

Université d'Ottawa

Le genre et la gouvernance foncière en Afrique subsaharienne
analysés suivant l'approche du « **systeme hybride** »

Nicole Nicky Mahamba

Thèse soumise dans le cadre des exigences du programme de maîtrise ès arts en
Mondialisation et développement international

Dirigée par Christopher Huggins

L'École de développement international et mondialisation
Faculté des sciences sociales
Université d'Ottawa

© Nicole Nicky Mahamba, Ottawa, Canada, 2022

Dédicace

À toutes les personnes, dont les droits fonciers sont bafoués

À ma famille, pour leurs prières et soutiens

À mes colocataires et ami(e)s au Canada et en RDC, qui m'ont aidé et soutenu dans les moments difficiles

Je dédie ce travail

Remerciements

Je tiens à remercier le Dr Christopher Huggins, professeur à l'Université d'Ottawa, qui m'a dirigé tout au long de cette thèse. Qu'il soit aussi remercié pour sa gentillesse, sa disponibilité permanente et pour les nombreux encouragements. À ses côtés, j'ai compris ce que veut dire l'exigence scientifique.

Je tiens aussi à remercier le Dr Joshua Ramisch et le Dr Christine Gibb, professeurs à l'Université d'Ottawa, qui ont bien accepté d'être évaluateurs.

Je remercie Julien Mapilanga pour la révision de ce travail.

Je remercie Justin Fimbo pour la collecte de données qualitatives

Je remercie les membres de l'UCBC, qui ont répondu avec tranquillité et patience aux questions quotidiennes dont je les étouffais.

RÉSUMÉ

Plusieurs études théoriques intéressées par l’Afrique subsaharienne, plus particulièrement par la République Démocratique du Congo (RDC), abordent dans une perspective de genre, la problématique de l’accès des femmes à la terre. Elles se concentrent sur les restrictions de l’accès à la terre et exposent les failles de la gouvernance foncière. Elles se focalisent, par exemple, sur la dualité dans la gestion foncière, les discriminations et obstacles auxquels sont sujettes les femmes, la non-application de la loi, les pratiques coutumières, etc.

L’originalité de la présente thèse consiste à aborder la problématique de l’accès des femmes à la terre et du contrôle qu’elles peuvent concrètement exercer, par le biais d’une étude empirique à Beni, ville du nord-est de la RDC. D’une part, l’objectif est d’étudier le niveau auquel un outil « hybride », soit le modèle du domaine de la tenure sociale (STDM), a été intégré ou adapté par les acteurs afin d’être plus acceptable pour le système d’administration foncière étatique existant, en RDC, qui est un système rigide. D’autre part, analyser la sensibilité du STDM aux enjeux de genre relatives au foncier. L’étude se fonde sur la revue de la littérature et sur une analyse qualitative des résultats. Ceux-ci ont été classés par thématiques.

Les analyses ont révélé que le STDM a fonctionné parallèlement avec le système préexistant. Il a quand même influencé le système d’administration foncière. Pourtant, ce système hybride n’a pas effectivement résolu les conflits fonciers, sécurisé les droits des pauvres et surtout des femmes pauvres. Les documents initiaux du projet ne priorisent pas les questions genre. Ainsi, ce dernier thème suscite une incompréhension ou une indifférence de la part des parties prenantes.

Mots clés : Contrôle de la terre, Beni, RDC, genre, STDM, système hybride.

Table des matières

DEDICACE.....	II
REMERCIEMENTS	III
RÉSUMÉ.....	IV
SIGLES ET ABBREVIATIONS	VII
CHAPITRE 1 : INTRODUCTION.....	1
1.1 PROBLÉMATIQUE.....	1
1.2. PERTINENCE SCIENTIFIQUE.....	3
1.3. PERTINENCE SOCIALE	6
1.4. L'OBJECTIF DE LA RECHERCHE.....	7
CHAPITRE 2 : PROBLEMATISATION.....	8
2.1. PRINCIPES COUTUMIERS LOCAUX ET SECURITE FONCIERE EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE.....	8
2.2. LA DYNAMIQUE FONCIÈRE EN AFRIQUE : CHANGEMENTS FONCIERS RAPIDES DANS LES ZONES URBAINES ET PÉRIURBAINES	10
2.3. QUESTIONS FONCIÈRES ET DE GENRE EN AFRIQUE.....	14
2.4. VISION PRAGMATIQUE DE LA QUESTION FONCIERE : UN SYSTEME HYBRIDE EN RDC ?.....	20
2.4.A LE SYSTEME FONCIER HYBRIDE.....	20
2.4.B DESCRIPTION GENERALE DU STDM EN TANT QUE CADRE CONCEPTUEL.....	21
2.4.C. IMPLEMENTATION DU STDM DANS CERTAINS PAYS	26
2.4.D. EXPÉRIMENTATION DU STDM EN RDC À BENI	32
2.6 IDENTIFICATION ET ENREGISTREMENT DES REVENDICATIONS FONCIÈRES PAR LE BIAIS DU STDM (À BENI).....	43
LE PROCESSUS POURSUIVIS	44
CHAPITRE 3 : METHODOLOGIE	47
1. CHOIX DU SUJET D'ÉTUDE.....	47
2. ÉCHANTILLONAGE.....	48
3. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DONNEES.....	49
A. OUTILS DE COLLECTE.....	49
B. FORMATION DE L'ASSISTANT DE RECHERCHE	49
4. ANALYSE DES DONNÉES	50
5. LIMITES DE LA RECHERCHE	50

6. DÉCLARATION ÉTHIQUE	51
7. POSITIONNALITÉ	51
8. ÉCHANGE AVEC LES RÉPONDANTS EXTERNES	53
1. DEUX REpondants D'UNE ORGANISATION SPECIALISEE DE NATIONS UNIES, A TITRE D'ACTEURS FINANCIERS DU PROJET	53
2. LES PROFESSEURS ET/OU CHERCHEURS	55
<u>CHAPITRE 4 : PRÉSENTATION DES RÉSULTATS ET ANALYSE DES DONNÉES.....</u>	<u>58</u>
4.1. SOMMAIRE DES DONNÉES.....	58
4.1.1. DONNEES DES ENTRETIENS AVEC LES INFORMATEURS CLES	59
4.1. 2. LES HABITANTS DU QUARTIER MASIANI	68
4.2. ANALYSE DES DONNEES	79
4.2.1. ANALYSE DE DONNÉES DES INFORMATEURS CLÉS	79
4.2.2. ANALYSE DES DONNEES DES HABITANTS LOCAUX.....	85
<u>CHAPITRE 5: CONCLUSION – INNOVATION POUR LE FUTUR</u>	<u>93</u>
<u>LISTE DES RÉFÉRENCES</u>	<u>97</u>
<u>ANNEXES</u>	<u>108</u>
SURVEY/RESEARCHER	108
SURVEY FOR ORGANISATIONS/SERVICES.....	109
QUESTIONNAIRE/ACTEURS ÉTATIQUES ET NON ÉTATIQUES	110
QUESTIONNAIRES DE BENEFICIAIRES.....	112
CARTE DU QUARTIER MASIANI	118

Sigles et abréviations

CAGFDT: Centre d'Appuie à la Gestion des forêts Tropicales
FAO : Food and Agriculture Organization of the United Nations
FMI : Fonds Monétaire International
GBAD : Groupe de la Banque Africaine de Développement
GLTN : Réseau Mondial des Outils Fonciers (Global Land Tool Network)
ICT : Information and Communication Technologies
IDG : Indice de développement de Genre
IIG : Indice d'Inégalités de Genre
OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Économiques
ONU: Organisation de Nations Unies
PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement
RDC : République Démocratique du Congo
SDI : Slum Dwellers International
SFCG : Search For Common Ground
STDM : Modèle du Domaine de la Tenure Sociale
STL-UCBC : Sharing The Land
SIF : Système d'Information foncière

Chapitre 1 : Introduction

Ce chapitre présente la problématique (1.1), la pertinence scientifique (1.2), la pertinence sociale (1.3), ainsi que l'objectif (1.4).

1.1 Problématique

Les droits fonciers des populations rurales dans de grandes parties du sud sont précaires ou contestés. Il existe une importante littérature académique sur la sécurité des régimes fonciers en Afrique subsaharienne (e.g. Lund, 2000; Peters, 2004; Ona, 2009; Mushagalusa et Bisoka, 2014; Bisoka et Ansoms, 2015; Parent-Chartier, 2017; Payton, 2019). Cette littérature est souvent centrée sur les débats visant à déterminer si l'extension des systèmes formels d'attribution de titres fonciers permettent d'améliorer la sécurité du régime foncier pour la majorité de la population rurale, ou si l'État devrait plutôt se concentrer sur la formalisation ou la normalisation des systèmes coutumiers et informels de droits fonciers existants. Des systèmes hybrides ont également été proposés.

Raynaud *et al* (2013) soutient que le titre foncier est la forme adoptée pour la plus grande partie des droits liés au sol, faisant de lui le document administratif de sécurisation foncière optimal (Raynaud, Diop, & Simonneau, 2013). Dans cette perspective, les droits fonciers coutumiers se présentent comme un obstacle au système formel des droits fonciers. Pour sa part, Ona (2009) dénonce les limites de cette approche, en l'occurrence la problématique de rapports fonciers et la généralisation de la règle foncière. Pour lui, la loi foncière formelle est inadaptée et inefficace dans certains milieux (Ona, 2009). Bisoka et ses collaborateurs vont dans le même sens en indiquant que cette approche profite généralement aux acteurs les plus puissants, ceux qui connaissent les règles formelles ou qui ont accès à l'administration foncière. L'exclusion des faibles engendrerait dès lors un écart entre la légalité et la légitimité dans la gestion foncière (Bisoka, Mushagalusa, & Aymar, 2014). En dépit de ce qui précède, dans de nombreuses régions d'Afrique subsaharienne, la concurrence pour les terres est intense, en raison de multiples facteurs. Parmi eux, notons l'urbanisation et d'autres changements dans l'utilisation des terres, la forte densité de population, les mouvements de population y compris vers les zones périurbaines, et l'achat de terres en vue de la spéculation financière. Cela, alors que la propriété privée est souvent perçue comme étant de nature non africains (Lund, 2000).

En parallèle, les normes sociopolitiques et socio-économiques relatives aux droits fonciers sont dynamiques et évoluent dans le temps et l'espace. À l'échelle du continent, les régimes fonciers sont souvent multiples, complexes et tendent à se chevaucher, cela en raison des lois foncières formelles (qui sont parfois mises en œuvre de manière inégale ou incomplète), de la diversité des systèmes coutumiers de gouvernance et des systèmes informels de droits fonciers – par exemple dans les établissements périurbains informels (Hubert, 2011). Dans ce contexte de « pluralisme juridique », les individus utilisent les ressources et les informations dont ils disposent pour revendiquer des droits sur les terres en se référant aux différents systèmes de gouvernance foncière, souvent en mobilisant plusieurs systèmes simultanément ou successivement (une situation connue en anglais sous le nom de *forum shopping*) (Bisoka, Mushagalusa, & Aymar, 2014). Ceux qui ont moins de ressources (actifs financiers, relations sociales et politiques, etc.) ont tendance à être perdants dans ce *forum shopping*. Les femmes, en particulier, ont tendance à être systématiquement marginalisées en raison de multiples préjugés structurels (par exemple eu égard aux lois, aux rôles de genre au sein du ménage et à des facteurs historiques qui seront abordés plus loin) (Talahite & Deguilhem, 2017).

Cette présente thèse de maîtrise vise à contribuer aux débats sur la sécurité des régimes fonciers en Afrique en faisant l'examen critique d'une approche du droit foncier souvent décrite comme inclusive (reconnaissant de multiples *forums*), sensible au genre et favorable aux pauvres.

Plus spécifiquement, ce travail propose un regard extérieur sur une expérience réalisée en République Démocratique du Congo (RDC) à partir d'un outil participatif, le Modèle du domaine de la tenure sociale (STDM)¹, dans un contexte de gouvernance foncière. La façon dont cet outil a été développé aurait permis de démêler les problèmes et d'innover en matière d'autonomie des personnes vulnérables, en mettant un accent sur les femmes pauvres, la protection de leurs droits fonciers et la transformation des relations de pouvoir locales (Augustinus, 2020). Suivant cette perspective, le STDM faciliterait le continuum des droits fonciers. En effet, la gamme des formes possibles de tenure peut être envisagée comme un continuum ; chaque continuum important fournit des ensembles et des degrés de sécurités, et de responsabilités différentes (Lemmen, 2010). Le

¹ Nous utilisons l'acronyme anglais STDM (Social Tenure Domain Model).

terme « continuum » serait de plus en plus utilisé en tant que concept ou métaphore, dans la mesure où il favorise la reconnaissance officielle de différents types d'occupation offrant différents niveaux de sécurité aux propriétaires fonciers à un moment donné. Il serait porteur d'une approche alternative (Berry & Augustinus, 2018). Bien que la qualité et l'authenticité des informations relatives aux droits de propriété, souvent informelles, aient des limites, elles pourraient constituer le point de départ pour une logique de continuum, tel que proposé par ONU Habitat (Colin, 2016). Sous cet angle, le STDM se présente comme un « système hybride » destiné à être intégré dans le système d'administration foncière existant. Selon Augustinus (2020), une méthode en système hybride est « an integrated way of describing, explaining, predicting and then designing a response to a complex problem based on a number of world-views » (Augustinus, 2020). C'est un système qui se veut malléable et flexible, de sorte qu'il puisse influencer les systèmes existants sans les remplacer complètement ou entrer en conflit avec eux.

Les démarches expérimentales qui sous-tendent notre recherche ouvrent la voie à des questions éthiques, méthodologiques et scientifiques.

1.2. Pertinence scientifique

Sur le plan scientifique, le concept de STDM est significatif par son ampleur théorique et l'attention qu'il accorde aux personnes pauvres. Selon de nombreux chercheurs, tels que Augustinus et Lemmen, le STDM serait un moyen pour les acteurs de tenir compte du pluralisme juridique pour envisager tous les types de propriété, même ceux qui peuvent être considérés marginaux ou contestés (Lemmen, 2010). Il aurait pour effet de réduire l'incidence de l'écart entre les normes, favorisant par là des relations « personnes – terre » plus flexibles. Véhiculant la volonté d'élargir le cadre de l'administration foncière, il se présente comme une alternative pour répondre à des lacunes techniques, institutionnelles et fiscales. Comme l'affirment ses partisans, le STDM viserait notamment l'amélioration du droit foncier, l'égalité des sexes ainsi que l'éradication des conflits fonciers (Berry & Augustinus, 2018).

Sous cet angle, il se prête bien à l'approche de zones qui ne relèvent pas des régimes fonciers officiels et des systèmes cadastraux, par exemple les établissements informels ou les zones régies par les lois coutumières et les pratiques traditionnelles – comme c'est le cas de la Ville de Beni. Le soutien apporté par le STDM aux plus vulnérables paraît fort, il paraît avoir le potentiel

d'influencer les relations de pouvoir. L'intention qui le sous-entend est à cet égard claire : il vise à démêler et élucider les problèmes, à en favorisant les innovations techniques susceptibles d'autonomiser les personnes vulnérables, de protéger leurs droits fonciers et de modifier les relations de pouvoir tant à l'échelle locale que mondiale (Augustinus, 2020).

Le projet d'implantation du STDM a été élaboré en collaboration avec le réseau Global Land Tool Network (GLTN). L'objectif est d'innover et de mettre la technologie au service des pauvres (FIG, 2018). Le projet est centré sur la Ville de Beni et les personnes impliquées proviennent de différents horizons : des représentants d'institutions (y compris des professionnels issus de l'administration et du secteur fonciers), d'universités, d'organisations internationales, d'institutions donatrices, des paliers national et local du gouvernement, ainsi que des membres de la communauté. Cette composition expliquerait la dimension pro-pauvres du STDM et laisserait entrevoir la manière d'entraîner des changements dans les relations de pouvoir dans l'administration foncière. Il en va de même pour l'innovation et la mise à l'échelle de la technologie pour les pauvres. Cette démarche peut contribuer aux apprentissages dans plusieurs domaines sociologiques. On peut y voir un vecteur de changement social (Sardan, 1991), dans la mesure où les habitants de certaines communautés pauvres sont susceptibles de voir leurs droits fonciers reconnus et documentés, notamment sous forme de données numériques (Augustinus, 2020).

En adoptant cette approche, nous allons mettre en lumière la complexité de la question foncière en RDC, à travers le cas de la Ville de Beni, et son impact sur le contrôle des femmes dans ce secteur (Mwanundu, 2009). Dans le cadre de ce travail, nous nous proposons de faire un emploi critique du cadre conceptuel du STDM, en faisant l'étude empirique de sa mise en œuvre dans la ville de Beni, de manière à répondre à la problématique de la non sécurisation des droits fonciers des pauvres, plus particulièrement des femmes. Le STDM est, d'après ses concepteurs, un système d'information participatif, pro-pauvres et sensible au genre. Il semble être un outil information foncière flexible (Augustinus, 2020). Le cadre conceptuel mobilisé est interdisciplinaire, dans le but de comprendre la complexité du contexte foncier à Masiani. Étant donné que ce lieu est traversé par des conflits politiques, fonciers, culturels, des inégalités sociales et économiques, et d'autres défis, la perspective de l'enregistrement foncier paraît appropriée. Cependant, les défis dépassent ces enjeux, la gestion foncière présentant une dualité. C'est-à-dire que les habitants pratiquent le

forum shopping, employant l'un ou l'autre système pour revendiquer ou sécuriser leurs droits. Certains habitants utilisent les deux systèmes, s'ils le peuvent. Une situation problématique qui favorise les conflits, à laquelle on n'a pas trouvé de solution jusqu'ici. À notre avis, le STDAM est en mesure d'apporter une solution pour l'Afrique. Bien que l'intention de notre démarche soit son application à Masiani en accentuant la notion d'inclusivité et du genre l'outil semble en effet adaptable et applicable à d'autres contextes.

À notre avis il serait difficile de le mettre ici avec plus de contraintes, car il y a manque de collaboration au sein de l'administration foncière ainsi qu'avec d'autre service et beaucoup plus avec les coutumiers. Sa mise en application est toujours négociée avec les parties prenantes, ce qui nous pousse à prendre en compte les relations de pouvoir. Pour nous, ces derniers ont toujours des dimensions se rapportant au genre. C'est pourquoi nous voulons observer comment la notion du genre a été mise en application dans ce projet. Notons que nous ne procédons pas à une évaluation à proprement parler, notre ambition est d'observer avec nuance la relation entre pouvoir et genre dans l'implémentation du STDAM.

Nos questions de recherche sont les suivantes :

1. La question principale est formulée dans le but de découvrir si l'approche du STDAM contribue à sécuriser les droits fonciers des personnes vulnérables, plus particulièrement des femmes pauvres; elle touche la problématique du genre dans le secteur foncier.
 - Comment le cadre conceptuel du STDAM a-t-il traité le problème de la sécurisation des droits fonciers des pauvres, particulièrement des femmes pauvres, dans la Ville de Beni?
2. Le STDAM a-t-il fonctionné parallèlement au système existant d'administration des droits fonciers (c'est-à-dire comme un projet autonome) ou a-t-il influencé le système d'administration foncière et entraîné des changements dans les procédures et règlements ?
 - En pratique, comment le STDAM interagit-il avec les systèmes de droits fonciers préexistants ?
 - Quels sont les éléments adaptés à un contexte sociopolitique et socioculturel particulier ?

- Quel est le rôle des différents acteurs dans la médiation ou la négociation des interprétations et des adaptations du système pour permettre sa mise en œuvre selon des modalités compatibles avec les systèmes de droits fonciers existants?
3. Quels sont les types et catégories de « conflits » cartographiés dans la Ville de Beni, particulièrement dans le quartier Masiani? En effet, les conflits prioritaires sont ceux qui affectent le plus les hommes.
 - Quelle est la nature sexospécifique des conflits en cause, faisant que certains types et catégories ont reçu de l'attention, tandis que d'autres non?
 4. Quelles sont les implications de cette étude de cas pour les débats universitaires sur le potentiel des systèmes « hybrides » de droits fonciers ?

1.3. Pertinence sociale

Les villes d'Afrique ont été bâties à l'époque coloniale. Agissant originellement à titre de centres coloniaux, ces villes se sont métamorphosées sous l'influence d'un important exode rural. Elles se sont structurées dans la précipitation, en distinguant généralement un centre urbain colonial bien organisé et une périphérie où l'installation et la construction de logements sont plus ou moins spontanées les tentatives de planification urbaine étant le plus souvent dépassées par les circonstances (Dauvergne, 2010).

Des facteurs politiques et écologiques (lutte de libération nationale, oppression dans certains États, sécheresse, désertification) ont largement déterminé la forme prise par le mouvement d'exode, longtemps massif. Cependant, avec la crise que traversent les pays africains depuis le début des années 1980, l'exode tend à se ralentir, voire à s'inverser dans certains pays. Malgré les avantages (au premier chef la présence de la main d'œuvre) de ces mouvements de population, ils ont eu d'importantes conséquences sur le secteur foncier. C'est ainsi que l'ONU-Habitat collabore avec de nombreux partenaires à l'élaboration et à la mise en œuvre de solutions innovantes, abordables et transposables pour appréhender les problèmes liés à chaque aspect du développement urbain durable. « Les leçons tirées et les meilleures pratiques issues des opérations renforcent les activités normatives de l'institution. Cela comprend fournir des conseils aux responsables politiques, aux urbanistes et aux institutions spécialisées » (Mfewou, 2013). Plus largement, les projets fonciers utilisent de plus en

plus les technologies de l'information. Dans le cas du projet Masiani, c'est l'outil STDM qui a été utilisé.

Selon Fané (2009), les questions foncières constituent les vrais enjeux de l'évolution des sociétés africaines (Gagui, 2016). Nous partageons l'opinion selon laquelle l'insécurité foncière bloque le développement économique. Or, dans la société congolaise, le système foncier est en crise, particulièrement depuis les années 1980. Cette crise se traduit par de l'insécurité, qui coûte cher et fragilise la cohésion sociale. Les plus vulnérables à cette crise sont les pauvres et les femmes. Dans ce pays, les questions foncières mobilisent plus l'attention dans une perspective générale (le foncier étant une condition préalable à l'investissement, au développement et à la modernisation de l'agriculture), l'attention accordée aux moins nantis étant limitée. Les conséquences sur ces derniers ne sont pas bien ou pas du tout perçues. Généralement, on ne tient pas compte d'eux dans les plans nationaux de gestion foncière. Il devient donc impérieux que le gouvernement congolais considère la terre comme un atout, un outil et un instrument en vue d'une gestion inclusive et sensible au Genre (Raynaud, Diop, & Simonneau, 2012).

1.4. L'Objectif de la recherche

L'exposé de l'objectif de recherche indique l'intention d'une étude (Raymond & Yvan, 2016). Même si elle porte sur un projet spécifique, notre étude n'a pas pour objectif de l'évaluer. Elle ne prévoit aucune grille d'évaluation. L'objectif principal de travail de recherche est plutôt d'étudier comment le STDM a été intégré dans le système d'administration foncière étatique existant et comment les femmes ont été incluses dans les éléments nouveaux introduit par le STDM. Cet objectif implique aussi d'analyser la sensibilité de ce *système hybride* quant à la problématique du genre et aux questions de dualité juridique. Les données ont été recueillies au moyen d'une analyse documentaire et lors d'entretiens à distance (par exemple par téléphone et vidéoconférence) avec des informateurs clés ayant travaillé sur le projet, ou conçu le STDM, et certains de ses soi-disant bénéficiaires.

Chapitre 2 : Problématisation

Ce chapitre présente la revue de la littérature sur les thèmes de notre travail. Elle nous permettra de comprendre le contexte plus en profondeur avant la collecte et l'analyse des données (Parent-Chartier, 2017). Nous allons présenter successivement les principes coutumiers locaux et la sécurité foncière (1.1), la dynamique de la question foncière en Afrique subsaharienne (1.2), les liens entre les questions foncières et de genre (1.3) et la vision pragmatique en RDC? (1.4)

2.1. Principes coutumiers locaux et sécurité foncière en Afrique subsaharienne

Malgré la diversité des systèmes fonciers en Afrique subsaharienne (en raison de facteurs géographiques, politiques, culturels, etc.), les régimes fonciers sur le continent présentent de nombreuses caractéristiques communes et sont soumis à des contraintes comparables (Tribillon, 2018). Dans ce qui suit, nous proposons un portrait global de leurs fondements et évolutions.

Avant la colonisation, les pratiques d'occupation et de culture de la terre étaient menées sous le regard des voisins avec l'approbation des autorités coutumières. Ces pratiques devaient se conformer aux différentes coutumes locales (Tribillon, 2018). Les règles gouvernant l'accès à la terre et aux ressources faisaient intégralement partie des normes sociales et le secteur foncier était encadré par les rapports sociaux (Delville, Toulmin, Colin, & Chauveau, 2001). Les relations de pouvoir étant connues et respectées par tous les membres. Le droit foncier reposait sur la tradition orale : les droits étaient diversifiés et collectifs, ils revenaient aux lignées, clans et familles, et étaient placés sous l'autorité de chefs de sexe masculin (Hubert, 2011). Les modalités d'appropriation individuelle (habituellement par cession et héritage) étaient rares (Kimani, 2008). Ce régime ne garantissait aux femmes que le droit d'usage et de culture, qu'elles pouvaient perdre en cas de divorce – à l'exception des mères de chefs coutumiers, là où elles détenaient le titre de notables (Ndami, 2017). Il est aussi important de reconnaître que des systèmes différents existaient dans certaines parties de l'Afrique, notamment des systèmes des subsistances pastoraux. Les éleveurs, pour la plupart nomades, étaient organisés en tribus. Conséquemment, la circulation des animaux causait parfois des différends ou des conflits fonciers, en particulier dans les zones frontalières entre systèmes coutumiers différents (Bencherif, 218).

Pendant la colonisation, l'économie et le contrôle politique préoccupaient les colons. Pour eux, les terres traditionnelles devaient être mises en valeur afin d'attirer les capitaux. Pour les potentiels investisseurs (compagnies), le préalable à l'investissement était la sécurité foncière. Pour assurer cette sécurité, la question foncière coloniale était abordée sous le double aspect de la constitution du domaine (privé) de l'État, d'une part, et de la garantie des droits fonciers des particuliers, d'autre part (Hubert, 2011).

L'impact de ces dispositions a été l'augmentation du nombre d'achats fonciers en Afrique par des entreprises et des gouvernements étrangers, en vue de cultures vivrières, commerciales ou tournées vers l'exportation. Cela a fait naître des préoccupations sur le continent (Laishley, 2014). En RDC, par exemple, vu qu'à l'époque la population congolaise était peu nombreuse, les colons confisquèrent certaines terres au nom de l'État indépendant du Congo. Le Roi Léopold II, en sa qualité de roi, utilisa plusieurs terres expropriées et des « terres vacantes ». Comme le précise Buenles (2012), l'exploitation était généralement tournée vers les produits de la nature : l'ivoire, le caoutchouc et le copal. On chargeait les Congolais d'aller partout où se trouvaient ces ressources, le système n'ayant pas besoin de travailleurs libres, mais de semi-esclaves vivant sous la terreur armée. Les colons étaient convaincus que la colonie devait être rentable (Buenles, 2012). C'est ainsi que certains Congolais migrèrent, généralement des hommes, se trouvant « obligés » de travailler pour les colons dans des plantations ou des mines, souvent loin de leur milieu d'origine. Ainsi beaucoup partirent pour ne plus revenir. Cela a eu des impacts sur le droit foncier dans les zones où ils ont migré. Leurs femmes étaient pour la plupart obligées de rester et cultivaient certains espaces pour subvenir aux besoins de la famille (Ngbwapkwa, 1993).

Cependant, après la colonisation, beaucoup des nouveaux États colonisés conservèrent le système, avantageux pour le pouvoir en place (Gagui, 2016). En RDC, par exemple, le système foncier a été formalisé dans le droit écrit dans les termes suivants : « sol : propriété exclusive de l'État », gouverné par l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité (RDC, 1973). L'appropriation du sol par l'État congolais implique une compétence exclusive sur la gouvernance de la terre. En d'autres mots, l'occupation illicite d'un terrain de même que l'usurpation de ses fonctions foncières sont réprimées (Mugangu, 2008). L'article 5 de l'édit provincial nous renseigne que lorsqu'une terre coutumière est intégrée à une terre urbaine, elle perd automatiquement son caractère coutumier et doit être gérée conformément à la loi foncière (Gouvernement provincial du Nord-Kivu, 2012).

Par conséquent, les chefs coutumiers doivent être indemnisés à juste titre. Signalons que les terres figurant dans des zones périurbaines posent un problème. En effet, les processus de création et d'expansion des villes se sont déroulés sans purger préalablement les droits fonciers coutumiers. Dès lors, des communautés traditionnelles ont été intégrées dans les villes à la suite de découpages issus de décisions administratives prises sans consulter les groupes concernés. Ce phénomène a fini par donner lieu, et ce sur l'ensemble du territoire national, à une catégorie de terres dites « urbano-rurales », menant à l'émergence d'une subdivision administrative dite « groupement incorporé ». Ces entités, bien qu'intégrées dans les villes, continuent d'être administrées sur une base coutumière par des chefs traditionnels. En leur sein s'appliquent conjointement le régime coutumier et le régime officiel de droit foncier, notamment en matière de gestion et des transactions (Tunga-Bau, 2010). La Ville de Beni est dans cette situation.

2.2. La dynamique foncière en Afrique : changements fonciers rapides dans les zones urbaines et périurbaines

La dynamique de l'environnement institutionnel, sécuritaire, socio-économique et politique explique le contexte complexe de la cohabitation des conceptions foncières en Afrique, en général, et en RDC, en particulier (Mathieu, 2017, p.6). Cette dynamique engendre des défis, dont le pluralisme juridique, la concurrence intense pour la terre, les relations de pouvoir inégales entre les parties prenantes, etc. Comme nous l'avons exposé ci-dessus, les pays subsahariens connaissent une pluralité de systèmes fonciers. On y rencontre des systèmes locaux très complexes, fruit de l'évolution historique, des systèmes extérieurs « imposés » par les colonisateurs et des solutions foncières diverses résultant d'innovations (Gérard, 2009).

Notre analyse s'intéresse aux rôles des femmes et des hommes dans l'utilisation et la gestion foncières. Ceci permet d'approcher des relations complexes et dynamiques afin de prendre conscience de différences culturellement et socialement définies. Cependant, les facteurs politiques, économiques, culturels et sociaux de même que l'accès, l'utilisation et le contrôle des ressources foncières évoluent. Par conséquent, les relations entre les acteurs et entre ces derniers et la terre changent (Allassane Ba, 2010). En effet, des contraintes majeures s'opposent à l'intégration du genre sur les plans socio-économique (la pauvreté, l'analphabétisme, les préjugés, l'homme, les mentalités, la femme elle-même, les religions) et institutionnel (les coutumes et

traditions, le modernisme, l'insuffisance de l'instruction, les lois, les systèmes éducatifs et les gouvernants) (Rukata, 2002).

Le droit coutumier est appliqué différemment selon les communautés. Il est souvent reconnu comme un droit acquis lorsque fondé sur une occupation étendue sur des générations. Jusqu'à nos jours, nous constatons des dynamiques évolutives et diversifiées. Par-delà la diversité, les systèmes coutumiers ont un caractère d'homogénéité qu'Hubert résume comme suit : *la terre est une ressource sacrée et constitue un patrimoine communautaire* (Hubert, 2011). En effet, les coutumes et pratiques traditionnelles sont problématiques, pour la plupart exclusives ou évolutives. Le cas du Sénégal est un bon exemple. Dans certains milieux, les femmes peuvent désormais prêter en leur propre nom un lopin de terre pour le faire cultiver, mais il risque d'être repris. Elles ne peuvent cultiver et produire que certains produits, comme le miel et l'arachide. Par contraste, les récoltes rares et à haute valeur marchande sont réservées aux hommes. En ce qui concerne l'héritage, deux parts sont réservées pour un homme là où une part revient à une femme (CRDI, 2020). En RDC, certaines coutumes toujours d'actualité tendent à exclure les femmes. Par exemple, certaines cultures refusent aux femmes d'hériter ou de contrôler une terre.

La loi de la société patriarcale congolaise reconnaît que les hommes sont chefs des familles (article 444). En plus, l'article 490 confie la gestion des patrimoines commun et propre au mari. La sensibilisation et les connaissances des femmes en matière de régime foncier sont plutôt faibles. Ce qui demeure un obstacle d'une complexité remarquable. Dans ce pays, les femmes sont proportionnellement moins éduquées, ce qui fait qu'elles trouvent des emplois générant des revenus moins importants. Cette situation ne leur permet pas d'accéder à la terre. De plus, des représentations discriminatoires demeurent bien enracinées, par exemple à propos de l'aptitude des femmes à pratiquer certaines activités comme la gestion ou le contrôle des ressources foncières (Diop. at al 2011). C'est également pour cette raison que les hommes règlent le patrimoine foncier, y compris l'héritage. En conséquence, les femmes sont moins impliquées dans la gestion des terres ainsi que dans les processus administratifs (RDC, 2016).

Des études menées au Niger et au Burkina Faso ont démontré que le statut social de l'homme ou de l'épouse a une influence sur la situation foncière de la famille et de la femme. C'est ainsi que la femme d'un chef de village, par exemple, n'a pas les mêmes problèmes qu'une autre femme de la communauté, en vertu des nombreux privilèges dont elle jouit. Autre exemple, dans des pays

comme le Niger et le Burkina Faso, le départ d'un homme ayant migré permet aux femmes d'acquiescer des responsabilités et de gérer les terres (Allassane Ba, 2010). Il semble par ailleurs que les femmes mariées aient plus de chances d'accéder à la terre que les femmes célibataires et les femmes veuves. Certaines femmes, évidemment, sont propriétaires de terres plus grandes que certains hommes. Des études menées en RDC, par exemple, ont conclu que plus de 73% des chefs de ménages masculins n'accordent pas les mêmes possibilités de gestion et d'accès à leurs enfants, suivant qu'ils sont filles ou garçons. Par contraste, le tiers des femmes cheffes de ménage discriminent à leur tour leurs fils (Balegamire, R, 2018).

La littérature soulève en plus quelques difficultés rencontrées par les femmes relativement à l'accès et à la sécurisation de la terre. Rapportons-en quelques-unes : les insuffisances financières, car la contribution domestique de la femme n'est pas rémunérée ; les efforts fournis par les femmes pour contribuer au bien-être du foyer ne sont toujours pas considérés à leur juste valeur ; bien que la femme utilise la terre, celle-ci appartient à l'homme, à la mort de celui-ci celle-là n'est plus qu'une simple usufruitière ; les contraintes de la coutume dans certaines communautés restent d'actualité (Sangaret, 2020).

La transition des systèmes coutumiers aux systèmes modernes a vu le changement progressif des règles d'utilisation, d'accès et de gestion du secteur foncier (Jouve, 2007). L'entrée en scène du système extérieur marque l'affaiblissement de l'autorité coutumière et la perte de son pouvoir qui, faute de terres à distribuer, ne disposait plus de réserve foncière. En fait, à ce stade, c'est l'ensemble du système foncier coutumier qui est battu en brèche. En l'occurrence, le législateur congolais, à titre de mandataire légal, semble ne pas en avoir tenu compte en élaborant la loi de 1973 portant le nom de Code Foncier Congolais. En effet, cette loi ne reconnaît pas le droit coutumier. En plus, pour un ensemble de raisons pratiques, cette loi n'est pas effectivement appliquée. Dans l'est de la RDC, par exemple, seulement 20 % des terres sont possédées en vertu de titres de propriété légaux (Chauveau, 2014). Quarante-huit ans après son adoption, la loi a pourtant toujours servi certains Congolais économiquement forts, des opérateurs privés, des multinationales et des responsables politiques qui, à mon avis, trouvent dans cette loi de grands avantages.

Tel que mentionné plus haut, l'emboîtement et la superposition de droits fonciers multiples sur un même espace sont une caractéristique importante des systèmes fonciers africains. Les divers droits

des uns et des autres sont en effet hiérarchisés. De nombreux gouvernements ont entrepris des programmes de formalisation du droit foncier pour le sécuriser (Laurence, Charlotte, & Grégoire, 2009). Ces procédures étant longues, complexes et coûteuses, elles tendent à exclure certaines catégories de la population, soit les autochtones, les jeunes, certains hommes et, en particulier, les femmes. Ces dernières étant sans doute adaptées aux catégories de personnes ayant le pouvoir économique (Hubert, 2011). En effet, à Beni, les processus de création et d'expansion de la ville se sont déroulés sans purger au préalable les droits fonciers coutumiers. Dès lors, des communautés traditionnelles ont été intégrées à la ville à la suite de découpages issus de décisions administratives prises sans consulter les groupes concernés. En son sein, s'appliquent conjointement le régime coutumier et le régime du droit foncier, notamment en matière de gestion et de transaction foncières (Division, 2012).

Les interventions de l'État congolaise et les pratiques d'accaparement foncier par les grands concessionnaires et investisseurs privés sont des causes d'insécurité généralement plus sérieuses. Dans de nombreuses situations, disposer d'un document juridique ne garantit pas les droits (Chauveau, 2014). Un document de propriété coutumière a un statut inférieur à un titre de propriété relevant du droit moderne. C'est ce que l'on peut déduire du fait qu'un document de propriété coutumière peut être converti en titre de propriété privée, mais que l'inverse n'est pas possible (Division, 2012). De nos jours, derrière l'égalité juridique formelle, des inégalités se perpétuent, dissimulées par l'apparente neutralité du droit, en marquant une continuité historique dans la domination patrimoniale dont les femmes font l'objet (Talahite & Deguilhem, 2017).

Pour la Banque Mondiale (BM), la reconnaissance juridique des droits fonciers favorise les investissements et les gains de productivité, en plus d'aider à éviter les conflits (Division, 2012). En RDC, il existe d'importants textes qui reconnaissent et protègent les droits de tous. C'est notamment le cas du Code de la famille, de la loi de 1973 sur le régime général des biens, du Code forestier, de la Constitution et du Code agricole.

Selon White et al. (2010), les dépossessions sont fréquentes (Laurence, Charlotte, & Grégoire, 2009). C'est ainsi que le propriétaire d'une terre, reconnu comme le propriétaire foncier véritable par la communauté et disposant d'un document officiel l'attestant, peut être empêché d'exercer ses droits afférents (Gagui, 2016). Nous constatons des pratiques d'exclusion de certains groupes, dont les femmes. Pour en rendre compte, Cotula (2011) va plus loin en indiquant qu'à eux seuls,

les droits juridiques (codifiés) ne suffisent pas : il importe de les exercer concrètement sur fond de participation collective inclusive pour espérer donner un véritable poids à ces droits (Cotula, 2011). En effet, en RDC, l'accès des femmes à la propriété foncière est de tout temps un problème crucial et le demeure. Nous constatons à cet égard un déséquilibre entre la forte valorisation de la propriété foncière et l'incapacité de certains membres de la population de l'acquérir ou de la préserver (Gagui, 2016). Le coût pour l'acquisition des documents exigés par la loi est exorbitant. Si bien que les moins nantis et les personnes vulnérables (femmes, jeunes, autochtones, certains hommes) ne peuvent s'en procurer. De manière générale, il existe deux systèmes culturels, soit patriarcal et matriarcal. Dans notre champ d'étude, les pratiques sont patriarcales, avec des particularités. Dans de nombreux pays africains, enfin d'appuyer la dynamique foncière les différents projets de développement jouent un rôle très important dans la lutte contre l'insécurité foncière. C'est ainsi qu'avec le projet Masiani à Beni, l'idée de continuum des droits fonciers se répand à titre de concept ou de métaphore capable de guider la reconnaissance officielle de différents types d'occupation, offrant différents niveaux de sécurité aux propriétaires fonciers en tenant compte de leur situation particulière. Ce projet propose une approche alternative pour assurer une sécurité accrue, entretenant la possibilité de moduler ou de transformer les différentes formes d'occupation (Berry & Augustinus, 2018). Bien que la qualité et l'authenticité des informations relatives aux droits de propriété aient des limites, ces documents pourraient être le point de départ du continuum proposé par ONU Habitat (Colin, 2016). Tel que mentionné plus haut, la présente recherche se propose de contribuer à l'enrichissement des connaissances, tant sur le plan théorique qu'empirique, sur le droit foncier, les dynamiques foncières en RDC, le croisement entre les problématiques foncières et de genre, les conflits fonciers, et le rôle joué par les différentes parties prenantes dans la formalisation du droit foncier.

2.3. Questions foncières et de genre en Afrique

« Si le sexe en tant que condition biologique nous définit comme des personnes, le genre est une construction sociale qui nous définit comme des citoyens masculins ou féminins. » (Blanca & Annick, 2015). Pour Parpart et son collaborateur (2010), le « genre » est la différenciation entre la masculinité et la féminité, deux construits de la socialisation et de l'éducation (Parpart & Zalewski, 2010). Les caractéristiques qui sont associées à la féminité et à la masculinité jouent un rôle crucial dans les relations de pouvoir. Le « sexe », quant à lui, se distingue du « genre » du fait qu'il

correspond plutôt aux différences biologiques entre les hommes et les femmes. Contrairement au sexe, le genre comporte un aspect dynamique puisque les rôles sociaux qui sont attribués en fonction de celui-ci ne sont pas fixes. C'est pourquoi cette notion remet en question les identités masculines et féminines, à titre de construction sociale. L'expression « genre » ne fait toutefois pas l'unanimité. Dans le domaine du développement international, Verschuur (2009) explique que « genre » a peu à peu remplacé le terme « femme » et est devenu une expression descriptive plutôt qu'un « outil analytique critique » des relations de pouvoir (Verschuur, 2009).

Dans le cadre de cette thèse, j'utiliserai l'expression « genre » lorsqu'il sera question du « sexe social », tel que défini par Tandian (2003), cité par Parent-Chartier (2017) : « les définitions sociales associées au sexe biologique et censées les représenter » (Parent-Chartier, 2017).

Le présent travail s'intéresse particulièrement aux expériences propres aux femmes dans la Ville de Beni. Nous allons nous limiter à l'analyse de la question foncière ; qui nous permettra aussi de nous pencher sur l'organisation sociale d'une communauté ainsi que sur les mécanismes de domination et de subordination présents au sein de celle-ci. Une fois bien compris, ces mécanismes pourront nous éclairer sur des thématiques autres que celle du contrôle de la terre.

Deshajes (2016) indique que l'insuffisance des droits fonciers des femmes est un problème de longue date en Afrique. Avant la colonisation, les femmes n'avaient pas le droit d'héritage, car elles faisaient elles-mêmes partie des biens du chef de la famille dans certaines cultures (Deshajes, 2016). Ainsi, les hommes, à condition d'en avoir les moyens, disposaient des droits de propriété et certaines femmes de droits d'usage (Ndami, 2017). Comme nous l'avons mentionné ci-haut, pendant la colonisation, de nombreux législateurs n'ont pas encouragé l'exclusion des femmes, différentes lois coloniales recommandant plutôt leur inclusion. (Ndami, 2017). Derrière l'égalité juridique formelle, les inégalités se perpétuent, cachées par l'apparence de neutralité du droit, marquant une continuité historique dans la domination patrimoniale dont les femmes pauvres sont victimes (Kimani, 2008). Ainsi, depuis la conférence de Beijing (1995), la communauté internationale a consacré l'émergence du concept de genre. En tant que concept relationnel, celui-ci met en évidence les inégalités entre les femmes et les hommes de même que la hiérarchie des relations sociales. Il remet en question les identités masculines et féminines à titre de construits sociaux, par opposition à l'idée de faits biologiques. Cependant, en Afrique subsaharienne, les

femmes pauvres sont moins susceptibles que les hommes de posséder un terrain (Markus Goldstein, 2016). Théoriquement, il n'y a pas de différence formelle entre femme et homme pour créer, gérer ou bénéficier d'un droit foncier (Talahite & Deguilhem, 2017). En pratique, la non-application des lois de même que les préjugés sociaux et culturels sont souvent les vecteurs d'une discrimination fondée sur le sexe, la classe sociale ou l'ethnicité (FAO, 2008).

Par ailleurs, à la suite d'une exclusion systématique les femmes congolaises sont majoritairement sans éducation, argent ou prestige ce qui les empêche d'accéder aux instances décisionnelles, sauf de manière symbolique. La marginalisation des femmes du fait de mécanismes mis en place par les autorités coloniales – à coups de codes, de lois, d'éducation, etc. – se poursuit après l'indépendance. Les lois, stipulant que la femme doit se soumettre à l'ordre colonial et à son mari, ont enlevé aux femmes tout droit de représentation et d'accès aux ressources (Sarr, 2015). Ce mode patriarcal de gestion des rapports sociaux a entraîné la quasi-absence des femmes dans les instances décisionnelles. C'est ainsi que la loi de colons, ne reconnaissant comme seul chef de famille que l'époux, a pris aux femmes le droit d'accès à la propriété privée. Quant au système éducatif, il a privilégié les hommes. L'École normale William Ponty, pépinière des futurs cadres africains depuis son ouverture en 1910, n'accueillit de section féminine qu'à partir de 1938. L'objectif était de former les premières enseignantes africaines, et d'éduquer les futures épouses des auxiliaires diplômés des écoles supérieures (Barthélémy, 2003). Le modèle colonial, en confinant les femmes aux cultures vivrières pour assurer la survie de la communauté, et en spécialisant les hommes dans les cultures commerciales destinées à l'exportation (coton, arachide), a permis à ces derniers d'avoir davantage accès aux ressources financières. C'était aussi une conséquence de l'exode rural qui vidait les villages des hommes et obligeait les femmes à prendre en charge l'agriculture de base. Pour le colonisateur, c'est l'homme qui subvient aux besoins de la famille, et la femme a surtout un rôle de reproduction et de gestion domestique. L'État congolais a établi des politiques de promotion de la femme, mais elles sont elles aussi largement inspirées de cette vision qui veut que la femme soit une femme au foyer, peu concernée par les activités de production (Sarr, 2015). D'autres éléments expliquent leur exclusion du pouvoir ; le mode de fonctionnement et, surtout, la politique du clientélisme, qui exige des capacités, des moyens (économiques et de l'influence) (Parent-Chartier, 2017).

Dans ce qui précède, nous avons vu que le fonctionnement de l'État congolais permet une reproduction du système patriarcal et conforte le régime coutumier, qui tendent à pénaliser les femmes qui souhaiteraient se prévaloir de leurs droits. Suivant une conception moderne de l'État, celui-ci serait neutre et l'un de ses rôles fondamentaux serait de mettre en place des lois et des règles dans le but de protéger tous ses citoyens, sans distinction (RDC, 2011). C'est ce que nous pouvons lire à l'article 58 de la constitution. En adoptant une perspective féministe sur l'État, cet énoncé apparaît comme un idéal réservé aux hommes, à l'exclusion des femmes. Les intérêts spécifiques de celles-ci ne sont pas pris en compte dans les politiques étatiques, qui privilégient systématiquement les hommes. Comme le dit Parent-Chartier (2017) : « L'État n'est donc pas neutre, il est plutôt masculin » (Parent-Chartier, 2017).

Le rôle que joue l'État dans le maintien des inégalités affectant les femmes au quotidien ne se limite pas au seul fait de les cautionner par absence d'intervention. L'État congolais, par ses politiques et réformes, participe activement au renforcement d'un système qui empêche les femmes de jouir des mêmes droits que les hommes. Premièrement, dans les différents textes officiels rédigés par les autorités gouvernementales, se dégage la conception de la femme du gouvernement congolais. Il la confine à son statut de mère et d'épouse. À cet effet, rappelons le Code de la famille congolais et les dispositions discriminatoires qu'il contient. Par exemple, c'est au mari que revient le choix de la résidence, l'épouse étant tenue d'y habiter. Le Code illustre bien la vision patriarcale que l'État entérine par la multitude des atteintes aux droits des femmes qui y sont formulées. Ce Code est qualifié de « très discriminatoire ». De ce fait, « Le Code est révélateur des puissants schèmes idéologiques et culturels qui tissent les mentalités et légitiment les pratiques » (Macé, 2015). Au niveau international, le Congo a ratifié de nombreux protocoles et conventions censés garantir aux femmes l'équité en matière de droit. S'inspirant des principes démocratiques de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, le préambule de la constitution de 2011 proclame l'accès de tous les citoyens, sans discrimination, à tous les niveaux du pouvoir. Il garantit ainsi à tous les citoyens et à toutes les citoyennes, le libre exercice de l'ensemble des droits politiques attachés à leur qualité, sous réserve qu'ils ne se trouvent pas visés par une condamnation pénale ordonnant la privation des droits civiques (Petiot, 2005).

Notons aussi que la notion de genre, dans le contexte foncier congolais, est particulièrement complexe. Rarement propriétaires de terrains, les femmes ne peuvent quasiment jamais prendre de décision concernant l'exploitation des terres, leur gestion et l'affectation des revenus dans les communautés traditionnelles du Nord-Kivu et à Beni. En cas de décès de leur conjoint ou de leur père, elles se heurtent souvent à la coutume, qui limite leurs droits d'héritage, bien que le Code de la famille ne fasse pas de distinction entre hommes et femmes en matière de succession (Juristes Solidarités, 2013). Pour ce faire, les femmes cheffes de ménage ou vivant seules se voient rarement marginalisées par le système patriarcal de leur famille (père, frère, oncle...). En fait, le mariage et le patriarcat (une théorie fondée sur les avoirs) favorisent une vision où la femme est considérée incapable juridiquement. Pour illustrer, on peut prendre l'exemple de la privation de droits de propriété des épouses, d'où des réclamations en vue de la réforme des droits de propriété. Des travaux remettent en cause le consensus selon lequel la solution à la tragédie des communs passerait soit par la création de droits individuels de propriété soit par la gestion des biens communs par les instances publiques. Cette remise en cause s'appuie sur des cas historiques d'arrangement institutionnel, dans lesquels la gestion collective des biens publics est adossée à des droits de propriété individuels (Siim, 2011)

L'analyse des rapports de force qui influencent la production des lois permet de comprendre les limites de l'impact du droit sur les transformations sociales réelles. L'étude de la « chaîne du droit » jusqu'à l'application de la loi montre que les évolutions en matière juridique n'ont pas nécessairement l'effet performatif escompté. L'État congolais fait lui-même partie du problème dans la mesure où il instrumentalise souvent la question du genre pour la mettre au service de ses projets. Si les outils légaux aident à améliorer le sort des femmes sur le marché du travail, ils sont dans l'impossibilité de mettre en cause la construction du genre à sa racine (Rodríguez-Ruiz, 41-63). Paradoxalement, en matière foncière, la formalisation des droits, c'est-à-dire la suppression des coutumes et des pratiques qui les accompagnent, pour les remplacer par un droit codifié, se fait souvent au détriment des femmes. De nombreuses recherches montrent ce qu'elles perdent dans le passage de la coutume au droit, même lorsque la coutume est patriarcale et oppressive pour elles (ce qui n'est pas toujours le cas) et même lorsqu'elles acquièrent de nouveaux droits formels. Ce paradoxe s'explique par le fait que la coutume, plus souple que le droit, se prête à des

arrangements permettant aux femmes d'accéder aux ressources, voire d'exercer un certain pouvoir (Siim, 2011).

En RDC, l'un des principaux obstacles à l'amélioration des droits des femmes en matière de propriété foncière réside dans les valeurs et pratiques patriarcales. Dans la Ville de Beni, par exemple, dans la plupart des cultures, les droits fonciers sont patrilinéaires, et cela en dépit des lois. Pour donner des résultats positifs et favoriser l'inclusion sociale, la conception et la mise en œuvre des programmes nationaux et locaux devraient être le fruit d'une approche participative aux niveaux national et local. Le but serait de se pencher sur ce qui permettrait à toutes les parties d'accéder à la terre, d'exercer leurs droits et de détenir un droit de regard sur eux (Parent-Chartier, 2017). À vrai dire, certains auteurs pensent que l'approche cadastrale d'enregistrement public des droits, gérée par l'État, peut améliorer la sécurité foncière, qu'elle constitue le meilleur moyen pour les femmes d'obtenir des droits fonciers (FOA, 2017). D'autres soutiennent que les hommes sont plus susceptibles de bénéficier de l'enregistrement que les femmes (DefendDefenders, 2018).

À propos de ce qui précède, des études avancent que l'enregistrement foncier a des limites, qu'il est problématique, complexe et peu ou mal connu. Certaines autres soulèvent des contradictions entre les normes locales (coutumières), elles-mêmes plurielles et évolutives, et soutiennent l'idée d'une hybridation des règles foncières selon la réalité du terrain (Ona, 2009). Il en découle que la certification locale des droits devrait s'appliquer conformément aux règles, pratiques et dynamiques locales, de manière à coller à la réalité sur le terrain et ressortir la traduction juridique locale. Pour ce faire, il faudrait que ces règles et pratiques locales soient inclusives, sensible au genre et respectent la constitution (Delvill, 2002). Cette proposition est compatible avec la conceptualisation du droit de propriété du STDM.

En ce qui concerne la question du genre, de manière implicite, les colons ont donné aux femmes un droit d'accès et d'usage de la terre, tout en leur refusant celui de propriété et de contrôle foncier (Kimani, 2008). Ainsi, la colonisation a laissé des traces profondes dans les modes de gestion et d'administration foncières africaines (Gagui, 2016). Pour Augustinus (2020), le système de l'État est trop rigide. Elle se penche sur le pouvoir des systèmes hybrides évoqués dans les approches de GLTN et ses partenaires. Pour elle, ces systèmes hybrides s'appuient sur des méthodologies qui,

dans certaines conditions, peuvent accélérer le changement social et la transformation des relations de pouvoir. Pour elle, « [l']utilisation plus délibérée de ce cadre conceptuel au cours du développement de la technologie liée à la terre pourrait le rendre plus adapté à l'objectif, en particulier au niveau communautaire ». Son analyse montre comment un outil technique comme STDM se présente comme un dispositif intellectuel pour explorer le problème. Pour elle, il faudrait le mettre en œuvre et le reproduire de manière à ce qu'il contribue à modifier les relations de pouvoir et à soutenir la sécurité d'occupation des communautés pauvres (Augustinus, 2020).

En effet, les personnes vulnérables ne possédant pas de titres de propriété reconnus officiellement préfèrent s'en remettre aux autorités coutumières pour accéder à la terre. En vertu de la loi, ces autorités ne peuvent gérer les terres. Cela fait en soit qu'il arrive que les autorités coutumières et étatiques accordent des droits de jouissance à des demandeurs différents pour une même terre, des suites d'une mauvaise gouvernance foncière (Mugangu, 2008).

C'est ainsi que le STDM a été présenté comme une solution pour combler le vide entre les terres « formellement » enregistrées et les terres qui ne le sont pas (GLTN, 2015). Suivant une démarche pragmatique, il se donne pour objectif d'identifier et de cartographier les revendications foncières concurrentes à des fins de reconnaissance. Cela afin que le statut juridique des terres puisse être clarifié et que les droits fonciers des pauvres soient consolidés, d'où le concept de « continuum des droits fonciers ». Il s'agit donc de faire du secteur foncier un « fait social total » et d'envisager toutes les relations que ce secteur entretient avec les autres dimensions de la vie sociale à titre de démarche légitime et souple (Chouquer, 2009). Ceci pourrait aider les exclus.

2.4. Vision pragmatique de la question foncière : un système hybride en RDC ?

Pour comprendre la situation nous allons a) définir le système hybride (b) présenter le cadre conceptuel de STDM (c) présenter l'implémentation de STDM dans certains pays (d) avant de se focaliser au cas de la RDC (e).

2.4.a Le système foncier hybride

La sécurisation de la tenure par voie hybride repose, dans une perspective de solutions, à la fois sur l'utilisation de la tradition et de la « modernité ». C'est par exemple, dans le but de résolution

des conflits fonciers la prise en compte d'instances de confrontation, de négociation, de réconciliation, de compromis ainsi que la médiation foncière (étant les principes clés du système coutumier) et les forums modernes de l'administration foncière et des tribunaux selon le cas (Chouquer, 2021).

Par exemple, en Afrique du Sud, l'administration foncière hybride a commencé en mettant en parallèles deux systèmes d'administration publique simultanément et opposés mais interconnectés. D'où d'une part, l'enregistrement de droits fonciers et d'autre part, la transaction hors registre avec témoin. Ceci retrace ainsi l'historique des transactions et des droits sur une propriété foncière.

Ce système devrait rester, tel quel même après l'exécution du projet. Aussi, la prise en compte de la procédure foncière traditionnelle à côté de la procédure foncière étatique, par le biais du STDM justifierait l'existence du système hybride. Pour ce faire le système traditionnel est intégré dans le système « moderne » sans violation de ce dernier.

2.4.b Description générale du STDM en tant que cadre conceptuel

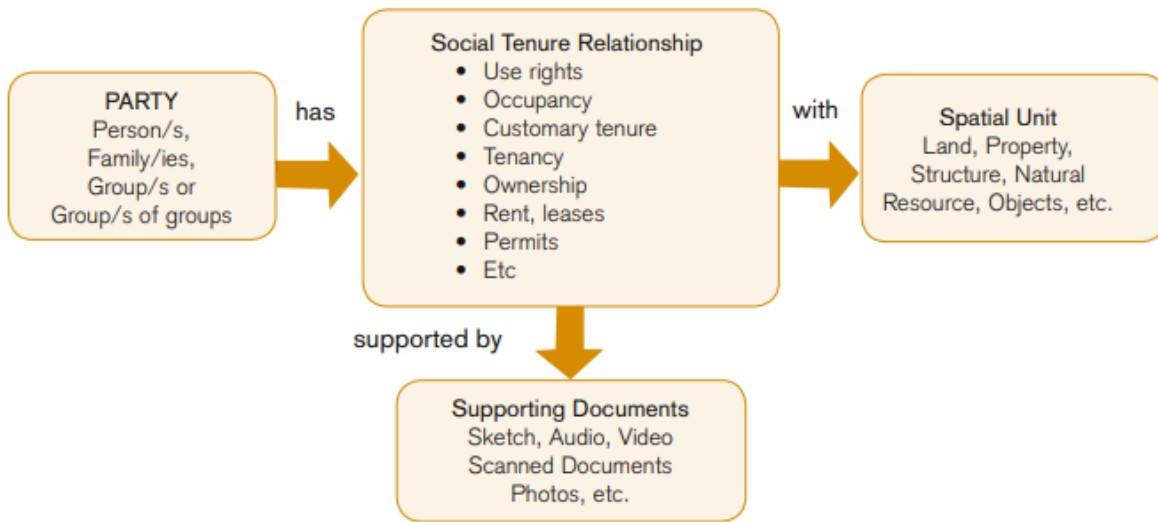
Le STDM serait un outil de gestion des informations foncières jouant un rôle de liaison entre application du modèle et concept relatif à la relation entre les personnes et la terre. GLTN, son concepteur, le présente à la fois comme un concept, un modèle et un outil de gestion des informations foncières. Toujours suivant son concepteur, le STDM est un outil simple, flexible et adaptable au contexte. En tant que modèle, le STDM se présente comme une version « spécialisée » du Modèle de domaine d'administration foncière (Land Administration Domain Model, LADM) approuvé par l'*International Standards Organisation* (ISO). On parle de version spécialisée pour marquer certaines différences, qui concernent principalement la terminologie et le domaine d'application.

Dans le STDM, toute forme de droit, de responsabilité ou de restriction dans un système formel est considérée comme une relation d'occupation sociale. Ces relations pourraient être par exemple le droit de propriété sur une parcelle de terre, le droit de louer un immeuble, l'interdiction pour un groupe ou une personne d'exploiter un lopin de terre, etc. En quoi le concept viendrait remplir un vide en vertu duquel la tenure foncière coutumière et informelle n'est pas gérée ou n'est pas sécuritaire. Il convient de préciser que nous sommes d'avis que l'on ne devrait pas assumer que les droits coutumiers ne sont pas sécuritaires du seul fait de leur non-légalité. En ce sens, Chauveau

(2014) soutient que, dans de nombreuses situations, disposer d'un document juridique ne garantit pas pour autant la sécurité des droits (Chauveau, 2014).

En outre, le concept de STDM viserait à représenter la relation « personne-terre » sans tenir compte des contraintes formelles, de la légalité et des détails techniques. Il fournirait un cadre pour représenter des relations flexibles « peuple-terre » ayant des « relations de tenure sociale ». Le STDM est un outil d'information qui se présentant comme un progiciel permettant l'enregistrement et la visualisation des relations « peuple-terre », parmi d'autres informations (Berry & Augustinus, 2018). Pour Lemmen, il s'agit d'un système de gestion de l'information foncière qui peut être utilisé pour soutenir l'administration des terres dans les zones urbaines et rurales tout en étant lié au système cadastral, permettant du coup l'intégration des informations. Toutefois, dans le processus du STDM, l'identification de la tenure et de ses limites serait un élément clé (Lemmen C. , 2010).

FIGURE 1: STDM CONCEPTUAL MODEL



(Lemmen, 2010).

Le STDM se présente donc comme un outil fondamental apte à représenter les relations de tenure sociale, les parties (personnes physiques ou non), les unités spatiales (parcelles de terrain) ; cela en usant de différents types de documents (audio, vidéo, photographies, etc.) (Archer, 2016). Le STDM fonctionne avec plusieurs logiciels qui jouent différents rôles. Relevons trois d'entre eux : une application de système d'information géographique (SIG) permettant la manipulation de

données géospatiales (cartographie) ; un gestionnaire de base des données relationnelles ; et un outil de gestion des données spatiales. Ces logiciels sont QGIS (PostgreSQL et PostGIS). En pratique, le STDM est une extension, un outil complémentaire du système d'information géographique QGIS. Toutefois, la portée de ces outils dépend du système de droit foncier dans lequel ils s'inscrivent. Les droits ciblés par le STDM doivent être reconnus légalement ou politiquement au sein d'un système d'administration et de gouvernance foncière compatible. Cela afin que ces droits puissent être considérés légitimes et mis à jour à chaque transaction foncière.

En revanche, le système chercherait à élargir le cadre de l'administration foncière en offrant des alternatives aux lacunes institutionnelles, techniques et fiscales affectant cette administration. L'utilisation du STDM viserait spécifiquement à apporter du soutien dans les zones qui ne relèvent pas des régimes fonciers officiels et des systèmes cadastraux, par exemple les établissements informels et les lieux régis par les lois coutumières et les pratiques traditionnelles. De plus le STDM pourrait être utilisé et personnalisé pour répondre aux objectifs du système conventionnel, notamment en ce qui concerne le cadastre fiscal, la gestion des documents et la prestation de services. Il serait basé sur des technologies libres de droits (*open source*) rendant l'outil accessible à tous. À condition que les utilisateurs disposent des capacités techniques et des technologies nécessaires à leur utilisation. Le concept adhère à certains principes sous-jacents du LADM ISO. De même, le GLTN promeut l'application du STDM en conjonction avec d'autres outils GLTN, tels que le continuum des droits fonciers, en vue d'une administration foncière adaptable. Le but est de faciliter la transition du droit informel vers le droit formel tout en assurant la sécurité. En anglais, ce type d'administration adaptée est nommée *Fit-for-Purpose* (FFP). Les objectifs du STDM peuvent être associés à des problématiques telles que les droits fonciers pour tous, la justice sociale, l'accès des femmes à la terre, les ressources naturelles et l'utilisation responsable des terres (Zeeuw, Lemmen, Unger, & Dijkstra, 2019). Ceci permet aux utilisateurs de se concentrer d'abord sur l'objectif – c'est-à-dire le « quoi » en termes de résultat final – et de concevoir la manière la mieux adaptée pour l'atteindre. C'est un outil flexible quant à la terminologie et aux exigences de précision, ce qui facilite l'enregistrement de différents types de tenure dans différents cadres juridiques et institutionnels. Il s'agit de s'adapter le mieux possible aux besoins sur fond d'amélioration progressive. Ainsi une approche *FFP* pourrait assurer que des systèmes d'administration foncière de base et appropriés soient mis en place dans un délai relativement court

et à des coûts abordables. Après quoi les systèmes peuvent être améliorés progressivement au fil du temps (Lemmen C, 2018), entre autres via les énumérations participatives. Il constitue un moyen de promouvoir la sécurité foncière. Suivant les recommandations de GLTN, plutôt que de créer des équipes spécialisées d'enquêteurs externes, il s'avère plus efficace et moins coûteux de confier ces tâches à des membres de la communauté. Pour soutenir ce point, il se réfère à des cas, recensés partout dans le monde, de communautés urbaines pauvres collectant des informations sur elles-mêmes, en particulier pour faire pression en vue d'une meilleure sécurité d'occupation. Cela peut prendre la forme d'enquêtes et de profilages (FIG, 2018). Pour Jefferson Fox (1998), à l'occasion d'un résumé, indique que la documentation cartographique doit rendre compte de la réalité du terrain tout en assurant l'objectivité de la science et de la standardisation (Hirt, 2009). De ce point de vue, la cartographie est la métaphore de diverses cultures, il faut prendre garde de ne pas s'appuyer sur les seuls fondements d'une cartographie scientifique d'origine occidentale (Palsky, 2013).

Il y a pour ce faire, dans certains cas les informations de l'intégration par exemple de rêves (éléments non humains) lors du processus de la numérisation qui pourrait être considérées. En effet, certaines expériences de cartographie en Amérique latine ont vu les participants demander la permission aux ancêtres avant de pénétrer certains lieux pour les cartographier. Les « acteurs non humains » devraient envoyer des signaux qui devraient permettre l'avancement ou non de la cartographie (Hirt, 2009).

Quoi qu'il en soit, bien que beaucoup d'auteurs et de communautés concernées reconnaissent les qualités de la cartographie participative, ses impacts culturels ont été critiqués. Dans cette perspective, les expériences se fondent trop sur le contexte occidental ; mobilisant des concepts urbains et des méthodologies faits pour des communautés déjà familiarisées avec la « modernité » où l'accès à la technologie est facile. Par-là, des enjeux interculturels seraient négligés (Hirt, 2009). C'est ainsi que pour Rundstron (2005), citée par Hirt, les systèmes techniques d'information foncière sont « potentiellement toxiques pour la diversité humaine ». Pour lui, les experts dans le maniement des outils de cartographie participative, bien qu'animés par des bonnes intentions et intervenant à la demande des communautés intéressées, contribuent à l'ambition des occidentaux de contrôler la représentation des communautés. Est à noter que cet auteur a promu par ailleurs les

expérimentations de cartographie participative et reconnu leur efficacité (Hirt, 2009). À vrai dire, les auteurs qui s'opposent à la cartographie participative le font à l'aide de divers arguments, notamment en s'inquiétant d'une perte d'information dans certains milieux par exemple relative aux zones cérémoniales, de chasse ou de cueillette. En effet, les limites des lieux cités ci-haut s'avèrent généralement négociables dans une société péri-urbaine ou rurale, mais, une fois la cartographie achevée, elles deviennent rigides et peuvent être source de conflits pour l'accès aux ressources locales (Johnson, Louis, & Pramono, 2006).

Les auteurs soulèvent aussi le problème du passage de l'oral à l'écrit, où les informations deviennent accessibles pour les géomètres, les exécutants de projet, les partenaires financiers, les chercheurs, etc. ; faisant planer le risque d'une utilisation hors contexte, voire d'une appropriation. Certains vont plus loin, ajoutant que la conservation en ligne (ou au moyen d'autres outils informatiques) des données cartographiques pose le problème de l'inégalité, voyant dans l'accès libre pour tous un produit de l'imagination (Palsky, 2013). Johnson et al. (2006) estiment que la production de cartes, et la cartographie en général, est une métaphore de la domination ou une suite de la colonisation (Johnson, Louis, & Pramono, 2006). Dans le même ordre d'idées, Poole (2005) rend compte du pouvoir pouvant être attribué à certains acteurs par la production et l'utilisation de cartes. Il indique que les cartes produites par les colons à l'époque constituent de parfaits exemples. En effet, ces cartes ont souvent omis les noms indigènes d'installations existantes, ce qui a laissé prétendre que certaines terres occupées ne l'étaient pas. D'autres auteurs soutiennent que les cartes des explorateurs de l'époque coloniale ont « imposé » la géographie occidentale au territoire africain, les rendant incapables de représenter l'identité d'un lieu et le rapport au territoire (Hirt, 2009). Notamment des noms d'éléments qui changeaient selon les saisons. Le problème majeur était le rapport d'incompréhension entre les informateurs clés et les cartographes. Cette situation a mené à la déformation et à l'utilisation de noms sans comprendre la valeur sociale leur étant associée (REID, 2011). Une chose qui nous surprend avec Harchies et al (2007), est de voir comment certaines communautés participent à la cartographie pour satisfaire des partenaires financiers. Ils s'accommodent des règles pour orienter les décisions à leur avantage, à même les agences gouvernementales et les institutions internationales, vectrices pour la plupart de domination et manipulation (Palsky, 2013). Ceci montre suffisamment que la cartographie

participative peut être complexe, qu'elle doit faire l'objet de réflexion, sans quoi elle pourrait créer des conflits au lieu de les résoudre (REID, 2011).

Comme nous venons de le voir, une grande partie des travaux intéressés par le STDM adopte une approche assez « technique » (à quelques exceptions près, en particulier ceux d'Augustinus). Dans cette thèse, nous ne voyons pas la mise en œuvre du STDM comme une question « technique », mais comme un champ de relations de pouvoir, où les différentes parties prenantes négociaient sur la façon de mettre en œuvre un projet. Nous ne sommes pas tellement intéressés par les « résultats » du projet, au sens de son évaluation, mais nous voulons voir ce que l'évaluation de projet révèle sur les relations de pouvoir entre les différentes parties prenantes. C'est ce qui rend si intéressantes les questions de « l'adaptation » de la STDM et de « l'hybridité ». Ultimement, il s'agit de voir comment les négociations entre acteurs ont abouti à certaines formes d'adaptation du projet au contexte local.

2.4.c. Implémentation du STDM dans certains Pays

La question foncière en Afrique est capitale. La littérature souligne de manière unanime que les politiques appliquées dans ce domaine depuis la période coloniale ont conduit à des échecs. Depuis quelques années, conscients des enjeux fonciers, plusieurs états africains ont jugé utile de réformer le secteur en harmonie avec les réalités du terrain. Pour ce faire, ils ont tenté de tirer profit des outils laissés par les colons ou mis en place peu après leur départ tout en essayant de les adapter aux réalités locales actuelles (Randranto, 2014). Comme d'autres pays du Sud, le système foncier de la RDC n'a pas connu des changements depuis 1973. Conscient des conséquences de cette inaction, ce pays veut maintenant relever le défi pour limiter, voire éradiquer les violences et conflits fonciers. Le but est d'abord de mieux protéger les droits des personnes physiques et morales, qu'elles soient publiques ou privées, en accordant une attention particulière aux personnes vulnérables (communautés locales, populations autochtones, femmes, jeunes et enfants). Il est ensuite de mettre en œuvre une bonne gouvernance afin de stimuler l'investissement productif dans un esprit de développement environnemental et social durable. L'engagement qui en découle est de longue durée (Lassana & Ngulungu, 2017).

Dans ce pays, les règles et les procédures pour l'accès et la sécurisation de la terre sont problématiques. L'une des questions capitales liées à la réforme actuelle est de permettre aux

hommes et aux femmes d'accéder, d'utiliser et de contrôler la terre, mais aussi d'assurer l'égalité d'accès à l'éducation, aux opportunités économiques, en tenant compte des contraintes de temps et d'autres problèmes « structurels », sans discrimination. Ceci renvoie au fait que, dans la plupart des cas, la loi ne permet pas de répondre aux demandes des administrés. Soit parce qu'elle est ignorée, soit parce qu'elle est trop rigide, soit que les administrateurs ne l'appliquent pas comme il faut. Cela donne une marge de manœuvre aux institutions locales aux pratiques issues de la base (Deshajes, 2016).

Notons que la RDC est dotée d'une biodiversité et d'un écosystème riches. Paradoxalement (Ministère de l'environnement, 2016), à cause de l'évolution de la croissance démographique, de la mauvaise gouvernance, de la spéculation sur la terre, des conflits fonciers, etc. ; la terre devient de plus en plus rare et la population cherche des solutions auprès des institutions qui les avantagent le plus. Ce qui cause des inégalités de revenu et de richesse, qu'elles soient relatives au sexe, à la classe ou autre (Lavigne Delville, Toulmin, & Colin, 2017).

Les réponses formulées par la littérature spécialisée sont marquées par des divergences. La question que les auteurs se pose est de savoir s'il faut renforcer les droits individuels de propriété ou revenir aux droits « coutumiers » ou traditionnels qui existaient avant l'administration coloniale ? Cette réflexion est marquée par l'opposition entre deux grandes postures. Pour plus de clarté, offrons quelques précisions sur ces dernières sans entrer dans le détail de l'histoire.

Prenons l'exemple de la pensée socialiste de Friedrich Engels (1976 [1884]). Ce dernier critique la propriété privée individuelle et propose des options collectives, allant de l'abolition de la propriété privée à des formes diverses de délimitation ou d'organisation de ce droit au nom de l'intérêt collectif ou du droit commun. La perspective libérale de Locke (1999 [1689]) fait au contraire de la propriété privée individuelle le fondement de l'épanouissement de l'individu dans la société moderne, encourageant l'individu à défendre sa propriété. Pour Locke, cité par Fabri « [chaque homme] et chaque femme mêle son travail à tout ce qu'il fait sortir de l'état dans lequel la nature l'a fourni et laissé, et il y joint quelque chose qui est sien ; par là il en fait sa propriété. [...] Car ce travail étant indiscutablement la propriété de celui qui travaille, aucun autre homme que lui ne peut posséder de droit sur ce à quoi il est joint » (Fabri, 2016).

Par ailleurs, le professeur Alain Rohegude affirme ce qui suit : « *Dans les bidonvilles comme dans les campagnes, pour les vulnérables la sécurité foncière est une condition de vie, sinon de survie, en attendant d'accéder au développement* » (Rohegude, 2010). Pour ce faire, la personne a droit à la sécurité. Ceci va dans le même sens que l'idée de Karl Marx (1844), lu par Hérichon. Marx parle l'aliénation, le thème qui traverse toute son œuvre. Il aborde le lien entre aliénation et jouissance, mais aussi entre dépossession et appropriation (Hérichon, 1970).

Pour d'autres auteurs, c'est la constitution et la généralisation de la propriété privée individuelle dans le capitalisme qui est la cause de la problématique foncière. (Talahite, 2017). Pour eux, la généralisation du modèle occidental de propriété privée, processus auquel participent certains pays africains grâce aux divers programmes dirigés par des donateurs et aux actions des gouvernements capitalistes. Les cas du Kenya et du Madagascar sont illustratifs. Dans ce dernier pays, par exemple, la reconnaissance officielle d'une propriété se matérialise par l'attribution d'un certificat établissant un droit de propriété au profit de la personne qui, ayant mis en valeur un terrain donné, en fait la demande. Ce document est opposable jusqu'à preuve du contraire (Randranto, 2014).

Pour d'autres auteurs, les pays africains devraient considérer le droit coutumier. Pour eux la sécurité de la tenure est un objectif en soi et la formalisation des droits fonciers est une condition pour y parvenir. Pourtant, ces auteurs ne partagent pas la même conception de la sécurité foncière et de ses effets attendus. La vision des tenants de la sécurité est avant tout d'ordre économique, cherchant à ce que les concessionnaires et locataires n'aient pas à craindre de perdre leurs droits. Ils concentrent leur attention sur les enjeux de gouvernance, de réduction des conflits et d'intégration sociale. Pour Hermando (2010) et les auteurs qui, comme Pierre Jacket, sont influencés par ses idées la condition pour que les pays du Sud gagnent en efficacité économique est que les droits de propriété soient assurés aux pauvres, et respectés. Cette démarche de sécurisation permettra aux pauvres de gagner du pouvoir. Comme l'affirme Jacquet (2010), la sécurité « accroît la confiance dans la puissance publique, la capacité à emprunter (les terres servant de collatéral) et l'ouverture à l'économie formelle. Elle leur ouvre l'accès au crédit bancaire et à des activités productives » (Jacquet, 2010).

Il s'avère difficile d'établir un cadre conceptuel unique. De nombreuses recherches critiquent l'une ou l'autre de ces conceptions et proposent une approche qui reconnaît des formes multiples de droits, c'est-à-dire une approche hybride. Dans le cadre du présent travail, nous considérons le droit normatif et le droit dans le sens des sciences sociales. Ces dernières considèrent les droits comme « des actions socialement autorisées » : ce qui est possédé par une personne ou un groupe de personnes. Ce sont par exemple des droits d'usage des ressources, ou ce que l'on possède, ce sont des droits d'action socialement reconnus » peu importe le système d'autorité pour la mise en œuvre et sans pour autant susciter le débat avec le droit normatif (Delville, Toulmin, Colin, & Chauveau, 2001). Pour Delville et al., la perspective pouvant régler le problème foncier est « celle d'une approche pragmatique de la sécurisation foncière, vue non pas comme la mise en œuvre exclusive de titres, mais comme un processus par lequel les droits et leurs cessions sont reconnus et garantis, par des procédures claires, établies sur des bases perçues comme légitimes par les différents groupes d'acteurs concernés » (Delville, Toulmin, Colin, & Chauveau, 2001). Lemmen indique quant à lui que la sécurisation du droit foncier dans les zones urbaines et rurales d'Afrique doit s'appuyer sur des formes de tenure différentes de celle de la propriété individuelle pleine et entière, en se fondant plutôt sur les régimes fonciers sociaux (Lemmen, 2010). Pour lui, la manifestation d'une identité collective ne nuit pas à l'identification individuelle.

C'est dans ce cadre que le GLTN (et ses partenaires) propose l'idée de continuum des droits fonciers. En tant que concept, ou métaphore, le continuum aurait pour objectif déguisé la reconnaissance officielle de différents types d'occupation ou d'utilisation (individuelle et collective) offrant différents niveaux de sécurité aux propriétaires fonciers, compte tenu de leur situation particulière. L'idée du continuum des droits fonciers est issue d'une approche alternative et pragmatique. Elle favorise la reconnaissance et l'augmentation de la sécurité individuelle et collective, admettant la cohabitation et la transformation de différentes formes d'occupation (Berry & Augustinus, 2018). Bien que la qualité et l'authenticité des informations relatives aux droits de propriété aient des limites, ce pourrait être le point de départ d'une sécurisation (Colin, 2016). En effet, l'outil proposé est le STDm, qui faciliterait, grâce au continuum, une reconnaissance des droits. Ce concept réduirait l'écart, pouvant servir de norme pour des relations « personnes – terre » flexibles.

Il existe peu de littérature sur le STDM et la gouvernance foncière en RDC. Les rares recherches qui existent fournissent peu de données empiriques et d'études de cas. Cela s'explique du fait que le STDM a été introduit récemment (2017) en RDC. Les données existantes permettent de voir comment le STDM peut contribuer à un développement local, provincial et national qui soit à la fois efficace et durable. Elles fournissent aussi des informations sur les stratégies associées à cet outil. Comme nous l'avons mentionné, dans le cadre de ce travail, nous allons chercher à comprendre cet outil et à analyser comment il a interagi avec le système cadastral préexistant en nous penchant sur le rôle des différentes parties prenantes dans cette interaction (qu'il s'agisse par exemple de facilitation ou de négociation). Ultimement, notre analyse s'intéresse au degré de sensibilité de ce système vis-à-vis la problématique du genre dans le secteur foncier en RDC.

Des textes résument les approches utilisées pour mettre en œuvre du STDM et le LADM dans divers pays, dont la Chine, Sainte-Lucie, Saint-Vincent-et-les-Grenadines, les Philippines, le Kenya, la Namibie, l'Ouganda et la Zambie (Antonio et al, 2017 ; Ayson et al, 2017 ; Chigbu et al, 2021 ; Kumwenda et al, 2018 ; Zhuo et al, 2015). L'éventail géographique des études de cas illustre le rayonnement global de cet outil et donc l'importance d'études critiques comme celle-ci.

En effet, les modalités de mise en œuvre et les résultats varient selon les contextes. Les facteurs clés comprennent la présence d'organisations communautaires organisées et expérimentées et les initiatives gouvernementales dans les zones ou dans des zones similaires (c'est-à-dire les programmes d'amélioration des conditions dans les milieux concernés).

Par exemple, au Kenya, les membres de la communauté dans les quartiers informels s'étaient organisés pour communiquer avec les agences gouvernementales avant toute intervention extérieure (Danilo A, Marongwe, Nyamweru, & Julius, 2017). Les communautés dans des endroits comme le quartier Mashimoni à Nairobi, « s'engagent de plus en plus dans des conversations foncières au niveau national ». Cela en bénéficiant du soutien d'ONG puissantes telles que Pamoja Trust. Pour reprendre les mots des auteurs, « [c]e que les interventions du GLTN ont fait, c'est de s'appuyer sur l'intérêt et les capacités existants dans les communautés, en rendant les interventions pertinentes et durables et en agissant comme un catalyseur pour les réformes » (Danilo A, Marongwe, Nyamweru, & Julius, 2017).

En Namibie, le modèle STDM a été mis en œuvre dans un campement informel de la ville de Gobabis (Chigbu, Bendzko, Mabakeng, Kuusaana, & Tutu, 2021). Alors qu'il y avait déjà beaucoup d'organisations communautaires. Les habitants du campement avaient, en réponse aux menaces d'expulsion, suggéré au gouvernement d'utiliser des procédures d'énumérations participatives et de planification, afin d'éviter la réinstallation des résidents. Deux organisations non gouvernementales, le *Namibia Housing Action Group* et la *Shack Dwellers Federation of Namibia*, ont participé à la formation des membres de la communauté locale à la tenue d'activités d'énumération participative. Ce projet a été facilité par une législation foncière progressiste qui « a fourni un cadre juridique aux communautés des quartiers informels pour accéder aux droits fonciers formels dans le cadre d'une association » (Chigbu, Bendzko, Mabakeng, Kuusaana, & Tutu, 2012). L'analyse des données était également participative, les membres de la communauté utilisant des feuilles de calcul pour effectuer l'analyse. Les habitants locaux ont également eu l'occasion de présenter des données lors de réunions publiques. Les étudiants ont soutenu les projets de différentes manières et, à quelques reprises, on a eu recours à des géomètres professionnels. Il en a découlé un processus de mise à niveau des établissements, une meilleure prestation de services, ainsi que la remise de documents de propriété foncière aux résidents locaux (Chigbu, Bendzko, Mabakeng, Kuusaana, & Tutu, 2012). « Le succès du projet est le résultat d'une participation communautaire intense et du soutien du gouvernement local et national. L'application STDM est idéale pour les communautés pour gérer leurs informations, cependant, cela ne peut pas être fait de manière isolée » (Chigbu, Bendzko, Mabakeng, Kuusaana, & Tutu, 2012).

En Zambie, les terres détenues en vertu des systèmes coutumiers ne sont pas reconnues par les systèmes statutaires d'administration foncière et ne peuvent donc pas être enregistrées auprès de l'État. Bien que la loi foncière de 1995 reconnaisse la légitimité de ces systèmes, elle « ne précise pas la nature des droits coutumiers ou la manière dont les droits peuvent être acquis, exercés ou enregistrés ». Cela signifie qu'il n'y a pas de mécanisme de contrôle juridique officiel permettant la reconnaissance officielle des terres coutumières (Mandhu, 2020). Ce type de vide juridique n'est pas unique à la Zambie ; une situation similaire existe en RDC. Le STDM a été introduit dans certaines zones rurales sous les régimes fonciers coutumiers, avec le soutien des chefs locaux et

de plusieurs ONG locales et internationales, y compris dans les cas des processus populaires menés en Zambie pour les sans-abris et les pauvres (Morgan, et al., 2019).

En ce qui concerne l'utilisation du STDM dans des zones conflictuelles ou post conflictuelles, Augustinus se penche sur des informations colligées en Irak, au Pérou et ailleurs. Ces cas montrent que le STDM en contexte de conflit violent implique les mêmes éléments clés que pour les situations normales. Il sert les mêmes objectifs, soit : offrir une certaine forme de protection des droits fonciers, dans la plupart des cas des droits fonciers légitimes plutôt que des droits de propriété ; renforcer la sécurité d'occupation dans le cadre d'une justice transitionnelle extra-légale, en dehors des procédures formelles et administratives ; documenter l'état du secteur foncier en vue de la planification, du contrôle et de l'utilisation des terres ; et gérer les conflits entre groupes identitaires. Pour Augustinus, L'ONU a été créée en vue de la paix, elle est issue d'un contexte marqué par des conflits violents. Ce dernier utilise son pouvoir et sa capacité pour renforcer la gouvernance foncière, notamment autour des droits fonciers des femmes. Pour elles, il est question de renverser l'opinion selon laquelle il n'est pas possible d'entreprendre des interventions de sécurisation foncière dans des contextes de conflit violent. Au contraire, les approches FFP sont un élément essentiel de la consolidation de la paix et sont souvent conçues pour servir de base aux futurs travaux sur le STDM dans les phases post-conflit et de développement (Augustinus & Tempra, 2021).

2.4.d. Expérimentation du STDM en RDC à Beni

2.4.d.i Présentation de la Ville de Beni

Située dans la province du Nord-Kivu en RDC, elle a une superficie de 184 km² pour une population estimée à 355 160 habitants. La Ville est divisée en 4 communes et 30 quartiers (RDC, 2003). Elle est située à proximité du Parc national de Virunga, sur le plateau du mont Rwenzori.

La Ville de Beni est majoritairement peuplée de Nande, les autres ethnies (les Bashu, Bapakombe, etc.) étant minoritaires. Le Swahili, le Lingala, le Kinande, le Kimbuba, le Kipakombe et le Français sont des langues qui y sont parlées (quelques autres langues sont utilisées à proximité de la ville). Cette multiplicité de langues et d'ethnies n'est pas étrangère au déclenchement de conflits et aux inégalités. Les principales activités économiques des populations qui y résident sont

l'agriculture, l'élevage, le commerce, l'industrie et l'artisanat. L'agriculture occupe une place centrale, tant au niveau économique que politique (Cellule d'analyses des indicateurs de développement, 2015). Le système traditionnel de tenure foncière constitue un puissant mécanisme de pouvoir au sein de cette société (Lobe, 2013). L'article 26 de la Constitution de transition autorise la liberté de culte, disposition reconduite suivant une formulation équivalente dans la nouvelle constitution (article 22) (RDC, 2011). Ces droits sont généralement respectés et n'ont pas de conséquence significative sur les questions foncières. En effet certaines pratiques coutumières et certaines lois ne cessent d'aggraver la situation. Le Code de la famille (Art 444) congolais, par exemple, institue l'homme comme le détenteur exclusif de l'autorité au sein du ménage et le déclare « chef de famille » (RDC, 2016). En marge des années de guerre, il faut noter que la ville évolue dans un système patriarcal, base des inégalités entre les sexes, de la domination et de l'oppression des hommes sur les femmes, où l'on peine à faire valoir les droits des femmes. Ce système, caractérisé par les stéréotypes et les préjugés sexistes, tend à banaliser la violation des droits des femmes. Les violences qu'elles subissent sont omniprésentes dans tous les domaines et secteurs de leur vie, ce qui a des conséquences sur le développement du pays tout entier (Cibambo, 2018). Une autre réalité à soulever est que les ressources foncières utiles au développement sont dans les mains d'un petit groupe d'exploitants (Kitakya, 2007). Ce qui favorise l'oppression de certains hommes et de plusieurs femmes. Pour remédier aux différentes difficultés liées aux conflits et inégalités, le gouvernement joue un grand rôle, par la réforme de certaines lois, la ratification de conventions internationales, la mise en œuvre de programmes éclairant le rôle des hommes et des garçons dans la résistance aux changements positifs. Le projet Masiani en ai un exemple.

2.4.d.ii Aperçu du projet Masiani

La présente section traite de la démarche qui permet l'exploration de l'intégration du STDM dans la Ville de Beni en RDC.

Le contexte dans lequel le projet Masiani a été mis en œuvre est très complexe, conflictuel et marqué par le manque de ressources. Beni a été légalement constituée en ville relativement récemment, en 2003, largement dans le cadre de négociations entourant des accords de paix (Peyton, 2018). En tant que grand centre urbain dans une région touchée par des conflits depuis des décennies, elle a connu des vagues d'immigration considérables en provenance des zones

rurales menacées par la violence. Depuis 2013, les zones autour de Beni sont le théâtre de massacres, généralement imputés au groupe armé Allied Democratic Front (ADF). En 2021, des attentats, parmi lesquels des attentats-suicides, ont eu lieu dans la ville. Même lorsque comparée à des villes comme Goma, Beni, « est exceptionnelle dans le sens où des atrocités de cette ampleur, sur une période relativement longue, n'ont jamais été observées auparavant à proximité des agglomérations urbaines de la région » (Büscher, 2020).

Une autre source importante d'immigration vers Beni est la recherche d'opportunités économiques. Lors des conflits de 1996-2003, la ville était perçue comme un espace de stabilité et de sécurité, attirant les investissements de grandes entreprises. La présence d'agences des Nations Unies et d'autres organisations humanitaires a également dynamisé l'économie locale (Peyton, 2018). À Beni, « la valeur moyenne d'un mètre carré de terrain a augmenté de plus de 3 500 % de 1998 à 2016 », de sorte que « des parcelles qui se vendaient autrefois pour des sommes d'argent nominales ou des unités des échanges, c'est-à-dire le bétail, les denrées alimentaires et les boissons, valent aujourd'hui des milliers de dollars » (Peyton, 2018). L'immigration a conduit à la construction de logements autour de la ville sans respecter les directives d'urbanisme, en violation des règlements de zonage et sans services de base, tels que l'eau ou les égouts.

Peut-être plus fondamentalement, cependant, « les villes [de l'est de la RDC] ne se sont pas seulement adaptées à une situation prolongée de conflit violent ; à travers leur transformation, de nouveaux marchés urbains, de nouveaux systèmes d'accumulation et de profit et de nouvelles formes de gouvernance urbaine ont émergé » (Karen & Gillian, 2019). En d'autres termes, des réseaux complexes d'acteurs diversifiés – formels et informels, coutumiers et statutaires, pénaux et juridiques – peuvent avoir de l'influence dans des endroits comme Masiani. Dans les zones périurbaines de Beni, les formes coutumières préexistantes de régime foncier, basées sur les rôles de gouvernance foncière des chefs locaux, se sont superposées aux systèmes d'administration foncière urbains gérés par l'État, lorsque les zones rurales ont été reclassées en zones urbaines. En plus, de manière générale, il existe deux systèmes culturels, soit patriarcal et matriarcal. Dans notre champ d'étude, les pratiques sont patriarcales, avec des particularités.

Comme nous l'avons dit plus haut, le STDM concerne essentiellement les personnes ; il s'intéresse à tous et à tous les types de relations que les personnes entretiennent avec la terre. Les parties dont il tient compte sont des personnes, des groupes de personnes ou des personnes non physiques qui

composent une entité unique identifiable. Ainsi une personne non physique peut être une tribu, une famille, un village, une entreprise, une municipalité, l'État, une coopérative d'agriculteurs ou une communauté religieuse, voire un groupe des personnes partageant des intérêts. Cette liste peut être étendue (Lemmen, 2010).

Comme nous l'avons mentionné, le STDM peut être adapté aux situations locales, en fonction des besoins de la communauté (Lemmen, 2010). C'est dans ce contexte qu'une expérimentation a été tentée en 2017 par le gouvernement provincial et l'ONU-Habitat / GLTN, en partenariat avec l'UCBC, pour soutenir l'administration foncière de Beni. Dans ce milieu, la problématique des questions foncières demeure préoccupante. Le partenariat visait à soutenir les mécanismes de règlement des différends fonciers et à promouvoir la sécurité (GLTN, 2017). Les interventions comprenaient des séances de sensibilisation, de numérisation, d'énumération, de médiation, et de conversations sur les contraintes et les inégalités de genre (Vutegha, sans date). Le projet se fonde sur l'hypothèse selon laquelle la mise en œuvre de GLTN, plus spécifiquement du STDM sous la forme d'un système d'information foncière (SIF), constitue une réponse réaliste, pratique et adéquate au problème d'insécurité de la tenure foncière et qu'elle permet de prévenir les conflits. Dans l'éventualité d'un conflit, ce SIF devrait en outre faciliter l'atteinte d'une résolution et la sécurisation foncière en tenant compte de la problématique du genre, telle qu'elle se présente dans le quartier Masiani de la Ville de Beni (Danilo, Ndungu, Gitau, & Sylla, 2019). Les exigences de STDM sont énumérées par Augustinus et al. (2006) et reprises par Lemmen sous forme de questions : « *Can formal and informal tenure systems be merged in one environment? How should a participatory approach be optimally supported? Which types of spatial units and parcel/spatial unit identifiers should be supported; how to support flexible (changing over time) boundaries, fuzzy boundaries? etc.* » La question portant sur le Genre se formule comme suit : « *How could a Social Tenure Domain Model support in full and equal access to land?* » Ces exigences sont particulièrement appropriées pour nous aider à comprendre comment le STDM a été implanté et intégré dans le système foncier existant de la Ville de Beni.

Cependant, pour Jacque Webber (1904), cité par Fall, l'analyse de la problématique de la terre doit tenir compte d'au moins trois facteurs : la dimension culturelle, la terre comme espace-ressource, et le système d'accès, d'usage et de contrôle des ressources (Fall, 2017).

L'établissement du SIF au sein des bureaux de l'administration foncière de la Ville de Beni fournirait une preuve pratique. En effet, dans cette Ville, spécifiquement dans le quartier Masiani, on rencontre des pratiques relevant du système de tenure coutumière, les chefs coutumiers exerçant leurs droits traditionnels en parallèle de l'administration moderne. Historiquement, les premiers excluent les femmes des questions foncières et le deuxième reste muet sur la question.

Dans le cadre du projet Masiani, les concepteurs y voient un aspect inclusif et sensible au Genre. De ce point de vue, l'UCBC se donne pour objectif de produire la carte des propriétés foncières, des revendications de propriété foncière, des conflits et des limites de chaque propriété. Le but était d'utiliser le modèle pour rendre ces données disponibles et accessibles aux membres de la communauté, aux médiateurs et à l'administration foncière, afin de créer une administration foncière numérisée (Mugangu, 2017). Un but qui s'ajoute à l'objectif de garantir les droits fonciers des peuples, de résoudre les conflits actuels et de prévenir les conflits futurs. Le développement de ce modèle de gestion et de sécurité foncière pour le régime foncier formel et informel présente un grand potentiel, en combinant les outils du GLTN, les technologies SIG et GPS ainsi que les pratiques de développement communautaire participatif. Il a le potentiel de servir de fondement à la sécurité foncière formelle, mais aussi comme modèle de sécurité foncière pour le régime foncier informel en zone rurale et péri-urbaine. La carte permettrait de visualiser les limites de propriétés individuelles, les propriétés publiques ou d'intérêt public (terrains de football, marchés, écoles, hôpitaux, avenues, etc.) et les propriétés toujours régies par le système coutumier. De ce fait, il pourrait servir de base solide à la sécurité foncière (Mugangu, 2017). Cette carte permettrait aux services de l'administration foncière, à la communauté et aux chefs coutumiers de savoir exactement les terres que chacun possède (et ce, au fil du développement de la Ville de Beni), et d'identifier les terres disponibles pour les activités agricoles, publiques et industrielles. En outre, le modèle pourrait aider à identifier les agriculteurs locaux, les paysans et les personnes marginalisées, de manière à les enregistrer et à cartographier leurs activités dans le but de garantir leurs droits (Vutegha, sans date).

2.4.d.iii. Rôles et interventions des acteurs

a. Intervention de l'UCBC dans l'implémentation de STDM

En pratique, l'UCBC, à travers son centre de recherche, a prévu de mettre en œuvre et adapter le STDM à titre d'outil pro-pauvres et sensible au genre. Comme nous l'avons mentionné plus haut, il pourrait servir de base de données interactive à l'administration foncière pour promouvoir la transparence, améliorer la qualité des services afin de créer un modèle commercial transparent. Pour répondre aux objectifs du projet, les géomètres de l'administration foncière devaient être formés par STL de manière à pouvoir collecter eux-mêmes les données géospatiales, les traiter et produire une carte durable. La communauté (les femmes, jeunes, la société civile, etc.) devait quant à elle collecter les données autres que techniques sur ses membres (énumération). Il se pourrait que l'UCBC ait un plan pour accroître ses activités de lobbying auprès du gouvernement provincial du Nord-Kivu, pour le convaincre d'utiliser ce modèle, de même que les méthodologies et approches des droits fonciers en matière de sécurité foncière pour les terres formelles et informelles. Le but est de sécuriser les terres des populations et de créer une administration foncière transparente, abordable et équitable, en collaboration avec la RDC, de manière à contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable. Le projet présentait aussi le potentiel de favoriser la mise en œuvre de projets du même ordre dans d'autres villes (Mugangu, 2017).

b. Rôle de l'administration foncière

Il semble que l'administration avait pour rôle de rendre ses agents disponibles, d'une part, et de collaborer avec les autres parties prenantes, d'autre part. Il se pourrait qu'ils aient dû accepter l'utilisation de nouvelles technologies (SIG, GPS et STDM). Sa participation est importante pour la cartographie des propriétés foncières, des revendications de propriété foncière et des conflits. Ces informations devant être mises à la disposition de tous les membres de la communauté, de l'administration foncière, des médiateurs civils, et des autorités formelles et informelles.

En outre, il se pourrait que les interactions entre le système cadastral et le STDM aient eu lieu à la fois dans des espaces et moments formels et informels. En effet, le projet semble prévoir de regrouper les parties prenantes (société civile, chefs coutumiers locaux, association de jeunes, association de femmes, chefs administratifs locaux et administration foncière) dans un comité qui

pourrait organiser des réunions de travail hebdomadaires et tenir une assemblée générale mensuelle au cours de laquelle les acteurs pourraient échanger sur l'avancement des activités et sur les défis émergeant sur le terrain. Pendant des moments informels comme les descentes sur terrains, les sensibilisations, par les équipes mixtes (les partenaires), les membres du comité auraient des discussions sur le STDM, sur ses avantages et inconvénients comparativement au système cadastral, en vue de prendre des décisions informées.

L'équipe à la tête du projet a prévu, en collaboration avec l'administration foncière, de développer un modèle commercial transparent qui pourrait générer des revenus et rendre le projet durable. En créant une administration foncière numérisée, avec la contribution de géomètres (bureau technique), du bureau de Beni, du bureau de contentieux, du bureau d'enregistrement, et en comptant sur l'appui technique et financier de l'UCBC ; plus de données pourront être disponibles sur la propriété foncière et la valeur des parcelles. Selon eux, cela pourrait permettre à l'administration foncière de collecter des impôts et de générer des revenus. Cependant, pour constituer une base de données complète, l'administration foncière semble devoir collaborer avec d'autres services lors de l'implantation, afin de connecter chaque information de parcelle à d'autres services qui paieront pour accéder aux données (par exemple les chefs coutumiers, les banques, les services de sécurité, la santé, taxes, l'urbanisation, etc.). Il prévu aussi rendre les données disponibles aux membres de la communauté.

c. Engagement communautaire ou rôle de la communauté

À titre de parties prenantes, il semble que les membres de la communauté avaient pour rôle de se rendre disponibles pour participer à des activités – entre autres des formations, des ateliers, des conférences ou réunions et des activités médiatiques. Ces activités devaient les aider à comprendre les objectifs du projet, à participer à leur implantation comme guides et témoins, à les accepter et à se les approprier. Le président de la société civile est la personne qui devaient représenter la communauté. Les chefs coutumiers, les chefs de quartier et les chefs de cellule étant aussi de participants important (Mugangu, 2008). La création du comité local d'appui a facilité le travail. Ce comité, comme l'écrit Vuthega, travaille pour aider l'administration foncière à résoudre et à

prévenir les conflits fonciers dans la région. L'UCBC a alloué un local pour faciliter le travail d'équipe et tenir les réunions. Un acte constatif a été proposé, validé et signé par toutes les parties prenantes, accompagné d'un manuel procédural pour harmoniser et officialiser la structure (Vutegha, sans date).

d. Rôle de GLTN

Le GLTN avait pour rôle d'assurer un support technologique et financier pour l'implémentation du STDN ainsi que le contrôle de la qualité. Plus de détails seront fournis plus tard.

2.4.C.iv Procédure des activités

En termes de procédure, les activités de GLTN commenceraient par le renforcement des capacités des techniciens ; se poursuivraient avec une campagne de sensibilisation de la population pour qu'elle prenne conscience de son engagement et des effets potentiels de cet engagement sur la relation avec la terre ; pour terminer avec la numérisation (plans parcellaires) et l'énumération (Identité, images, cartes, photos, etc.). Une fois la numérisation achevée, les données pourraient être présentées aux « communautés » et à leurs membres en vue d'un examen public, par exemple en projetant l'image et les limites sur un écran, et de la validation de la carte par le pouvoir politique. Ceci viserait à contribuer à l'autonomisation des communautés et de leurs membres.

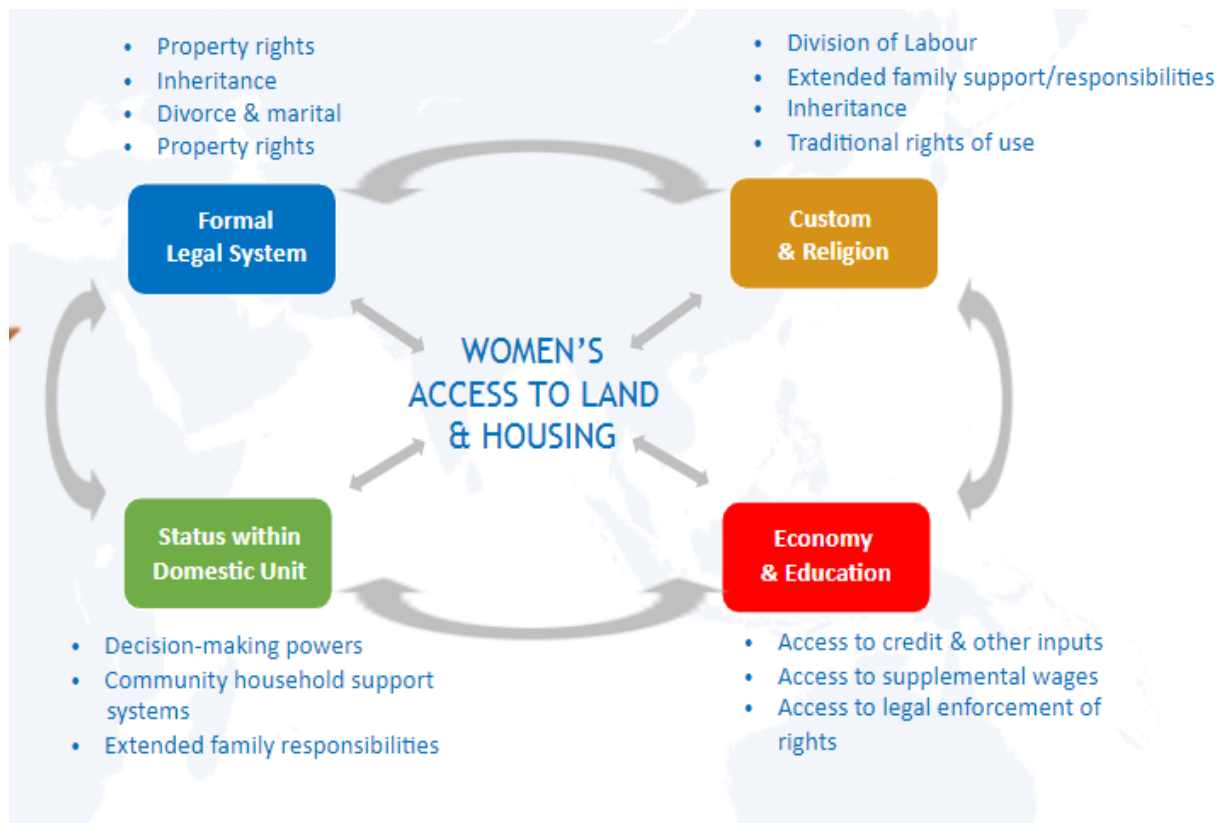
À cet égard, il est intéressant de constater que pour certains auteurs, comme Cook (2003) cité par Diop Sall, les cartes participatives, comme celle produite par le STDN, ne sont pas neutres. Ils ont des implications à la fois cadastrales et politique. Diop Sall et sa collaboratrice pensent que le succès de cet outil passe par une plus grande implication des communautés lors de l'implantation ; voir l'inclusion de la femme. C'est à ce moment, soutiennent-ils, que les communautés peuvent s'appropriier les méthodologies, concepts et outils utilisés, assurant du coup une bonne compréhension des résultats. Cependant, pour notre part, l'argument de la « participation » doit être nuancé, d'autant plus que l'idée d'homogénéité de la « communauté » est critiquable. Tous les membres de la communauté n'ont pas les mêmes intérêts. Surtout dans un endroit comme Masiani, où la communauté est diversifiée, par exemple sur le plan socio-économique (Diop Sall & Ba, 2014).

2.5 STDM et les questions des femmes ?

Comme nous l'avons signalé plus haut, le STDM se concentre sur les relations entre les personnes et les terres, indépendamment du niveau de formalisation ou de légalité. C'est un modèle qui pourrait tenir compte de toutes les formes de droit foncier, de régime social et de revendications territoriales, dans leurs divers chevauchements et relations (Lemmen, Augustinus, Clarissa, & Molen, 2007).

Cela dit, la cartographie participative, l'une des étapes du STDM, restitue à la communauté des informations secrètes ou cachés. Une fois la carte participative finalisée, elle pourrait faire le transfert de pouvoir. Ceci pourrait permettre l'expression de catégorie de personnes qui n'ont pas généralement la parole (groupes dominés, les femmes, etc.). En plus, elle met en avant les valeurs de la communauté concernée et accompagne parfois des groupes de pression. Dans l'ensemble, c'est un système qui semble être sensible au contexte, la forme prise par l'implantation dépendant de la culture et du contexte du milieu en cause (Lemmen, Unger, Lengoiboni, & Balas, 2019). Pour Lemmen et al., les processus de STDM doivent être prêts à mettre en œuvre des politiques foncières liées au genre dans le pays. Ces politiques devraient être profitables pour les femmes, pour les vulnérables et pour les jeunes (Lemmen, Unger, Lengoiboni, & Balas, 2019).

Dans un texte de 2010, Lemmen donne l'exemple de l'accès des femmes à la terre, qui peut être facilité par l'enregistrement de quotes-parts de droits de l'héritage de cette dernière (ou de son conjoint) dans le STDM (Lemmen C. , 2010). Ce cadre ne fait pas la différence entre mariage de droit civil, qui attribue des droits de propriété égaux pour les deux conjoints et prévoit un héritage indivisible lorsque l'un des deux conjoints meurt ; et un « mariage » traditionnel, non enregistré, généralement non reconnu par l'État et ne conférant pas les mêmes droits aux deux partenaires. Le STDM étant peu coûteux, il peut aider les femmes qui, autrement, n'ont pas les moyens de réclamer et de protéger leurs droits. Cependant, il convient également de noter que les familles et les ménages polygames sont beaucoup plus complexes qu'un mariage formel de deux conjoints. Les défis liés à l'enregistrement (par le STDM) des droits de tous les conjoints dans les ménages polygames sont liés à l'intégration de ces droits dans un modèle d'administration foncière existant. Ce dernier se fonde sur la législation existante selon le Pays mais aussi sur l'aspect sociopolitique de ce dernier.



(Lemmen C. , 2010)

De leur côté, Diop, Sall et Alpha (2014) confirme que l'intégration de la dimension du genre dans l'expérimentation du STDM relève à la fois d'une démarche scientifique et d'une contrainte d'équité sociale. Cette affirmation s'appuie sur l'utilisation pratique des résultats et les bénéfices du STDM. Cet enjeu renvoie à la nécessité de considérer la contribution des toutes les couches sociales dans le processus d'implantation (Diop Sall & Ba, 2014).

Une étude effectuée en 2017 par l'UCBC rapporte que 73% des personnes approchées lors d'une enquête auprès d'agents de l'administration foncière, rejettent l'hypothèse selon laquelle « les femmes auraient des difficultés d'accéder à leur services », tandis que 23% d'entre elles affirment que la seule difficulté serait relative à un complexe d'infériorité de genre allant jusqu'à influencer le nombre de titres enregistrés au nom de femmes (UCBC-STL, 2017). En adoptant un point de vue plus large sur le genre, la question ne doit pas se limiter à affirmer si, oui ou non, les femmes jouissent d'un accès équitable. Il convient d'aller plus loin pour déterminer quelles catégories de

femmes accèdent facilement aux services. Quelles sont les conditions d'accessibilité ? pour qu'elle fin ? Nous pensons par ailleurs que l'idée de « complexe d'infériorité » est le résultat d'une construction sociale dans un milieu patriarcal. D'autant plus que dans certaines études [Parent-Chatier, (2010), Syn et Paluku (2015)], peu importe le régime matrimonial choisi par les conjoints, le titre foncier est souvent enregistré au nom de l'homme. Cela nous semble contradictoire. Étant donné les différents points de vue sur le genre au sein du projet, la communication et les discussions sur le genre semblent être importantes.

Ce qui rend pertinent l'analyse de cet outil à partir du prisme du genre apparaît en posant la question suivante : comment le STDM permet l'intégration des femmes dans la gouvernance foncière. Formulons la question autrement : en tenant compte du contexte de la gouvernance foncière machiste en RDC, en quoi la participation prônée par le STDM permettrait de tenir compte de la différence sociale et de construction sexuelle des rapport sociaux enfin de faciliter la participation intégrale de femmes dans le processus de prise de décision et d'appropriation de l'outil (Diop Sall & Ba, 2014)?. De ce fait les parties prenantes ciblent directement les femmes, en vue d'appuyer leur capacité. Ces dernières sont souvent marginalisées. Traditionnellement elles font l'objet de peu de considération dans de nombreuses coutumes et sont souvent exclues de la scolarisation. Elles sont souvent victimes de violence sexuelle et sexiste. C'est le cas relativement aux questions foncières, où les hommes pensent que les femmes ne peuvent contribuer en rien. Comment le cadre STDM aborde-t-il le genre et comment le genre est-il perçu et compris par les différentes parties prenantes du projet ?

Rappelons d'abord que les différentes parties prenantes peuvent avoir des points de vue différents sur le genre et sur les droits des femmes à la terre. Nous devons préciser que les personnes participant à l'implantation du STDM peuvent avoir des idées contraires.

Pour le projet d'appui à l'administration foncière, les documents de projet initiaux ne donnent pas la priorité aux questions de genre ; cela bien que les obstacles liés au genre rencontrés par les femmes qui revendiquent des droits fonciers en RDC soient bien connus (Paluku & Juliette, 2015). L'accent mis sur l'égalité des sexes dans la promotion de la STDM par GLTN est lui aussi bien connu. Un document d'évaluation, portant sur les 6 premiers mois de mise en œuvre du projet, évoque peu le thème du genre, mentionnant seulement que des formations sur le genre ont été menées, sans autre commentaire (Mugangu, 2017). Un rapport interne, rédigé vers la fin du projet,

note qu'« une grande majorité des personnes qui possédaient le régime foncier étaient des hommes » et appelle à accorder plus d'attention au genre (Vutegha, sans date). Il est extrêmement surprenant que les questions de genre n'aient pas été examinées de manière plus approfondie et systématique dès le début du projet. Le rapport nous informe brièvement qu'une formation a été menée sur « la médiation foncière et les critères d'évaluation du genre », durant laquelle 37 personnes ont été formées, dont neuf femmes. Six employés de l'administration foncière (deux femmes et quatre hommes) ont été formés aux techniques de dénombrement (Vutegha, sans date).

2.6 Identification et enregistrement des revendications foncières par le biais du STDM (à Beni)

Le concept de revendication désigne une opposition d'intérêts, les disputes, les tensions et les chocs manifestes entre les forces sociales. Dans le cadre de ce travail, nous évoquons l'idée de compétition, de contradictions, de querelles liées à la gestion de la terre (Maiga, 2007).

Depuis les années 1990, les opérations de cartographie participative se sont multipliées dans les pays du Bassin du Congo, où la ressource forestière reste la principale source de revenu pour les États et les communautés riveraines. Initiées par des ONG qui soutiennent les populations autochtones, elles intéressent de plus en plus les chercheurs en sciences sociales (Ndjounguep, 2020). En effet, la sécurité des droits fonciers et des droits de propriété est essentielle pour un accès universel aux moyens de subsistance, ainsi que pour le respect des droits de l'homme, la réduction de la pauvreté, le relèvement et le développement durable. Pour Nietschmann (1995), cité par Johnson et ses collaborateurs, la terre peut être récupérée et défendue avec des cartes plutôt qu'avec des fusils (Johnson, Louis, & Pramono, 2006).

Sur cette base, l'UCBC prévoyait, dans le cadre de ce projet, consolider les connaissances des membres de l'administration publique, de la société civile, des organisations féminines et des organisations de jeunes sur les instruments et procédures consensuelles, toujours appelées extra-judiciaires, en vue de la résolution des conflits fonciers ; tout en renforçant les capacités techniques de ces mêmes acteurs en fait de règlement des différends. La démarche devait faciliter le recours des communautés aux services de cette « institution » à travers le Ministère provincial des affaires foncières, l'administration foncière, la société civile, l'autorité coutumière, les municipalités ainsi

que les membres de la communauté. Elle devait aider la résolution des différents litiges fonciers et contribuer à la cohésion sociale tout en facilitant durablement l'accès aux moyens de subsistance pour les plus vulnérables (Sletchiping, Sylla, & Mastaki, 2013).

Le Processus poursuivis

Dans cette partie nous voulons représenter le processus d'enregistrement et de résolution de conflits chronologiquement. Il semblerait que le temps dépendait des types de conflit, de la nature des conflits, des conséquences déjà enregistrées, de la capacité des membres à collaborer et de la présence des parties concernées dans la Ville. Tout cela devait avoir lieu en un mois et une semaine ou plus.

Cette phase aurait donné aux membres du comité les notions de base sur les questions foncières, la médiation foncière et le STDM. Les modules de formation devaient se fonder sur : la définition d'une revendication foncière, les types de revendications, les catégories, les parties. La première activité a été la sélection des participants au sein de l'administration foncière et de la communauté. Les activités sur terrain ont suivi, soit la mise en place d'une administration « foncière de proximité » constitué des toutes les parties prenantes.

Les revendications sont soumises à la Commission de règlement des conflits. Celle-ci a mis en place par le projet en collaboration avec le bureau des contentieux de l'administration foncière. Les revendications peuvent être formulées par les parties concernées, soit les chefs locaux, les techniciens de l'administrations foncière lors de la numérisation et les membres de la communauté lors de l'énumération. Elles peuvent être formulées verbalement ou par écrit. Après quoi elles sont enregistrées dans un registre matériel, regroupant toutes les revendications possibles pour une parcelle donnée et les informations pertinentes (le nom de la personne, le numéro cadastral si possible, tous les documents soumis avec la revendication, l'objet de la revendication). Les enregistrements sont liés à une ou plusieurs parcelles (Sletchiping, Sylla, & Mastaki, 2013). Dans la procédure du STDM, les parcelles en conflits sont enregistrées et ses attributs ou valeurs sont présentés autrement que pour une parcelle non conflictuelle. Le gestionnaire du système applique une couleur différente suivant l'état de parcelle, servant de marqueur visuel sur la carte. Les parcelles en conflits sont colorées en rouge, celles en processus de résolution en orange, les parcelles publiques en gris et les reste en blanc. Herrera (2007) estime que l'étude de l'arbre du

conflit et de son déroulement, de son intensité et de ses dimensions, des conflits connexes, des types, des catégories, ainsi que des causes et effets ; sont des axes essentiels de réflexion dans l'enregistrement et la résolution des conflits (Herrera & Passano, 2007). Dans le cas du projet à l'étude, les informations sur les conflits et leur historique étaient notées manuellement dans un carnet.

Dans un contexte où la gouvernance foncières et judiciaires est déficiente, les méthodes alternatives de résolution de conflit sont souvent privilégiées pour assurer la paix sociale, promouvoir la sécurité et préserver l'intérêt général. Ces méthodes sont non judiciaires, comme la négociation, la conciliation, la médiation et l'arbitrage. De ce point de vue, la médiation foncière est adaptée au contexte conflictuel et post-conflictuel de la RDC ; notamment au contexte de Beni. L'ONU-Habitat soutient cette approche. Elle affirme notamment qu'« ***elle est le mode le plus approprié en période post conflit; elle vise le maintien ou le rétablissement de l'équilibre social; elle participe à la stabilisation et à la cohabitation pacifique des communautés jadis opposées; elle est moins couteuse et permet d'économiser le temps elle permet d'impliquer totalement les parties dans la recherche de la solution qui les arrange*** » (ONU-Habitat & GLTN, 2013).

L'implication des femmes et des membres de la communauté dans le processus s'avère importante. À l'est de la RDC, les membres de la communauté préfèrent recourir à des médiatrices ; les femmes ne semblant pas pouvoir être corrompues facilement. Certaines personnes soutiennent que les femmes décident sans recourir à la spéculation et qu'elles paraissent justes. Selon une étude, l'implication de femmes rassurerait les parties, car on ressentirait leur engagement. Elles seraient rassurées par le fait que les femmes ont été très meurtries dans l'est de la RDC, un milieu post-conflits. Les membres de la communauté auraient besoin de voir les femmes donner leur avis sur les conflits fonciers (Osborne & Solanet, 2016).

Les données de numérisation doivent être mises à jour dans le système, mais aussi dans les archives de l'administration foncière. Cette phase de validation doit permettre, à chaque fois, de discuter et de valider avec la « communauté » concernée, le contenu et la qualité des informations colligées. Elle est une étape incontournable pour une paix durable (Ndjounguep, 2020). Ceci peut servir de point de référence pour la discussion des réformes foncières visant à combler les lacunes en matière

d'enregistrement des terres, dans le but d'élargir le cadre de reconnaissance des droits des pauvres, des femmes et des jeunes. Présentement, ceux-ci ne sont (pour la plupart) pas enregistrés dans les systèmes formels (Danilo, Ndungu, Gitau, & Sylla, 2019). Il est ensuite nécessaire d'inclure et de documenter les nouvelles données et les mises à jour. Cela concerne les données administratives, légales, informelles, spatiales et techniques (Lemmen, Petervan, & Rohan, 2015).

L'UCBC semble avoir connu beaucoup de succès en matière de résolution de conflit. Lors de l'énumération et de la numérisation, les conflits portant sur les limites territoriales ont été détectés. Parmi les cas de figure, notons un conflit ayant mis aux prises deux personnes de sexe opposé. Les deux parties ont été invitées à participer à une séance de médiation. Qui est l'un de moyen traditionnel de résolution de conflits fonciers, appuyer par le STDM. Après quatre séances et une visite sur le terrain, un compromis a été signé. Ceci en présence de médiateurs, soit les autorités locales, l'administration foncière, l'UCBC, les chefs coutumiers. Les parties au conflit ont réfléchi sur les conflits qui les concernent et ont participé à la solution.

Chapitre 3 : Méthodologie

Dans cette partie, il s'agit de présenter succinctement les matériels et la méthodologie que cette recherche a utilisée pour répondre à la problématique. Elle traite de la conception et du choix du sujet d'étude, des sources de données, de l'échantillonnage et de la taille de l'échantillon, de l'analyse des données, des limites de la recherche, et d'éthique.

1. Choix du sujet d'étude

Le lieu de notre étude est la Ville de Beni, située dans le nord-est de la RDC. Cette ville a connu plusieurs périodes d'instabilité politique, culturels, ethniques et est présentement le théâtre de plusieurs projets de développement. Certains d'entre eux sont liés aux enjeux fonciers, par où ils ont permis de montrer que les droits fonciers des vulnérables, en particulier des femmes pauvres, posent un défi considérable. On y rapporte que plus de 80 % des terres ne sont pas enregistrées auprès de l'administration foncière (Camara, 2017). Le projet d'« appui à l'administration foncière », auquel j'ai participé personnellement, constitue un exemple frappant. Pour ce projet, l'Université Chrétienne Bilingue du Congo (UCBC) a signé un accord de coopération avec UN-Habitat/GLTN à titre de partenaire en vue d'appuyer l'administration foncière dans la mise en place d'un système d'information foncière. Le projet a été mis en œuvre entre le 4 février 2017 et le 31 décembre 2018 dans le quartier Masiani, où plus de 4000 parcelles étaient concernées – parmi lesquelles 105 revendications de terres. Pour ce faire, les conflits fonciers ont été cartographiés par type individuel étant donné que dans ce milieu il n'existe plus des propriétés collectives ni communautaire. Après quoi, ils ont procédé à la catégorisation des conflits : occupation irrégulière, exploitation irrégulière, exploitation des concessions, conflit de limites, conflit de succession, spoliation, inexécution d'une transaction foncière, contestation d'une convention de vente, d'échange ou de donation, trouble de jouissance d'un terrain ou d'une habitation, etc. (Mugangu, 2008). Précisons que la catégorisation des conflits reflète la gestion de la question foncière dans un milieu donné et les relations sociales que ses membres entretiennent (Haartsen, 2005).

Le choix de notre sujet d'étude découle de l'intérêt scientifique et social d'une contribution réflexive et critique à la compréhension d'une problématique sociétale touchant des populations vulnérables, marginalisées et victimes d'oppression en vue d'un changement social en RDC. Si

Beni est particulièrement touchée par les conflits armés et les défis sociopolitiques qui y sont liés, elle n'est pas un cas unique en RDC. Par conséquent, les conclusions de Beni peuvent être applicables dans d'autres parties du pays

2. Échantillonnage

Cette étude s'intéresse à la fois aux répondants « soi-disant-bénéficiaires » et aux « informateurs clés ». À partir de quoi nous procédons à la triangulation des réponses des participants en les croisant avec d'autres sources d'informations, en particulier la littérature spécialisée et secondaire y compris des rapports non publiés sur le STDM et le projet d'appui à l'administration foncière.

Notre échantillon inclut des hommes et des femmes de 18 ans et plus, des personnes qui vivent ou vivaient dans le quartier Masiani pendant l'exécution du projet, des « soi-disant bénéficiaires » directs et indirects du projet, de vieux sages du lieu d'étude, des femmes (célibataires, veuves, mariées, etc.), des assujettis aux redevances coutumières, les autorités coutumières du lieu d'étude, des agents de l'administration foncière (et issus d'autres services, comme l'urbanisme et Marie), des membres de l'association des jeunes et de la société civile, des membres de l'organisation GLTN de Nairobi (développeur du STDM), de membres de l'institut de recherche de l'UCBC, des chercheurs et/ou des professeurs.

Les participants retenus ont été recrutés sur base de leur pertinence eu égard à la question de recherche. Les entretiens se sont poursuivis jusqu'à la « saturation » des réponses. L'échantillon final compte 31 participants. Ceux qui ne correspondaient pas à ce critère ont été exclus de l'étude. Avant l'entretien, les participants ont donné leur consentement, par courriel, message texte ou lors d'un appel téléphonique.

Nous avons utilisé la méthode d'échantillon boule de neige pour les soi-disant bénéficiaires, une méthode non probabiliste efficace pour repérer les sujets à l'étude sur la base de caractéristiques spécifiques. Cette méthode, aussi appelée échantillonnage par réseaux, nous a permis de sélectionner les participants en fonction de leurs liens avec un « noyau » (Combessie, 2007). C'est-à-dire que les certains premiers participants identifiés (pour la plupart les leaders) par la chercheuse

principale et l'assistant de recherche ont fourni les références pour trouver les autres. Pour les informateurs clés ils ont été choisis grâce à leur rôle connu d'avance par la chercheuse principale. Toutes les prises de contact ont eu lieu en ligne (par téléphone ou par courriel) tout en respectant l'anonymat.

3. Collecte et traitement des données

a. Outils de collecte

Pour mener à bien cette étude, la collecte de données a été faite à l'aide d'entrevues en français et en anglais, via la distribution d'un guide d'entrevue (François, Jason, & Colette, 2010). Elle a été menée à distance par la chercheuse principale et un assistant de recherche local, recruté par la chercheuse principale. L'assistant de recherche a été sélectionné pour sa connaissance des questions foncières et son expérience en tant que stagiaire au sein de l'Institut de recherche intégré de l'UCBC. Cette expérience lui a permis de développer des compétences en collecte de données dans le secteur foncier communautaire. L'assistant de recherche a été en mesure de transmettre aux participants une version du guide d'entrevue en langue locale (Swahili). Son recrutement se justifie en outre par le fait que la chercheuse principale n'était pas en RDC, ce qui l'empêchait d'entrer en contact avec les participants ne disposant pas de téléphone intelligent ou de connexion internet. Pour les participants en cause, la présence d'un contact local présentait une nette valeur pratique, ce qui a favorisé le bon déroulement des entretiens. Pour assurer la qualité du guide d'entrevue, un test préalable a été mené, pour identifier les problèmes potentiels et les faiblesses (Presser, 2004).

Les entrevues, d'une durée moyenne d'une heure, ont été enregistrées numériquement ou retranscrites sous forme de comptes rendus, suivant le cas. Vingt-deux d'entre elles ont largement eu lieu par téléphone par l'assistant de recherche, 9 entrevues sur la plateforme Zoom et/ou par WhatsApp par la chercheuse principale. Toutes les entrevues sous la direction de cette dernière durant 14 jours soit du 26 Août au 6 Septembre 2021.

b. Formation de l'assistant de recherche

Une session de formation de 5 heures a été menée. Nous avons procédé en commençant par une brève introduction sur le STDM, en poursuivant avec l'état des connaissances sur le sujet, l'énoncé de la problématique, des objectifs de recherche et du domaine d'étude, les paramètres budgétaires

à respecter, les balises éthiques (comme la confidentialité et la protection des participants) et les normes de qualité de la maîtrise. Nous avons parcouru ensemble le guide d'entrevue en français et procédé à des ajustements lorsque nécessaire.

4. Analyse des données

Les données ont été analysées à partir d'un fichier Excel. Les données provenaient de l'enregistrement numérique, des comptes rendus d'entrevue et des observations faites lors des entretiens. L'analyse a pris la forme de la construction de thématiques, selon les réponses des participants, ce qui a permis par la suite de faire une analyse de contenu (Wanlin, 2007).

5. Limites de la recherche

Lors de la collecte de données, nous avons rencontré des difficultés :

- Le contexte sanitaire lié au Covid-19 ne nous a pas permis de faire des entrevues en personne. Ceci a posé des difficultés pour les répondants qui n'étaient pas ouverts ou à l'aise de faire des entrevues en ligne. Nous avons été patients et avons ajusté le programme suivant leur emploi du temps. Ceci n'a pas eu de conséquence sur notre calendrier. Lorsqu'une question générait un malaise chez un participant, nous passions tout simplement à la question suivante.
- Notre recherche touche un sujet très sensible soit la problématique foncière et le genre. Lors de la collecte de données, nous étions claires et ne faisons valoir ni biais ni jugement. Nous avons laissé les participants s'exprimer librement, quitte à laisser certaines questions sans réponse. Cette limitation est atténuée du fait que les réponses des participants tendent à se compléter. En fin de compte, les enjeux négligés sont peu nombreux.
- Les limitations imposées par la recherche à distance, et pour la plupart par l'assistant de recherche, par téléphone ne nous a pas aidé à faire la question de suivis surtout pour la question du genre.

6. Déclaration éthique

Un certificat a été obtenu du comité d'éthique de l'Université d'Ottawa, approuvant les démarches entreprises pour la présente étude. Une fiche de consentement libre et éclairé a été administrée aux participants, qui l'ont signé avant de le transmettre par courriel ou message texte (SMS) ou appel téléphonique. Cette fiche porte sur l'entretien en français ou en anglais, suivant les préférences des participants. Le consentement et la confidentialité ont été au cœur du principe d'intégration des personnes dans notre démarche de recherche. L'entrevue était basée sur nos critères de sélection. L'assistant de recherche a signé le document de confidentialité. Ceci nous a permis d'obtenir des informations sur les composantes de notre cadre conceptuel et de répondre à notre question de recherche. En ce qui concerne les difficultés et restrictions liées à la Covid-19, aucun entretien en personne n'a été envisagé. Comme nous l'avion mentionné, tous les entretiens de la chercheuse principale ont eu lieu en ligne, sur la plateforme Zoom ou à l'occasion d'appels audiovisuels au moyen de l'application WhatsApp. Pour les répondants ne fréquentant aucun réseau social, des appels téléphoniques locaux ont été effectués par notre assistant de recherche. Ce dernier n'a encouru aucun risque supplémentaire lié à la Covid-19 du fait de sa collaboration. Pour assurer la confidentialité, nous ne reproduisons aucun nom de participants ou d'organisations. Cette dernière disposition est importante dans la mesure où l'étude s'ancre dans un contexte complexe et conflictuel, pouvant notamment donner lieu à des accusations graves de diverses natures.

7. Positionnalité

Ma position dans le cadre de cette recherche se définit par le fait que la RDC est un pays où la recherche menée par des étrangers ou des locaux reste un sujet délicat, surtout en ce qui a trait au genre et secteur foncier. La complexité du problème vient du fait que l'on touche ici à des aspects politiques, économiques, juridiques et socioculturels dans lesquels sont impliqués les services de l'État. Mener une recherche dans ces conditions entraîne de lourdes responsabilités éthiques auxquelles s'ajoutent les difficultés méthodologiques communes aux questions très sensibles. Mon expérience de terrain s'insère directement dans ce contexte sociopolitique difficile, exigeant une adaptation constante en passant des acteurs chargés de la mise en œuvre du projet à ses « bénéficiaires » directs, au premier chef les populations marginales en générale et les femmes pauvres en particulier. C'est sur cette base que j'ai négocié ma posture de recherche, ce qui a influencé les résultats et l'analyse.

Pour composer avec le problème sanitaire actuel (Covid-19), des impacts sur la collecte de données étaient donc attendus. C'est-à-dire que j'ai dû considérer la positionnalité de l'assistant de recherche. Ce dernier est un jeune homme congolais originaire du Nord-Kivu, plus précisément de Beni. Il a participé à la collecte de données en utilisant le même cadre, sur des aspects semblables. Ainsi, il maîtrise le domaine et connaît suffisamment le terrain de recherche pour repérer des répondants potentiels. Le fait qu'il soit un homme connaissant bien le terrain a permis de lever certaines barrières sociales et culturelles (certains hommes âgés préfèrent discuter des questions liées à la terre avec des hommes plutôt qu'avec des femmes) et linguistiques auprès de certains participants. En effet, la collecte a donné lieu à la manifestation de rapports de pouvoir entre la chercheuse principale et certains répondants, particulièrement parmi ceux occupant des postes de hautes responsabilités. C'est pourquoi mon genre et mon statut de jeune chercheuse peuvent avoir eu des impacts lors de la collecte.

En ce qui concerne mon contact avec le projet mis en place par l'UCBC, il sied de signaler aux lecteurs qu'avant de venir au Canada pour la poursuite de mes études, j'ai travaillé à l'UCBC pendant près de deux années et demie comme conseillère juridique responsable du « genre ». Mon rôle et ma responsabilité principale consistaient à identifier et résoudre des conflits en agissant à titre de médiatrice, offrant de l'assistance et des plaidoyers juridiques à toutes les parties prenantes; en plus de soutenir les femmes en besoin. Sous un certain angle, ceci peut se présenter comme un facteur susceptible d'influencer de manière négative les résultats, en laissant supposer un biais avant le début de la recherche. Au contraire, nous y voyons une grande force, car cette expérience nous a permis d'étendre considérablement nos connaissances sur la problématique. Ces connaissances ont facilité l'analyse des données et l'interprétation des résultats, favorisant une analyse à la fois indépendante et approfondie. Cette expérience nous a permis d'aborder notre étude en adoptant plusieurs perspectives tout en ayant déjà une idée précise des parties prenantes, de l'organisme chargé de la mise en œuvre du projet et des différentes interactions et complémentarités à l'œuvre. Par exemple, le fait d'interviewer certains de mes anciens collègues présentait le risque qu'ils estiment que je connaissais déjà les réponses aux questions. J'ai utilisé plusieurs outils pour éviter la concrétisation de ce risque. Cela a passé par la formulation des questions, mais aussi par l'utilisation de l'assistant de recherche présent sur terrain, qui entretenait des relations de confiance avec les différents services concernés, permettant de comprendre

davantage la problématique et de l'enrichir. En outre, cette expérience nous a permis d'avoir un arsenal de connaissances sur le STDM, notamment à l'effet que les intérêts des parties prenantes sont différents. Le fait que je sois une jeune femme congolaise vivant à l'étranger en qualité d'étudiante à l'Université d'Ottawa pouvait avoir une influence négative sur les répondants. Au contraire, cette dimension a eu une influence positive sur la façon de voir la problématique foncière en me permettant d'approcher le projet de Masiani avec un esprit beaucoup plus critique. Un esprit critique qui s'est affiné à mesure que mes connaissances sur les questions d'analyse du genre se sont accrues.

Notons aussi que, sur le terrain, certaines personnes étaient un peu réticentes lorsqu'elles apprenaient que l'étude était menée par une chercheuse de l'Université d'Ottawa. Ceci s'est présenté comme une légère source de frustration parmi les participants craignant une remise en cause des efforts par une évaluatrice externe. Certains appréhendaient un impact négatif sur les financements futurs. Pour contourner cette appartenance, j'ai développé des protocoles de recherche appropriés, formé l'assistant de recherche déployé sur le terrain afin de mitiger ces risques. Il s'agissait d'éviter que s'installe un rapport de pouvoir entre les répondants et la chercheuse.

8. Échange avec les répondants externes

La participante externe 1, est un *land expert* détenant un titre de professeur. Elle est l'une des responsables clés de l'existence du STDM. Le participant externe 2 est un professeur d'université et un chercheur. Ni l'un ni l'autre n'a été impliqué dans l'implantation du STDM qui occupe notre étude. Ils ont été sélectionnés en raison des études sur le STDM qu'ils ont publiées et de l'intérêt qu'ils accordent à la question du genre. Leur point de vue nous permettra d'approfondir notre analyse. Deux autres participants représentent le GLTN.

1. Deux répondants d'une organisation spécialisée de Nations Unies, à titre d'acteurs financiers du projet

Les répondants dont il est question ici sont les représentants du partenaire financier du projet responsable du suivi de la qualité du système.

Pour l'un d'eux, le projet avait pour but de résoudre la problématique de la gouvernance foncière, de mettre en place un SIF et de résoudre des conflits par l'utilisation d'approche pro-pauvre. Son organisation avait pour rôle l'assistance technique ainsi que la sélection des organisations. Pour lui le projet présentait le potentiel de faciliter l'institution d'un système hybride en RDC et d'assurer le continuum du droit foncier. Parmi les difficultés qu'il soulève, notons le manque de ressources technologiques de l'administration foncière, la langue, les compétences des agents, la lenteur des procédures administratives, l'approvisionnement en électricité, la sécurité des données du STDM, la non-existence d'un bureau de sécurisation, la sauvegarde, le problème de durabilité et les limites budgétaires de son organisation. Pour lui, le STDM, étant pro-pauvre, est en mesure de favoriser la confiance de la communauté en rendant l'investissement sécuritaire. À son avis, le STDM a pris « les femmes » en considération durant le processus. Il spécifie que le projet n'a pas pris en compte la polygamie par respect pour la loi congolaise, qui n'autorise pas la polygamie. Selon lui, le projet n'a pas eu d'impact sur les relations de genre, les parties prenantes manquant de volonté à ce sujet et la loi congolaise demeurant muette sur cet enjeu. Pour des raisons politiques, il lui semble difficile de concilier les enjeux locaux et nationaux pour que les bienfaits du projet s'étendent ailleurs au pays. Pour cela, pense-t-il, il faudrait plus de temps.

Pour le deuxième répondant non étatique, son organisation présente une « hiérarchie » informelle qui est évidente durant les réunions. L'UCBC a facilité l'articulation des cadres institutionnels et opérationnels du projet en mettant en place un comité local en vue de tenir des dialogues et négociations multi-acteurs, y compris les femmes et les jeunes. L'UCBC, le CAGFDT et la Coordination Nationale de la Réforme Foncière, en soutien au GLTN/UN-Habitat, dans le cadre du Projet d'appui à la réforme foncière en RDC, viennent de développer le registre foncier communautaire en Ituri (Territoire de Mambasa) et en Maindombe (Inongo) et d'autres outils pertinents, en se fondant sur l'expérience de Masiani. Parmi ces outils, notons les suivants : des mécanismes alternatifs de résolution des conflits fonciers, des stratégies provinciales d'implantation d'une administration foncière adaptée au contexte, ainsi que des chartes foncières locales. Ces dernières servent de base documentaire au processus d'élaboration de la politique foncière et à sa mise en œuvre.

2. Les professeurs et/ou chercheurs

a. Fonctionnalité du STDM par rapport au système préexistant : intégration ou parallèle ?

Les répondants témoignent qu'ils ont exécuté de nombreux projets de mise en œuvre de STDM à travers le monde. Pour eux, le STDM est utile, peut être adapté aux contextes et peut servir à poursuivre un éventail d'objectifs, au-delà de l'administration foncière. Le répondant 1 précise toutefois que, pour utiliser le STDM, la population locale doit être formée et soutenue par l'équipe GLTN. Il s'exprime en ces termes : « Le STDM est utile là où il y a des jeunes locaux qui ont un problème qu'ils veulent aborder, ce que STDM peut les aider à adresser... il contribue à la gouvernance globale et n'est pas la gouvernance elle-même ».

Le répondant 1 nous signale que le STDM peut conserver ou ne pas conserver les données. Tout dépend de ce que les gens qui utilisent le STDM au niveau local veulent. Dans certains pays, ils ne sont pas à l'aise avec l'utilisation du *cloud* parce qu'ils ne veulent pas que des étrangers aient accès aux informations sur la propriété. Cela signifie, pour le répondant 2, que le pays qui n'accepte pas la conservation des données doit assumer des coûts (beaucoup) plus élevés pour la protection des données et la sécurité. Pour eux les données doivent être conservées et contrôlées par le gouvernement.

b. La contribution des personnes vulnérables à la sécurisation des droits fonciers, en particulier celle des femmes pauvres

Les deux professeurs estiment que le STDM a été utilisé par ONU-Habitat dans plusieurs contextes post-conflit, tel que l'Irak, pour aider les personnes déplacées à retourner chez elles et pour soutenir l'obtention d'un certificat foncier extra-légal dans le nord de ce pays. En quoi il se présente comme un mécanisme d'enregistrement pour les personnes déplacées, pour identifier leur maison après l'expulsion. Au Moyen-Orient, il a été utilisé pour soutenir les droits fonciers des femmes dans des zones sous autorité coutumière, menacées par le développement périurbain. En situation de catastrophe, il a servi à identifier les réclamations des personnes afin qu'elles puissent recevoir une indemnisation. Il a aussi été utilisé pour soutenir la régularisation d'établissements informels et aider des leaders informels à négocier avec les autorités officielles. Il a permis de protéger les revendications des éleveurs face aux industries extractives. En Colombie, poursuivent-ils, il a

facilité la gestion d'enjeux impliquant des personnes, l'utilisation des terres et des immeubles illégaux de grande taille.

Pour étendre l'impact du STDM jusqu'aux questions de genre, il faut selon eux concentrer l'attention sur les paramètres de mise en œuvre : il faut un environnement de gouvernance spécifique, sensible au lien entre genre et gestion des données. Le STDM devrait, par exemple être adapté pour tenir compte des situations de polygamie, de manière à fournir des informations aux militants et responsables de la lutte contre la polygamie. Il faudrait développer des règles locales, facilitant l'acquisition de données sur la polygamie et l'accès aux données du système. L'accord de gouvernance qui en serait issu devrait commencer par chercher à comprendre la situation locale et les règles actuelles, avant d'élaborer de nouvelles règles en collaboration avec les habitants locaux, d'identifier les besoins et d'intégrer les informations aux STDM. Suivant cette perspective, le STDM pourrait aider à résoudre les conflits d'héritage en contexte polygame. Répétons que, selon eux, les règles locales devraient d'abord être connues, et que les nouvelles règles devraient être élaborées et pilotées par les militants, afin de voir si elles fonctionnent. Pour nos répondants, le STDM, comme c'est le cas de beaucoup d'autres technologies, est neutre. Ses effets dépendent de l'utilisateur et du contexte politique.

Les répondants estiment complexe de démontrer les progrès de sécurisation. Pour eux, les preuves issues de la procédure du STDM ne correspondent pas à celles qui sont exigées par les lois du pays, par exemple pour ce qui est du type de preuve admise, des règles de droit et des limites. Pour eux, le STDM est en mesure de produire des certificats extra-légaux d'utilisation des terres pouvant être utiles dans certains contextes. Le répondant 2 soutient qu'il faut faire des compromis avec les gouvernements en matière de preuves de numérisation, car cela lui semble nécessaire à l'implantation efficace du STDM. Il précise : « une numérisation sans preuve n'est pas effective ».

Pour nos deux répondants, les relations de pouvoir entrent les acteurs lors de la mise en œuvre du STDM sont importantes pour la réussite du projet. Ces relations leur paraissent changer avec le temps et pouvoir être modifiées par l'usage du STDM. À cette fin, cependant, il faut au préalable un accord entre les acteurs et les approches adoptées doivent être participatives. Le répondant 1 précise qu'il faut veiller à ce qu'il y ait une participation suffisante des femmes sur le terrain, même s'il reconnaît que cette participation est difficile à organiser. Pour elle, pour obtenir des résultats

positifs en matière de genre, les militants doivent utiliser tous les outils à leur disposition, y compris le STDM. Mais nous devons garder à l'esprit que la participation des femmes n'est pas la même chose que d'adopter une approche genrée. Pour eux les parties prenantes ont différentes attentes. Selon eux, certaines parties espèrent obtenir des droits fonciers légaux via le STDM, mais obtiennent plutôt des droits fonciers légitimes renforcés grâce au continuum. Elles doivent continuer de se battre pour leurs droits.

c. Les implications de cette étude de cas pour les débats académiques sur le potentiel des systèmes hybrides en droit foncier

Ici nos répondants ont de réponses différentes. Pour le premier, l'utilisation du STDM dans des endroits comme l'Est de la RDC tend à créer un droit foncier hybride (*Fit-for-Purpose*). Cependant, étant donné que, pour que tout le monde obtienne des droits fonciers légaux enregistrés, cela pourrait prendre des centaines, voire des milliers d'années, le répondant 1 précise que le STDM devrait être envisagé comme une étape dans un processus plus long, en vue d'acquiescer des preuves de droits fonciers et de créer progressivement des registres stables et fiables. Cela permettrait de crédibiliser les transactions et les transferts. Le répondant 2 accentue plutôt ce qui suit : « tout dépend de vos choix et du soutien de la gestion foncière existante. Les systèmes hybrides doivent être évités, étant donné que le STDM est en appui à la réalisation du système existant. ». Il soutient tout de même que le droit *Fit-for-Purpose* abordable est nécessaire.

d. Recommandations des informateurs externes

Le répondant 1 formule des recommandations en vue de la durabilité des projets de mise en œuvre de STDM dans les pays à faible revenu des régions telles que l'Est de la RDC. D'après elle, il faut réfléchir à la manière d'intégrer les problèmes de biodiversité dans les données du STDM. De nos jours, poursuit-elle, les problèmes liés au changement climatique font l'objet d'un financement considérable, notamment en RDC. Elle reconnaît que cela risque de générer des obstacles politiques supplémentaires. Il ajoute que beaucoup de données satellitaires potentiellement utiles sont disponibles pour tous les pays.

Chapitre 4 : Présentation des résultats et analyse des données

Cette partie analyse les données récoltées sur le terrain à partir d'une approche méthodologique précise. Il s'agit de répondre aux questions de recherche spécifiques posées en amont, en fonction des objectifs du présent travail. Nous nous pencherons d'abord sur les faits saillants survenus lors des entrevues individuelles avec les représentants des institutions et membres de la communauté, pour ensuite mener une analyse minutieuse des résultats.

4.1. Sommaire des données

L'objectif de cette section est de présenter les résultats de la collecte de données sur le terrain en les rapportant à nos questions de recherche. La section 1 présente les données relatives aux informateurs clés, la section 2 aux habitants locaux ou soi-disant bénéficiaires et la section 3 aux acteurs externes du projet.

Pour chaque ensemble de données, le paragraphe 1 présente les résultats sur la perception de nos répondants quant au STD. Il est question de chercher à savoir comment il s'est articulé au système préexistant d'administration et s'il l'a influencé, par exemple en entraînant des changements dans les procédures et règlements ou en fonctionnant comme un système autonome. Le paragraphe 2 montre la mesure dans laquelle l'approche contribue à sécuriser les droits fonciers des personnes vulnérables, en particulier des femmes pauvres. Le paragraphe 3 documente les types et catégories de « conflits » cartographiés dans la Ville de Beni, en particulier dans le quartier Masiani. Le paragraphe 4 s'intéresse aux implications de notre étude de cas eu égard aux débats universitaires sur le potentiel des systèmes « hybride » en droit foncier. Enfin le paragraphe 5 présente les leçons apprises ou recommandations.

4.1.1. Données des entretiens avec les informateurs clés

Tableau 1 : Présentation du profil des participants à l'étude

Catégorie	Acteur étatique impliqué dans la mise en œuvre du projet	Acteur étatique/appui et suivi	Acteur non étatique / en charge de la formation et de la gestion financière du projet	Fréquences	Pourcentage
Homme	1	2	3	6	85.7%
Femme	1	0	0	1	14.4%
Grand Total				7	100%

Commentaire : Les entretiens avec les informateurs clés ont compté sur la participation de sept personnes, parmi lesquelles une femme et six hommes; la femme est un acteur étatique impliqué dans la mise en œuvre du projet, trois des hommes sont des acteurs non-étatiques.

Pour assurer la confidentialité, nous identifions les personnes interviewées au moyen de codes. Ainsi l'unique femme participante sera nommée acteur étatique 1. Cette femme fut un membre haut placé de l'administration foncière de la Ville de Beni.

e. Cohabitation du STDM avec le système préexistant d'administration des droits fonciers

Au sujet de la cohabitation, et de l'intégration ou de l'exclusion du STDM en lien avec les lois et les réglementations de la sécurisation foncière préexistantes, tous les répondants vont plus ou moins dans le même sens. Ils indiquent que le STDM n'a pas contredit ni violé la loi foncière. Pour les participants aux entretiens, le STDM s'est adapté aux principes, techniques et méthodologies préexistantes au sein de l'administration foncière, d'une part, et aux contextes de la ville, d'autre part. Ils affirment que l'outil a été en mesure de tenir compte des éléments d'informalité lors de la collecte des documents servant à l'enregistrement des droits. Un répondant précis : « nous avons enregistré dans le système même les documents de chef de quartier ». Pour eux, ceci constitue déjà une reconnaissance de droit coutumière.

Pour ce qui est du déroulement du projet, ils sont d'avis que la loi n'a pas été appliquée à la lettre : « l'implémentation de STDM est l'une des réponses à la problématique foncière en RDC. Pour moi les attentes de la réforme foncière ont été matérialisées et contextualisées comme expérience pilote ». Un répondant étatique confie que le STDM améliore la procédure, en le rendant souple mais aussi en tenant compte du genre et de la vulnérabilité de la population. Quelques personnes seulement ont reconnu le rôle joué par les chefs coutumiers dans la mise en œuvre du STDM dans le quartier Masiani, affirmant qu'ils servaient de témoins du processus et proposaient des orientations à l'équipe de mise en œuvre, visant l'appropriation du processus par la communauté. D'autres ont exprimé que la loi foncière en vigueur en RDC tend à générer des blocages. C'est le cas par exemple lorsque la loi prescrit que des terres gérées par les communautés à titre de terres coutumières doivent être cédées à l'administration en échange d'une indemnisation. Pour eux, le fait de ne pas remplir cette obligation génère des conflits.

En ce qui concerne la preuve de numérisation, 43 % des répondants et des sources non publiés nous informent que l'administration foncière n'a pas octroyé de document attestant que les parcelles étaient bel et bien numérisées. Cette attitude est motivée par la peur que les membres de la communauté considèrent cette attestation comme une garantie de sécurité foncière au même titre que le certificat d'enregistrement reconnu par la loi. Ils expliquent que la numérisation est une étape du processus de sécurisation formelle. C'est dans ce contexte que l'acteur étatique 1 précise ce qui suit : « le projet avait octroyé les numéros d'identification des parcelles servant de preuve de l'enregistrement des parcelles dans le registre de l'administration foncière et par conséquent montrant un certain niveau de sécurisation... l'extrait de la carte de numérisation est affiché au bureau du quartier et au bureau de l'administration foncière pour consultation par les habitants ».

Les acteurs étatiques ont par ailleurs révélé que, depuis l'exécution du projet, leur bureau pratique une gestion double. C'est-à-dire qu'il combine la gestion numérique des informations foncières avec l'entretien manuel du registre foncier. Avant la mise en œuvre du projet Masiani, la gestion des données foncières se faisait manuellement, en raison d'un manque de ressources et de personnel qualifié.

Les participants ont toutefois exprimé qu'il est difficile d'appliquer les leçons apprises lors de la mise en œuvre du STDM à Masiani sur l'ensemble du territoire national. Ils estiment que les textes

légaux en vigueur ne prennent pas en compte ces innovations. En revanche, l'expérience de Masiani constitue une base pour un plaidoyer en vue d'une réforme foncière, en particulier l'élaboration d'une politique foncière provinciale adaptée aux besoins et réalités actuels. Un acteur étatique termine sa réflexion en ces termes : « la nouvelle pratique, qui s'applique dans toute la Ville de Beni en ce moment, est que, pour la numérisation, les habitants continuent à payer les frais de terrain pour les géomètres après la demande de terre, qui est la procédure normale, et les frais de traitement des données géospatiales, qui est une pratique nouvelle grâce au STDM. » Pour lui, ceci n'a pas eu d'impact notable sur le montant global à payer.

Pour ce qui est de l'interaction du STDM avec les techniques et pratiques de sécurisations foncières préexistantes, 57% des répondants ont dit que le STDM ne réinvente pas la roue, mais qu'il améliore ce qui existe déjà. C'est un outil qui retrace les travaux de l'administration foncière via la technologie. Au-delà de ça, un acteur étatique a exposé le rôle des intervenants en précisant ce qui suit : « certains bureaux qui ne sont pas pertinents dans le processus de l'obtention de document ont été omis dans le STDM... ces bureaux devraient être fusionnés avec d'autres bureaux ». Un répondant non étatique précise que, lors de l'implantation du STDM à Masiani, les parties prenantes ont adapté le STDM en intégrant certaines entités pour arriver à mieux gérer le système. Cela touche l'impression de cartes, la demande de travaux, l'ordre de mission, les constats sur l'état des lieux, l'agent administratif qui exécute l'acte et le constat de mise en valeur. De l'avis de cet acteur, ces éléments n'existent pas d'emblée dans le STDM. Dans son état original, le STDM est constitué par des unités spatiales, des entités parties, des entités de relation de tenure sociale et des entités document de support. Par ailleurs, pour un bon nombre de répondants, avant le projet Masiani, l'enjeu de la dualité entre les systèmes formels et informels constituait un problème. Pour 43 % des participants, l'acceptation du projet par la population a été difficile. Ce qui s'explique d'après eux du fait que le projet a été mis en œuvre pendant la guerre, favorisant notamment la désinformation sur les objectifs du projet.

Tous les participants considèrent avoir rencontré des difficultés durant la phase d'intégration du STDM dans le système foncier préexistant. Du point de vue des intervenants, plusieurs agents techniques de l'administration foncière n'étaient pas à la hauteur de la tâche, en dépit des activités de formation. Faute d'agents capables de manier les outils de récolte, certaines données récoltées sur le terrain contredisent la réalité. Certains répondants insistent sur le manque d'infrastructures

adéquates au sein de l'administration foncière, par exemple un bâtiment où les informations contenues dans le système seraient en sécurité. Ils estiment par ailleurs que le projet Masiani a amélioré le système de gestion, mais aussi qu'il a eu des effets positifs sur la vision des agents du service du cadastre.

Un ou deux répondants ont évoqué des problèmes d'adaptation à la technologie. Cet enjeu leur semble généralisé au sein de l'administration foncière, notamment en raison de la difficulté d'accéder à de l'équipement informatique et topographique de qualité. On a aussi formulé des problèmes relatifs à la présence de documents officiels de propriété sur des parcelles enclavées et à l'absence d'un plan cadastral numérique. Cela se présente comme un défi majeur, occasionnant des retards dans l'intégration du STDM, qui fonctionne à partir du système déjà en place. On a en outre soulevé la complicité entre certains chefs de bases et des techniciens en vue du blocage de certaines activités sur terrain, la spoliation des concessions, l'enclavement d'avenues par certaines autorités publiques et des conflits restés sans résolution. On a aussi déploré l'implication insuffisante de la commission de démolition dans le projet. L'acteur non étatique 2 soulève quant à lui la difficulté venant avec le fait d'expérimenter le STDM dans un pays francophone pour la première fois.

Nos répondants estiment par ailleurs que plusieurs voies publiques spoliées sans construction ont été restaurées et que le STDM a apporté de la transparence dans la gestion foncière. L'acteur non étatique 2 précise que « le STDM étant considéré comme une nouvelle approche de gestion de la terre, toutes les mauvaises pratiques anciennes sont découragées, y compris la corruption... c'est un flux d'information aussi clair qui facilite la transparence dans les transactions... un cas de « corruption » serait mis en nu facilement; en plus la circulation des informations dans STDM est un processus, fait par toutes les couches possibles ». En ce qui concerne la prise en compte du genre, des répondants ont affirmés que certaines femmes de l'administration foncière ont bénéficié d'une formation sur le STDM et l'utilisation de GPS. Elles donnaient aussi leur avis lors de cette formation. L'un d'entre eux précise qu'il n'y avait aucune femme cheffe de cellule, ni cheffe au sein du bureau de l'administration foncière, à l'exception d'une conservatrice de titres immobiliers. Cette dernière, suspendue puis mutée durant l'exécution du projet a été remplacée par un homme. De plus, le comité d'appui créé pour le projet, qui avait pour rôle de planifier et de

faire le suivi des activités, ne comptait qu'une femme, soit la conservatrice des titres fonciers. Les réponses de nos répondants sont, d'une manière ou d'une autre, différentes les unes des autres.

b. La mesure dans laquelle l'approche contribue à sécuriser les droits fonciers des personnes vulnérables, en particulier des femmes pauvres

Pour la deuxième question, il s'agissait de comprendre comment le STDM s'insère dans la problématique foncière des personnes vulnérables et les questions du genre.

À l'occasion de différents échanges, les participants ont affirmé que le projet Masiani a contribué à répondre aux problèmes liés à la gouvernance foncière dans sa zone d'intervention. Pour plusieurs des répondants (cinq sur sept), le modèle STDM est conçu pour mitiger conflits liés aux limites et à la superposition des titres de propriété, à l'inventaire des terres, à la sécurisation des droits, à la modernisation du système d'archivage et à la gestion des informations foncières. Cela aboutissant sur « l'obtention de la carte numérique du quartier Masiani et la mise en place d'un plan local d'aménagement ». Par ailleurs, deux participants estiment que le STDM a eu d'autres effets positifs au-delà de ceux mentionnés par les autres répondants. En effet, ils confient que le STDM a été favorable au désenclavement des cités. « Nous avons démolis la clôture de l'ancien gouverneur de la province qui était dans la rue », précise un répondant. Il s'agit d'un exemple de propriété appartenant à une élite provinciale empiétant la voie publique à Beni. De tels cas ne sont pas rares.

Pour ce qui est de la sécurisation des droits des pauvres, les réponses des répondants sont similaires. D'après eux, le STDM prône l'enregistrement des droits même pour les personnes n'ayant pas la capacité financière d'acquérir de titre officiel. L'enregistrement assure d'après eux un certain niveau de sécurité. Ils estiment que le STDM intègre les données socio-économiques de la population, aidant les parties prenantes à comprendre les défis socio-économiques auxquels font face les membres de la communauté dans le processus de la sécurisation. Un acteur étatique indique que la problématique économique persiste jusqu'à aujourd'hui. Les coûts d'un certificat d'enregistrement, des services, d'un contrat et d'autres documents demeurent inconnus. Les répondants soutiennent que la sécurisation des terres prônée par le projet n'a pas engendré des coûts, car les travaux techniques étaient assumés financièrement par le projet lui-même, néanmoins la population était sensibilisée pour avoir des titres officiels. L'acteur étatique 2 exprime que,

devant la vulnérabilité de la population, l'État doit prendre en charge le travail au quotidien des techniciens de l'administration foncière. Le changement du prix dépendra de l'avis favorable ou non de prise en charge des agents. Ceci pourra aider à rendre le prix des documents abordables.

Au sujet du genre, particulièrement ceux des femmes, tous les répondants estiment que le STDM est un outil sensible aux enjeux de genre. Pour eux, le STDM met un accent spécial sur la question du genre en plus de recevoir à la même table les hommes et les femmes, notamment pour discuter des droits des femmes dans le processus d'octroi et de sécurisation de la terre. L'acteur non étatique 1 s'exprime en ces termes : « c'est pourquoi lors de la numérisation, l'épouse du propriétaire est aussi enregistrée dans la base de données... il était question que les femmes qui avaient des terres bénéficient du projet au même titre que les hommes ». Pour eux les femmes ont eu à l'occasion de prendre la parole. Pour 29% des répondants, l'intégration des femmes dans le processus est une preuve que le STDM a essayé de transformer considérablement les rôles des femmes relativement aux terres. Ils soulignent aussi que la loi est muette quant aux questions de genre en matière foncière. Les autres participants sont restés silencieux, n'ayant pas de connaissance ou ne s'intéressant pas aux questions de genre. Aucun participant n'a signalé que le STDM restait aveugle au genre.

Les répondants estiment que le niveau de connaissance des femmes en matière de droit foncier a augmenté. Un répondant considère difficile de constater dans la pratique le changement dans les ménages, car il s'agit d'un processus qui prend du temps et qui exige de mesurer les changements dans la perception des hommes. Il ajoute que, selon lui, la perception des hommes a en général changé, bien qu'il faille en faire le suivi dans la pratique au fil du temps. En outre, pour un acteur étatique, les femmes peuvent participer à toutes les décisions foncières à titre de témoin si elle le souhaite. De son point de vue, cependant, il est difficile pour une femme d'exercer du contrôle sur une terre. Cela crée souvent des conflits, par exemple lorsqu'une veuve se fait manipuler du fait qu'elle connaît peu le droit foncier. Pour lui, ce projet ne peut pas changer la relation entre les femmes et la terre du simple fait de sa présence. Les acteurs non étatiques expriment que les parties prenantes ne partagent pas la même conception du genre, alors qu'eux-mêmes et l'agence spécialisée de l'ONU avaient les idées claires. Cependant, un répondant a affirmé ce qui suit : « toutes les parties prenantes étaient conscientes que les femmes n'étaient pas impliquées dans le processus foncier. Ils étaient conscients et dénoncent qu'elles étaient victimes de la mauvaise

gouvernance, des différentes coutumes, et des mauvaises pratiques... les suivis vont continuer pour pouvoir évaluer le taux de participation des femmes ». Enfin, suivant le même répondant, « les femmes achètent beaucoup plus les parcelles aujourd'hui et construisent ». Notons qu'à cet égard, les réponses de participants n'étaient pas similaires.

c. Les types et catégories de « conflits » qui ont été cartographiés dans la Ville de Beni, en particulier dans le quartier Masiani

À ce sujet, les répondants vont presque tous dans le même sens, indiquant que le STDM a aidé l'identification, la documentation et la résolution de conflits via la médiation. Pour eux, la plupart des conflits ont été clarifiés. Ils estiment pour la plupart que le problème des limites des propriétés et la superposition des titres sont les situations les plus problématiques. La reconnaissance des différentes revendications se présente pour eux comme un début de preuve de propriété, les activités de médiation ayant admis tous les documents (actes de ventes, occupation parcellaire, fiches parcellaires, etc.). Cela a demandé l'implication de toutes les parties prenantes, y compris les témoins et, au besoin, des chefs coutumiers. L'acteur non étatique 3 indique ce qui suit : « nous avons eu la formation des agents de l'administration foncière et le comité local sur la médiation foncière... organisation de la résolution des conflits fonciers ».

Pour certains répondants, le projet a aidé à changer des comportements chez les agents de l'administration foncière en ce qui concerne la résolution des conflits, changement qui aurait aidé à réduire sensiblement le nombre et l'intensité des conflits fonciers. Un répondant précise que, à son avis, certains conflits découlent d'une mauvaise manipulation des données et de la non-collaboration entre les services. L'acteur étatique 2 estime cette pratique utile, car les procédures judiciaires prennent beaucoup de temps et sont coûteuses. Deux répondants reconnaissent l'apport des chefs coutumiers dans la résolution des conflits. Pour elle, les chefs facilitent la sensibilisation de la population à propos de l'acquisition des documents et de l'accompagnement des équipes sur le terrain. Pour deux autres répondants certaines parties, lors de la résolution des conflits, de la numérisation et de l'énumération n'ont pu être contactées; soit en raison des déplacements occasionnés par la guerre, soit à cause de leurs occupations professionnelles, soit pour des motifs inconnus. Sur ces points, les répondants ont, d'une manière ou d'une autre, formulé des réponses différentes.

d. Les implications de cette étude de cas pour les débats universitaires sur le potentiel des systèmes « hybrides » en droit foncier

Dans le cadre des échanges avec nos répondants, tous ont estimé que, dans le cadre du projet Masiani, le STDM est réputé avoir rapproché les chefs coutumiers et les agents de l'administration foncière, et rétabli la collaboration entre eux. Il affirme qu'il a conduit à une cohabitation entre le système coutumier et le système formel de gestion foncière. La pierre angulaire de cette réussite est d'après eux la reconnaissance de la validité des documents détenus par les chefs coutumiers, à titre de commencement de preuve de possession de droits fonciers ou de préalable à un processus de sécurisation formelle. « Dans la procédure, on a intégré l'acte de vente, tous les documents de bases, on a fait une passation harmonieuse de la coutumière vers la gestion domaniale, c'est la spécialité du STDM », confirme un répondant.

Un acteur étatique a exprimé sa perplexité quant à savoir s'il faut indemniser les chefs coutumiers et laisser la gestion à l'État ou s'il vaut mieux adopter la dualité juridique.

e. Les leçons apprises

Les acteurs reconnaissent que le projet leur a permis de faire des apprentissages. Presque tous les acteurs évoquent les bienfaits des formations offertes dans le cadre du projet. Ils estiment qu'elles ont aidé l'échange des connaissances. L'acteur étatique 1 soulève un bémol, les agents formés ayant selon lui insuffisamment partagé leurs connaissances, de peur de devenir remplaçables.

Pour un acteur non étatique, ce projet a aidé la programmation et la planification des activités pour d'autres projets, et a fait des personnes impliquées des travailleurs plus efficaces. Il précise que son service a adapté les outils, estimant qu'il faut toujours tenir compte du contexte, et que les stratégies d'implantations ont fait l'objet de diverses améliorations. « Nous avons augmenté la participation de plusieurs autres couches de la population (selon le milieu les « autochtones », chef de groupement, chefs locaux, les associations féminines, les groupes de pressions, etc.) et nous avons fait référence au projet à Goma, Beni territoire, projet Mabassa, Cafî, Clup... ». Un autre acteur non étatique confie que son organisation dispose désormais d'une stratégie en matière de genre, qui aide à mieux faire le suivi. Pour lui, aujourd'hui, chaque activité doit compter au moins 30% de femmes participantes, et le budget doit suivre les intérêts et être sensible au genre.

Pour les acteurs étatiques, le projet Masiani se présente comme une référence pour la récolte et le traitement de données. En termes de communication, aujourd'hui, grâce au projet Masiani, un participant affirme que son bureau ne signe plus et ne remet plus de document ou de dossier lorsque la parcelle en cause n'est pas numérisée. Il évoque une collaboration continue avec le tribunal. Il ajoute que l'utilisation du STDM aide l'administration à ne plus superposer les titres et à éviter la spoliation des biens de l'État. Son service enregistre d'après lui un plus petit nombre de conflits que par le passé et cela tend à devenir la norme. Il déclare qu' « à Beni, nous allons aller à zéro conflit foncier et si d'autres chefs de division font la même chose on aura zéro conflit foncier en RDC cela nous aide à travailler dans la tranquillité ». Le répondant en cause est le seul participant de notre étude à être suffisamment informé sur l'actualité de ces enjeux. Même s'il n'a pas mentionné le montant exact que doivent déboursier les requérants, il déclare que « même si aujourd'hui les habitants paient les frais de terrain et le traitement de données dans le système, ceci n'a pas de conséquence significative sur le prix, car nous avons bien joué avec le montant ».

4.1. 2. Les habitants du quartier Masiani

Tous les répondants ont habité dans le quartier Masiani avant, pendant ou après le projet. La participation d'hommes et de femmes à cette enquête nous permet de prendre en compte et de confronter les différents points de vue.

Tableau 2 : Les généralités

État civil du répondant							
Sexe	Marié (es)	Célibataire	Veuf(ve)	Divorcé (e)	Chefs de bases	Total	Pourcentages
Femme	6	3	1	1	0	11	55%
Homme	5	1	0	0	3	9	34%
Total général	11	4	1	1	3	20	100%
Total général en %	55%	20%	5%	5%	15%	100%	

Commentaire : Parmi les hommes ayant participé à l'étude, nous comptons trois chefs de bases qui ont tous participé activement au projet. Nous les plaçons dans cette catégorie, car en plus d'être chefs de bases, ils sont des habitants locaux. Tous les habitants locaux sont de fait les partenaires pour la mise en œuvre des activités. La sélection s'est faite par échantillonnage de convenance, le contexte d'insécurité, de risque de massacres et de déplacements massifs de populations ayant été aggravé par la pandémie de Covid-19, augmentant les chances d'indisponibilité des participants.

Aussi les restrictions temporaires sur les voyages en avion pendant la pandémie m'ont empêchée de mener la recherche auprès d'un grand nombre des répondants.

Contrairement aux répondantes femmes qui, dans une proportion de 7 sur 11, sont mariées et se considèrent comme des conjointes, 75% des répondants hommes étaient mariés et se considèrent propriétaires de la parcelle. Quinze % étaient veuf ou veuves et 10 % étaient célibataires. Aussi, l'enquête a été conduite auprès de ménages de grandes tailles, comptant entre cinq et seize membres pour une moyenne de neuf membres. Les ménages dirigés par des personnes mariées avaient une taille moyenne plus grande que ceux dirigés par des célibataires ou des veuves, les moyennes respectives étant de dix, huit et sept personnes.

Tableau 3 :

Quels sont les catégories de document détenu par les habitants locaux				
Sexe de rrépondant	Certificat d'enregistrement/ contrat	L'acte de cession/de vente (auprès du propriétaire); ou l'acte de reconnaissance parcellaire et/ou fiche d'occupation parcellaire)	Pas de réponse	Total
Femme	0	11	0	11
Homme	1	5	3	9
Total général	1	16	3	20
Total général en %	5%	80%	15%	100%

Commentaire : Tous les répondants sauf 3 hommes ont répondu « oui » à la question leur demandant s'ils avaient un document attestant leur parcelle avant et pendant le projet, et donc n'ayant pas été obtenu via le projet Masiani. Une seule personne sur 20, un homme, détient un certificat d'enregistrement. Il est important de souligner aussi qu'aucune femme propriétaire interviewée n'a acquis sa parcelle par héritage. En comparaison, 40 % des hommes propriétaires interviewés ont reçu leur parcelle en héritage, de leurs parents ou grands-parents. Au total, 60 % des répondants ont accédé à la terre par d'autres voies, le plus souvent par un achat. Dix-neuf répondants affirment n'avoir reçu aucun document de numérisation lors du projet, excepté une femme qui ajoute que son mari en a la garde.

a. Cohabitation du STDM avec le système préexistant d'administration des droits fonciers

Tous nos répondants qui sont membres de la communauté ont répondu par l'affirmative à la question visant à savoir s'ils étaient au courant de l'existence du projet. Cependant, pour ce qui est de l'interaction du STDM avec le système préexistant, les réponses sont plus contrastées. La majorité des répondants estiment que le projet a aidé le rapprochement des coutumiers et de l'administration foncière de manière à mettre en place un système d'information foncière. Pour certains, ce rapprochement touche aussi la sécurisation des parcelles, l'identification et la résolution des conflits, l'identification numérique de parcelles, l'amélioration du tracé des voies publiques (marché, stade, etc.) et la production de cartes. En revanche un répondant déclare : « je suis surprise, car jusqu'à ce jour, certaines rues sont toujours fermées et d'autres vendues ». Seuls deux répondants soulignent que le projet consistait à aider la population en payant à leur place les frais d'obtention de documents légaux. Une participante a déclaré avoir oublié les détails relatifs à ces enjeux, à cause de la guerre. Cinq hommes sur neuf et trois femmes sur onze s'accordent pour dire qu'il est facile de comprendre les exigences et préalables officiels en matière foncière. Tous les répondants, hommes et femmes, considèrent que la procédure des services fonciers n'est pas claire. D'après eux, les agents participant au processus d'acquisition des documents fixent les prix comme ils veulent. Ils estiment que cela s'observe autant au bureau de quartier qu'à l'administration foncière. Entre le premier et la deuxième, ajoutent-ils, on est tenu de payer des frais de facilitations (des commissions) à plusieurs reprises et, en général, les taxations sont forfaitaires. Une femme ne se pas prononcée sur cette question.

b. Dans quelle mesure l'approche STDM contribue à sécuriser les droits fonciers des personnes vulnérables, en particulier des femmes pauvres

Le but était de savoir comment le STDM contribue à sécuriser les droits de pauvre, surtout les femmes.

La population avait compris l'importance de détenir des titres de propriété, malgré les différentes rumeurs sur la vente de terres à des « Rwandais », le fait que les travaux ont eu lieu pendant la guerre et l'identification de plusieurs des bornes illégales. Pour soutenir tous les habitants de ce milieu, ces derniers, surtout les pauvres estimes avoir profité de la numérisation.

Le tableau ci-dessous résume la perception des répondants en ce qui concerne la possession de terres par des femmes.

Tableau 4 :

La femme a-t-elle le droit de se procurer d'un terrain, le céder/vendre, utiliser et jouir de son usage ou peut-elle décider sur qui hérite du patrimoine foncier familiale?					
Sexe de répondant	A travers son mari/fils	Si elle est célibataire et le moyen	Si elle a le moyen	Pas de réponse	Total général
Femmes	7	6	4	1	18
Hommes	6	2	1	1	10
Total général	13	8	5	2	28
Total en %	46%	29%	18%	7%	100%

Commentaire : En ce qui concerne les revendications, un répondant homme, avocat de profession, a affirmé que si une femme en a la capacité juridique, elle peut revendiquer elle-même sa parcelle. Pour presque tous les autres répondants, les femmes ont toujours besoin d'être accompagnées d'un homme, soit par un chef de base, un voisin, un fils, un frère ou un mari. Pour les répondants, la réussite d'une revendication dépend du statut matrimonial d'une femme, c'est-à-dire si elle est célibataire, veuve ou mariée. Du point de vue des intervenants, pour 3 femmes sur 11, si une femme

est consciente qu'elle a raison, si elle est informée de ses droits, elle n'a pas besoin d'être accompagnée. Pour deux répondantes, une femme doit être accompagnée par des témoins qui étaient présents le jour de l'achat ou de la donation. Une seule femme, mariée, n'a pas voulu partager son opinion.

Presque tous les répondants, sauf une participante, ont affirmé que les femmes peuvent participer aux prises de décisions qui concernent la terre. Pour eux, la décision découle de discussions au sein du couple. Une participante précise que ceci ne demande pas de capacité intellectuelle. Une participante, une veuve vivant avec 6 enfants, a déclaré : « je n'ai pas eu des difficultés pour la possession de mon droit foncier ni avoir nécessairement besoin d'un accompagnement, aussi longtemps je connais mes droits, je dois revendiquer ». Cependant, une autre femme déclare : « comme moi par exemple étant mariée, je n'ai pas le droit de contrôler la terre, ou prendre une décision en rapport toute seule sans l'aval de mon mari ». Une participante s'exprime en ces termes : « là je suis à mon restaurant, je suis femme célibataire avec des enfants à la maison qui étudient... je ne peux pas abandonner mon occupation pour des réunions de prise de décisions ou de résolution de conflits fonciers ». Cette femme occupée a dû interrompre l'entrevue pour surveiller la nourriture sur le feu destinée à ses clients. Pour deux femmes et un homme, les femmes ne peuvent pas s'occuper des questions foncières. L'une des deux femmes commente avec assurance : « la place de la femme est à la cuisine ». Deux leaders coutumiers assurent que, de nos jours, la coutume n'exclut plus les femmes du contrôle, de l'accès ou de l'héritage d'une terre. En revanche, certains nuancent en soulevant que la participation des femmes n'est pas avérée. Ce qu'exprime le fait que la majorité des chefs dans les institutions municipales et de quartier sont des hommes. Pour la majorité des interviewés, dans ce milieu, on ne peut pas refuser d'accorder une terre à une personne à cause de son genre. Pour eux, les femmes sont capables d'obtenir une terre, mais à condition d'avoir les moyens de s'en procurer une.

Cinq hommes affirment que la situation des droits des femmes s'est améliorée légèrement. Pour quatre hommes, il n'y a eu aucun progrès. Le processus en cause est à long terme, c'est pourquoi les changements en cette matière doivent faire l'objet d'un suivi constant. Jusqu'à maintenant, ajoutent-ils, de nombreuses femmes ignorent encore leurs droits. L'un d'entre eux confie n'avoir aucune idée de ce qui s'est passé après le projet.

Pour quatre femmes, la numérisation et l'enregistrement des noms dans le système a amélioré les droits des femmes. Pour six femmes, rien n'a changé, car les femmes restent ignorantes de leurs droits. Tous les répondants affirment que « les femmes » font présentement l'acquisition de terres, bien que cette acquisition ne soit pas encore effective. Rappelons que la loi congolaise est muette en ce qui concerne l'acquisition de terres par les femmes. Ces dernières doivent donc souvent lever des obstacles relatifs aux pratiques et coutumes, ce qui complexifie l'accès à la terre.

Pour les femmes qui ont des besoins spécifiques, tous les répondants estiment qu'il n'y a rien qui puisse leur faire obstacle, dans la mesure où beaucoup d'instruments juridiques protègent leurs droits. Deux répondants soutiennent qu'elles sont tout de même des victimes, puisqu'elles tendent à ignorer leurs droits. Mais une femme précise que, pour faire valoir leurs droits, les femmes doivent se faire aider par les autorités locales, car la communauté les exclut souvent.

c. Les types et catégories de « conflits » cartographiés dans la Ville de Beni, en particulier dans le quartier Masiani

Seize répondants ont relevé que les conflits constituent un sérieux problème dans le quartier Masiani, avant, pendant et après le projet. Une femme affirme que certains conflits fonciers sont liés à des cas de mort. Le tableau ci-dessous illustre la perception des habitants locaux à propos des catégories de conflits et de leur fréquence.

Tableau 5 :

N ^o	Catégories des conflits identifié	Fréquence	Pourcentage
1	Stellionat (action de vendre ou d'hypothéquer un immeuble qu'on ne possède pas)	14	30%
2	Les conflits de limite	12	26%
3	Spoliation	9	20%
4	Superpositions des titres immobiliers	3	6%
5	Occupation illégale	2	4%
6	Non-respect du plan cadastral	2	4%
7	Succession	2	4%
8	Identification de concession publiques	2	4%
Total		46	100%

Commentaire : Pour les répondants, le projet a été efficace dans la mesure où il a permis d'identifier et de documenter les parcelles en conflit, mais sa courte durée ne lui a pas permis de résoudre certains conflits. Ils relèvent que les conflits complexes étaient transmis au parquet en vue d'une procédure judiciaire. Les parcelles numérisées, disent-ils, sont aujourd'hui épargnées par les conflits fonciers. En outre, pour l'un de nos répondants, le projet a concentré ses efforts et son temps sur la numérisation de parcelles, non sur le règlement des conflits fonciers.

d. Les implications de l'étude de cas du projet Masiani sur les débats universitaires au sujet du potentiel des systèmes « hybrides » en droits fonciers

Un leader coutumier a affirmé que les conflits opposant les chefs comme lui à l'administration foncière, de même que ceux qui opposent celle-ci à la population, découlent de manquements sur le plan de l'indemnisation. Il formule un exemple : « nous, chefs coutumiers, on peut donner un champ à un habitant pour cultiver et, après, l'administration foncière vient morceler le même champ ».

Au fil des discussions avec les autres répondants, même si la plupart ont peu abordé l'idée de système hybride, quelques informations sont ressorties. La majorité des répondants indiquent que, malgré la numérisation, ce n'est qu'avec un titre foncier ou une preuve officielle de détention de droits fonciers que la sécurité d'une tenure est garantie. Or, les répondants considèrent élevé le prix d'un titre foncier. Cela dit, certains répondants estiment que la numérisation permet un certain niveau de sécurité pour les bénéficiaires du projet Masiani. L'un d'eux s'est exprimé en ces mots : « si votre parcelle est numérisée, personne ne peut la voler ». Sept répondants pensent que ce sont uniquement les documents formels qui comptent. Un répondant considère qu'il faut avoir tous les documents officiels et non officiels. Trois femmes disent avoir oublié à cause de la guerre. En fait, elles disent se souvenir de l'essentiel en ce qui concerne la sécurisation et la numérisation, mais préfèrent ne pas partager leur expérience personnelle.

Deux leaders locaux se sont impliqués dans la sensibilisation de la population et la résolution de conflit. Ils ont pris cette initiative pour réagir à la résistance qu'ils remarquaient chez beaucoup d'habitants du quartier. Pour l'un, sa participation était motivée financièrement, mais aussi parce qu'il était sollicité. Un homme, en sa qualité de pasteur, a agi à titre de témoin et de sensibilisateur. Il est intervenu à plusieurs reprises durant les opérations de sensibilisation, notamment en vue de la sécurité des équipes sur le terrain. Ces différentes personnes estiment avoir décidé de participer pour réagir aux incertitudes et à l'insécurité marquant la question foncière, notamment en contrant les mauvaises rumeurs sur le projet. Cela étant lié au sabotage du projet par certaines autorités locales et certains bureaux de l'administration foncière qui étaient liés aux conflits fonciers et/ou qui n'étaient pas impliqués directement dans le projet (Mugangu, 2018) Exception faite du plus jeune homme interviewé, qui nous informe avoir joué le rôle d'énumérateur et de collecteur de données pendant une trentaine des jours. Il exprime avoir été recruté pour ses connaissances et son savoir-faire. Trois hommes ne se sont pas prononcés sur la question.

Une minorité de répondants masculins expriment avoir participé au projet dans le cadre de conflits fonciers dont l'ampleur devenait de plus en plus grande. Ils souhaitent surveiller les équipes techniques pour qu'ils ne fassent pas d'erreurs et protéger leur parcelle. Ils disent que leur participation n'avait pas été sollicitée.

Presque toutes les femmes ont participé à titre de soi-disant bénéficiaires, en acceptant de faire numériser leur parcelle ou celle de leur famille après avoir été approchées par le chef de base. Une femme affirme avoir participé comme guide, indiquant aux techniciens des avenues déjà spoliées non loin de son domicile. Une autre signale que sa participation était à titre de native du milieu, pour aider à reconstituer l'historique des certaines parcelles pour le développement de son milieu. Elle confie que, même si le projet est censé être gage d'un avenir plus sécuritaire, elle en doute un peu. À son avis, en effet, les choses changent toujours. Une autre femme précise ce qui suit : « Même si tu restes dans ta maison, après beaucoup de temps tu vieillis là-bas, il y a toujours de gens qui viennent dire que c'est leur maison... ». Six femmes ont refusé de partager leur expérience.

Huit hommes sur neuf déclarent connaître les attributions respectives des chefs coutumiers et de l'administration foncière en ce qui concerne la gestion de la terre. Celui affirmant ne pas savoir, estime que c'est parce que les choses ont changé : « nous ne faisons plus recours à eux comme avant ». Ce thème a donné lieu à des propos abondants. Pour ces répondants masculins, avec l'avènement du droit écrit, le chef coutumier n'a plus de droit comme à l'époque. Le leader coutumier donne cette précision, en référence à la loi : « L'article 5 et l'article 3 de la loi de 2015 fixant le statut des chefs coutumiers l'expliquent mieux, après lotissement, nous, les coutumiers, nous laissons la gestion de la terre à l'administration foncière sauf au cas où y un conflit à résoudre, c'est à ce niveau que nous pouvons intervenir ». Un autre homme déclare : « Dans la ville il n'y a pas des pouvoirs clairement définis pour les coutumiers; les chefs coutumiers sont là comme leurs droits fonciers sont encore en souffrance. Ce sont des témoins et médiateurs incontournables de résolutions des conflits, préventions de conflits. Ces derniers ont du pouvoir là où y a encore des champs ». Huit femmes disent ne pas connaître les limites entre les pouvoirs et l'une d'entre elles ajoute que c'est peut-être parce que ce savoir convient aux hommes : « Peut-être ce sont les papas qui connaissent ça, mais nous les mamans non, on ne travaille pas dans le bureau, ou le « baraza », notre travail c'est à la cuisine ». Une seule femme déclare connaître les attributions et deux ne se prononcent pas.

Pour 6 participantes sur 20, le projet a permis un rapprochement entre l'administration foncière et le pouvoir coutumier. Pour un répondant, la collaboration n'est pas à encourager, car c'est le droit coutumier qui cause les conflits fonciers. À son avis, cette collaboration aura des effets positifs à

faire valoir lorsque le service d'administration foncière se référera aux instances coutumières pour les seules questions de précision. Une autre estime vaine d'encourager la collaboration, car le pouvoir coutumier n'arrive pas à trouver sa place dans un milieu urbain. En ce sens, pense-t-il, la collaboration se présente comme un moyen de réduire le pouvoir des leaders coutumiers. Certains considèrent que, pour mettre fin aux conflits fonciers, il ne faut pas encourager la collaboration dans la Ville de Beni. De toute manière, ajoutent-ils, le milieu urbain est de facto incompatible avec le pouvoir coutumier en matière de gestion foncière. En fonction des besoins, il faudrait que le pouvoir des leaders coutumiers, en matière de terre, soit clarifié, et capitaliser leurs rôles dans la gestion de la terre au niveau de la ville. Pour un autre, il y a là un manque à gagner qui contribuera à sécuriser les terres des entités coutumières. Quatre femmes ont préféré ne pas se prononcer sur la question. Finalement, seul un chef coutumier pense qu'il faut croire à l'amélioration de cette collaboration à travers le projet de réforme foncière en RDC. Nous comprenons que, les réponses de répondants étaient différentes les unes des autres. Pour d'autres répondants, les enjeux de clarté et de transparence sont secondaires, l'essentiel étant d'arriver à travailler ensemble pour éliminer les conflits fonciers.

e. Recommandations

Nos répondants formulent plusieurs recommandations, après avoir mentionné les difficultés dans le cadre du projet.

Le chef coutumier consulté indique qu'il y a eu plusieurs obstacles à la réalisation du projet, notamment la difficulté de contacter des parties aux conflits. La résolution de ceux-ci paraît par conséquent impossible. Parmi les autres obstacles mentionnés, notons la complexité des certains conflits, l'insécurité grandissante dans les zones d'ingérence de l'administration, l'influence des autorités, les attaques personnelles et les menaces, les limites temporelles du projet, la mentalité des habitants locaux, l'indisponibilité des planches cadastrales originales ayant servi au lotissement, l'incohérence entre des planches et les réalités du terrain. Une femme estime qu'il n'y avait pas d'obstacle et six femmes ne se sont pas prononcées. La majorité d'entre elles n'ont pas relevé d'obstacles au projet.

Ils considèrent nécessaire de multiplier les stratégies visant à éclairer la population sur le bien-fondé du projet et de mener jusqu'au bout le projet dans le quartier Masiani en complétant la

numérisation. Un répondant s'exprime comme suit : « Il serait mieux qu'ils viennent achever "leur" projet car ils étaient partis nous ayant déjà laissé les promesses ». Ils recommandent en outre de poursuivre la sensibilisation de la population en matière de droit foncier, les efforts de résolution des conflits et le travail de délimitation dans la ville; des enjeux qui perdurent d'après eux. Ils estiment souhaitable de laisser la chefferie en paix avec les chefs coutumiers, ces derniers étant toujours importants en matière de gestion de la terre et de sécurité politique. Un participant exprime le besoin d'encourager la participation locale dans le processus de numérisation, pour limiter les manigances de l'administration, des chefs coutumiers et du chef de quartier. Un autre participant demande que les résultats de la numérisation soient accessibles à la population, s'exprimant en ces termes : « en tant que partie prenante, nous souhaiterions avoir au niveau du bureau du quartier et de la commune une carte de numérisation du quartier Masiani pour éviter la spoliation des avenues, écoles, marchés, cimetières et autres biens publics, car ce dernier servira d'objet de prévention pour ceux qui voudront se procurer une terre a Masiani ». Pour une minorité de participants, il importe de lancer le projet de numérisation dans l'ensemble de la Ville de Beni, pour permettre aux autres d'en bénéficier. Les leaders locaux aimeraient qu'on multiplie les efforts pour bien expliquer aux autochtones le bien-fondé du projet tout en tâchant de tenir les promesses faites jusqu'ici. Ils aimeraient avoir l'occasion de donner aux bénéficiaires davantage d'explications sur le bien-fondé du projet et de continuer à informer les femmes sur leurs droits. Ajoutons que certains bénéficiaires parmi les répondants se sont demandé pourquoi le quartier Masiani avait été choisi, parmi tant d'autres quartiers. Ils souhaiteraient connaître les mesures prises pour les habitants de Masiani n'ayant pas bénéficié du projet. Ils aimeraient aussi connaître la date où on leur remettra les documents numérisés promis. Un répondant a souligné l'importance de faire le suivi des activités mené lors du projet.

4.2. Analyse des données

La section 2 présente les résultats en se rapportant au cadre conceptuel du STDM, à son intégration au système préexistant, à son adaptation, et à son impact sur le droit foncier. Il analyse la manière dont le STDM a cherché à sécuriser le droit foncier des personnes vulnérables, en particulier des femmes pauvres. Mais aussi l'implication de ce projet vis-à-vis de débats universitaires du potentiel système hybride.

4.2.1. Analyse de données des informateurs clés

En analysant les réponses de nos informateurs clés, telles que rapportées plus haut, les données ont relevé 8 thématiques que nous trouvons importantes dans le cadre de notre travail. Dans ce qui suit, nous proposons une analyse pour chacune. Les thématiques ont été développées de manière inductive pendant l'analyse de données. Elles renvoient a) aux compétences informatiques (technologiques) des agents de l'administration foncière, b) aux ressources financières, c) au cadre juridique, d) aux conflits fonciers, e) à la communication et à la participation, f) à la collaboration/dualité, aux systèmes de gestion foncière, g) à l'intégration du STDM dans le système préexistant, et h) enfin le manque d'attention aux questions du genre.

a. Les compétences informatiques (technologiques) des agents

En analysant les réponses des différents informateurs clés, nous nous rendons compte que la mise en œuvre du projet a rencontré des difficultés relatives aux compétences du personnel de l'administration foncière en matière d'intégration et d'utilisation de la technologie de gestion foncière. Cela étant des difficultés d'accessibilité aux instruments technologiques et topographiques au sein des services d'État, au quotidien. Nous ne pouvons pas nier l'avantage tant soit peu de la capacité existant de techniciens.

En outre, le problème de la technologie et celui du genre se posent conjointement. Les activités de numérisation ont été exécutées par 10 géomètres masculins, ce qui veut dire qu'aucune femme géomètre n'a travaillé sur le projet. Ayant moi-même travaillé activement au projet et ayant fréquenté les personnes qui exercent le métier de géomètre, je sais d'expérience que, pour des raisons culturelles, les hommes sont majoritaires dans la profession, qu'ils ont le « privilège » de ce métier. Dans le quartier Masiani, deux femmes, après les tests de sélection des géomètres, se

sont fait offrir la possibilité et le « privilège » de bénéficier de formations en vue de travailler sur le projet, mais elles se sont désistées. Deux aspects n'ont pas été considérés. Le premier renvoie aux spécificités pratiques de la participation d'une femme à titre de géomètre, en tenant compte des responsabilités relatives au foyer, étant donné que les activités demandent des efforts physiques et intellectuels ainsi que du temps. Nous nous rendons compte que, le projet n'a pas pris en compte les besoins spécifiques des femmes au moment de la conception du projet et lors du recrutement. Le deuxième est l'exclusion des femmes ou leur non-participation effective lors du processus de numérisation pourrait avoir de conséquences sur la façon dont on aborde les questions qui les concerne directement ou indirectement. Nous sommes donc en mesure d'affirmer la validité de certaines recherches sur la participation des femmes dans certains domaines de la vie et sur leur participation aux questions qui devraient concerner tout le monde. En ce qui concerne les questions foncières et l'implantation du STDm, il est difficile, voire impossible pour nous d'analyser les compétences des femmes, car elles n'interviennent nulle part dans le processus de numérisation. Puisqu'on n'a pas tenu compte des besoins spécifiques des femmes géomètres, le projet n'a pas bénéficié de la participation d'acteurs que nous supposons importants. Nous en déduisons que le projet n'a pas influencé leur vie positivement, dans la mesure où elles ont pensé les nouvelles technologies sont réservées qu'aux hommes.

b. Ressources financières, volonté politique et prix des documents officiels

Dans le cadre de l'implantation du STDm, il s'avère important d'avoir ou de rechercher les moyens financiers, humains et infrastructurels de le mettre en œuvre. À ce sujet, les réponses des acteurs étatiques nous donnent plusieurs indications aidant à apprécier le système d'administration publique congolais. L'État ne rend pas les services disponibles et impose des frais de fonctionnement indus alors qu'un nombre important de fonctionnaires ne reçoivent pas de paie ou sont mal payés. Dans ce contexte, des gens développent des stratégies de survie. C'est ainsi que les services rendus aux populations sont surfacturés, ce qui touche plus durement les pauvres, en particulier les femmes pauvres. Nous comprenons que, dans ce contexte, certains agents de l'État perçoivent le SIF comme menaçant certains avantages informels dont ils bénéficient. Ils craignent que la normalisation du système de gestion foncière dans le contexte actuel ne rende leur vie encore plus difficile. En effet, comme nous l'avons mentionné en présentant les données, les acteurs non étatiques estiment que l'implantation du STDm va permettre de réduire sensiblement les coûts des

titres et de simplifier le processus au profit de la population. Nous comprenons aussi que nos informateurs voulaient nous informer d'orientations politiques. Cela dit, le nouveau système mis en place risquait d'entraîner des difficultés pour les agents de l'administration foncière à moins que des mesures convenables soient adoptées; cela tout en présentant des avantages pour la population. Étant donné qu'actuellement, cela s'inscrit dans le cadre de pérennisation du projet dans d'autres quartiers. Quoi qu'il en soit, nous constatons que, pour le moment, presque rien n'a changé : la numérisation doit être prise en charge financièrement par les habitants. Ce qui a changé, c'est la reconnaissance des droits fonciers, mais cela est un point de départ du projet et non un point d'arrivée. Pire, les demandeurs de service paient désormais des frais de descente sur terrain en plus de frais de traitement de dossier par le système; frais qui s'ajoutent aux anciens. À notre avis, cette problématique est en phase d'aggravation pour les habitants ayant peu de moyens, encore plus pour les femmes. Cependant, nous estimons que, puisque le STDM n'utilise que des logiciels gratuits et participatifs, la question des moyens ne devrait pas poser un grand problème. Cela à condition que le gouvernement congolais se procure les outils nécessaires aux services (ordinateurs, GPS, infrastructure, électricité, internet, etc.) et assure la sécurité, le traitement des données, le salaire des agents, l'entretien des ressources et la sensibilisation de la population. Ce que nous trouvons très important, en appuyant l'avis de Augustinus, les groupes de pressions ou les militants doivent être vigilants pour la matérialisation de ces aspects selon le milieu.

a. Cadre Juridique

Comme nous l'avons vu plus haut, le STDM étant un outil personnalisable, il peut être configuré pour s'adapter à un contexte spécifique. La particularité de cette situation vient de la pratique même de l'administration foncière. L'administration foncière en général, en particulier à Beni, procédait à la vérification des documents non officiels avant d'octroyer au requérant un certificat ou un contrat. Une approche qui permet d'intégrer implicitement les autorités coutumières et les autres autorités locales dans le processus de gestion foncière. Avec l'avènement de la numérisation et de l'énumération participative, le système a également permis aux « communautés » de donner une direction à la gestion foncière et de combler les insuffisances de la loi foncière afin de répondre aux préoccupations locales. Ce faisant, le système a influencé l'évolution de la loi et éclairé les utilisateurs sur leurs rôles et responsabilités, afin de mieux servir la population. Il s'agit d'une

opportunité de participation pour toutes les couches de la population afin de répondre aux besoins des uns et des autres. Cette participation, à condition qu'elle soit effective, a le potentiel de permettre aux femmes pauvres de faire valoir elles-mêmes leurs besoins spécifiques. Ceci répond à l'une de nos questions de recherche en confirmant le caractère adaptable de l'outil, qui a fonctionné en parallèle avec le système préexistant de manière à introduire un système hybride dans la gestion foncière. Mais aussi, nous confirmons dans le cadre de ce projet le cadre conceptuel du STDM, que différents auteurs (Berry, Augustinus, Lemmen ect.) ont définis plus haut, qui intègre toutes les informations enfin de fournir un cadre de relations foncières flexibles.

b. Les conflits fonciers

Le système a permis d'identifier, de documenter et de résoudre des conflits par la médiation tout simplement par les parties prenantes. Grâce à la cartographie issue de l'implantation du STDM, on peut maintenant bien visualiser les parcelles en conflit, les parcelles d'utilité publique, les services publics et les avenues. Ceci confirme l'analyse de Augustinus, qui renverse l'opinion selon laquelle il n'est pas possible d'entreprendre les interventions de numérisation foncière dans le contexte de conflit.

Malheureusement les données de numérisation ventilées par sexe n'étaient pas disponibles, malgré nos efforts pour les obtenir. Notons que la carte ne permet pas de voir si les parcelles en conflit impliquent des hommes ou des femmes. La question que l'on se pose est de savoir pourquoi la place du genre dans les conflits n'est pas reconnue par le personnel du projet et les participants à notre recherche. Pourtant, nous supposons qu'il existe des dimensions de genre dans les conflits de Masiani. Si c'est bien le cas, cette non-reconnaissance peut-elle être le résultat d'une construction sociale? C'est ce que laissent peut-être entendre certains répondants, lorsqu'ils présentent les femmes, surtout les pauvres, comme des personnes ayant besoin de soutien et d'accompagnement.

e. La communication et la participation

Le STDM permet la communication à deux niveaux. Premièrement, nous nous rendons compte sur la base des réponses de nos répondants que c'est un système d'information qui permet la

traçabilité. Est à noter que la concussion² est possible en cas de gestion déficiente et lorsque les moyens matériels adéquats font défaut. La circulation des informations dans le STD M est un processus fait par toutes les couches possibles. Certains cas de concussion dans le projet Masiani ont été repérés grâce au processus du STD M. Ils ont par exemple pu identifier des terres publiques ayant été vendues illégalement par des agents de l'administration foncière. Le problème majeur soulevé par les répondants est que certains membres de l'administration foncière impliqués ont tenté de saboter le projet. Les raisons seraient, pour les uns, que leur bureau (ou lui-même) n'était pas impliqué et, pour les autres, qu'il était déjà impliqué dans des conflits identifiés lors du projet. Deuxièmement le projet permettait de tenir des émissions de radio réunissant l'État, le cadastre, l'administration foncière et la société civile pour vulgariser la loi et balayer les rumeurs selon lesquelles le projet cherchait à vendre les parcelles sous une certaine occupation. Comme nous l'avons souligné, les femmes pauvres n'ont pas les moyens de se procurer les documents pour une propriété foncière. Cette démarche d'implantation du STD M, avec tous ses processus d'intervention, pourrait fournir des réponses aux hommes et aux femmes vulnérables. Un problème soulevé par nos répondants constitue selon nous un enjeu particulièrement pressant, soit que l'administration foncière n'arrive pas à poursuivre le processus sans exiger de paiements de la part des personnes concernées. Cette situation est susceptible de mettre encore une fois les femmes pauvres dans une situation « discriminatoire ».

f. Collaboration/dualité des systèmes de gestion foncière

En revenant sur l'implication des leaders coutumiers dans la mise œuvre du projet, il est apparu que le projet a servi de levier indispensable pour la réunification et la collaboration des leaders coutumiers et de l'administration foncière, composant jadis deux blocs conflictuels où chacun cherchait à défendre et protéger ses intérêts. Nous constatons que, dans la mise en œuvre du projet, les leaders coutumiers ont joué un rôle capital. Nous ne pouvons dire que ces résultats démontrent un impact positif et durable du projet dans la restauration d'un bon cadre de collaboration entre les coutumiers et l'administration foncière par exemple sous la forme de la reconnaissance du rôle et

² Nous préférons utilisé concussion en lieu et place de la corruption. Cela étant mentionné par un acteur étatique; et que nous trouvons idéal dans le cadre de ce travail. C'est la perception illicite de sommes indues dans l'exercice d'une fonction publique.

de la complémentarité de chacun dans la mise en place d'un SIF. En effet, chacun accuse l'autre d'être la principale cause des conflits fonciers. Ce point ne doit pas être négligé dans le sens où certains conflits fonciers ont été causés par l'un ou par l'autre, voire les deux. Malgré l'espoir et la conviction de certains de nos répondants quant au potentiel du système hybride, il convient de reconnaître que le problème entre les deux systèmes n'a pas été résolu. En pratique, l'implication de chefs coutumiers dans la gestion foncière est un moyen de prévenir les conflits, sans pour autant permettre de se pencher sur les causes profondes plus anciennes. Aujourd'hui, permettre aux deux systèmes de communiquer sans approcher la source du problème paraît problématique. Nous craignons que cette collaboration n'ait pas d'effet sur le genre. En effet, ni le système coutumier, ni le système d'administration foncière, n'est intéressé par cet enjeu. Il en est ainsi soit par ignorance, soit parce que leurs services respectifs n'impliquent pas de rendre des comptes en ce qui concerne le genre. Ce dernier demeure un concept complexe, souvent mal compris, pouvant mener à la confusion.

g. Intégration du STDM au système préexistant

Les résultats du projet et les activités en cours menées par l'administration foncière de la Ville de Beni suggèrent que le STDM a été intégré dans le système d'administration foncière. En analysant les réponses de nos répondants, le système a été mis en œuvre parallèlement au système préexistant. Ceci s'explique du fait que le système n'a pas de soubassement juridique, car aucune loi ni politique foncière ne reconnaît la procédure du STDM. De plus, le système étant informatisé, la conservation des données de la communauté pose un problème. Bien que nous sommes d'avis avec différents auteurs que le Pays concerné peut refuser la conservation en ligne de donnée enfin d'éviter leur utilisation abusive. En effet, en cas de perte des outils ou de dommages, l'administration risque de perdre toute l'information. Par ailleurs, nous espérons sa capitalisation dans la réforme foncière en cours en appuyant l'avis qui précise que le gouvernement doit par conséquent allouer de frais conséquents pour la conservation de données.

h. Manque d'attention aux questions de genre

Personne ne mentionne la question du genre pour aborder les difficultés des femmes géomètres qui ont participé au processus d'intégration du STDM. Aussi la non-participation des habitants surtout les femmes aux activités autres que techniques. Comme nous l'avons mentionné, aucun

participant n'évoque spontanément de difficultés relatives au genre, thème qui ne fait l'objet de commentaires que suite à une demande explicite. À notre avis, si des femmes avaient été effectivement impliquées, nous aurions davantage de données. Nous savons, en effet, que les femmes ont leur propre manière d'analyser et d'expérimenter.

Comme le mentionne Vutegha dans son rapport, « [le] genre doit être pris en considération. Au cours du projet, une grande majorité des personnes qui possédaient le régime foncier étaient des hommes. Nous voulons connaître la raison ». Nous sommes, pour notre part, convaincues que les raisons soulignées au cours de ce travail sont déjà connues. Ce qui manque à notre avis est la volonté politique, un effort de conscientisation et capacitation des parties prenantes quant aux questions du genre, et un suivi adéquat. Cela dit, nous pouvons confirmer qu'il n'y a pas eu transfert de pouvoir.

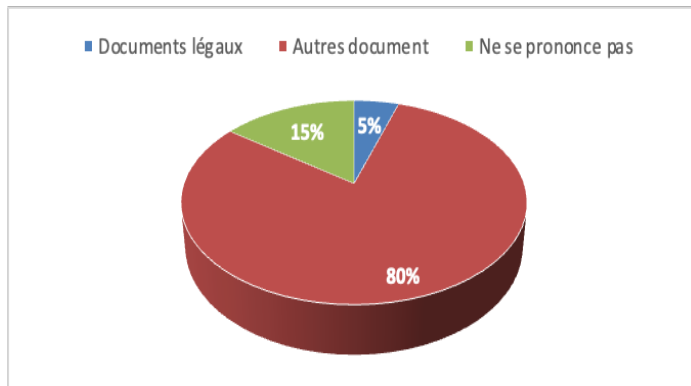
4.2.2. Analyse des données des habitants locaux

Nous analysons ici les réponses de nos participants et des habitants locaux, que nous allons désigner par l'expression « soi-disant bénéficiaires du projet ». L'analyse des réponses de ces derniers de dégager 6 thématiques que nous allons développer ci-dessous. Ces thématiques sont a) la détention de documents officiels, b) les conflits fonciers, c) les capacités des femmes (le statut social et l'état civil comme déterminants de la capacité à vendre, acheter et aliéner un bien foncier), d) participation dans la prise de décision aux niveaux domestique et communautaire, e) la généralisation des expériences (hommes, femmes, femmes pauvres, femmes avec besoins spécifiques), et f) l'implication de la communauté dans la cartographie et l'énumération participative et Impact du projet pour les femmes et les pauvres.

a. La détention de documents officiels et sécurisation

Types de preuves de propriété foncière et immobilière détenu par les participants.

Figure 1 :



Cette figure permet de constater que les données confirment les informations proposées dans notre revue de littérature. On remarque que 80 % de la population ne détient pas de documents officiels.

Nous avons vu plus haut que l'objectif du projet était entre autres d'appuyer les habitants locaux dans le processus du continuum foncier, via une opération de numérisation. Le projet a ainsi aidé les concernés dans la reconnaissance de leur droit. Ainsi dans le cadre du projet Masiani les hommes ont plus bénéficié du système que les femmes. Ceci confirme la littérature mentionnée ci-haut qui indique que les hommes sont plus capables de bénéficier de la numérisation que les femmes. Ceci est vrai dans le sens où il y a plusieurs parcelles appartenant aux hommes dans ce milieu. Même cette question de « reconnaissance de leur droit » ne donne pas grande chose aux coépouses, qui (sous la loi du pays) n'ont effectivement aucun droit foncier.

Les objectifs du projet en matière de documents (ou d'autres preuves) attestant la possession d'une parcelle et de la sécurisation des terres des soi-disant bénéficiaires, ne se sont pas matérialisés. La quasi-totalité des habitants interviewés ont affirmé n'avoir reçu aucun document des suites du projet. Ceux d'entre eux qui ont des documents les détenaient avant le projet. Ainsi, en termes de preuve de propriété, la situation est restée la même avant et après le projet. Même si certains acteurs clés interviewés ont parlé d'octroi de numéros cadastraux aux participants locaux, ces derniers n'ont pas connu l'existence de ces numéros cadastraux. Nous pensons qu'il est légitime que, à défaut de détenir une preuve de numérisation, les habitants soient informés de leur numéro cadastral.

Ainsi le processus de sécurisation doit continuer, surtout que, pour la plupart des habitants locaux, la sécurité d'une terre demande de détenir tous les documents formels et informels possibles, y compris ceux issus de la numérisation

b. Les conflits fonciers / La revendication de droits fonciers

Pour en revenir spécifiquement aux objectifs du projet, en analysant les réponses des bénéficiaires directs du projet, nous nous rendons compte que, pour presque tous les répondants, la principale attente était que le projet résolve les conflits fonciers. Après analyse, nous remarquons que les participants ne prêtent pas beaucoup d'attention aux dimensions structurelles de l'inégalité entre les sexes ? Mais lorsque les femmes sont en face d'une personne puissante, elles rencontrent souvent des difficultés à réclamer leurs droits. Par « personne puissante », les répondants entendent une personne ayant des moyens financiers, une position importante dans la société ou une autorité quelconque. Il est significatif de relever que GLTN propose un mode alternatif de résolution des conflits. La reconnaissance des titres informels comme constituer un début de preuve de propriété, ce qui peut prévenir des conflits. Il en va de même de l'identification, et de la documentation facile des conflits avérés ou latents. Ainsi grâce au STDM, la population est juge et partie.

Après analyse, nous nous rendons compte que seulement 10% de nos répondants n'ont jamais participé ou été victime d'un conflit foncier. Comme nous l'avons mentionné ci-haut, sur la carte mise en place par le SIF Masiani, il est difficile de visualiser les parcelles possédées par des femmes. Il est probable que les conflits aient une composante de genre, mais l'insuffisance des données empêche d'en dire plus.

c. Les capacités des femmes (le statut social et l'état civil comme déterminants de la capacité à vendre, acheter et aliéner un bien foncier)

Nous nous rendons compte, après analyse, que la majorité des femmes interrogées ne possèdent pas de droits fonciers dans la mesure où, finalement, ce sont leurs maris qui en sont propriétaires. Seulement 3 femmes se reconnaissent comme propriétaires. Nous supposons qu'elles ont les moyens économiques ou le pouvoir nécessaire pour assurer le contrôle de leur terre nous pouvions déceler de la confiance dans la voix de certaines. Ce qui nous surprend, c'est de voir que notre question consistait seulement à savoir si les femmes peuvent posséder, revendiquer et aliéner un bien foncier, mais seuls les participants en répondants ont différencié les femmes célibataires, les

veuves et les femmes mariées. Nous comprenons que, pour nos répondants, le fait d'avoir un mari a un impact sur le droit foncier.

Pour notre part, en nous basant sur le cadre conceptuel, le problème d'acquisition de la terre par les femmes réside dans différentes variables. La première condition d'acquisition communiquée par les habitants locaux peut être résumée ainsi : « si elle est mariée », elle peut jouir des droits fonciers. Le deuxième étant « si elle est célibataire » comme tout homme. Nous estimons que, l'accent que les participants mettent sur la « capacité » est une manière d'ignorer les inégalités structurelles entre les sexes. Étant donné que plusieurs femmes n'occupent pas de travail au même titre que plusieurs hommes et que la terre coûte cher, nous confirmons qu'il est difficile pour certaines femmes de se procurer une terre. Il existe des préjugés structurels qui limitent la capacité des femmes à garantir leurs droits fonciers. En plus des coutumes et du prix des parcelles, notons qu'il y a souvent, dans la famille, un homme qui souhaite hériter de la propriété du mari, après son décès.

Contrairement à ce que plusieurs auteurs d'étude affirment, les entrevues ont révélé que tous les participants, sans exception, estiment que ni le sexe ni les capacités physiques ne déterminent la possibilité de revendiquer une terre, d'en acquérir la possession et de la sécuriser. Pour eux, les déterminants clés sont les moyens financiers et le statut social de la femme. L'examen de la littérature a permis de voir que le pouvoir économique et financier est souvent du côté des hommes. Les participants ont souligné que la propriété foncière coûte cher, ce qui a un impact sur le nombre de femmes pouvant posséder une propriété foncière. Nous reconnaissons que les « moyens financiers » et le « statut social » sont indissociable du genre. Pour l'instant, la question des moyens et du statut a des conséquences à deux niveaux. Premièrement, de nombreuses femmes qui n'ont pas le moyen d'acquérir une terre ne pourraient pas profiter du système à plusieurs égards entre autres les avantages bancaires. Deuxièmement, parmi celles, peu nombreuses, qui ont acquis une propriété (quel que soit la manière), certaines estiment que la sécurisation formelle pose problème faute de ressources. Ici encore, même avec la numérisation, plusieurs n'ont pas de preuve à faire valoir.

Figure 2:

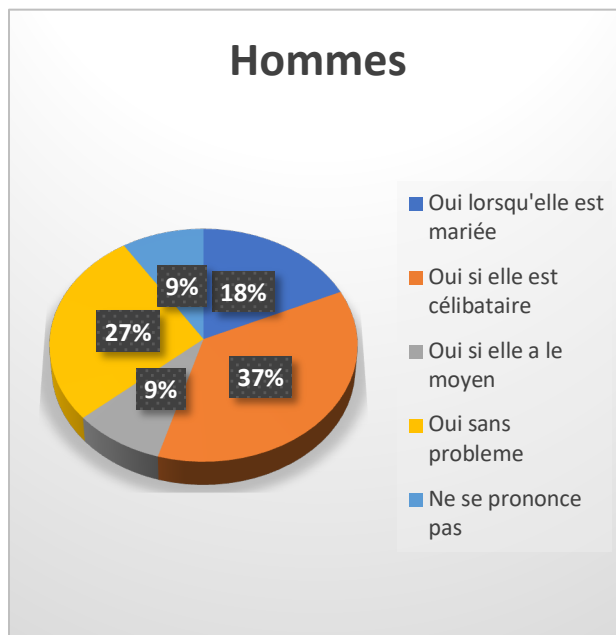
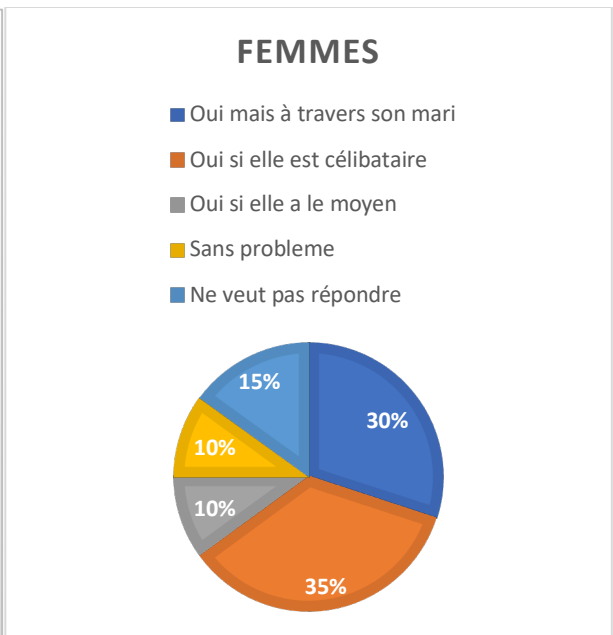


Figure 3:



d. La participation dans la prise de décision aux niveaux domestique et communautaire

Une analyse a été effectuée pour explorer la participation de la femme dans la prise de décision selon les éléments proposés par les répondants et la documentation de référence. À cette fin, nous expliquons que les hommes ont plus de pouvoir dans la gestion foncière du fait qu'ils occupent des postes de prise de décision. C'est ce qui génère une construction sociale. La remise en cause ou non de celle-ci est relative aux personnes impliquées directement ou indirectement dans l'implantation du projet. Sur cette base, il n'est pas étonnant que les questions de genre aient été omises par nos répondants.

Les participantes ont exprimé le besoin pour les hommes et pour les femmes de se faire accompagner pour minimiser les risques liés à l'accès et à la sécurisation des terres. Selon ce que nous avons pu comprendre, le besoin d'accompagnement s'exprime davantage dans les témoignages portant sur l'acquisition ou la revendication d'une terre. En revanche, selon certains participants, si le mari assure la sécurité des biens fonciers ou si le mari est informé suffisamment des enjeux fonciers, c'est que sa femme doit nécessairement comprendre les enjeux en cause et ne

pas s'en inquiéter. L'une de nos informatrices fait référence à son mari dans une réponse : si celui-ci, dit-elle, avait été présent à l'entrevue, il aurait pu communiquer la nature exacte des documents attestant leur propriété; c'est elle-même qui avait confirmé les preuves dans le cadre du projet de numérisation, mais ces preuves étaient gardées par le mari au moment de l'entrevue. Nous nous rendons compte que certaines femmes sont désintéressées des questions foncières ou non impliquées dans leur gestion. Nous avons noté que parmi les informateurs bénéficiaires du projet, on compte seulement 2 femmes propriétaires d'une parcelle. Cette situation illustre la part très faible des femmes en matière foncière. La participation des femmes est médiocre ou nulle. Nous pouvons, pour notre part, comprendre pourquoi, dans une société, une organisation ou un service de l'État dominé par des hommes, l'accessibilité des femmes à la terre demeure problématique, ce qui freine la démocratisation de la vie socio-économique dans son ensemble. Comment peut-on espérer régler les problèmes des femmes sans leur participation? Nous sommes d'avis que la limite principale d'une approche plus participative est le manque d'associations militantes fortes luttant pour les droits des femmes, notamment dans le secteur foncier; des associations qui pourraient effectuer un suivi avec le soutien du gouvernement. De fait, dans la Ville de Beni, on a pu constater le manque de soutien de la communauté à la lutte pour les droits des femmes. Nous l'avons vu, à Namibie par exemple la lutte de groupe de pressions a eu un impact considérable (Chigbu, Bendzko, Mabakeng, Kuusaana, & Tutu, 2021).

e. La généralisation des expériences (hommes, femmes, femmes pauvres, femmes avec besoins spécifiques)

Suivant les données présentées, certains répondants ont tendance à mettre toutes les expériences ensemble, qu'elles soient vécues par des femmes (pauvres ou non) ou des hommes. À notre avis, vouloir uniformiser les expériences des hommes et des femmes sans distinction est une erreur. Chaque femme expérimente la problématique foncière suivant sa situation. Par le passé, la coutume limitait les droits de propriété des femmes; présentement, dans certaines cultures, il est facile (en principe) pour certaines femmes et certains hommes d'accéder à la terre. Si nous analysons les réponses de nos informateurs, agents et bénéficiaires, nous nous rendons compte que, étant donné que le code de la famille congolaise donne au mari le rang de chef de famille (article 444), que le code pénal ne reconnaît que la monogamie; pour ces raisons, et en vertu du principe de contextualisation, le projet n'a tenu compte que d'une certaine catégorie de femme (mariée, officiellement ou de fait et les célibataires) en négligeant les femmes vivant en polygamie.

Ces dernières, de même que leurs enfants, devraient aussi avoir le droit d'apparaître dans le système STDM; afin de les protéger d'événements comme le partage d'un héritage. De manière générale, l'impact majeur du STDM sur le rapport entre les femmes et les questions foncières est l'amélioration de leurs connaissances et l'enregistrement de noms de certaines femmes dans le processus. Il s'agit de l'un des impacts positifs les plus significatifs mentionnés par les répondants. Le projet a contribué à conscientiser certaines femmes au sujet de leurs droits fonciers, et certains conflits les impliquant ont été résolus. Nous devons encore une fois préciser que les coépouses n'ont pas ces droits du tout.

Nous estimons que du fait que, à l'époque, le conservateur des titres immobiliers était une femme, ce poste a pu servir de lieu de défense des droits des femmes. C'est ce que confirment des acteurs clés lorsqu'ils relèvent que, durant son mandat, cette femme a participé à plusieurs opérations de sensibilisation à la radio et dans la communauté.

f. L'implication de la communauté dans la cartographie et l'énumération participative

D'après nos analyses, seule l'administration foncière, le comité local (constitué par certaines autorités) et les énumérateurs ont bénéficié de formations. La population locale du quartier Masiani n'a bénéficié d'aucune formation en matière de résolution de conflit (ou de médiation), de gouvernance foncière, de cartographie participative ou d'énumération participative. Il s'est révélé que toutes les personnes interrogées étaient au courant de l'existence du projet et des activités afférentes. Ces résultats suggèrent que le projet été communiqué de manière « satisfaisante », en ce qui concerne la vulgarisation des différentes activités menées sur terrain et la compréhension des objectifs du projet par les bénéficiaires. Cela, malgré la désinformation qui aurait été propagée par certains membres de l'administration foncière, pour saboter le projet. Nous remarquons à travers les différentes réponses de nos répondants que les personnes activement impliquées étaient les géomètres, les énumérateurs et les sensibilisateurs. À noter que, à notre avis, le mode de recrutement n'a pas été participatif. Nous pouvons comparer cela aux expériences au Kenya où la communauté s'est réellement engagée dans le processus (Danilo, Ndungu, Gitau, Sylla, 2019). Nous remarquons aussi un malentendu au sujet des objectifs du projet, opposant les perceptions des informateurs clés et les attentes des soi-disant bénéficiaires. Les domaines concernés par ce malentendu et manque de communication sont les preuves de sécurisation par numérisation

attendues par les soi-disant bénéficiaires et l'accès facile aux données en ligne après avoir été impliqué dans la mise en œuvre du projet.

La possibilité de tirer profit des résultats du projet dépend de l'accès à la carte numérique et sa mise à jour continu, ce qui est difficile pour les personnes qui n'ont pas l'argent ou le temps nécessaires par la procédure de l'administration foncière. Aussi, même si l'accès à la carte numérique est censé être gratuit, nous ne pouvons pas être certains que le personnel de l'administration foncière ne demandera pas de compensation financière pour cet accès.

Aussi, compte tenu du moment et de la situation ayant présidés à la réalisation du projet, le résultat pour nous peuvent être différent pour les hommes et les femmes. Il faut aussi tenir compte du travail qu'elles occupent, soit garder les enfants, s'occuper des travaux ménagers, mais aussi de la mentalité dans le milieu. Il est facile pour l'homme, par exemple, d'aller au bureau de l'administration foncière ou au bureau du quartier pour vérifier la carte. À cet égard, les impacts du projet sont différents pour les hommes et les femmes.

Chapitre 5: Conclusion – innovation pour le futur

Nous avons, dans cette thèse, exposé certains des défis communs concernant les droits fonciers dans l'Est de la RDC, en particulier dans les zones périurbaines, en mettant l'accent sur la dimension du genre. Ces défis ne sont rien d'autre que les conséquences d'un système de formalisation du droit qui n'est pas compatible avec le contexte africain. Aussi, la promulgation de lois qui, à force d'être rigides, excluent certaines catégories de personnes, en particulier les femmes pauvres et les polygames. Ce qui se combine à des coutumes dont les principes, fondés sur des constructions sociales, excluent les femmes. Des défis sont également posés par la présence de deux modes de gestion, ou du moins de deux gestionnaires dans le milieu péri-urbain, qui, faute de bonne gouvernance et d'efforts de collaboration, engendrent des conflits. Nous avons montré comment la loi foncière généraliste du pays et les nombreuses pratiques coutumières continuent d'employer des principes et règles en vertu desquels certaines personnes sont dépossédées de leurs droits. Cela dans un contexte où les gestionnaires de la terre travaillent sans équipement adéquat sur fond de dualité de gestion avec le système coutumier. Dans différents pays, les projets de cartographie ont été promus à titre de réponse à ces défis. Nous avons sélectionné un projet exécuté dans le nord-est de la RDC, à Beni, pour étudier un cas d'emploi de cette approche participative de cartographie des droits fonciers.

Voyons les contributions les plus pertinentes de notre recherche, du point de vue des quatre questions noyant notre problématique. La première consiste à savoir si l'approche contribue à sécuriser les droits fonciers des personnes vulnérables, en particulier des femmes pauvres, ce que nous avons envisagé en termes de problématique foncière du genre. Ce semble que le système a, dans une certaine mesure, protégé les droits légitimes des plus vulnérables en général, en permettant d'enregistrer et de conserver les droits.

En revanche, nous sommes d'avis, nous accordant en cela avec Lemmen (Lemmen, 2010) que cette sécurité n'est pas effective en raison du manque de preuves de numérisation et de l'absence de validation de la carte produite, que cette validation soit communautaire ou officielle. En outre, le contexte dans lequel le projet Masiani a été mis en œuvre est malheureusement très complexe. Les documents initiaux du projet ne priorisent pas les questions de genre. Ceci est surprenant, étant donné que les obstacles liés au genre et les revendications des femmes en matière de droits fonciers sont bien connus en RDC. Aussi, l'analyse a démontré que les relations de pouvoir entre les

différents acteurs (l'État, les autorités/chefs locaux, l'Université, les membres de la communauté) semblent être problématique et urgent. Celles-ci doivent également être abordées dans les projets futurs, en plus des inégalités entre les sexes. Il n'est pas clair que l'approche STDM fasse quoi que ce soit pour creuser plus profondément dans ce qui n'est pas signalé, pour s'assurer que les problèmes sont traités d'une manière sensible au genre.

Il est intéressant de remarquer que le genre est une idée rarement évoquée par les acteurs du projet. Du côté des parties prenantes, ce thème suscite une incompréhension totale ou l'indifférence. En plus, l'évaluation externe du projet Masiani exécuté par le professeur Mugangu n'a fait aucune référence aux questions du genre (Mugangu, 2018). Ceci a notamment eu pour effet que l'adaptation des technologies relatives au STDM n'a pas tenu compte du genre. Pour cette raison, nous craignons qu'une construction sociale se perpétue, car, étant donné les différents points de vue sur le genre exprimés dans le cadre du projet, la communication et la discussion sur le genre semblent être importantes.

La deuxième question est de savoir si le STDM a fonctionné parallèlement au système préexistant de l'administration des droits fonciers (c'est-à-dire comme un projet autonome) ou s'il a influencé le système d'administration foncière et entraîné des changements dans les procédures et règlements.

Nous avons déjà évoqué un mode de sécurisation et d'adaptation contextuelle qui nous semble pertinent, combinant des processus flexibles et raisonnables fonctionnant à côté de processus « rigides ». La mise en pratique de ce mode est rendue possible à travers les différentes négociations ayant eu lieu entre les parties prenantes tout au long du projet. En outre, puisqu'aucun document d'enregistrement foncier n'a été remis aux soi-disant bénéficiaires du projet, il est clair que le STDM a fonctionné principalement en « parallèle », à côté du système préexistant. Cependant, le projet Masiani a conduit à de grands changements sur le terrain : la démolition de certaines maisons pour régler des conflits de limites ou pour restaurer des voies publiques. Il a donc certainement influencé le système d'administration foncière et les agences connexes, bien qu'on n'ait pas considéré son impact environnemental. Le plan cadastral numérique a également été ajouté en tant que « supplément » non obligatoire pour les citoyens d'autres parties de Beni. Donc, en termes de durabilité à long terme du projet et pour des considérations de réforme foncière, nous pouvons dire que le STDM semble devoir rester parallèle. En contrepartie, nous pouvons dire

que le STDM a influencé l'administration foncière et ses procédures. Par ailleurs, le STDM recommande que la collecte des données autres que techniques soit assumée par la communauté elle-même en mobilisant les femmes, les jeunes et la société civile en vue de l'enregistrement des droits et de la création d'une administration foncière transparente. Ceci n'a pas été observé. Nous l'avons vu, les rôles de différents acteurs dans le processus sont capitaux. Nous avons discuté de la manière dont les différents acteurs ont négocié, du genre des techniciens fonciers qui ont travaillé sur le projet, de l'utilisation continue de cahiers, des ordinateurs propres, de l'utilisation de l'équipement, et des modes de classement manuel et numérique. Par où s'éclairent les nombreuses voies par lesquelles les parties prenantes ont utilisé leurs connaissances locales. Si nous adoptons une vision large des « technologies », comme mentionné précédemment, nous pouvons voir que la décision de ne pas remettre un document d'enregistrement aux « soi-disant bénéficiaires » est une réponse clé de l'administration foncière. Peut-être cela montre-t-il qu'ils ne sont pas tout à fait d'accord avec le système ou alors qu'ils craignent que les habitants locaux ne puissent pas, par la suite, se procurer de document officiel. Nous remarquons que les stratégies alternatives d'administration foncière proposées par le STDM est incontournable en Ville de Beni. Cela n'a pas vraiment changé le système existant mais a plutôt ajouté des éléments supplémentaires.

La troisième question consistait à apprécier la dimension sexospécifique de l'attention accordée ou non à certains types et catégories. Dans ce projet, et compte tenu de la spécificité et de l'évolution de la ville en cause, seuls les droits fonciers individuels ont été cartographiés. De ce fait, seuls les conflits individuels, certains conflits d'empiètement sur les avenues et des conflits d'expropriation de biens publics ont été enregistrés dont certains ont été résolus. Nous avons observé chez les acteurs un manque de considération pour le thème du genre dans le cadre de ces conflits. Nous pensons que ceci est dû au manque d'expertise ou d'intérêt en ce qui concerne la notion du genre. Malheureusement la plupart des parcelles sont détenues par les hommes, la cartographie n'a pas mené vers une meilleure documentation, et n'a pas visiblement changé tous les conflits.

Enfin, la quatrième question se formule ainsi : quelles sont les implications de cette étude de cas pour les débats universitaires sur le potentiel des systèmes hybrides en droit foncier? L'analyse de l'outil nous a convaincus de la faisabilité d'un système hybride mis sur pied en vue de la

sécurisation de droits fonciers légitimes pour les pauvres, d'une part, et de la résolution de conflits fonciers, d'autre part. Pour le cas du projet Masiani, l'outil a favorisé la formalisation des pratiques actuelles (en numérisant les parcelles). Mais en ce faisant il n'a pas sécurisé les droits des propriétaires actuels, et n'a pas pu aider les pauvres / les non-propriétaires (surtout les femmes) à gagner l'accès d'une manière satisfaisante. C'est ce qui ne veut pas dire qu'il s'agit d'échecs de l'approche STDM mais simplement de sa mise en œuvre dans ce projet particulier à Masiani.

Notre opinion est partagée sur ce point. Ce travail montre que le fait d'adopter un système hybride n'est pas une solution en soi. Ce qui compte n'est pas de savoir si le système hybride doit être évité ou soutenu; mais s'il est en mesure de s'adapter au contexte d'un milieu de vie spécifique. Cela soulève une série de questions, dont les suivantes : Pour le processus de réforme foncière que sera le rôle des autorités locales dans les milieux péri-urbains et quelle forme prendront leurs pratiques financières? Comment les membres de la communauté, en particulier les femmes, qui n'ont pas les moyens de se procurer les documents officiels peuvent contracter avec des investisseurs (par exemple en vue d'obtenir du crédit auprès d'une banque comme « women's employment » sans preuve de numérisation? De surcroît, si un tel document est remis, sera-t-il considéré légal (reconnu) partout? Comment répondre à la problématique des outils et techniques de sélection des femmes locales et techniques pour le terrain enfin de la problématique du genre et la technologie au sein de l'administration foncière en RDC?

Il paraît nécessaire de revoir les règles de recrutement, de même que le rôle et la formation des femmes en vue du processus de numérisation. Les parties prenantes doivent discuter au préalable des besoins spécifiques des femmes, en général, et des femmes qui participent directement au processus visant le renforcement de leurs droits. Il serait souhaitable de modifier la carte pour la rendre apte à représenter les conflits en fonction du genre. Ceci permettrait aux parties prenantes de mieux visualiser la place du genre dans les conflits, de manière à mieux comprendre et de produire un meilleur plaidoyer. Cela, d'autant plus que certains ont soulevé les difficultés rencontrées par les femmes disposant de peu de moyens pour réclamer leurs droits. Pas de volonté? Les parties prenantes ont-elles besoin de formations sur le genre et son analyse?

Liste des références

- Alain, R. (2010). La nouvelle politique foncière de Madagascar : « L'invention de la propriété gasy ». *Cahiers d'anthropologie du droit*, Paris :laboration d'anthropologie juridique de Paris. Récupéré sur <https://www.europarl.europa.eu/document/activities/cont/201006/20100609ATT75751/20100609ATT75751FR.pdf>.
- Allassane B. & Namaga B. (2010). *Etude sur le Genre, Droit et tenure dans la gestion decentralisee des ressources foncieres et forestiere au Mali*. Récupéré sur <https://rightsandresources.org/wp-content/exported-pdf/prsentiaondrbaetnimagacompatibilitymode.pdf>.
- Andrée, L. (1998). Pluralisme juridique a Kahnawake. *Les cahiers de Droit*, 39(4), 682-716 .
- Arché T. W. (2016). *Investigating the impact of Social Tenure Domain Model on tenure security: a case study of mission STDM pilot*. Kampala. Thèse, the Unversity of Twende. Récupéré sur <http://essay.utwente.nl/83883/1/archer.pdf>
- Augustinus, C. (2020). Catalysing global and local social change in the land sector through technical innovation by the United Nations and the Global LandTool Network. *Elsevier*, 99(C). Récupéré sur <https://ideas.repec.org/a/eee/lauspo/v99y2020ics0264837719322082.html>
- Augustinus, C. & Trempa, O. (2021). Fit-for-Purpose Land Administration in Violent Conflict Settings. *Land*, 10(2), 139.
- Balegamire, R. (2018). *RD Congo - L'accès à la terre en milieu rural : différences de genre et genres de différences*. Bruxelles: Fédération Wallonie-Bruxelles, Justice et Paix.
- Barthélémy, P. (2003). Instruction ou éducation ? La formation des Africaines à l'École normale d'institutrices de l'AOF de 1938 à 1958. *Cahiers d'études Africaines*, 1-2(169-170)371-388.
- Bencherif, S. (2018). Origines et transformations récentes de l'élevage pastoral de la steppe algérienne. *Revue internationale des études du développement*, 4(236), 55-79.
- Bisoka, N., Mushagalusa, M. & Aymar, E. (2014). Innovations institutionnelles des acteurs non-étatiques face à la crise foncière en RDC: légitimité, cohérence et durabilité. In F. Reyntjens, S Vandeginte & M. Verpoorten, *L'Afrique des Grands Lacs. Annuaire 2013-2014* (p.566). Paris, L'harmattan.
- Blanca R-R (2015). Dépasser le patriarcat : la construction de la citoyenneté comme altruicité. *Nouvelles Questions Féministes*, 2(34), 41-63.
- Bouquet, E., Anseeuw, W. & Burnod P. (2016). La formalisation des droits fonciers en discours. *Economie Rural*, 353-354, 95-111.
- Büscher, K. (2020). Violent conflict and urbanization in Eastern Democratic Republic of the Congo: the city as a safe haven. In M. Kaldor & S. Sassen (Eds.), *Cities at war: global insecurity and urban resistance* (pp. 160–183). Columbia University Press.

- Büscher, K, & Mathys, G. (2019). War, Displacement and Rural–Urban Transformation: Kivu’s Boomtowns, Eastern D.R. Congo. *The European Journal of Development Research*, 3(1), 53-71.
- Buenles, F. (2012). Le tournant de 1908 : de l’État indépendant du Congo au Congo belge. *Outres-Mers, Révues d’histoire*, 9, 197-209. Récupéré sur https://www.persee.fr/doc/outre_1631-0438_2012_num_99_376_4961
- Camara, F. (2017). Les titres fonciers autour de Bamako : modes d’accès et impacts sur les usages. *Vertigo - La revue électronique en sciences de l’environnement*, 1(17). Récupéré sur <http://journals.openedition.org/vertigo/18547>
- Chauveau, J.-P. (2017). Les politiques de formalisation des droits coutumiers en Afrique rurale subsaharienne: Une perception historique. In J.-P Chauveau, *La formalisation des droits sur la terre : bilan des expériences et des réflexions* (p. 49-66). Paris, Institute of Research for Development.
- Chiara, E. (2017). L’accès des femmes au foncier irrigué dans la commune de Bama, Burkina Faso : entre innovation sociale, autonomisation économique et sécurité alimentaire. (mémoire de maîtrise, Université de Ouagadougou). Récupéré sur <https://www.agrinovia.net/wp-content/uploads/2019/05/MEMOIRE-ELISA-CHIARA.pdf>.
- Chigbu, U., Bendzko, T., Mabakeng, M., Kuusaana, E. & Tutu, D. (2012). Fit-for-Purpose Land Administration from Theory to Practice: Three Demonstrative Case Studies of Local Land Administration Initiatives in Africa. *Land*, 10, 476
- Chouquer, G. (2009). Enjeux fonciers. Première partie : Afrique et Madagascar Madagascar. *Etude rurale*, 189, 251-272. Récupéré sur <https://journals.openedition.org/etudesrurales/10589>
- Lemmen, C., Oosterom, P. V. & Rohan, B. (2015). The Land administration Domaine Model. *Elsevier*, 49, 535-545. Récupéré sur <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837715000174>.
- Cibambo, A. B. (2018). L'accès de la femme congolaise à la justice dans un système judiciaire en crise. *Librairie Africaine d'Etudes Juridiques. KAS African Law Study Library*, 5(20), 161-183.
- CNCR & IPAR (Réalisateur). (2020). *Genre et foncier : Film documentaire des résultats clés de l'étude de base*, CRDI, Sénégal. Récupéré sur <https://www.ipar.sn/Genre-et-foncier-Film-documentaire-des-resultats-cles-de-l-etude-de-base.html?lang=fr>.
- Cotula, L. (2011, Mars). Acquisition foncière en Afrique? que disent les contrats? *International Institute for Environment and Development*, International Institute for Environment and Development Londres, Royaume-Unis.. Récupéré sur <https://pubs.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/12568FIIED.pdf?>

- Danilo, A., Ndungu, H. N., Gitau, J. & Sylla, O. (2019, Novembre 25-29). Innovative Approaches in Securing Land Rights and Enhancing Transparency in SubSaharan Africa: Good Practices and Lessons Learned from Four African Countries. Abidjan, Cote d'Ivoire. Récupéré sur https://www.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/CLPA/2019/Papers/Data-spatial-information-systems/innovative_approaches_in_securing_land_rights_in_four_countries.pdf
- Danilo, A. (2013). The Social Tenure Domain Model: a Specialisation of LADM towards bridging the Information Divide., Land Administration Domain Model Workshop, Kuala Lumpur, Malaysia . Récupéré sur <http://resolver.tudelft.nl/uuid:2ac17a20-f744-4a2e-8227-7b4bbc3d4f02>.
- Danilo, A. (2017). *Securing Land Rights within the Continuum of Land Rights Approach: Evidence from Tenure Security Innovations in Kenya and Uganda. Paper prepared for presentation at the World Bank Conference on Land and poverty*. Washington DC: The World Bank.
- DefendDefenders. (2018). *To them we are not even human*. . Kenya: Human Rights House foundation. Récupéré sur https://defenddefenders.org/wp-content/uploads/2018/12/FINAL-REPORT_pdf-3-1.pdf.
- Dauvergne, S. (2010). *Dynamiques des agricultures périurbaines en Afrique sub-saharienne et statuts fonciers*. Montpellier, France, Hal.
- Delvill, P. L. (2002). Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale. *IRD Régulations Foncières*, Document de Travail de l'Unité de Recherche 095, Montpellier, France, p. 17.
- Delville, P. L. (1998). Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux expériences en Afrique de l'Ouest francophone. [colloque], *Politique des structures et action foncière au service du développement agricole et rural* , pp1-25, Paris, France. Récupéré sur <https://pubs.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/7405FIIED.pdf>.
- Delville, P. L. (2010). Sécurisation foncière, formalisation des droits institutions de régulation foncière et investissements Pour un cadre conceptuel élargi. *Revue des questions foncières*, FAO, 1, 5-34.
- Delville, P. L., Toulmin, C., Colin, J.-P. & Chauveau, J.-P. (2001). Sécurisation des droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest. *ResearchGate*, 1-36. Récupéré sur https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers16-07/010067548.pdf.
- Deshajes, T. (2016). *L'accaparement des terres et des impacts sur la sécurité alimentaire et foncière : Evolution des mécanismes de préventions et de résolution de conflits fonciers dans la région des hauts-Bassins au Burkina Faso* (mémoire de maîtrise, Université de Montréal, Canada). Récupéré sur <https://archipel.uqam.ca/9011/1/M14569.pdf>
- Diop Sall, F. & Ba, A. (2014). Participation des femmes aux systèmes d' information géographique : cas du Sénégal. In H. Guétat-Bernard (éd.), *Féminin-Masculin: Genre et agriculture familiales* (pp. 55-67). Versailles, France: Éditions Quæ. Récupéré de <https://doi.org/10.3917/quae.guet.2014.01.0055>

- Fabri, E. (2016, Decembre 5). De l'appropriation à la propriété : John Locke et la fécondité d'un malentendu devenu classique, *Journal philosophique*, 42(2). 343-369.
- Fall, M. C. (2017). *Gestion foncière et décentralisation au Sénégal dans le contexte des acquisitions foncières à grande échelle : le cas de la commune de Ngnith dans le département de Dagana* (thèse de doctorat, Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, France). Récupéré sur <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01679748/document>
- FAO. (1991). *Genre, migrations, systèmes d'exploitations agricole et régimes fonciers*. Washington: The Population Reference Bureau. Récupéré sur <https://www.fao.org/3/x0261f/x0261f05.htm>
- FAO. (2008). *Les femmes et les Droits foncier*. Rome: FAO. Récupéré sur <https://www.fao.org/3/y3495f/y3495f.pdf>
- FAO. (2011). *Le rôle essentiel des femmes dans l'agriculture et le développement rural*. Récupéré sur <https://onu-rome.delegfrance.org/Le-role-cle-des-femmes-pour-la-securite-alimentaire-et-nutritionnelle>
- FAO. (2012). *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers*. Rome : FAO. Récupéré sur <https://www.fao.org/3/i2801f/i2801f.pdf>
- FOA. (2017). *Améliorer les moyens d'enregistrer le Droit foncier*. Rome: FAO. Récupéré sur <https://www.fao.org/3/i7568fr/i7568FR.pdf>
- Fatiha, T. & Deguilhem, R. (2017). Genrer l'analyse des droits de propriété. *Cahier du genre*, 1(62), 5-17.
- Diop, F. et al (2011). *Droit des femmes et acces au foncier : une sitoyennete a conquerir*. Institut of Development Studies, Université Gaston Berger de Saint Louis du Sénégal. Cahier du Geste, numéro 2, récupéré sur <file:///Users/nicolemahamba/Downloads/=3FUTF8%3FB%3FQ2FoaWVylGR1IEdFU1RFUyBOMiBEcm9pdHMgZGVz%3F=%20=%3FUTF8%3FB%3FIGZlbW1lcyBldCBhY2PDqHMgYXUgZm9uY2llci5wZGY=%3F=.pdf>.
- Gagui, Z. T. (2016). *Les déterminants socioculturels et individuels, des conflits fonciers interfamiliaux en Milieu Rural* (thèse de doctorat non publiée). Université FHB d'ABIDJAN-COCODY, Abidjan.
- Gérard, C. (2009). Enjeux fonciers. Première partie : Afrique et Madagascar. La tribu à l'heure de la Globalisation, *Études rurales*, 184, 251-272.
- GLTN. (2012). Northern Uganda and Women's Rights to Land. Récupéré sur <https://glt.net/2012/11/20/landesa-northern-uganda-women-s-rights-to-land/>.
- GLTN. (2018). *Framework for evaluating continuum of land rights scenarios*. Nairobi, Kenya. Récupéré sur <https://glt.net/download/framework-for-evaluating-continuum-of-land-rights-scenarios/?wpdmdl=8110&ind=0>

- GLTN. (2017). GLTN partners with l'Université Chrétienne Bilingue du Congo (UCBC) to support land reform programmes in Eastern DR Congo. Nairobi, Kenya. Récupéré sur <https://glt.net/2017/02/28/glt-partners-with-luniversite-chretienne-bilingue-du-congo-ucbc-to-support-land-reform-programmes-in-eastern-dr-congo/>
- Gouvernement provincial du Nord-Kivu. (2012). *Edit provincial portant les rapports entre les chefs coutumiers, chefs terriens et les exploitants agricoles en matieres de la gestion des terres coutumiers en province du Nord-Kivu*. Goma.
- Haartsen, L. & Leeuwen M. (2005). Une recherche pour le compte de Centre d'Entraide et de Développement CARITAS. Bujumbura. *Revue européenne de géographie*. Récupéré sur <https://research.wur.nl/en/publications/land-disputes-and-local-conflict-resolution-mechanisms-in-burundi>
- Hérichon, E. (1970). Le concept de propriété dans la pensée de Karl Marx. *L'homme et la société*, 17, 163-181.
- Herrera, A. & Passano, M. G. (2007). *Gestion alternatives de conflits fonciers, Manuels de la FAO sur les régimes fonciers*. Rome: FAO. 146.
- Hirt, I. (2009). Cartographies autochtones. Éléments pour une analyse critique. *L'espace Géographique*, 2(38), 171-186.
- Hubert, M. (2011). De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes. *Etude Rurale*, 187, 79-93.
- Ilanga, J., (2016). *Strategie et plan d'action de la biodiversité*. Ministere de l'environnement. Kinshasa: RDC.
- Jacquet, P. (2010, Mars 23). *Hernando de Soto et les droits des pauvres, Le monde*. Récupéré sur https://www.lemonde.fr/idees/article/2010/03/23/hernando-de-soto-et-les-droits-des-pauvres-par-pierre-jacquet_1323156_3232.html
- Johnson, J. T., Louis, R. P. & Pramono, A. H. (2006). Facing the Future: Encouraging Critical Cartographic Literacies In Indigenous Communities. *International journal Critical Geographies*, 4(1), 80-96.
- Jouve, P. (2007). Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne. *Cahiers agriculture*, 16(5), 379-385.
- Kalimba, Z. (2013). *La promotion de l'accès des femmes à la terre*. Rwanda, Juristes Solidarités. Récupéré sur <https://www.ritimo.org/Encourager-les-minorites-rwandaaises-a-faire-valoir-leurs-droits>
- Kimani, M. (2008, Avril). Droits fonciers : le combat des femmes. *AfriqueRenouveau*, 5. Nations Unies Récupéré sur <https://www.un.org/africarenewal/fr/magazine/april-2008/droits-fonciers-le-combat-des-femmes>
- Kitakya A. P. (2007). Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu, République Démocratique du Congo (thèse de doctorat non publiée). Université Louvain-la-Neuve, Belgique.

Lashley, R. (2014). Main basse sur les terres africaines. *Afrique Renouveau*, agriculture, édition speciale, Nations Unies.

Lassana, K., Ngulundu, A., Mbanzidi, N. Kipalu, P., Gata, T.(2017). *Réforme foncière et protection des droits des communautés*. Kinshasa Récupéré sur <https://www.forestpeoples.org/sites/default/files/publication/2017/05/drc-legality-seminar-french-web.pdf>.

Laurence, B., Alain A. Viau & Leclerc, G. (2008). Questions sur la neutralité des outils de type jeux de rôle et cartographie participative dans une expérience de gouvernance foncière au Sénégal. *Norois*, 209(4), 73-89.

Laurence Roudart, C. G. (2019). Introduction : dépossessions foncières en milieu rural. *Revue internationale des études du développement*, 238, p322.

Le Bris, E., Le Roy E., Leimdorfer F., Grégoire E. (1982). *Enjeux foncier en Afrique Noire*. Hommes et Sociétés, Paris, France., **430**. Récupéré sur <https://www.documentation.ird.fr/hor/fdi:02584>.

Lemmen, C. (2010). *Le Modèle du (domaine de la) tenure sociale - Un outil foncier en faveur des populations défavorisées*. ResearchGate, Fédération Internationale des Géomètres Finlande, 52. Récupéré sur https://www.researchgate.net/publication/320711514_Le_Modelle_du_domaine_de_la_tenure_sociale_-_Un_outil_foncier_en_faveur_des_populations_defavorisees

Lemmen, C. (2010). The Social Tenure Domain Model A Pro-Poor Land Tool. *International Federation of Surveyors*, 1-24. Récupéré sur <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub52/figpub52.pdf>

Lemmen, C. (2018). Fit for purpose, land administration, Standards and Interoperability., (pp. 15-17). Deqing China. The United Nations initiative on Global Geospatial Information Management, Récupéré sur <https://ggim.un.org/meetings/2018-Deqing-International-Seminar/documents/1.3Christiaan-Lemmen.pdf>.

Lemmen, C., Augustinus, C. & Molen, P. V. (2007). The social tenure Domain Model design of a first draft model. *FIG Working week : strategic integration of surveying services, 13-17, Chine: Researchgates*.

Lemmen, C., Unger, E.-M., Lengoiboni, M. & Balas, M. (2019, 17 novembre). Exploring and assessing STDM and LADM for gender equitable land administration. *ResearchGate*, pp. 2-25. Paper presented at 8th Land Administration Domain Model Workshop 2019, Kuala Lumpur, Malaysia. https://wiki.tudelft.nl/pub/Research/ISO19152/LADM2019Workshop/LADM2019_Paper_C2_F.pdf.

Lobe, P. O. (2013). *Republique Democratique du Congo*. African Disability Rights Yearbook, Vol1, Pretoria University Law press.

- Lund, C. (2000). *Régimes fonciers en Afrique : Remise en cause des hypothèses de base*. Danemark: Récupéré sur <https://pubs.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/9019IIED.pdf>.
- Macé, É. (2015). L'heure au «patriarcat moderne». L'après-patriarcat, *Revue de culture contemporaine*, 7 180.
- Maiga, A. (2007). Approche sociologique de l'émergence des conflits et des instances locales de régulation dans les usages des ressources naturelles dans le Noubiel. *Revue de l'Université de Moncton*, 37(1), 267–294.
- Malunga, N., Nkumba M. & Mutombo K. (2013). Status et protection juridiques de droit fonciers en vertu de coutume et usage locaux en RDC. 1-23. Récupéré sur <https://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/article%20Nsolotshi%20Malangu.2013.pdf>
- Markus, G., Hougbedji, K., Kondylis, F., O'Sullivan, M. & Harris, S. (2016). *Mieux établir les Droits fonciers des femmes dans les Zones rural au Benin*. Benin: Gender innovation Lab. Récupéré sur <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/25453/103188FR.pdf?sequence=4>.
- Moumami, A. (2009). Quelques aspects de la pauvreté en RDC exploitation de l'enquête 1-2-3. *Revue Marocaine de Gestion et d'Economie*, 122, 14. Récupéré sur https://www.afdb.org/sites/default/files/documents/publications/document_de_travail_112_-_analyse_de_la_pauvrete_en_republique_democratique_du_congo.pdf" https://www.afdb.org/sites/default/files/documents/publications/document_de_travail_112_-_analyse_de_la_pauvrete_en_republique_democratique_du_congo.pdf
- Mugangu, S. (2017). *Revue à Mi Parcours Du Projet D'appui à L'administration Foncière Pour La Mise En Place D'un Système D'information Foncière (SIF)*. Université Chrétienne Bilingue Du Congo.
- Mugangu, S. M. (2008, Mars). La crise foncière à l'Est de la RDC. *Afrique de Grands-Lacs*, pp. 385-413. Récupéré sur <https://medialibrary.uantwerpen.be/oldcontent/container2143/files/Publications/Annuaire/2007-2008/18-Matabaro.pdf>
- Mwanundu, S. (2018). Cartographie participative et bonnes pratiques. *Fonds international de développement*. Récupéré sur <http://www.fig.net/fig2018/stdm.htm>" <http://www.fig.net/fig2018/stdm.htm>
- Mwanundu, S. (2009). *Cartographie participative et bonne pratiques*. Inde: Fonds international de développement. Récupéré sur https://www.ifad.org/documents/38714170/39144386/pm_web_f.pdf/957bb635-d136-4c5f-b94e-002d67682f6f" https://www.ifad.org/documents/38714170/39144386/pm_web_f.pdf/957bb635-d136-4c5f-b94e-002d67682f6f.

- Ndami, C. (2017). Les agricultrices et la propriété foncière en pays bamiléké (Cameroun). Un droit foncier coutumier en tension. *Cahiers du Genre*, 1(62),119-139.
- Ngbwapkwa, T. M. (1993). L'exploitation du caoutchouc par l'état indépendant du Congo dans le territoire de Banzyville, district de l'Ubangi (1900-1908). *Revue internationale d'anthropologie et des sciences humaines*, 291-308.
- O'Cathain, A. M., Murphy, E. & Nicholl, J. (2008, Avril 13). The quality of mixed methods studies in health services research. *Health Services Research & Policy*, 13(2). *National Library of Medicine*, 92-98. Récupéré sur <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/18416914/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/18416914/>.
- Ona, I. U. (2009). La décentralisation en RDC: Opportunité pour une gestion foncière décentralisée dans J.C Bruneau, Enjeux fonciers à risques au Congo (RDC) : contexte théorique et pratiques déviantes, *Afrique Grands Lacs*, 289-321. Récupéré sur <https://medialibrary.uantwerpen.be/oldcontent/container2143/files/Publications/Annuaire/2008-2009/16-Ona.pdf>
- ONU. (2015, Septembre). *Objectifs de développement durable*. Récupéré sur Nations Unies: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>
- Sietchiping, R., Oumar, S. & Paluku Mastaki, P. (2013). *Sécurité des droits fonciers et de propriété pour tous*. Nairobi: Section des services de publication.
- Opoku, K. (1973). Evaluation du Droit foncier en Afrique Occidentale. *Nomos Publishing*, 6(4), 385-405. Récupéré sur https://www.jstor.org/stable/43108334?seq=1#metadata_info_tab_contents
- Osborne, K. & Solanet, G. (2016). *Etude de cas sur le rôle et la place de la femme dans la médiation foncière au Nord Kivu*. Brussels: Search for common Ground.
- Ouedraogo, H. M. (2011). De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes. *Etude Rurale*, 187, 79-93.
- Oyono, P. R. (2011). La tenure foncière et forestière en République démocratique du Congo [RDC] : Une question critique, des vues centrifuges. *Rights and Resources Initiative*, Revue compréhensive de la littérature, 1-29.
- Palsky, G. (2013). Cartographie participative, cartographie indisciplinée. *L'Information géographique*, 4(77), 10-25.
- Parent-Chartier, C. (2017). « On le dit avec la bouche, mais pas avec le cœur » : *Quels facteurs de résistance à l'égalité des genres ? Le cas de l'accès à la terre au Fuuta* (thèse de Maîtrise, Université d'Ottawa, Canada). Récupéré sur https://ruor.uottawa.ca/bitstream/10393/36185/1/Parent-Chartier_Clothilde_2017_thèse.pdf
- Parpart, J. & Zalewski, M. (2008). *Rethinking the Man Question : Sex, Gender and Violence in International Relations*. Londres et New York: Zed Books.

- Petiot, G. (2005). De la « Déclaration des droits de l'homme et du citoyen » (1789) à la « Déclaration universelle des droits de l'homme » (1948) constantes et changements. *Revue de l'inguistique de l'Université de Paris*, 52, 139-153.
- Peyton, D. (2018). Wartime speculation: property markets and institutional change in eastern Congo's urban centers. *Journal of Eastern African Studies*, 12(2), 2011-231.
- Philippe, W. (2007). *L'analyse de contenu comme méthode d'analyse qualitative d'entretiens: une comparaison entre les traitements manuels et l'utilisation de logiciels*. Recherches Qualitatives. Luxembourg: Université du Luxembourg, hors serie(3). Récupéré http://www.recherche-qualitative.qc.ca/documents/files/revue/hors_serie/hors_serie_v3/Wanlin2.pdf.
- Presser, S. C., Mick, P., Judith, T., Lessler, E., Martin, J., Rothgeb & Singer, E. (2004). Methods for testing and evaluating survey questions. *Public Opinion. Quarterly*, 68(1), 109-130.
- Randranto, M. (2014). *La pertinence du nouveau système de droit foncier de Madagascar : (la réforme foncière de 2005)*. Université Panthéon-Sorbonne. Paris: HAL.
- Raynaud, M. M., Diop, D. & Simonneau, C. (2012). *Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine le cas de l'Afrique francophone*. Montreal: Éditions Trames. Récupéré sur https://observatoire-ivanhoe-cambridge.umontreal.ca/liens-pdf/Publications/2013_SecurisationFonciereUrbaine_Afrique.pdf
- RDC. (1973, 7 18). Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980. Kinshasa, Parlement, RDC.
- RDC. (2003). *Décret N° 041/2003 du 28 Mars 2003 portant création de la Ville de Beni*. Kinshasa.
- RDC. (2011). *La Constitution de la RDC du 18 février 2006 telle que modifiée et complétée à ce jour par la Loi no 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certaines dispositions de la Constitution de la RDC*. Kinshasa.
- RDC. (2016). *La Loi n° 87-010 du 1er août 1987 portant Code de la famille tel que modifiée en 2016*. Kinshasa.
- RDC, A. N. (2016). *La loi N° 16/008 du 15 juillet 2016 modifiant et complétant la loi N°87-010 du 1er AOÛT 1987 portant code de la famille*. Kinshasa: RDC.
- Reid, G. (2011). *Le SIG participatif comme outil de transformation de représentation territoire des citoyens: Le cas d'un quartier de la périphérie de Dakar*. (Mémoire de maîtrise non publié) Université Laval. Québec, Canada.
- Rukata, P. A. (2002, Avril). La problématique du Genre en République démocratique du Congo. *Epistemologies*, pp. 1-11. Récupéré sur <https://codesria.org/IMG/pdf/RUKATA.pdf>.
- Sangaret, I. (2020). *Autonomisation des femmes vulnérables participant au Programme national de bourses de sécurité familiale (PNBSF) du Sénégal, demeurant dans la commune de Saint-Louis*, (Mémoire de maîtrise non publié). Université Laval, Québec, Canada.

- Sardan, J.-P. O. (1991). L'anthropologie du changement social et du développement comme ambition théorique ? *Bulletin de l'APAD*, 1, 1-8. Récupéré sur <http://journals.openedition.org/apad/296>; DOI: <https://doi.org/10.4000/apad.296>
- Sarr, F. (2015). État des résistances dans le Sud Mouvements de femmes, forces et faiblesse de la dynamique des mouvements des femmes. *Centre tricotinal*, 4(22), 1-5.
- Siim, B. (2011). Citoyenneté, genre et diversité. *Cahiers du Genre*, 1(62), 71-90.
- Sletchiping, R., Sylla, O. & Mastaki, C. P. (2013). Guide de médiation foncière basée sur l'expérience de l'Est de la République Démocratique du Congo. Kenya. Récupéré sur <https://www.un.org/en/land-natural-resources-conflict/pdfs/Guide%20du%20médiateur%20foncier%20RDC.pdf>.
- Syn, J. and Mastaki, J. S. (2015). Improving women's access to land in eastern RDC: Challenges and emerging opportunities leaning from emerging practices. Nairobi : GLTN. Récupéré sur <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Improving%20womens%20access%20DRC.pdf>
- Talahite, F. (2017). Pour une économie politique genrée des droits de propriété. *Cahiers du Genre*, 1(62) 19-42.
- Tribillon, J.-F. (2018). Les régimes fonciers en Afrique subsaharienne. *L'Économie politique*, 30-39. Récupéré sur <https://www.alternatives-economiques.fr/regimes-fonciers-afrique-subaharienne/00084564>.
- Tskata, D. (2010). *Gender policies and land rights in Africa: navigation à minefield, présentation livrée au colloque L'accès à la terre en Afrique : un terrain miné pour les femmes qui s'est déroulées à Nairobi, au Kenya, du 14 au 16 septembre 2010, Centre de recherches po.* Ottawa. Récupéré sur <http://hdl.handle.net/10625/49333>
- Tunga-Bau, H. M. (2010). *Pouvoir traditionnel et pouvoir d'Etat en République Démocratique du Congo.* Kinshasa: MEDIASPAUL. Récupéré sur <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/80554/1/Pvoir%20traditionnel%20et%20pvoir%20d%27Etat%20en%20R.D.pdf>
- UCBC-STL. (2017). Sondage sur les Conflits fonciers et propriétés foncières dans le quartier Masiani, Beni, RDC, rapport non publié.
- Update, I. (2012). Révolutionner le financement des chaînes de valeur agricoles, Un bulletin d'alerte pour l'agriculture: Mobiliser les communautés au travers du crowdsourcing. (69), 5. Récupéré sur https://cgspace.cgiar.org/bitstream/handle/10568/75367/ICT077F_PDF.pdf.
- Vershuur, C. (2009). « Quel genre ? Résistances et mésententes autour du mot « genre ». *Revue Tiers Monde*, 4(200), 785-803.
- Vries, W.T., Bugri, J.T. & Mandhu, F. (2020). Is the Social Tenure Domain Model a Suitable Land Reform Tool for Zambia's Customary Land. in J. T. Walter Vries, *Responsible and Smart Land Management Interventions* (p. 10). Boca Raton.

Vutegha, S. (sans date). *Final Narrative Report. Internal Project Report, Sharing the Land*. Benin, rapport non publié.

Zeeuw, K. D., Lemmen, C., Unger, E.-M., Dijkstra, P., Van den Berg, C. & Oosterbroek, E-P. (2019). Bridging the Security of Tenure Gap: Fit-For-Purpose Initiatives, *ReaserchGate*, conference paper, Washington DC, 1-1

ANNEXES

Survey/Researcher

General question (The organization he/she works for)

- i. State service
 - ii. Non-Governmental Organization (International Organization)
 - iii. Customary institution
 - iv. Civil society
 - v. Research Center
 - vi. United Nations
 - vii. Regional settings of the organization
 - viii. Other (s) to be specified
1. In your experience, what have the developers and promoters of STDM and LADM learnt from many implementation projects around the world?
 2. How has the set of ‘tools’ changed in response to lessons learnt from these projects?
 3. How have the principles and protocols for implementation changed in response to lessons learnt from these projects?
 4. As the STDM is politically neutral, what do you think of gender protection in the case of polygamy in a country where polygamy is not allowed? What can be done to ensure that the STDM protects women and children in this situation? (See in case of inheritance) What can be done using the participatory approach to STDM in this situation?
 5. What do you think of data retention? for example from a country that refuses cloud storage as a protection system?
 6. What are the items that typically need adaptation in a particular socio-cultural and socio-political context?
 7. Do you think power relations between the actors during the implementation of the STDM are important to the success of the project?
 8. How can power relations be managed, when key resources (i.e. technology, funding) tend to be in the hands of some actors and not in the hands of others?
 9. Do you think that use of STDM in places such as Eastern DRC creates a hybrid land rights system? Is there a difference between a ‘hybrid’ system and a ‘fit-for-purpose’ system?
 10. Do you think that stakeholders (such as land administration institutions) sometimes accept gender elements of projects such as STDM in order to please funders (rather than because

they agree with the gender aspects)? If so, how can different stakeholders ensure that there are positive gender outcomes?

11. What do you think about projects using STDM without delivering proof (i.e. documents of ownership or use) to the communities? is this implementation effective?
12. Do you have any thoughts on the sustainability of STDM implementation projects in low-income areas such as Eastern DRC?

SURVEY for Organisations/services

General question (The organization he/she works for)

- ix. State service
 - x. Non-Governmental Organization (International Organization)
 - xi. Customary institution
 - xii. Civil society
 - xiii. Research Center
 - xiv. United Nations
 - xv. Regional settings of the organization
 - xvi. Other (s) to be specified
- A. **Integration and adaptation of the STDM to be more acceptable to the existing state land administration system, which is a "rigid system".**
- ❖ **Conceptual frame**
1. What are the different problems that the Masiani project tried to solve during its implementation? And what was the role of your department or organization?
 2. How did the design of the Masiani project try to address the issue of duality in land management in Africa, namely the presence of the formal (e.g. Land administration) and informal (e.g. Customary) system?
- ❖ **Integration**
3. Did you experience any challenges in integrating the STDM into the existing land system during the implementation of the Masiani Project? (Yes No)
 4. If so, what are these difficulties
 5. If no comment?
 6. How has the STDM interacted with the land tenure techniques (practice) of existing land tenure security? (Formal and informal) at the same time?
 7. How did the STDM interact with the existing land tenure security laws and regulations? (Formal and informal ways) Where their processes of integration? Or exclusion?
 8. In the execution of the project, what were the major challenges (obstacles) to deployment of the STDM in the Masiani district in terms of the existing land policy?

9. In the execution of the project, what were the major challenges (obstacles) to the deployment of the STDM in the Masiani district in terms of existing techniques and technologies?
10. What new things (practically) did the team learn about STDM's conceptual framework and implementation of this framework, from the major land issues below:
 - Management of land disputes / And forum shopping
 - Considering the social and economic level of the populations in terms of land tenure security, in particular the poor (technical work, progressive titling, sustainable point of view)
 - Accessibility, use and control of land for women. Is it effective? at the household level? and the community? (STDM transformer) (Sustainable point of view)
 - Corruption in the public sector as well as customary institutions (one of the challenges in sub-Saharan Africa and in the DRC in particular)
 - The working realities of an agent of the land administration in the DRC (low rate of registered and trained and equipped agents (on the list at the provincial level); permanent transfer of agents in the land districts. How did STDM consider the aspect of the agents of the administration's that the assets cannot disappear, transmission of knowledge, transfer of competence.
11. How did you use the lessons learned in the Masiani project for subsequent project (s)?
 - ❖ **Adaptation**
12. How was the deployment of STDM contextualized and adapted to the realities on the ground (Are there elements that have been added, deleted, or modified to respond to stakeholder perspectives and consider the sensitivities?)
13. Before the start of the project, did all the stakeholders shared the same ideas on gender analysis or women's land rights? (If yes, provide examples; if no, please explain some of the differences).
14. At the end of the project, had some participants changed their minds on the notion of Gender? Was the notion of gender discussed differently to respond to local opinions?
15. In your opinion, what aspect of this project has been maintained and continually used by the land administration? What do you think about the sustainability of the project?
16. Do you have any other things to say or questions to ask me about this research project?

QUESTIONNAIRE/Acteurs étatiques et non étatiques

A. Questions Générales le service dans lequel le répondant travail ?

- i. Service de l'État
- ii. Organisation Non Gouvernementale (Organisation Internationale)
- iii. Institution coutumière
- iv. Société civile

- v. Centre de recherche
- vi. Organisation de Nations Unies
- vii. Organisation locale
- viii. Autre à préciser

B. Intégration et adaptation du STDM pour être plus acceptable par le système d'administration foncière étatique existant, qui est un "système rigide".

❖ Cadre conceptuel

1. Quels sont les différents problèmes que le projet Masiani a tenté de résoudre pendant sa mise en œuvre? Et quel était le rôle de votre service ou organisation ?
2. Lors de sa conception, quel serait l'apport du projet Masiani sur la problématique de dualité dans la gestion foncière en Afrique, à savoir la présence du système formel (ex. Administration foncière) et informel (ex. les coutumiers) ?

❖ Intégration

3. Avez-vous éprouvé des difficultés lors d'intégration du STDM dans le système foncier existant pendant la mise en œuvre du Projet Masiani ? (Oui/Non)
4. Si Oui, quelles sont ces difficultés
5. Si non comment?
6. Comment le STDM a-t-il interagi avec les techniques (pratiques) foncières de sécurisations foncières existantes? (Formelles et informelles) parallèlement?
7. Comment le STDM a-t-il interagi avec les lois et réglementations de sécurisations foncières existantes? (Formelles et informelles) Intégration? Exclusion?
8. Dans l'exécution du projet, quels sont les défis majeurs (obstacles) auxquels le déploiement du STDM dans le quartier Masiani s'est confronté en matière de la politique foncière existante?
9. Qu'est-ce que le cadre conceptuel de STDM a apporté de nouveau (pratiquement) aux grandes problématiques foncières ci-dessous:
 - Prise en charge de conflits fonciers/ Et forum shopping
 - La prise en compte du niveau socio-économique des populations en matière de sécurisation foncière en particulier les pauvres (travaux techniques, titre progressivement, point de vue durable)

- L'accessibilité, utilisation et contrôle de la terre pour les femmes. Est-elle effective? au niveau du ménage? et de la communauté? (STDM transformateur) (Point de vue durable)
 - La corruption dans le secteur public ainsi que les institution coutumière (un de défis en Afrique subsaharienne et en RDC en particulier)
 - Les réalités de travail d'un agent de l'administration foncière en RDC (faible taux d'agent matriculés et mécanisés (sur la liste au niveau provinciale) ; mutation perméante des agents dans les circonscriptions foncières. Comment STDM a pris en compte l'aspect des agents de l'administration? pour que les acquis ne puissent pas disparaître, transmission de connaissance, transfert de compétence.
 - **Adaptation**
10. Comment est que le déploiement de STDM a été contextualisé et adapté aux réalités du terrain (Il y a-t-il des éléments qui ont été ajouter, supprimer ou modifier pour répondre aux attentes de partie prenante et prendre en compte les sensibilités?)
 11. Avez-vous d'autres choses à dire ou des questions à me poser concernant ce projet de recherche?

QUESTIONNAIRES DE BENEFICIAIRES

A. Information Générale

1. Sexe
 - a. Femme
 - b. Homme
 - c. Autres
 - d. Préfère ne pas répondre
2. État civil
 - a. Marié(e)
 - b. Célibataire/Jamais marié
 - c. Veuf (veuve)
 - d. Divorcé(e)
 - e. Autres/ Je ne peux pas répondre

3. Êtes-vous le chef de ce ménage ?
 - a. Oui
 - b. Non
 - c. Refuse de répondre
4. Si Non, quelle est votre relation avec le chef de ménage ?
 - a. Conjoint
 - b. Fils/Fille biologique
 - c. Parent/Père/Belle-mère
 - d. Petits-enfants (enfant du fils ou de la fille) /époux du petits-enfants (Conjoint de fils/
conjoint de la fille
 - e. Frère ou sœur
 - f. Autre (à préciser)
5. En vous incluant, combien de personne vivent dans cette maison ?
6. Quel est votre lien avec cette parcelle
 - a. Propriétaire (Les enfants et l'épouse du propriétaire sont inclus ici)
 - b. Locataire
 - c. Occupant
 - d. La famille (Vive dans une parcelle familiale)
 - e. Autres à préciser
7. Si vous êtes propriétaire de cette parcelle, comment en avez-vous acquis
 - a. Achat
 - b. Donation
 - c. Héritage de parent (s) / parent (s)
 - d. Allocation du gouvernement
 - e. Attribution par les autorités coutumières ou locales
 - f. Échange contre d'autres biens
 - g. Donation par un organisme de bienfaisance
 - h. Autre (à préciser)

- i. [Refuser]
- 8. Est-ce que vous détenez/possédez un ou plusieurs documents officiels attestant votre droit de propriété sur cette parcelle ?
 - a. Oui
 - b. Non
- 9. Si Oui, lequel [Sélectionnez tout ce qui s'y rapporte]
 - a. Acte de cession/de vente
 - b. Document de reconnaissance par les autorités locales (acte de reconnaissance parcellaire et/ou fiche d'occupation parcellaire)
 - c. Témoignage par écrit des chefs coutumiers
 - d. Reçu de l'impôt foncier
 - e. Reçu de paye des redevances coutumières
 - f. Testament
 - g. Croquis de cadastre (Pv de mesurage et de bornage)
 - h. Contrat et/ou certificat d'enregistrement
 - i. Autre à préciser
- 10. Habitez-vous ici depuis 2017 ?
 - a. Oui
 - b. Non
- 11. Si Non comment avez-vous procédé pour l'obtention de vos documents ? (Mutation)

B. La sensibilité au Genre

- 12. Dans cette communauté (le quartier Masiani), que représente la relation entre la femme et la terre par rapport aux aspects suivants :
 - a. La possession de la terre (pour le cas d'une femme Mariée, une veuve, femme célibataire, ou une femme allochtone)
 - b. Revendication (en cas de violation de ses droits fonciers, peut-elle dénoncer, réclamer ses droits seules ou elle a besoin d'être accompagnée par une personne de sexe masculin comme son mari, son frère, ?)
 - c. Droit foncier (As-t-elle de se procurer d'un terrain, le céder/vendre, utiliser et jouir de son usage ou peut-elle décider sur qui hérite du patrimoine foncier familiale)

- d. Participation aux décisions ou occupation d'un poste de prise de décision en matière de gestion foncière ?
 - e. Médiation (Peut-elle faciliter un règlement de conflit foncier ?)
 - f. Quand est-il de femmes avec le besoins spécifique (déplacées, peuples autochtones, les professionnels de sexe, les handicapés, et autres ? Est-ce qu'elles ont les mêmes droits que les autres catégories des femmes ?
13. Étiez-vous au courant du projet Appui d'administration foncière exécuté par UCBC dans le quartier Masiani ? Oui ou Non ?
14. Si Oui pouvez-vous nous décrire en quelques mots en quoi ce projet consistait dans le quartier Masiani ?
15. A quel niveau avez-vous participé dans ce projet lors de son exécution ?
16. Pouvez-vous nous parlez de votre motivation à participer dans ce projet ?
17. Selon vous, à quel niveau le STDM a eu des effets ou d'impact sur les relations de femmes vis avis des questions foncières ?
- Amélioration de la connaissance sur les questions foncières
 - Implication dans la prise en charge alternative des conflits fonciers
 - Autonomisation de la femme
 - Autres aspects (à préciser)
18. 4 ans après la fin du projet, pouvez-vous dire que le droit de femmes a changé dans le quartier Masiani ou s'est amélioré ?

C. Sensibilité de STDM Vis-à-vis de questions foncière

- ❖ Sécurisation des droits fonciers pour tous (avant, pendant et après le projet)
19. Selon vous, qu'est-ce qu'il faut pour être rassuré que votre terre ou celle d'une autre personne est sécurisée contre l'expropriation et autres ?
20. Parmi vos patrimoines fonciers privé ou ceux appartenant à votre famille, quelles sont les mesures prises par vous pour sécuriser votre parcelle ?
21. Pour le cas du projet Masiani, il y avait-il des documents délivrés par le projet pour vous ou une autre personne dans le cadre des droits fonciers ?
22. Si oui lequel ?
23. Si non, quel mesure le projet a mis en place pour la protection ou la sécurisation de votre parcelle ?

24. La gouvernance (développement foncière, renforcement de capacité, redevabilité entre autorités locales et population, transparente
25. Quel est votre niveau de connaissance par rapport à vos rôles et responsabilités concernant vos droit foncier et d'autres questions foncières
- Très élevé
 - Élevé
 - Moyen
 - Bas
 - Aucun
 - Je ne sais pas
26. En ce qui concerne l'Administration Foncière dans le quartier Masiani, à quelle mesure êtes-vous d'accord des affirmations suivantes :
- Claire sur comment obtenir un titre foncier (contrat ou certificat d'enregistrement).
- Pas du tout d'accord
 - Un peu d'accord
 - Ni en désaccord ni accord
 - Accord
 - Tout à fait d'accord
- C'est facile de comprendre tous les préalables et les exigences officielles
- Pas du tout d'accord
 - Un peu d'accord
 - Ni en désaccord ni en accord
 - Accord
 - Tout à fait d'accord
27. Quel est votre niveau de confiance face au service l'administration foncière ?
28. Selon vous, est-ce que vous pensez que l'administration foncière fournis les informations claires au public sur la taxation ou au services fonciers ? Ces processus sont-ils transparents ? (Processus d'acquisition, tarification prévus (taxe, borne, certificat).
29. Connaissez-vous les limites du pouvoir du chefs coutumier en matière de sécurisation foncière ?
30. Si Oui, expliquez.

31. A qu'elles niveaux le projet a permis une cohabitation pacifique entre l'administration foncière et le coutumier ?
32. Que pensez-vous de cette collaboration dans le futur ?
 - Prise en charge de conflits
33. Est-ce que vous pouvez dire que les conflits fonciers constituent un problème émergent dans ce milieu ? (Sont-ils parmi les grandes priorités ?)
34. Quels sont les catégories des conflits fonciers les plus souvent rencontrés ici ?
35. Selon vous est-ce que le projet a été efficace dans la prise en charge de conflit foncier ?
36. Quels sont les obstacles auxquels le projet s'est heurté dans les efforts de prise en charge des conflits ?
37. Quatre ans après la fin du projet, quels sont les lacunes qui restent à être couvertes (les recommandations) ?
38. Avez-vous d'autres choses à dire ou des questions à me poser concernant ce projet de recherche

