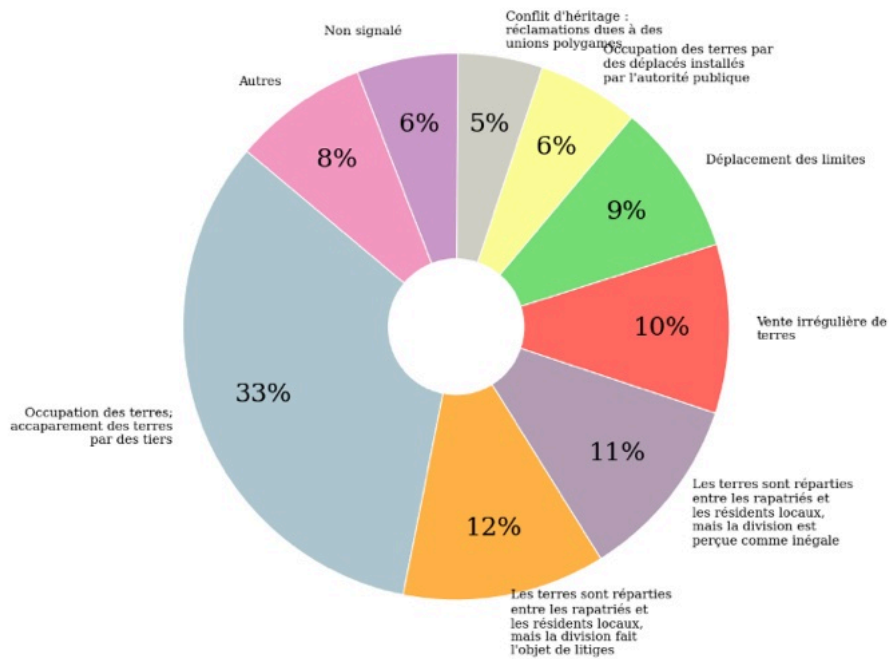
Le Burundi accueille également un grand nombre de réfugiés fuyant les violences en République Démocratique du Congo - environ 56 000 personnes réparties dans cinq camps.



Personnes déplacées au Burundi

La matrice de suivi des déplacements de l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM) indique qu'en 2020, quelque 28 333 ménages totalisant 131 336 personnes ont été déplacés à l'intérieur du Burundi. Sur ce total, seulement 5 130 personnes déplacées à l'intérieur du pays (PDI) étaient originaires de Makamba. Il est important de noter que la plupart des personnes déplacées se déplacent à l'intérieur de leur province d'origine (81%), tandis que 19% se déplacent entre les provinces. **Lorsque les personnes se déplacent d'une province à l'autre, la carte de droite indique que Makamba est une destination populaire, avec de nombreuses flèches pointant vers cette province.** Cette situation est susceptible d'accroître la pression sur les terres dans la région.

Alors que 83 % des personnes déplacées ont été signalées comme ayant été déplacées par des catastrophes naturelles, la présence de personnes déplacées en raison du climat a un impact sur l'accès à la terre et aux moyens de subsistance et peut devenir un facteur de conflit.



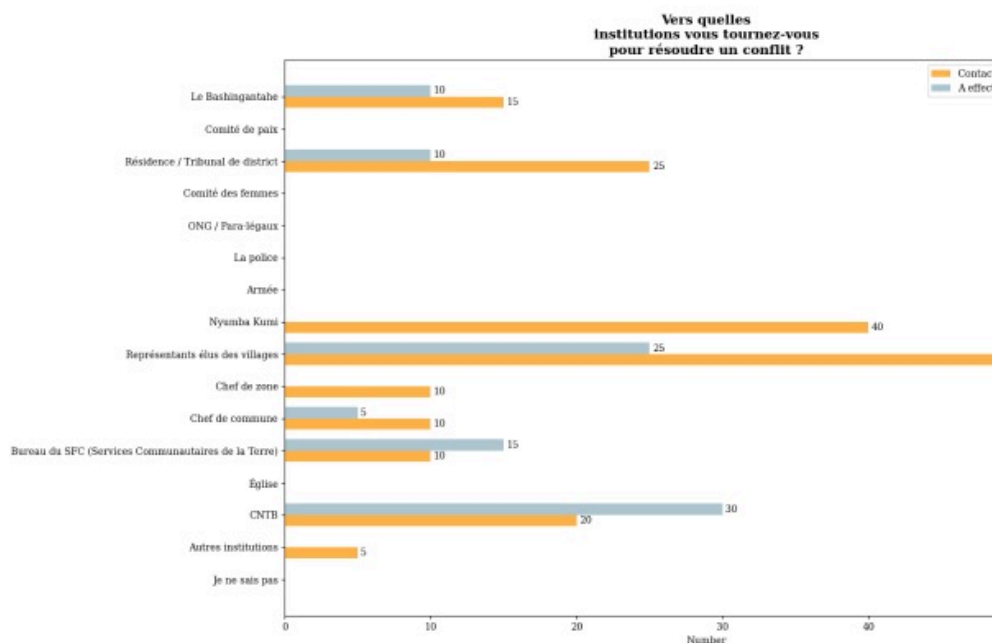
Revendications foncières concurrentes

La longue histoire des conflits et des déplacements a créé une situation où plusieurs familles peuvent avoir des

revendications légitimes sur la même parcelle de terre, sur la base de moments historiques et de cadres juridiques différents. Le défi que représente la conciliation de ces revendications concurrentes est au cœur des problèmes actuels du Burundi en matière de droits fonciers.

Les tensions contemporaines, bien que toujours influencées par les divisions ethniques historiques, ont évolué pour englober des questions plus larges de droits fonciers, de retour des réfugiés et de pouvoir politique. Si les conflits fonciers peuvent avoir une dimension ethnique, puisque de nombreux rapatriés sont des réfugiés hutus de la crise de 1972 ou de la guerre civile de 1993-2005, **l'étude de référence de 2022 réalisée par ZOA met en garde contre une lecture binaire du problème foncier comme une question opposant les Hutus aux Tutsis.** Elle note qu'il existe de nombreux cas liés aux rapatriés où les Hutus sont en conflit avec les Hutus au sujet des droits fonciers et de l'accès à la terre. ^[33]

Le genre ajoute une couche supplémentaire à ces tensions. Malgré les garanties constitutionnelles d'égalité, les femmes sont confrontées à des obstacles importants en matière de propriété foncière et d'héritage. Cette inégalité entre les sexes s'entrecroise avec les tensions ethniques, ce qui rend les femmes particulièrement vulnérables, surtout celles qui appartiennent à des groupes marginalisés.



Résolution des conflits

L'étude de base a cherché à identifier les institutions que les personnes interrogées considèrent comme les plus importantes pour résoudre les conflits fonciers. Les structures locales telles que les **élus collinaires** (367 ou 85% des réponses), **Nyumbakumi** (320 ou 74%) et **Bashingantabe** (87 ou 20%) ont obtenu les scores les plus élevés.^[34]

Seuls 19 % des répondants ont identifié la Commission foncière nationale comme un acteur institutionnel important.^[35] L'étude de base note que "la plupart des litiges entre les rapatriés et les résidents ont été portés devant la CNTB, bien que cette commission ait été accusée, surtout dans un passé récent, de favoritisme à l'égard des rapatriés, de corruption et même de complicité pour des réclamations sans fondement".^[36]

Le mandat de la Commission foncière a pris fin en mars 2022. Cependant, la Cour Spéciale des Terres et autres Biens (CSTB) continue de fonctionner. Depuis l'expiration du mandat de la Commission, la Commission Vérité et Réconciliation (CVR) a été chargée de suivre les 35 000 cas de conflits fonciers non résolus.

Le gouvernement du Burundi a récemment nommé un nouvel organe de **médiateurs collinaires** dans chaque **colline**. Chaque organe de médiation est composé de 15 personnes, dont au moins 30 % de femmes. ^[37] Ces médiateurs identifiés localement ont reçu un mandat pour la gestion des conflits au niveau local.



Temps de récolte à Nyanza-Lac

Réalités foncières actuelles à Nyanza-Lac

La région de Nyanza-Lac compte plus de 400 000 habitants, avec une densité de plus de 1 000 habitants par kilomètre carré. ^[38] Frontalière de la Tanzanie, elle a été un point de retour important pour les réfugiés et fait face à d'importantes pressions foncières. L'étude de base dans la commune de Nyanza-Lac à Makamba révèle que Nyanza-Lac est généralement connue au Burundi pour le nombre élevé de rapatriés et les nombreux conflits fonciers liés au processus de retour. Selon le Président du **Tribunal de Résidence**, Nyanza-Lac a 20 fois plus de conflits que les autres tribunaux de Makamba. Selon lui, le tribunal a 600 conflits fonciers en suspens qui nécessitent un travail sur le terrain. ^[39]

Conflits fonciers

Les données de l'étude de base révèlent la nature multiforme des conflits fonciers. Lorsque l'on cherche à savoir avec qui le conflit a eu lieu, les résultats suivants ont été obtenus : 29% avec des rapatriés ou des résidents ; 29% avec des voisins ; 22% avec d'autres membres de la famille ; 17% avec d'autres membres de la communauté. ^[40]

Au total, 101 (31%) des 430 personnes interrogées dans le cadre de l'étude de base ont indiqué qu'elles avaient personnellement vécu des conflits fonciers au cours des deux années précédentes. Trente-trois pour cent des conflits concernaient l'occupation de terres par d'autres personnes ; 23 % concernaient la répartition des terres entre les résidents et les rapatriés ; 10 % des conflits concernaient des ventes irrégulières de terres ; 9 % des conflits concernaient le déplacement de bornes de délimitation.

Une grande mobilité

L'enquête révèle que 34% des personnes interrogées sont nées à Nyanza-Lac tandis que 63 (15%) sont nées dans une autre commune de la province de Makamba. Cent quatre-vingt-cinq (185) personnes interrogées sont nées dans une autre province. ^[41] Ce chiffre inclut les migrants

venus d'ailleurs au Burundi et les réfugiés de retour, ce qui souligne la complexité démographique et sociale de la commune.^[42]

Achats informels de terres

La commune de Nyanza-Lac connaîtrait une forte proportion de ventes informelles de terres. Cela alimente l'insécurité des droits fonciers et a conduit à un nombre croissant de conflits entre les résidents et les nouveaux colons, en particulier ceux qui viennent d'autres régions du Burundi à la recherche de terres fertiles et rentables.

Quelque 59 % des parcelles de Nyanza-Lac auraient été achetées, plutôt qu'acquises par le biais de la propriété coutumière et de l'héritage.^[43] Cette évolution suggère un effondrement des systèmes traditionnels d'attribution des terres et l'émergence d'un marché foncier plus commercialisé qui peut éroder la sécurité du droit foncier local. Cela a souvent un impact important sur la sécurité des moyens de subsistance des ménages pauvres et vulnérables.

Location de terres

Environ un tiers des droits sur utilisation des personnes interrogées appartiennent à d'autres personnes, qui y ont accès par le biais de contrats de location ou d'autres droits secondaires. Cette situation est particulièrement fréquente chez les femmes, notamment celles qui vivent dans des relations polygames ou informelles. La forte prévalence de la location de terres indique à la fois la rareté des terres et la nature précaire de l'accès à la terre pour de nombreux résidents.^[44]

Perception de l'insécurité du droit foncier

Environ 45% des personnes interrogées ne disposent d'aucune preuve de propriété pour leur

deuxième parcelle de terre la plus importante (après leur parcelle résidentielle).^[45] On pense que ce manque de documents officiels rend de nombreux propriétaires fonciers vulnérables à la dépossession et complique les efforts pour résoudre les litiges.^[46] Quelque 36% des personnes interrogées pensent qu'il est possible que la majorité des habitants de leur colline perdent leur terre dans les cinq ans à venir. Cette perception de l'insécurité est plus élevée chez les femmes et dans les zones à forte concentration de réfugiés de retour au pays.^[47]

Fréquence élevée des conflits fonciers

Quelque 29% des personnes informées dans le cadre de l'étude ont déclaré avoir connaissance de conflits fonciers entre les rapatriés et les résidents. Parmi ceux-ci, 23% concernaient la répartition des terres entre les rapatriés et les résidents. D'autres causes de conflits ont été signalées, notamment des problèmes de délimitation, des conflits d'héritage et des ventes frauduleuses de terres.

Disparités entre les sexes en matière d'accès à la terre

Les femmes, en particulier les veuves et celles qui ont des relations informelles, se heurtent à des obstacles importants pour obtenir des droits fonciers. L'étude a révélé que les femmes sont plus susceptibles de dépendre de terres louées et d'exprimer des niveaux plus élevés d'insécurité foncière.^[48]

Données sur l'utilisation des terres

L'étude a révélé un mélange d'agriculture de subsistance, de production de cultures de rapport (en particulier le café et l'huile de palme) et une pression croissante pour convertir les terres agricoles en logements et en développement urbain.

Dans l'ensemble, les résultats de l'enquête dressent le portrait d'une communauté aux prises avec de multiples facteurs, notamment l'héritage des conflits et des déplacements, l'évolution démographique rapide, les changements dans les modes d'utilisation des terres et le nombre croissant de transactions foncières informelles.

Les niveaux élevés de perception de l'insécurité du régime foncier et la prévalence des litiges, tant entre les rapatriés et les résidents qu'au sein de la communauté dans son ensemble, soulignent l'importance d'une gouvernance foncière efficace et de mécanismes locaux de résolution des litiges.

Surmonter les défis institutionnels de la gouvernance foncière

La sécurité du régime foncier ne peut être garantie par le seul enregistrement des terres. L'expérience de la ZOA indique que cinq facteurs clés doivent également être en place pour que la gouvernance foncière soit efficace :

1. Un cadre juridique clair
2. Des institutions dignes de confiance
3. Des acteurs locaux de la gouvernance foncière compétents
4. Des services fonciers communaux dotés de ressources suffisantes et bénéficiant d'un soutien public
5. Un système judiciaire accessible et réactif

Les travaux sur le terrain dans la région de Nyanza Travaux montrent qu'il reste encore beaucoup à faire pour mettre en place des institutions et des systèmes de gouvernance foncière jouissant d'une grande confiance de la part du public.

Actuellement, l'absence d'un cadre juridique clair et appliqué de manière cohérente a conduit à une situation où différents acteurs - des fonctionnaires locaux aux institutions nationales - peuvent appliquer des normes différentes pour

résoudre les litiges fonciers. Cette incohérence complique encore davantage un paysage déjà complexe en matière de droits fonciers.

Le Burundi a mis en place diverses institutions pour traiter les litiges fonciers et gérer les droits fonciers, mais celles-ci sont confrontées à des défis importants pour remplir leur mandat de manière efficace.

L'enquête Afrobaromètre a révélé que si une faible majorité (53%) des Burundais estime que la CNTB travaille sans parti pris politique ou ethnique, une minorité (34%) estime que la commission favorise certains groupes.^[49] À Nyanza-Lac, les décisions de la CNTB ont parfois exacerbé les tensions, en particulier lorsqu'elle s'est prononcée en faveur du retour des réfugiés plutôt que des occupants de longue date.

L'enquête de référence de ZOA montre que les communautés font davantage confiance aux acteurs locaux qui jouent un rôle dans la gouvernance foncière. Il s'agit notamment des chefs traditionnels et des élus locaux qui jouent souvent un rôle crucial dans la gouvernance foncière au niveau communautaire.

Dans la région de Nyanza-Lac, 91 % des personnes interrogées ont identifié les élus collinaires comme des acteurs clés dans les transactions foncières. Les Nyumbakumi (chefs de dix ménages) et les chefs sous-collinaires ont également été identifiés comme jouant un rôle dans la supervision des transactions foncières et la résolution des litiges mineurs.^[50]

Historiquement, les Bashingantahe, un conseil traditionnel d'anciens, ont joué un rôle dans la résolution des litiges fonciers dans de nombreuses communautés. Cependant, à Nyanza-Lac, seuls 20 % des personnes interrogées ont identifié les Bashingantahe comme des acteurs importants dans la résolution des conflits fonciers. Cela peut s'expliquer par le fait que, vers

2021/2022, cette institution traditionnelle a été reconstituée en "conseil de notables", conçu pour jouer un rôle plus formel en matière de justice.

Bien qu'il existe des acteurs locaux de confiance, ils manquent souvent de formation formelle en matière d'administration foncière. Certains éléments indiquent également que leurs décisions peuvent être influencées par des dynamiques de pouvoir locales ou des intérêts personnels. L'étude a révélé des cas où des fonctionnaires locaux ont été accusés de partialité ou de corruption dans des décisions liées à la terre.^[51]

La SFC a mis en place des Commissions de Reconnaissance Collinaire - des comités au niveau de la communauté - pour arbitrer les litiges fonciers locaux identifiés lors du processus de certification.^[52] Cependant, les services fonciers communaux sont confrontés à des défis importants en termes de capacités et de ressources.

L'étude de base rapporte que "de nombreuses personnes ne sont pas au courant de l'existence du SFC. 53% des personnes interrogées ne savent pas s'il existe un service foncier dans leur communauté (37% des personnes interrogées pensent qu'il existe un service foncier). De même, 66% ne savent pas s'il existe une Commission de Reconnaissance (17% pensent qu'il existe une Commission de Reconnaissance)".^[53] L'étude de base s'interroge sur les raisons de cette situation. "Le SFC ne communique-t-il pas sur sa présence et ses activités ? Y a-t-il un manque d'intérêt réel de la part de la population locale ? Y a-t-il un manque de soutien de la part de l'administration communale ?" ^[54]

Le système judiciaire est submergé par les affaires foncières, qui représentent environ 90 % de toutes les affaires judiciaires au Burundi.^[55] Cet arriéré entraîne des retards importants dans la résolution des litiges et des coûts élevés pour

les parties.^[56] En outre, de nombreux habitants des zones rurales considèrent que le système judiciaire officiel est inaccessible ou partial à l'égard de certains groupes

À Nyanza-Lac, le tribunal local (Tribunal de Résidence) est confronté à des défis importants, notamment un manque de ressources, un personnel limité et des difficultés à faire appliquer les jugements. En outre, le fait que le tribunal soit perçu comme étant dominé par les Tutsis découragerait de nombreux résidents hutus de chercher à obtenir justice par ce biais.^[57]

Trouver une solution durable

Un examen des preuves présentées dans l'étude de base ZOA/Amahoro-at-Scale et des recherches connexes suggère qu'il existe un certain nombre d'options pour relever les défis du Burundi en matière de droits fonciers :

L'étude rapporte que seulement 11% des personnes interrogées à Nyanza-Lac savaient comment obtenir un certificat foncier.^[58] Alors que le projet Amahoro-at-Scale mène des actions de sensibilisation, ce résultat pourrait bénéficier d'une enquête plus approfondie car il pourrait être révélateur d'un manque de confiance dans les processus formels d'enregistrement des terres et d'une préférence pour la garantie des droits fonciers par le biais de la pratique coutumière.

En 2019, ZOA et ses partenaires locaux qui soutiennent les processus d'enregistrement des terres et de résolution des litiges à Nyanza-Lac ont mené une étude distincte pour déterminer le nombre d'affaires portées devant les tribunaux qui sont liées à la terre.^[59] Cette étude a révélé que le nombre d'affaires portées devant les tribunaux reste élevé dans les districts où l'enregistrement des terres a eu lieu et où il existe une capacité locale de résolution des conflits.

Cela suggère que certains types de conflits peuvent être traités par des séances de médiation publique, tout en reconnaissant que certains litiges fonciers ne peuvent être résolus que devant les tribunaux. Les praticiens ont identifié la nécessité de faire la distinction entre les différents types de conflits fonciers afin d'identifier ceux qui sont mieux résolus par les processus locaux de résolution des conflits et ceux qui nécessitent une décision contraignante de la part des tribunaux. Dans le même temps, il convient d'accorder plus d'attention à la manière dont les tribunaux pourraient mieux gérer la charge des conflits de manière équitable, transparente et efficace.

Le succès des Dialogues sur le foncier à Nyanza-Lac démontre le potentiel de cette approche. En huit mois, 15 cas ont été résolus par le dialogue, les participants se déclarant très satisfaits du processus. ^[60]

Cela suggère qu'un soutien supplémentaire est nécessaire pour la mise en place et le fonctionnement de ces plateformes de dialogue au niveau communautaire qui rassemblent diverses parties prenantes, y compris les rapatriés, les résidents, les femmes, les jeunes et les autorités locales. Ces plateformes peuvent aborder à la fois les litiges individuels et les questions plus générales de gouvernance foncière, notamment :

- Les protections fournies par les systèmes locaux d'enregistrement foncier par rapport à celles fournies par l'approche systématique de l'enregistrement du droit foncier mise en œuvre par Amahoro-at-Scale.
- Les procédures de résolution des litiges fonciers au niveau local et devant les tribunaux.
- Les droits fonciers des femmes et d'héritage en vertu du droit statutaire et coutumier.

Au fur et à mesure que le champ d'application de ces dialogues s'élargit, une formation supplémentaire sur les droits fonciers des communautés et des femmes, la résolution des conflits et la médiation sera nécessaire pour faciliter ces dialogues de manière efficace.



Conclusion

Le programme de régularisation et d'enregistrement des droits fonciers dans le district de Makamba révèle les divers défis rencontrés dans les contextes post-conflit, caractérisés par la pauvreté, l'insécurité alimentaire et la pression foncière. Les tensions ethniques persistantes, les vagues de déplacement et de retour, la croissance rapide de la population et la faiblesse des capacités institutionnelles convergent pour créer un paysage instable en matière de droits fonciers. Les revendications concurrentes des rapatriés et des résidents de longue date, associées aux inégalités entre les sexes et à l'érosion des systèmes traditionnels de gouvernance foncière, compliquent encore les efforts visant à établir des droits fonciers clairs et équitables.

Malgré ces défis, le projet Amahoro-at-Scale suggère des pistes prometteuses de progrès. Le

dialogue mené par les communautés, l'amélioration des connaissances juridiques et le renforcement des mécanismes locaux de résolution des conflits offrent des voies potentielles vers des droits fonciers plus sûrs et plus équitables. Cependant, le succès nécessitera une volonté politique soutenue, un investissement important en ressources et un équilibre délicat entre des intérêts divergents.

Alors que le Burundi continue de faire face à son passé tout en construisant son avenir, la résolution juste et efficace des problèmes de droits fonciers à Makamba et au-delà reste cruciale pour une paix et un développement durables.

Un examen à mi-parcours du projet Amahoro-at-Scale a été effectué récemment et les résultats seront présentés par [RVO](#) à la fin de ce mois. Le Land Portal fournira également toutes les mises à jour sur cette [page](#) - restez à l'écoute !

Références

[1] [SINHA, R. & DJANKOV, S.](#) 2023. The Halting Gender Reforms in Burundi, LSE Financial Markets Group.

[2] [ZOA.](#) 2024. Multiple crises: Why work in Burundi? [Online]. Available: <https://www.zoa-international.com/burundi> [Accessed 5 August 2024].

[3] [BETGE, D., IRUTINGABO, J. & WESTERBEEK, H.](#) 2017. The missing link: Successes and lessons learned from an integrated approach to land tenure registration in Burundi. Annual World Bank Conference of Land and Poverty. Responsible land governance: Towards and evidence based approach. Washington DC: World Bank.

[4] ZOA. 2024. Mutiple crises: Why work in Burundi? [Online]. Available: <https://www.zoa-international.com/burundi> [Accessed 5 August 2024].

[5] VAN LEEUWEN, M., MUNEZERO, C. & NIYONKURU, R. C. 2022. Report of the baseline study conducted in the Commune Nyanza Lac: Key findings and areas of attention. Amahoro-at-Scale project: An integrated approach towards improved tenure security and land governance in Burundi. The Netherlands: ZOA and Radbooud University. Available [here](#)

[6] YOUNG, C. 2006. The heart of the African conflict zone: Democratization, ethnicity, civil conflict, and the Great Lakes crisis. *Annual Review of Political Science*, 9, 301-328.

[7] NDIKUMANA, A. 2015. Gender equality in Burundi: Why does support not extend to women's right to inherit land? Policy paper No 22. Afrobarometer..

[8] BIGIRIMANA, S. 2021. The meaning of violence and the violence of meaning: the politics of knowledge in Burundi. *Knowledge for Peace*. Edward Elgar Publishing.

[9] Ibid.

[10] GAHAMA, J., MAKOROKA, S., NDI TIJE, C., NTAHOMBAYE, P. & SINDAYIZERUKA, O. 1999. Burundi. *Comprehending and Mastering African Conflicts*, Zed Books (London and New York).

[11] LEMARCHAND, R. 2006. Burundi's Endangered Transition, Swisspeace Working Paper, Bern, ISABIRYE, S. B. & MAHMOUDI, K. M. 2000. Rwanda, Burundi, and their "ethnic" conflicts. *Ethnic Studies Review*, 23, 62-80.

[12] MBONIMPA, M. 1993. Hutu, Tutsi, Twa: Pour une societe sans castes au Burundi.

[13] République du Burundi, “Accord d’Arusha,” art. 8, protocol 1, chap. 2, 23.BIGIRIMANA, S. 2021. The meaning of violence and the violence of meaning: the politics of knowledge in Burundi. Knowledge for Peace. Edward Elgar Publishing.

[14] Ibid.

[15] MBAZUMUTIMA, T. 2021. Land restitution in post-conflict Burundi. International Journal of Transitional Justice, 15, 66-85.

[16] NGARUKO, F. & NKURUNZIZA, J. D. 2005. Civil War and Its Duration in Burundi. In: COLLIER, P. & SAMBANIS, N. (eds.) Understanding civil war. Washington DC: World Bank. P.36

[17] Ibid.

[18] DUNLOP, E. 2021. Ethnicity, exclusion, and exams: education policy and politics in Burundi from the independent republics to the civil war (1966–1993). Africa Spectrum, 56, 151-171.

[19] WEINSTEIN, W. 1972. Conflict and confrontation in Central Africa: The revolt in Burundi, 1972. Africa Today, 19, 17-37.

[20] LEMARCHAND, R. 2006. Burundi's Endangered Transition, Swisspeace Working Paper, Bern.

[21] MBAZUMUTIMA, T. 2021. Land restitution in post-conflict Burundi. International Journal of Transitional Justice, 15, 66-85.

[22] FRANSEN, S. & KUSCHMINDER, K. 2014. Lessons learned from refugee return settlement policies: A case study on Burundi’s rural integrated villages. Refugee Survey Quarterly, 33, 59-76.

[23] MILNER, J. 2014. Can global refugee policy leverage durable solutions? Lessons from Tanzania’s naturalization of Burundian refugees. Journal of Refugee Studies, 27, 553-573.

[24] [BANGEREZAKO, H.](#) 2015. Politics of indigeneity: Land restitution in Burundi. Makerere Institute of Social Research.

[25] [KESSLER, A., VAN REEMST, L., BEUN, M., SLINGERLAND, E., POL, L. & DE WINNE, R.](#) 2021. Mobilizing farmers to stop land degradation: A different discourse from Burundi. Land Degradation & Development, 32, 3403-3414.

[26] [WORLD FOOD PROGRAMME 2024.](#) WFP Burundi Country Brief: June 2024.

[27] [UNFPA WITH INSTITUT DE STATISTIQUES ET D'ETUDES ECONOMIQUES DU BURUNDI.](#) 2022. Burundi: Subnational Population Statistics [Online]. Available: <https://data.humdata.org/dataset/cod-ps-bdi> [Accessed 18 July 2024].

[28] [FRANSEN, S. & KUSCHMINDER, K.](#) 2014. Lessons learned from refugee return settlement policies: A case study on Burundi's rural integrated villages. Refugee Survey Quarterly, 33, 59-76.

[29] [Ibid.](#) P.69

[30] [Ibid.](#)

[31] [WEIMA, Y.](#) 2015. Villagisation for our Time: Neoliberal governmentality and the experiences of villagised Burundian returnees. MA, Queens University.

[32] [UNHCR.](#) 2024. Refugees from Burundi: Total [Online]. United Nations High Commission for Refugees. Available: <https://data.unhcr.org/en/situations/burundi> [Accessed 24 July 2024].

[33] [VAN LEEUWEN, M., MUNEZERO, C. & NIYONKURU, R. C.](#) 2022. Report of the baseline study conducted in the Commune Nyanza Lac: Key findings and areas of attention. Amahoro-at-Scale project: An integrated approach towards

improved tenure security and land governance in Burundi. The Netherlands: ZOA and Radbooud University.

[\[34\]](#) Ibid. P.25

[\[35\]](#)[\[35\]](#) [ibid.](#)P.26

[\[36\]](#) [Ibid.](#) P.28

[\[37\]](#)

[\[38\]](#) [Ibid.](#) P.21

[\[39\]](#) [Ibid.](#) P.21

[\[40\]](#) [Ibid.](#)

[\[41\]](#) [Ibid.](#) P.10

[\[42\]](#)[MBAZUMUTIMA, T. 2021. Land restitution in post-conflict Burundi. International Journal of Transitional Justice, 15, 66-85..](#)

[\[43\]](#) [VAN LEEUWEN, M., MUNEZERO, C. & NIYONKURU, R. C. 2022. Report of the baseline study conducted in the Commune Nyanza Lac: Key findings and areas of attention. Amahoro-at-Scale project: An integrated approach towards improved tenure security and land governance in Burundi. The Netherlands: ZOA and Radbooud University, \[ibid.\]\(#\) P.13](#)

[\[44\]](#) [Ibid.](#)

[\[45\]](#) [Ibid.](#) P.15

[\[46\]](#) [Ibid.](#)

[\[47\]](#) [Ibid.](#)

[\[48\]](#) [Ibid.](#)

[\[49\]](#) [ISBELL, T. 2017. Burundi's national land commission: How fairly does it resolve land disputes? Dispatch No 163. Afrobarometer.](#)

[50] [VAN LEEUWEN, M., MUNEZERO, C. & NIYONKURU, R. C. 2022. Report of the baseline study conducted in the Commune Nyanza Lac: Key findings and areas of attention. Amahoro-at-Scale project: An integrated approach towards improved tenure security and land governance in Burundi. The Netherlands: ZOA and Radbooud University.](#)

[51] [Ibid. P.31](#)

[52] [TCHATCHOUA-DJOMO, R., VAN LEEUWEN, M. & VAN DER HAAR, G. 2020. Defusing land disputes? The politics of land certification and dispute resolution in Burundi. Development and Change, 51, 1454-1480.](#)

[53] [Ibid. P.31](#)

[54] [Ibid. P.31](#)

[55] [Ibid.](#)

[56] [Ibid.](#)

[57] [Ibid.](#)

[58] [VAN LEEUWEN, M., MUNEZERO, C. & NIYONKURU, R. C. 2022. Report of the baseline study conducted in the Commune Nyanza Lac: Key findings and areas of attention. Amahoro-at-Scale project: An integrated approach towards improved tenure security and land governance in Burundi. The Netherlands: ZOA and Radbooud University.](#)

[59] [Interview with Alexandra 't Lam](#)

[60] [Ibid.](#)

Citation suggérée

de Satgé, R., Baquero, L. (2023). Les défis de la sécurisation des droits fonciers dans le Burundi post-conflit. Fondation Land Portal.

^a Textes de Rick de Satgé, ^b Conception de l'histoire et analyse des données par Luis Baquero

S'inscrire pour recevoir les histoires de données de Land Portal.

Remerciements

Nous remercions Wytske Chamberlain - van der Werf, chercheur principal en gestion des connaissances à l'université d'Utrecht, Alexandra Emerusenge 't Lam, spécialiste des droits fonciers à ZOA, Lisette Meij, conseillère du programme LAND-at-Scale, et Gemma Betsema, conseillère principale du programme LAND-at-Scale, qui nous ont fourni de nombreuses ressources utiles et nous ont consacré beaucoup de temps pour répondre à nos questions. Nous remercions également Romy Sato pour sa relecture approfondie du texte et des graphiques, ainsi que pour ses révisions.

Cette histoire de données a été aménagée avec le soutien du programme LAND-at-Scale, financé par le ministère néerlandais des Affaires étrangères et géré par l'Agence néerlandaise pour l'entreprise (RVO).

Licence

Cette œuvre est sous licence Creative Commons Attribution 4.0 International (CC-BY-4.0).