Revue Africaine d'Environnement et d'Agriculture
http://www.rafea-congo.com
2026 ; 9(2), 240-245
ISSN (Print) : 2708-7743 **eISSN** : 2708-5422 **Dépôt légal** : JL 3.01807-57259

Problématique de la gouvernance et aliénation des terres agricoles : analyse de la situation dans le territoire d'Ubundu (Province de la Tshopo, RDC)

Théodore Mulimbi Epeko

Université de l'Uele. Faculté des Sciences Agronomiques et Environnement. BP 670 Isiro (RDC). E-mail : theodoremulimbi096@gmail.com

Reçu le 10 mars 2026, **accepté le** 12 juin 2026, **publié en ligne le** 27 juin 2026
DOI : https://dx.doi.org/10.4314/rafea.v9i2.21

RESUME

Description du sujet. En République Démocratique du Congo, les dynamiques de cession et de vente des terres se réalisent dans un contexte de dualisme juridique, où coexistent des normes coutumières prédominantes et un cadre législatif étatique dont l'application reste marginale. Le sujet s'inscrit au cœur des problématiques de sécurisation foncière et de développement rural.
Objectif. La recherche vise à analyser les mécanismes d'aliénation foncière afin d'en saisir les déterminants, les impacts socioéconomiques ainsi que les défis majeurs de gouvernance dans ce secteur dans le territoire d'Ubundu, province de la Tshopo en RDC.
Méthodes. L'étude a utilisé une approche qualitative pluridimensionnelle et quantitative. Une enquête de terrain auprès des autorités coutumières (chefs de clans, de villages et de groupements), des entretiens semi-directifs avec les acteurs locaux et une analyse du cadre juridique foncier et environnemental de la RDC. La collecte des données a utilisé la méthode des itinéraires (Politz), particulièrement adaptée aux milieux ruraux dépourvus de bases de sondage fiables.
Résultats. Les résultats de l'étude indiquent que les autorités coutumières (chefs de clans) monopolisent les transactions foncières, au détriment des services étatiques quasi absents. Il ressort de l'analyse des données une méconnaissance généralisée des textes légaux et des exigences environnementales chez les acteurs locaux. Les cessions des terres s'opèrent sans aucune étude d'impact environnemental et social préalable. La prédominance du caractère informel des cessions des terres génère une insécurité juridique croissante et exacerbe la vulnérabilité des petits producteurs et des conflits.
Conclusion. L'aliénation des terres chez les Bakumu-Mandombe s'effectue dans un vide institutionnel inimaginable, fragilisant la durabilité des systèmes agraires et accentuant les risques de pauvreté des communautés locales.

Mots-clés : Aliénation foncière, terres agricoles, gouvernance foncière, droit coutumier, Ubundu/, RDC.

ABSTRACT

Land governance issues and agricultural land alienation: an analysis of the situation in the Ubundu territory (Tshopo Province, DRC)
Description of the subject. In the Democratic Republic of Congo, land transfer and sale dynamics occur within a context of legal dualism, where predominant customary norms coexist with a state legislative framework whose application remains marginal. This subject lies at the heart of land tenure security and rural development issues.
Objective. The research aims to analyze the mechanisms of land alienation in order to understand its determinants, socio-economic impacts, and the major governance challenges in this sector within the Ubundu territory, Tshopo province, DRC.
Methods. The study employed a multidimensional qualitative and quantitative approach. This included field surveys with customary authorities (clan, village, and grouping chiefs), semi-structured interviews with local stakeholders, and an analysis of the DRC's land and environmental legal framework. Data collection followed the itinerary method (Politz), which is particularly suited to rural environments lacking reliable sampling frames.
Results. The study's results indicate that customary authorities (clan chiefs) monopolize land transactions, to the detriment of nearly absent state services. Data analysis reveals a widespread ignorance of legal texts and environmental requirements among local actors. Land transfers take place without any prior environmental and

social impact assessment. The predominantly informal nature of land transfers generates increasing legal insecurity and exacerbates the vulnerability of small-scale producers and land conflicts.
Conclusion. Land alienation among the Bakumu-Mandombe occurs within an unimaginable institutional vacuum, weakening the sustainability of agricultural systems and increasing the risks of poverty for local communities.

Keywords: Land alienation, agricultural land, land governance, customary tenure, Ubundu, DRC.

1. INTRODUCTION

La problématique foncière en milieu rural africain a suscité une abondante production scientifique, principalement centrée sur l'Afrique de l'Ouest (Lavigne delville, 1998). En revanche, les recherches demeurent encore limitées en République Démocratique du Congo (RDC), où le régime foncier repose sur la loi foncière de 1973. Celle-ci structure l'accès à la terre à travers des mécanismes d'attribution et de concession, tout en générant des tensions récurrentes entre normes formelles et pratiques locales. Ces tensions concernent particulièrement la gestion des terres agricoles et la reconnaissance effective des droits fonciers coutumiers (Présidence de la République, 2004).

Cette lacune scientifique est d'autant plus préoccupante que la terre constitue un facteur central de production agricole et le pilier fondamental de la sécurité alimentaire des ménages ruraux. La littérature met en évidence les insuffisances structurelles du cadre juridique et institutionnel de la République Démocratique du Congo. A ce propos (Mpoyi, 2013) souligne les faiblesses de ce cadre, ainsi que la mauvaise sécurisation des droits des communautés locales constituent des facteurs majeurs de vulnérabilité foncière et d'insécurité des droits.

Les dynamiques d'acquisition et de formalisation des terres autour de Kisangani montrent comment l'absence de prise en compte des droits coutumiers dans les procédures accroît la conflictualité (Tropenbos International RD Congo, 2014). Cette situation favorise une marchandisation croissante des terres agricoles, résultant de la dualité persistante entre normes formelles et pratiques locales. A ce sujet (Mugangu Matabaro, 2008) renchérit : Pour accéder à la terre ou sécuriser leurs possessions, les paysans opèrent selon le droit coutumier local et s'adressent comme autrefois aux autorités coutumières. Celles-ci se considèrent investies de compétences en matière foncière alors que la loi les a exclues des rangs des autorités foncières. Elles sont ainsi continuellement aux prises avec l'administration foncière qui leur conteste toute compétence en ce domaine.

Cette situation s'inscrit dans un contexte plus large de pluralisme juridique foncier en République Démocratique du Congo, où les droits coutumiers continuent de structurer l'accès à la terre malgré la prééminence formelle de l'État. Des études empiriques menées à l'est de la RDC montrent que cette coexistence normative influence directement les dynamiques d'aliénation foncière et accroît la vulnérabilité des petits producteurs agricoles. (Shamamba, 2021)

Dans le Secteur des Bakumu-Mandombe (territoire d'Ubundu), la vente des terres agricoles engendre des conflits locaux entraînant des répercussions directes sur les moyens de subsistance, la production agricole et la stabilité sociale des populations riveraines. Cette conflictualité est documentée à travers des plaintes et tensions liées à l'accès et à l'usage de la terre (FFD Foundation, 2023).

Le débat sur l'accaparement massif des terres a suscité des interrogations sur l'avenir des populations paysannes de la RDC. Dans une étude réalisée par l'Institut International pour l'Environnement et le Développement (IIED, Londres) sur demande de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) et du Fonds International pour le Développement Agricole (FIDA), il a été soutenu la thèse selon laquelle : « *Les transactions sur la terre peuvent créer des opportunités (débouchés garantis, emplois, infrastructures et hausse de productivité agricole) mais peuvent aussi causer des dommages si les populations locales sont exclues des décisions et si leurs droits fonciers ne sont pas protégés* » (Commission Justice et Paix, 2011).

Le présent travail s'inscrit dans cette perspective analytique en examinant les mécanismes d'aliénation des terres agricoles dans le Secteur des Bakumu-Mandombe. Il vise à identifier les acteurs et les procédures de transaction foncière, à évaluer le niveau de connaissance du cadre légal et des exigences environnementales par les parties prenantes, ainsi qu'à examiner les prix et les motifs de vente des terres.

L'étude peut aider l'Etat congolais à mettre en place une réforme inclusive de la gouvernance foncière, passant par la vulgarisation des textes de loi, l'intégration formelle des autorités coutumières dans les dispositifs de gestion et la promotion de

mécanismes participatifs pour garantir une gestion durable du patrimoine foncier est d'une importance capitale.

2. MATERIELS ET METHODES

2.1. Zone d'étude

Cette étude a été conduite dans le Secteur des Bakumu–Mandombe, situé dans le territoire d'Ubundu, province de la Tshopo, au Nord-est de la RDC. Ce secteur couvre une superficie d'environ 2 823 km² et est traversé par deux axes routiers principaux : Ituri et Lubutu. Crée depuis le 28 juillet 1940 par la décision N° 99/58 signé le 30 mars 1958 par F. D'Ethier, ses coordonnées géographiques sont 0,1890° N, 25,5219° E (Omasombo Tshonda, 2026).

Ce secteur couvre une superficie de 2 823 km² et prend deux axes : Ituri et Lubutu respectivement du point kilométrique (pk) 20 à 70 et est borné : À l'Est par le Secteur des Bakumu – Kilinga, à l'Ouest par le Secteur des Lubuya Bera, au Nord par la Commune Kisangani et Au Sud par le Secteur des Bakumu Obiatuku (Figure 1).

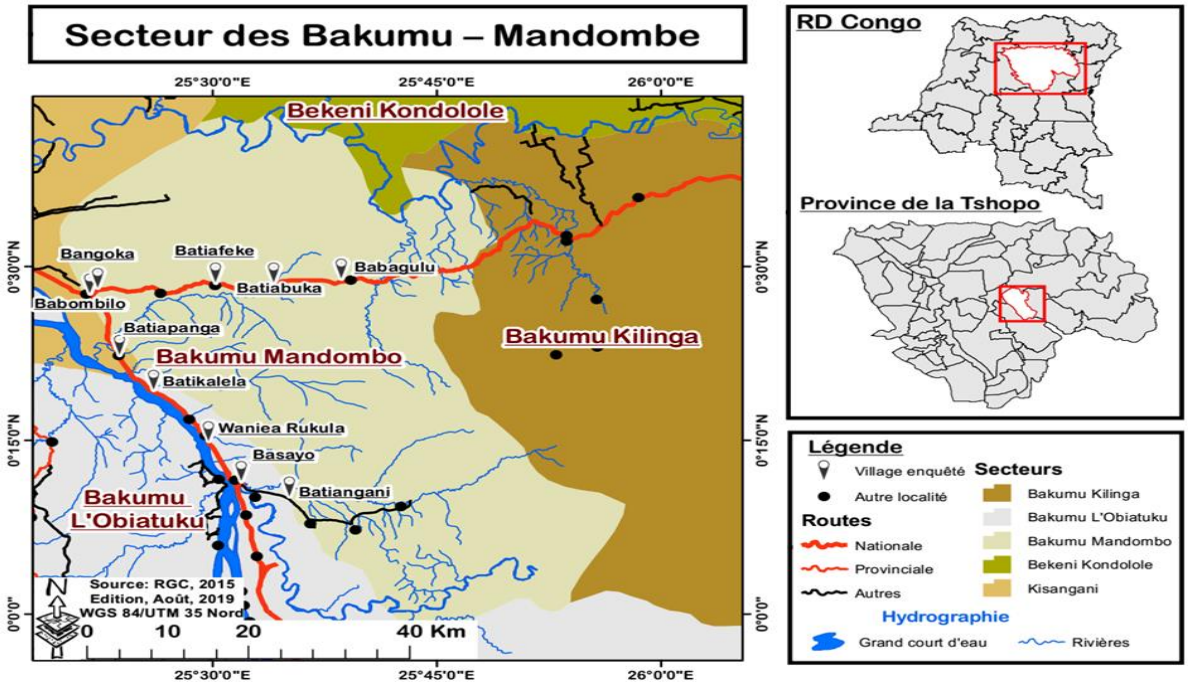

Figure 1. Carte du secteur des Bakumu-Mandombe dans la province de la Tshopo

2.2. Approche méthodologique

La présente étude adopte une approche qualitative à dominante juridique, combinée à une enquête de terrain visant à analyser les mécanismes d'aliénation des terres agricoles dans le Secteur des Bakumu-Mandombe, territoire d'Ubundu, province de la Tshopo (RDC).

La recherche s'appuie principalement sur la méthode des itinéraires, également connue sous le nom de méthode de Politz, une technique d'échantillonnage non probabiliste fréquemment mobilisée dans les enquêtes en milieu rural (Alvi, 2016). Cette méthode impose à l'enquêteur de suivre des parcours prédéfinis afin de garantir une couverture spatiale cohérente des unités d'enquête. Elle est particulièrement adaptée aux contextes où les données statistiques fiables sont rares ou inexistantes.

Dans ce cadre, les enquêtes ont été menées auprès des chefs de villages ou de groupements, considérés comme des acteurs clés de la gestion foncière coutumière. Le choix de ces répondants se justifie par leur rôle central dans les processus de décision relatifs à l'octroi et à la vente des terres agricoles, tel que souligné Tropenbos International RD Congo, 2014).

Les données ont été collectées à l'aide d'un questionnaire écrit administré aux autorités coutumières sélectionnées ; d'entretiens non structurés, permettant de recueillir des informations qualitatives complémentaires fondées sur l'expérience vécue des acteurs locaux.

Cette démarche s'inscrit dans la logique de la valorisation de la *parole habitante*, selon laquelle, le discours des populations locales constitue une source d'analyse pertinente au même titre que l'expertise technique ou institutionnelle (Petiau, 2021).

L'enquête de terrain a été complétée par une analyse documentaire et juridique portant sur les textes légaux et réglementaires encadrant la gestion foncière et agricole en RDC. Cette analyse a notamment concerné la législation foncière, agricole, forestière et environnementale en vigueur. Elle a permis d'évaluer le niveau de connaissance des normes juridiques par les acteurs locaux et de confronter les pratiques observées aux dispositions légales existantes.

L'échantillon était composé de dix (10) villages, soit cinq (5) villages par axe routier (Ituri et Lubutu), sélectionnés sur un total de quarante-quatre (44) villages que compte le Secteur des Bakumu-Mandombe. Le choix par quotas a été retenu, la population d'étude étant considérée comme relativement homogène du point de vue socio-économique et foncier.

Les principales variables analysées portent sur les acteurs et procédures de transaction foncière, les connaissances du cadre légal, les études environnementales et sociales, les prix de vente des terres et les motifs de vente des terres.

3. RESULTATS

3.1. Acteurs de transaction foncière

Le tableau 1 présente les acteurs impliqués dans la transaction foncière dans la zone d'étude.

Tableau 1. Acteurs de transaction foncière

Acteurs de la transaction	Effectif (f)	Pourcentage (%)
Chef de clan	8	80
Chef de village	1	10
Chef de groupement	1	10
Services étatiques	0	0
Total	10	100

Les données indiquent que les chefs de clan jouent un rôle prédominant (80 %) dans les transactions foncières, suivis très marginalement par les chefs de village et de groupement. L'absence totale des services étatiques (0 %) révèle une gestion essentiellement coutumière et informelle du foncier, en contradiction avec les textes juridiques officiels, ce qui peut fragiliser la sécurité foncière.

3.2. Connaissance du cadre légal

La connaissance du cadre légal par les acteurs impliqués dans les transactions foncières est présentée au tableau 2.

Tableau 2. Connaissance du cadre légal par les acteurs

Connaissance	Effectif (f)	Pourcentage (%)
Ignorance	10	100
Connaissance	0	0
Total	10	100

Les résultats montrent que la totalité des enquêtés (100 %) ignore les règles ou mécanismes formels liés à la transaction foncière, tandis qu'aucun n'a déclaré en avoir une connaissance. Cette situation traduit une faible diffusion de l'information juridique et administrative en matière foncière, exposant ainsi les populations locales à des pratiques informelles et à d'éventuels conflits fonciers, parfois sanglants.

3.3. Etudes environnementales et sociales

La présence d'études environnementale et sociale lors des transactions foncières est bien indiquée au tableau 3.

Tableau 3. Présence d'une étude environnementale et sociale

Présence d'une étude environnementale et sociale	Effectif (f)	Pourcentage (%)
Existence	0	0
Non-existence	10	100
Total	10	100

Ce tableau note l'absence totale d'études environnementales et sociales et met en évidence une défaillance structurelle dans la prise en compte des exigences environnementales liées à la vente des terres agricoles.

3.4. Prix de vente des terres

Le tableau 4 présente l'intervalle des prix de vente des terres dans la zone d'étude.

Tableau 4. Intervalle des prix de vente par hectare

Intervalle de prix (USD)/ha	Effectif (f)	Pourcentage (%)
20 – 50	2	20
51 – 80	2	20
81 – 110	1	10
111 – 140	1	10
141 – 170	1	10
171 – 200	1	10
Autres valeurs*	2	20
Total	10	100

La distribution des superficies vendues est hétérogène, avec une concentration notable dans certaines tranches intermédiaires. Cette variabilité

suggère que la vente des terres ne suit pas un standard précis et dépend davantage des besoins individuels ou des circonstances socioéconomiques des vendeurs que d'une planification foncière structurée.

4. DISCUSSION

4.1. Hégémonie de chef de clan et absence des autorités de l'Etat dans les transactions

L'analyse des acteurs montre que les chefs de clan interviennent dans 80 % des transactions foncières, alors que les autorités étatiques sont totalement absentes du processus. Cette prédominance du pouvoir coutumier corrobore les analyses de (Mpoyi, 2013), qui souligne que les faiblesses du cadre juridique et institutionnel conjurées à une faible sécurisation des droits des communautés, maintiennent ces populations dans une vulnérabilité foncière chronique.

Les résultats de l'étude confirmant la surreprésentation des chefs de clan ne sont pas fortuits. Ils traduisent une structure institutionnelle forte autour de l'autorité clanique. Ce constat rejoint la thèse de Mugangu (2008) sur la dualité persistante entre des pratiques coutumières légitimées par la base et une administration étatique caractérisée par son inefficacité, la corruption et son faible ancrage local. Cette hégémonie du système coutumier renforce l'informalité des transactions au détriment d'une gouvernance foncière moderne et transparente.

Les résultats obtenus à Ubundu corroborent ceux observés dans d'autres régions de la RDC, où les autorités coutumières demeurent des acteurs centraux de la régulation foncière rurale. À travers une étude menée au Sud-Kivu, Shamamba *et al.* (2021) démontrent que l'évolution des contrats fonciers coutumiers, combinée à la faiblesse de l'État, favorise la marchandisation informelle des terres agricoles et renforce l'insécurité foncière des exploitants familiaux.

4.2. Défit d'information et vulnérabilité des acteurs à la base

Concernant le degré de connaissance du cadre légal, l'ignorance quasi généralisée des règles formelles régissant le foncier témoigne d'une faible appropriation des outils juridiques. Ce résultat traduit un déficit majeur dans la diffusion de l'information foncière et une inaccessibilité des dispositifs légaux pour les populations rurales. Comme le souligne la Commission Justice et Paix (2011), de telles lacunes favorisent la pérennisation de l'informel et accroissent l'insécurité foncière, exposant les communautés locales à des conflits récurrents et parfois sanglants.

4.3. Absence d'étude d'évaluations environnementales et sociales

Les résultats de la recherche révèlent que les transactions s'opèrent sans aucune évaluation environnementale et sociale préalable. Les cessions de terres s'effectuent sans considération pour l'affectation ultérieure des sols, exposant la région à des risques non maîtrisés : dégradation des terres, perte de biodiversité (animale et végétale) et pollutions diverses.

Cette absence de garde-fous compromet la résilience des communautés locales. À long terme, l'aliénation incontrôlée des terres agricoles risque de transformer les petits producteurs en « travailleurs sans terre », aggravant ainsi l'insécurité alimentaire et la pauvreté rurale. Sans mécanismes de régulation, la durabilité des écosystèmes et des activités socioéconomiques sera ainsi compromise.

4.4. Sous-évaluation des terres et motivations des ventes

Les résultats de l'étude indiquent que les terres sont cédées à des prix dérisoires, voire sous forme de paiements en nature (troc). Ces transactions ne garantissent aucune sécurité économique à long terme et servent généralement à résoudre des besoins ponctuels et individuels d'un groupe restreint, sans impact positif sur le développement communautaire. Ce mode d'aliénation est à l'origine des tensions documentées par la FFD Foundation (2023), où les plaintes liées à l'accès et à l'usage de la terre illustrent une marchandisation mal maîtrisée du patrimoine foncier ancestral.

5. CONCLUSION

La présente étude démontre que l'aliénation des terres agricoles dans le secteur des Bakumu–Mandombe repose de manière prépondérante sur des mécanismes coutumiers, sous l'égide quasi exclusive des chefs de clan, en l'absence d'une administration foncière étatique responsable. Ce constat révèle une gouvernance foncière structurellement informelle, caractérisée par une méconnaissance profonde du cadre légal, l'inexistence d'évaluations environnementales et sociales préalables, ainsi que par des transactions à des prix dérisoires, de fois réglées en nature. De telles pratiques fragilisent la sécurité foncière des communautés locales, exacerbent les conflits d'usage et compromettent la durabilité des systèmes agraires. À long terme, l'aliénation incontrôlée des terres risque d'aggraver l'insécurité alimentaire, provoquant la paupérisation des ménages ruraux.

Face à ces enjeux, il apparaît indispensable de renforcer la diffusion et l'appropriation du cadre législatif foncier et environnemental. Il est également crucial de consolider les capacités des

autorités coutumières et de promouvoir des mécanismes de gouvernance inclusive, intégrant harmonieusement les normes légales et les réalités locales. Une gestion foncière transparente et durable constitue, dès lors, une condition essentielle pour la protection des terres agricoles et le développement rural dans le territoire d'Ubundu, et plus largement, en République démocratique du Congo.

Des études sur la cartographique spatiale des terres aliénées, les dynamiques de genre et accès à la terre, l'impact des aliénations terres sur la biodiversité et les services écosystémiques, la sécurité alimentaire, des mécanismes de résolution des conflits, la valeur économique réelle des terres sont d'une importance capitale pour une gestion agraire durable dans la région.

Références

Alvi M. H., 2016. *A Manual for Selecting Sampling Techniques in Research*. Munich: RePEc Archive, 23 p.

Commission Justice et Paix, 2011. Accaparement des terres en RD Congo et la protection des droits des collectivites locales. Bruxelles, Le cri.

FFD Foundation, 2023. *Plan d'Action Stratégique et Opérationnel du Programme Quinquennal de Réduction de la Pauvreté des Membres de la FFD Asbl par l'Agriculture paysanne avec la semence améliorée de maïs, riz, manioc, banane, arachide et la Construction des logements sociaux*. Kinshasa : inedit, [s.p].

Lavigne Delville P. T., 1998. Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest : interventions publiques et dynamiques locales. Paris: Karthala, 357 p.

Mpoyi A. M., 2013. Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo . Public Disclosure Authorised, 119 p.

Mugangu Matabaro S., 2008. *La crise foncière à l'est de la RDC*. Afrique de Grands Lacs, 386 p.

Omasombo Tshonda, J.E., 2026. *République démocratique du Congo : Tshopo. Laborieuse construction politico administrative coloniale muée en bastion du nationalisme congolais*. Tervuren: Musée royal de l'Afrique centrale (MRAC), 663 p.

Petiau A., 2021. *Recherches participatives en intervention sociale. De la prise de parole à l'émancipation des usagers*, 336 p.

Présidence de la RDC, 2004. Loi N° 73-021 DU 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, regime foncier et immobilier et regime des suretes telle que modifieeet completeepar la loi No 80-008 du 18 juillet 1980. *Journal* officiel, 45e année, 97 p.

Tropenbos International RD Congo, 2014. *Acquisition de terre par les populations urbaines auprès des communautés rurales à Kisangani*. Kisangani: Tropenbos International RDC, [s.p].

Shamamba, D. B. (2021). Dynamics of customary land rights and its impact on the agronomic choices for small farmers in eastern DR Congo. *Academic Journal of Interdisciplinary Studies, 10(6)*, https://doi.org/10.36941/ajis-2021-0165.