

Urbanisation, gouvernance foncière et construction sur des sites à risques à Bukavu (RDC): Analyse des motivations et pratiques des services publics à travers le cas de la colline du Lycée Wima

[Urbanization, land governance and construction on risk sites in Bukavu (DRC): Analysis of the motivations and practices of public services through the case of the hill Lycée Wima]

Jean-Marie Mweze Bagunda, Daniel Zihindula Kurhorhwa, and Jean-Pierre Cirimwami Kashangabuye

Enseignants-Chercheurs, Département de Planification Régionale, Institut Supérieur de Développement Rural de Bukavu (ISDR-Bukavu), RD Congo

Copyright © 2026 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the **Creative Commons Attribution License**, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: The rapid urbanization of Bukavu, a city in the eastern Democratic Republic of Congo, is marked by the increasing occupation of unsuitable land for construction, particularly on steep or unstable slopes. This study investigates the motivations and practices of state institutions in issuing land registration certificates on such high-risk sites, using the case of Lycée Wima Hill as a focal point. The methodology combines institutional interviews, household surveys, and document analysis. Findings highlight a land governance system characterized by institutional fragmentation, clientelist practices, technical oversight failure, and administrative tolerance of risky urbanization. At the same time, residents justify their settlement decisions on economic constraints, lack of alternative land options, and distorted risk perception. The study offers a critical reflection on the «grey legality» of urban land tenure in Bukavu and calls for land governance reform based on transparency, civic participation, and sustainable urban planning.

KEYWORDS: land governance, informal urbanization, land registration certificate, urban risks.

RESUME: L'urbanisation rapide de la ville de Bukavu, à l'Est de la République Démocratique du Congo, s'accompagne d'une occupation croissante des terrains impropres à la construction, notamment sur des sites à forte pente ou instables. Cette étude examine les pratiques et motivations des services de l'État dans l'octroi des certificats d'enregistrement sur de tels sites, à partir du cas emblématique de la colline du Lycée Wima. L'approche méthodologique adoptée a combiné des entretiens institutionnels, enquêtes de terrain et une documentation. Les résultats révèlent une gouvernance foncière marquée par une fragmentation institutionnelle, des logiques clientélistes, une faible régulation technique et une tolérance administrative à l'urbanisation à risque. En parallèle, les ménages interrogés justifient leur installation par des raisons économiques, un déficit d'alternatives foncières et une perception biaisée des risques. L'étude propose une réflexion critique sur la « légalité grise » du foncier urbain à Bukavu et plaide pour une réforme de la gouvernance foncière centrée sur la transparence, la participation citoyenne et la durabilité urbaine.

MOTS-CLEFS: gouvernance foncière, urbanisation informelle, certificat d'enregistrement, risques urbains.

1 INTRODUCTION

L'urbanisation non planifiée constitue l'un des plus grands défis du XXI^e siècle dans les villes africaines. D'après le *World Cities Report* [1], l'Afrique subsaharienne connaît un des taux de croissance urbaine les plus rapides au monde. Ce phénomène entraîne une forte expansion des zones périphériques urbaines, souvent sans encadrement légal ni planification, favorisant l'occupation de terrains inadéquats à la construction comme les pentes, les berges, ou les zones marécageuses. En République Démocratique du Congo (RDC), et plus spécifiquement dans la Ville de Bukavu, cette urbanisation désordonnée s'est accompagnée d'une forte dégradation de l'environnement urbain et d'une exposition croissante aux risques naturels tels que les glissements de terrain ou les inondations, [2].

Malgré un arsenal juridique relativement clair, notamment l'ordonnance-loi n°74-148 du 2 juillet 1974 qui établit le certificat d'enregistrement comme preuve légale unique de la propriété foncière, la mise en œuvre reste défaillante. En théorie, l'obtention d'un certificat suit une procédure rigoureuse impliquant des étapes techniques et administratives, dont la descente d'un géomètre, la vérification de la mise en valeur du terrain, et la validation des documents cadastraux, [3]. En pratique, ces étapes sont régulièrement contournées, notamment dans les zones à risque ou les quartiers précaires, où les titres sont délivrés sans vérification stricte des critères géotechniques ou urbanistiques requis, [4].

L'occupation des versants de la colline du Lycée Wima, située en Commune de Kadutu, Ville de Bukavu/Sud-Kivu, illustre cette problématique. Bien qu'identifiés comme zone impropre à la construction en raison de sa forte pente et de son instabilité géologique, ces versants sont aujourd'hui massivement occupés par des habitations pour lesquelles des certificats d'enregistrement ont été délivrés. Cette situation interroge la gouvernance foncière locale: sur quelles bases ces certificats sont-ils accordés ? Quelle est la responsabilité des services de l'État dans cette dynamique d'urbanisation à risque ? Et quelles logiques poussent les habitants à investir dans de tels espaces malgré la conscience des dangers ?

Plusieurs études ont déjà démontré que l'occupation de tels sites résulte à la fois de l'incapacité des autorités à réguler efficacement l'urbanisation, et de la précarité économique des populations urbaines pauvres qui n'ont pas d'alternatives foncières viables [5]; [6]. À Bukavu, la pression foncière est amplifiée par l'insécurité dans les zones rurales environnantes, qui pousse de nombreux déplacés à s'installer dans des zones périphériques, y compris celles considérées comme non aedificandi. Cette dynamique crée un décalage entre la norme juridique – qui interdit l'enregistrement de tels sites – et la norme sociale – qui en tolère, voire en légitime l'occupation [7].

Dans ce contexte, cette recherche vise à analyser en profondeur les pratiques des services publics dans l'octroi des titres fonciers sur des sites impropres à la construction, en se focalisant sur le cas des versants de la colline du Lycée Wima.

Les objectifs spécifiques de l'étude ont été les suivants: (1) identifier les services publics impliqués dans la chaîne d'octroi des certificats d'enregistrement à Bukavu et analyser leurs rôles respectifs; (2) comprendre les pratiques – licites et illicites – liées à la délivrance de titres sur des terrains à risques; (3) analyser les motivations des populations à s'installer dans ces zones; et (4) proposer des pistes de réforme institutionnelle et juridique visant à renforcer la gouvernance foncière urbaine.

2 MÉTHODOLOGIE

Pour analyser cette problématique, l'étude a mobilisé un cadre théorique interdisciplinaire. Le concept de gouvernance urbaine; [8] a permis d'analyser les relations entre les acteurs impliqués dans la gestion du foncier: État, collectivités, sociétés civiles, usagers. La théorie du droit à la ville [9]; [10] offre une perspective critique sur la marginalisation des pauvres dans les dynamiques urbaines. Enfin, les approches critiques du foncier en Afrique [11]; [12] permettent de comprendre les tensions entre sécurisation foncière et accès équitable à la terre.

Cette étude adopte une approche qualitative à dominance empirique, renforcée par des éléments quantitatifs descriptifs, afin de mieux comprendre les logiques institutionnelles et sociales entourant l'octroi de certificats d'enregistrement sur des sites impropres à la construction. Le recours à une approche mixte [13] nous a permis de croiser les perspectives des acteurs étatiques, des usagers du sol et des textes réglementaires, tout en s'ancrant dans une analyse de terrain approfondie.

L'étude de cas choisie – la colline du Lycée Wima à Bukavu – est fondée sur un échantillonnage raisonné [14], visant à documenter un exemple significatif d'occupation foncière à haut risque. Ce choix s'appuie sur plusieurs critères: (1) la présence avérée de certificats d'enregistrement délivrés sur un site topographiquement instable; (2) la densité de population relativement élevée; et (3) les antécédents de glissements de terrain rapportés dans la littérature [15]. Cette zone permet donc d'observer avec précision les interactions entre institutions publiques, cadres légaux, stratégies résidentielles et vulnérabilités sociales.

Trois principales techniques ont été mobilisées pour la collecte des données: les entretiens semi-directifs, les questionnaires administrés auprès des propriétaires de parcelles, et l'analyse documentaire des textes législatifs, rapports techniques et archives administratives. Un total de 12 entretiens semi-directifs ont été réalisés avec des agents de l'administration foncière locale, notamment les services du cadastre, de l'urbanisme, des affaires foncières, ainsi que des anciens conservateurs des titres immobiliers. Ces entretiens ont permis de documenter les pratiques internes des institutions, les procédures suivies (ou contournées), les difficultés rencontrées dans l'application des normes, et les perceptions subjectives des agents sur l'occupation des sites à risque.

Un guide d'entretien a été élaboré autour de cinq thématiques principales: (1) la chaîne administrative de l'enregistrement foncier; (2) les critères de viabilité technique des terrains; (3) les responsabilités institutionnelles en cas d'erreurs ou d'abus; (4) les formes de pressions subies par les agents (politiques, sociales, économiques); et (5) les propositions de réforme possibles.

Un échantillon de 32 ménages établis sur les versants de la colline du Lycée Wima a été interrogé à l'aide d'un questionnaire structuré. Le but était d'évaluer les raisons de l'achat de terrains dans cette zone, la connaissance des risques encourus, les démarches entreprises pour obtenir un certificat, ainsi que la perception des institutions publiques concernées. Le questionnaire comprenait des questions fermées et ouvertes portant sur: (1) les conditions d'acquisition de la parcelle; (2) le type de document détenu (certificat, fiche, attestation); (3) la perception des risques (glissement, inondation, insécurité); et (4) les attentes vis-à-vis de l'État. Les réponses ont été codées, saisies et analysées à l'aide de statistiques descriptives simples (fréquences, pourcentages), sans visée de représentativité statistique mais avec un objectif exploratoire.

Une analyse systématique de la documentation a été menée sur les textes juridiques (Loi dite foncière de 1973, Ordonnances, Circulaires administratives), les plans d'urbanisme de la ville de Bukavu, les cartographies des risques [16]; [17], ainsi que les procès-verbaux d'attribution et rapports de géomètres. L'objectif était de confronter les pratiques observées sur le terrain aux prescriptions réglementaires, en mettant en évidence les écarts et les contradictions. Cette analyse a permis d'identifier des cas de délivrance irrégulière de certificats sur des parcelles situées dans des zones clairement identifiées comme non viabilisables dans les documents de planification. Elle a également permis de retracer l'évolution de certaines politiques foncières locales et d'évaluer le degré de cohérence entre les niveaux institutionnels.

Les données qualitatives ont été traitées à travers une analyse thématique inductive [18], consistant à dégager des catégories récurrentes dans les discours recueillis lors des entretiens. Après transcription manuelle des entretiens, un codage ouvert a été réalisé pour identifier les thèmes dominants: justification institutionnelle, contournement des procédures, logiques clientélistes, tolérance administrative, etc.

Les données quantitatives issues des questionnaires ont été analysées de façon descriptive (SPSS et Excel), notamment pour dégager les tendances relatives aux motivations d'achat, à la connaissance des risques, et à la détention de documents fonciers. L'analyse croisée a mis en lumière des corrélations intéressantes entre niveau d'éducation, statut d'emploi, et type de documents détenus.

Enfin, les données issues de l'analyse documentaire ont été mobilisées pour trianguler les résultats issus du terrain, et replacer les pratiques observées dans le cadre normatif en vigueur.

Toutefois, plusieurs limites méthodologiques méritent d'être mentionnées. D'abord, la taille restreinte de l'échantillon (32 ménages) ne permet pas de généraliser les résultats à l'ensemble de la ville de Bukavu. Ensuite, certains agents des services publics ont exprimé des réticences à fournir des informations, ce qui peut avoir limité l'accès à certaines données sensibles, notamment celles liées à la corruption ou aux pressions politiques. Enfin, l'absence de base de données foncière centralisée et numérisée a compliqué la vérification des cas d'enregistrement suspect. Malgré ces limites, la triangulation des sources, la diversité des acteurs interrogés et la profondeur des analyses qualitatives assurent une validité analytique robuste et une pertinence empirique forte pour éclairer la problématique étudiée.

3 PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

L'analyse des données collectées sur la colline du Lycée Wima à Bukavu/RD Congo met en évidence des dynamiques complexes à l'intersection des dimensions institutionnelles, sociales et techniques. Cette section détaille les résultats de l'étude, organisés autour de quatre axes principaux: (1) les rôles et responsabilités des services publics dans l'octroi des certificats d'enregistrement; (2) les pratiques concrètes observées sur le terrain; (3) les motivations des populations à occuper un site à risque; et (4) la perception locale des risques environnementaux.

3.1 RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES SERVICES PUBLICS DANS L'OCTROI DES CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT

Les entretiens menés avec les agents des services du cadastre, de l'urbanisme, des affaires foncières et de la conservation des titres immobiliers ont révélé une absence de coordination effective entre ces entités. Chaque service fonctionne selon sa propre logique, avec peu de communication interinstitutionnelle. Cette fragmentation est propice à des prises de décision unilatérales, sans vérification croisée des données cadastrales ou des plans d'urbanisme. Ainsi, des certificats peuvent être délivrés sans que la viabilité du terrain ait été vérifiée.

Les entretiens révèlent également que les descentes sur terrain censées être réalisées avant l'émission d'un certificat sont parfois fictives. Dans certains cas, les géomètres mandatés signent des rapports sans se rendre sur place, ce qui pose un véritable problème de fiabilité des données. De plus, les outils de planification tels que les plans directeurs de la ville ou les cartes des risques ne sont pas toujours consultés. Plusieurs agents admettent ne pas disposer d'une version actualisée des documents de référence (*planche cadastrale actualisée des avenues et quartiers*). Cette situation conduit à des erreurs administratives, mais aussi à des abus intentionnels.

Certains agents ont confié être soumis à des pressions politiques ou hiérarchiques pour approuver certains dossiers, notamment lorsque ceux-ci concernent des proches de personnalités influentes ou des groupes organisés. Dans ces cas, l'application des normes techniques est reléguée au second plan. Le système devient alors un outil de légitimation de pratiques irrégulières et en marge de la loi, où le certificat d'enregistrement perd sa valeur juridique de sécurisation foncière.

3.2 PRATIQUES OBSERVÉES DANS L'OCTROI DES CERTIFICATS SUR LA COLLINE DU LYCÉE WIMA

L'analyse des dossiers fonciers disponibles et des témoignages démontre que les pratiques en matière d'enregistrement sont souvent irrégulières. Parmi les 32 ménages interrogés, 21 affirment avoir obtenu un certificat d'enregistrement sans avoir assisté à une descente officielle sur terrain. La moitié des certificats présentent des incohérences, telles que des descriptions inexactes du terrain, l'absence de plan de bornage ou des signatures suspectes.

Des parcelles situées dans des zones explicitement identifiées comme non constructibles par les autorités locales (*zones de forte pente, couloirs d'écoulement, sols et sous-sol instables*) ont pourtant fait l'objet de certificats d'enregistrement valides. Ces anomalies sont souvent justifiées par la préexistence d'une occupation ou par des arrangements entre les demandeurs et certains agents. Il ressort également que les paiements informels jouent un rôle clé: dans 60 % des cas, les détenteurs de certificats reconnaissent avoir versé une somme supplémentaire non documentée pour "accélérer le processus". Un montant variant entre 200 et 400\$ US.

Le manque de coordination entre les différents services (cadastre, urbanisme, travaux publics) crée des chevauchements qui nuisent à l'efficacité du processus. Par exemple, des autorisations de construire ont été délivrées sur des terrains inappropriés en raison d'un défaut de communication entre services. Le trafic d'influence reste une pratique courante dans le système foncier. 65% des propriétaires obtiennent des certificats malgré le non-respect des critères, ce qui compromet la crédibilité des institutions. Les services étatiques manquent souvent de moyens matériels et financiers pour mener à bien leurs missions. Les géomètres, par exemple, ne disposent pas toujours des équipements et formations nécessaires pour effectuer des relevés précis. La pression démographique exacerbe les tensions sur les terres disponibles. La demande croissante de terrains à des fins résidentielles ou commerciales dépasse largement l'offre, entraînant une spéculation foncière et une utilisation non réglementée des espaces.

Ces pratiques contribuent à un phénomène de "législation de l'informel" où l'octroi du certificat ne repose plus sur des critères techniques ou urbanistiques mais sur des transactions économiques et des rapports de force. Le certificat devient un outil de normalisation d'une occupation irrégulière, renforçant ainsi l'étendue de l'urbanisation à risque.

Malgré ces défis, les services étatiques jouent un rôle crucial dans la stabilisation du marché foncier et la régulation des transactions. Leur intervention garantit une certaine transparence et prévisibilité, essentielle pour attirer des investissements et promouvoir un développement durable.

3.3 MOTIVATIONS DES HABITANTS À OCCUPER UN SITE À RISQUE

Les ménages interrogés ont évoqué des motivations principalement économiques dans le choix d'occuper la colline du Lycée Wima. Le coût réduit des parcelles dans cette zone est cité comme le principal facteur d'attraction: le prix moyen observé est trois à cinq fois inférieur à celui des terrains situés dans des zones viabilisées. Pour des ménages à faibles revenus, souvent composés de travailleurs informels ou de déplacés récents, ce type d'offre représente la seule opportunité d'accéder à la propriété foncière.

Par ailleurs, la proximité du centre-ville et la présence d'équipements de base (route nationale n°2, écoles, commerces informels) renforcent l'attractivité du site, malgré ses caractéristiques géotechniques défavorables. Certains habitants soulignent également le rôle des réseaux familiaux et communautaires dans la décision d'achat: le regroupement autour d'un parent ou d'une communauté d'origine facilite l'installation, l'acquisition de documents, voire la construction collective.

Certains avis ont retenu ce qui suit: « *Les parcelles sont chères à Bukavu, les pauvres sont incapables de se payer une en ville* ». Bon nombre des enquêtés disent qu'ils ont choisis de vivre à ces endroits car leur somme était insuffisante pour acheter une parcelle à un endroit approprié. Ils font semblant d'ignorer les dangers des sites impropres à la construction. Une de nos enquêtés a dit: « *Ni heri ku kufiya bukavu pahali yaku bakiya muma insecurity za ku village: mieux vaut mourir en ville que résider dans l'insécurité au village* ».



Image 1: Vue d'une partie du site en 2025. On quitte le village pour venir construire et habiter un tel site. Certains d'entre eux qui n'ont pas construit en matériaux durables possèdent des certificats d'enregistrement.

Les motivations des services étatiques dans l'octroi des certificats d'enregistrement sont diverses et parfois ambiguës, oscillant entre la recherche de conformité administrative et des pressions externes:

- Les services étatiques, souvent soumis à des influences extérieures, répondent parfois à des pressions politiques ou sociales pour attribuer des titres fonciers sur des terrains inappropriés. Ces pressions proviennent:
- De personnalités influentes cherchant à sécuriser des terrains à des fins personnelles ou commerciales.
- De groupes communautaires revendiquant des droits historiques ou traditionnels sur certains espaces.

Dans certains cas, des motivations financières jouent un rôle clé. Des fonctionnaires peu scrupuleux peuvent être tentés de délivrer des titres en échange de pots-de-vin et/ou d'autres avantages financiers. Cette corruption compromet gravement l'intégrité des services publics en concerne. La faiblesse des mécanismes de supervision et de contrôle encourage des pratiques irrégulières. L'absence d'une gouvernance efficace permet aux agents d'agir selon des intérêts individuels, souvent au détriment des réglementations existantes.

Une proportion non négligeable des répondants (près de 40 %) indique avoir conscience des risques encourus, mais considère que le "risque est partout" et que l'obtention d'un certificat d'enregistrement constitue une forme de garantie contre

l'éviction et/ou d'un dédommagement. Ce sentiment de sécurité juridique, même s'il est trompeur, joue un rôle clé dans l'acceptation du risque physique.

3.4 PERCEPTION ET GESTION LOCALE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

La perception des risques environnementaux varie en fonction de l'ancienneté d'occupation et du niveau scolaire des répondants. Les habitants les plus anciens rapportent plusieurs épisodes d'éboulement, des fissures dans les fondations, ou de coulées de boue pendant la saison des pluies. Pourtant, ces événements sont souvent considérés comme des aléas normaux et non comme des signes d'une instabilité chronique du site.

Les ménages ayant bénéficié d'une certaine scolarisation tendent à mieux apprécier les risques, mais ils sont aussi les plus enclins à rechercher une régularisation formelle via l'obtention d'un certificat. Cette tendance montre que la sécurité foncière reste une priorité perçue comme plus importante que la sécurité physique.

En outre, l'étude a noté l'absence totale de signalisation officielle des zones à risque sur le terrain. Aucun panneau, marquage ou campagne de sensibilisation n'a été observé, ce qui contribue à la banalisation du danger. Cette carence en information favorise une perception erronée de la sécurité: pour nombre d'habitants, l'absence d'intervention de l'État est interprétée comme une forme de reconnaissance tacite de l'occupation.

Enfin, les pratiques locales de gestion du risque sont principalement individuelles ou communautaires: construction de murets de soutènement artisanaux, aménagements de drainage rudimentaires, ou prières collectives pour éviter les catastrophes. L'État est perçu comme absent ou inefficace en matière de protection contre les risques naturels, ce qui alimente une forme de résignation collective face à la vulnérabilité environnementale.

4 DISCUSSION DES RÉSULTATS

L'analyse des résultats précédents met en évidence un ensemble de dysfonctionnements systématiques dans la gouvernance foncière à Bukavu, particulièrement en ce qui concerne l'octroi de certificats d'enregistrement sur des sites impropres à la construction. Cette section propose une interprétation critique des résultats, à la lumière des travaux existants sur la gouvernance urbaine, les politiques foncières et l'urbanisation informelle en Afrique.

4.1 UNE GOUVERNANCE FONCIÈRE DÉFAILLANTE: ENTRE FRAGMENTATION INSTITUTIONNELLE ET CLIENTÉLISME

Les résultats de cette étude confirment les observations formulées par Rakodi [19], Durand et UN-Habitat [8] sur la fragmentation des structures de gouvernance foncière dans les villes africaines. À Bukavu, les différents services (cadastre, urbanisme, affaires foncières, conservation) fonctionnent en «solo», sans mécanisme effectif de coordination. Cette absence de collaboration facilite les contournements de procédures, les doubles enregistrements et l'implantation sur des zones à risque.

La défaillance de l'appareil technique de planification urbaine — absence de plans directeurs actualisés, outils numériques de suivi, et cartographie intégrée des risques — accentue l'incertitude juridique et technique dans la gestion du sol urbain. Ce contexte permet à certains agents de tirer profit de la situation, notamment à travers des paiements informels, confirmant les analyses de Payne [20] et Benjaminsen et *al.* [6] sur les logiques d'économie politique de l'informalité foncière.

L'octroi de certificats d'enregistrement sur des sites manifestement inadaptés n'est donc pas uniquement le résultat d'une négligence technique, mais plutôt l'expression d'un système tolérant, voire organisant, des formes de clientélisme foncier. Cette lecture rejoint les travaux de Ndjeng [21] et Simone [22], qui décrivent la politisation de l'accès au sol urbain comme un instrument de mobilisation et de pouvoir dans les villes africaines.

4.2 LA FORMALISATION DES OCCUPATIONS IRRÉGULIÈRES: UN RÉGIME DE "LÉGALITÉ GRISE"

La situation observée à Bukavu révèle un phénomène que Durand-Lasserve et Royston [11] qualifient de "légalité grise": des situations d'occupation du sol qui, tout en étant techniquement irrégulières, bénéficient d'une reconnaissance administrative par l'octroi de titres. Le certificat d'enregistrement, censé être la consécration d'une procédure rigoureuse, est ainsi détourné de sa fonction. Il ne garantit plus la sécurité foncière au sens technique, mais légitime une occupation qui relève de l'opportunisme politique ou du marchandage administratif.

Ce constat remet en question le postulat selon lequel la formalisation des droits fonciers constitue un outil universel de développement et de sécurisation juridique [12]. Lorsqu'elle repose sur des procédures biaisées, la formalisation peut au contraire renforcer l'insécurité, l'inégalité et la vulnérabilité sociale. Cela est d'autant plus vrai lorsque les populations interprètent la délivrance d'un certificat comme une garantie de sécurité, même dans des zones à très haut risque [7].

4.3 LES LOGIQUES SOCIALES DE L'INSTALLATION SUR DES SITES À RISQUE

Les résultats obtenus corroborent également les travaux de Myers [23], Harvey [10] et Lefebvre [9] sur les stratégies de réappropriation de l'espace urbain par les classes populaires. L'installation sur les sites impropres, comme la colline du Lycée Wima, n'est pas le fruit de l'ignorance ou de l'irrationalité, mais plutôt une stratégie réaliste d'accès au foncier dans un contexte de pénurie, de pauvreté et de ségrégation urbaine. Les habitants arbitrent entre le risque physique et le coût d'accès à un terrain: la résignation devient un outil d'adaptation [22].

Ce constat souligne la nécessité de concevoir des politiques foncières plus inclusives, prenant en compte les contraintes socio-économiques des populations. Le droit à un habitat décent ne peut être garanti uniquement par la répression de l'informalité, mais doit s'appuyer sur la création d'alternatives réalistes, notamment par l'aménagement de zones d'habitat social et la régularisation encadrée des quartiers existants [8].

4.4 UNE PERCEPTION BIAISÉE DU RISQUE ET LE SILENCE DE L'ÉTAT

L'étude met en évidence un décalage profond entre la perception locale du risque et la réalité géotechnique des terrains. Ce décalage, déjà observé dans d'autres contextes urbains africains [24]; [17], s'explique par l'absence d'information, de sensibilisation et de signalisation des zones à risque. L'inaction de l'État est interprétée comme une forme de reconnaissance tacite de l'occupation, renforçant ainsi la légitimité sociale de l'installation.

Cette situation plaide pour une refonte des politiques de communication publique sur les risques urbains, ainsi qu'une implication plus active des collectivités locales, des ONG et des leaders communautaires dans l'éducation au risque. Elle suggère aussi la nécessité d'un audit environnemental préalable à toute procédure d'enregistrement, comme le recommandent la FAO [25] et l'OMS [17].

4.5 VERS UNE RÉFORME DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE À BUKAVU

Les résultats de cette recherche appellent à une réforme profonde de la gouvernance foncière à Bukavu. Cette réforme devrait s'articuler autour de plusieurs axes: (1) la création d'une base de données foncières numérisée et partagée entre services; (2) la formation et la responsabilisation des agents fonciers; (3) la clarification des compétences institutionnelles; (4) l'intégration des cartes de risques dans la planification urbaine; et (5) le renforcement des mécanismes de contrôle citoyen.

Une telle réforme nécessite un volontarisme politique fort, ainsi qu'un partenariat entre les autorités locales, les bailleurs de fonds et la société civile. Elle constitue un préalable indispensable à toute politique de développement urbain durable dans une ville comme Bukavu, marquée par l'explosion démographique, la fragilité environnementale et la précarité sociale.

5 RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION

5.1 RECOMMANDATIONS

À la lumière des résultats et des analyses développées, plusieurs recommandations peuvent être formulées afin d'améliorer la gouvernance foncière et de prévenir l'occupation de sites impropres à la construction dans la ville de Bukavu:

a) Réforme institutionnelle et renforcement de la coordination

Il est crucial de renforcer la coordination entre les services du cadastre, de l'urbanisme, des affaires foncières et des titres immobiliers. Cela nécessite la création d'un guichet unique foncier, appuyé par une plateforme numérique de gestion et de consultation partagée des données foncières, accessible aux différents services concernés. Ce système doit intégrer les cartes des risques géotechniques et hydrologiques, de manière à interdire systématiquement la régularisation ou l'enregistrement de terrains identifiés comme impropres.

b) Lutte contre la corruption et responsabilisation des agents publics

Des mécanismes de contrôle indépendants doivent être instaurés, notamment des audits périodiques des dossiers d'enregistrement, accompagnés de sanctions claires en cas de fraude ou de négligence. La professionnalisation et la formation continue des agents de l'État en matière de législation foncière, d'éthique publique et de gestion environnementale sont également indispensables. Une campagne de transparence et d'intégrité dans les services fonciers doit être menée avec l'appui des autorités locales, des ONG et des partenaires techniques.

c) Planification urbaine inclusive et participative

La révision et la mise à jour du plan d'aménagement de la ville de Bukavu sont urgentes. Ce processus devrait intégrer les populations locales à travers des consultations publiques, et tenir compte des dynamiques sociales réelles d'urbanisation. Les zones déjà urbanisées de manière informelle mais stables pourraient faire l'objet d'un processus de régularisation encadrée, tandis que les zones à risque élevé doivent faire l'objet d'un plan de désengagement progressif et d'un recasement concerté.

d) Sensibilisation communautaire et éducation foncière

Une stratégie de communication ciblée doit être développée pour informer les populations des risques liés à l'occupation de sites impropres et des voies légales d'accès au foncier. Cela peut se faire à travers des campagnes radios, des affichages publics, et des modules dans les écoles et les églises. L'éducation foncière communautaire permettrait aux citoyens de faire valoir leurs droits tout en respectant les normes d'occupation rationnelle du territoire.

e) Création de solutions foncières alternatives

Il est essentiel de proposer des alternatives viables aux populations précaires. Cela passe par la mise à disposition de terrains viabilisés à bas coût, appuyés par des politiques de logement social et des partenariats public-privé. L'encouragement de l'autoconstruction encadrée et la densification contrôlée des zones urbaines existantes sont des options à explorer pour réduire la pression sur les terrains marginalisés.

5.2 CONCLUSION

Cette étude a permis de mettre en lumière les mécanismes institutionnels, sociaux et politiques qui sous-tendent l'octroi de certificats d'enregistrement sur des sites impropres à la construction à Bukavu, à travers le cas emblématique de la colline du Lycée Wima. Elle montre que cette situation n'est pas le fruit d'accidents isolés, mais le reflet d'une gouvernance foncière déficiente, d'une planification urbaine inadaptée, et d'un contexte socio-économique marqué par la précarité et l'inégalité d'accès au sol.

L'analyse révèle que la logique de légalisation de l'informel, sans contrôle technique rigoureux, alimente une urbanisation à risque, où la sécurité foncière est obtenue au détriment de la sécurité physique. Elle souligne également le rôle ambivalent de l'État, à la fois producteur de normes et acteur de leur contournement. Enfin, elle met en évidence la capacité d'adaptation des populations, qui négocient leur présence dans la ville en fonction des ressources disponibles, des opportunités administratives et des réseaux sociaux.

Face à ces constats, il apparaît impératif de réformer en profondeur les politiques foncières à Bukavu, en s'appuyant sur les principes de transparence, de participation, d'équité et de durabilité. La ville ne pourra éviter les crises futures (écologiques, juridiques, sociales) que si elle parvient à instaurer une gouvernance foncière inclusive et résiliente, au service de l'intérêt général.

REFERENCES

- [1] UN-Habitat. (2022). World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. Nairobi: UN-Habitat.
- [2] Bunduki, K., et al. (2012). Cartographie des sites sinistrés par les glissements de terrain à Bukavu. Université Officielle de Bukavu.
- [3] Moluka Kabinga, J. (2008). Recherche sur le certificat d'enregistrement en droit congolais. Université de Lubumbashi.
- [4] Kafunda, P. P. (2018). Le certificat d'enregistrement en droit congolais. Bukavu: Éditions de la Faculté de Droit.

- [5] Durand-Lasserve, A. (2013). Informality, urban poverty and land market policies in sub-Saharan Africa. UN-Habitat Global Report.
- [6] Benjaminsen, T. A., Holden, S., Lund, C., & Sjaastad, E. (2009). Formalisation of land rights: Some empirical evidence from Mali, Burkina Faso, and Zambia. *Land Use Policy*, 26 (1), 28–35. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.07.003>
- [7] Toulmin, C. (2006). Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The role of local institutions. *Land Use Policy*, 26 (1), 10–19. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.07.006>
- [8] UN-Habitat. (2020). Urban Land for All. Nairobi: UN-Habitat.
- [9] Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Paris: Anthropos.
- [10] Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- [11] Durand-Lasserve, A., & Royston, L. (2002). Holding their ground: Secure land tenure for the urban poor in developing countries. Earthscan.
- [12] Deininger, K., & Byerlee, D. (2011). Rising global interest in farmland: Can it yield sustainable and equitable benefits? World Bank Publications.
- [13] Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2017). *Designing and Conducting Mixed Methods Research* (3rd ed.). Sage Publications.
- [14] Patton, M. Q. (2002). *Qualitative Research & Evaluation Methods* (3rd ed.). Sage Publications.
- [15] Bunduki K., Mushayuma N., Tambala T., Materanya C., and Matembera B. (2015), Cartographie des sites sinistrés par les glissements de terrain du 17 au 26/01/2014 dans le bassin du Lac Kivu à Bukavu, Sud-Kivu, RD Congo: *International Journal of Innovation and Scientific Research*, ISSN 2351-8014 Vol. 14 No. 2 Apr. 2015, pp. 118-126 © 2015 Innovative Space of Scientific Research Journals, <http://www.ijisr.issr-journals.org/>.
- [16] UNDP. (2014). Rapport sur la vulnérabilité urbaine à Bukavu. Kinshasa: PNUD.
- [17] OMS. (2024). Climate risk and urban vulnerability in East Africa: Landslide and flood monitoring in DRC. Geneva: WHO Press.
- [18] Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3 (2), 77–101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>.
- [19] Rakodi, C. (2006). Social Agency and Discourse: Understanding Poverty and Empowerment in Local Governance. In *Environment & Urbanization*.
- [20] Payne, G. (2001). Urban land tenure policy options: Titles or rights? *Habitat International*, 25 (3), 415–429.
- [21] Ndjeng, M. P. (2015). Les fondements politiques de l’urbanisation anarchique à Mabanga. Université de Ngaoundéré.
- [22] Simone, A. (2004). *For the City Yet to Come: Changing African Life in Four Cities*. Duke University Press.
- [23] Myers, G. (2011). *African Cities: Alternative Visions of Urban Theory and Practice*. Zed Books.
- [24] UN-Habitat. (2018). *Informal Settlements: A Global Overview*. Nairobi: UN-Habitat.
- [25] FAO. (2012). *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests*. Rome: FAO.