

Changement climatique, gouvernance foncière et catastrophes naturelles dans la commune de Lukemi à Kikwit (République Démocratique du Congo)

Mutungu Kuleta Théotime

Professeur Associé au Département de Géographie et Gestion de l'Environnement à l'Institut Supérieur Pédagogique de Kikwit, RD Congo

Kamanda Ngombe Germaine

Assistante au Département de Géographie et Gestion de l'Environnement à l'Institut Supérieur Pédagogique de Kikwit, RD Congo

Mpuru Mazembe René

Professeur Ordinaire à l'Institut Supérieur d'Architecture et d'Urbanisme à Kinshasa-Gombe, RD Congo

Kisangala Muke Modeste

Lelo Nzuzi Francis

Professeur Ordinaire au Département de Géosciences à l'Université de Kinshasa, RD Congo

Approved: 08 June 2026

Posted: 10 June 2026

Copyright 2026 Author(s)

Under Creative Commons CC-BY 4.0

OPEN ACCESS

Cite As:

Mutungu, K.T., Kamanda, N.G., Mpuru, M.R., Kisangala, M.M., & Lelo, N.F. (2026).

Changement climatique, gouvernance foncière et catastrophes naturelles dans la commune de Lukemi à Kikwit (République Démocratique du Congo). ESI Preprints.

<https://doi.org/10.19044/esipreprint.6.2026.p407>

Résumé

Cet article a pour objectif de montrer que les acteurs fonciers officiels ne jouent pas leurs rôles dans la gestion des terres à Ngulu Nzamba. Pour atteindre ce but, nous avons utilisé la recherche documentaire, les entretiens, le questionnaire d'enquête et quelques outils (SIG, Appareil photographique). Les résultats montrent que les chefs coutumiers se sont immiscés dans les opérations illicites de lotissement et de vente des parcelles. Ceci explique l'occupation spontanée des espaces marginaux sur des fortes pentes. Ces parcelles ne disposent pas de titres immobiliers légaux. Lotissements non cadastrés et non sécurisés, ils génèrent des conflits récurrents dus à la mixité de causes. Aussi, l'auto-construction sur des

espaces en pentes très vulnérables est à l'origine des glissements des terrains, des coulées de boues, des éboulements et des érosions ravinantes dans ce contexte de changement climatique. L'article recommande la vulgarisation de la loi foncière, la sensibilisation de la population sur les différentes étapes relatives à l'obtention des parcelles et des titres fonciers, le renforcement des capacités des agents de services du Cadastre, de l'Urbanisme et Habitat. L'article recommande aussi que la loi foncière soit réellement appliquée pour minimiser les conflits fonciers et les catastrophes naturelles.

Mots-clés : Gouvernance foncière, catastrophes naturelles, conflits fonciers, chefs coutumiers, gestion foncière, Urbanisme et Habitat

Climate Change, Land Governance and Natural Disasters in the Town of Lukemi in Kikwit (Democratic Republic of Congo)

Mutungu Kuleta Théotime

Associate Professor, Department of Geography and Environmental Management, Higher Pedagogical Institute of Kikwit, DRC

Kamanda Ngombe Germaine

Assistant Lecturer, Department of Geography and Environmental Management, Higher Pedagogical Institute of Kikwit, DRC

Mpuru Mazembe René

Full Professor, Higher Institute of Architecture and Urban Planning, Kinshasa-Gombe, Democratic Republic of the Congo

Kisangala Muke Modeste

Lelo Nzuzi Francis

Full Professor, Department of Geosciences, University of Kinshasa, Democratic Republic of the Congo

Abstract

The purpose of this article is to show that official land actors do not play their roles in land management in Ngulu Nzamba. To achieve this goal, we used documentary research, interviews, the survey questionnaire and some tools (SIG, Camera). The results show that the customary chiefs have interfered in illegal housing operations and the sale of plots. This explains the spontaneous occupation of marginal spaces on strong slopes. These plots do not have legal real estate securities. These non-cadastral and unsecured subdivisions generate recurring conflicts due to the mix of causes. Also, the auto construction on very vulnerable slopes is at the origin of the landslides

of the land, sludge flows, landslides and revolving erosions. This article recommends popularization of land law, awareness of the population on the different stages relating to obtaining plots and land titles, capacity building of cadaster, town planning and habitat service agents. This article also recommends that land law is really applied to minimize land conflicts and natural disasters.

Keywords: Land governance, Natural disasters, Land conflicts, Traditional leaders, Land management, Town planning and housing

Introduction

Le changement climatique désigne les variations significatives et durables des conditions climatiques sur la Terre, principalement causées par l'activité humaine, notamment les émissions de gaz à effet de serre. Il se manifeste par des phénomènes tels que l'augmentation des températures, la montée du niveau de la mer et des événements météorologiques extrêmes (Jancovici, Grandjean ; 2017, Wallace-Wells, 2019). La gouvernance foncière est l'ensemble des processus, institutions et mécanismes par lesquels les décisions concernant l'utilisation et la gestion des ressources foncières sont prises. Elle englobe la régulation des droits fonciers, la planification de l'utilisation des terres et la gestion des conflits liés à la propriété foncière (Thomas S. Jay, 2006 ; Klaus Deininger, 2012). Tandis que les catastrophes naturelles sont des événements extrêmes causés par des processus naturels qui provoquent des dommages significatifs à l'environnement, aux biens et aux vies humaines. Cela inclut des phénomènes tels que les tremblements de terre, les inondations, les ouragans, les incendies de forêt (Jonquincy Adams, 2008 ; David Rothery, 2012).

Les problèmes fonciers sont une réalité en République Démocratique du Congo et à Kikwit, en particulier, comme c'est le cas dans le quartier Ngulu Nzamba. Cette crise foncière est due au caractère hybride entre le code foncier et le droit foncier coutumier. Cette juxtaposition a été étudiée à l'Est de la RDC par Mushangalusa et Iguma (2021). A l'Ouest, le phénomène a été étudié par Kabulu Muyoyi (2023) et Caritas International Belgique (2023). Ici, les conflits sanglants observés entre 2022 et 2023 opposants les Teke et les Yaka, et le phénomène « Mobondo » ne sont que les soubresauts d'une prétendue revendication des terres ou de leurs droits par les autochtones.

La question foncière en milieux urbains est très préoccupante dans la mesure où, au lieu que le foncier soit un moteur de développement, il se présente de plus en plus comme le réceptacle des tensions conflictuelles, de la violence et de la fragilité de la cohésion sociale (Mudingu, 2017 ; Mathys et Vlassenroot, 2016 ; Jackson, 2006).

Certaines études récentes ont permis d'établir les liens entre la compétition foncière et l'émergence des conflits (Mudinga ,2017 ; Vlassenroot et al, 2016) et le contrôle du pouvoir coutumier (Hoffmann et al.,2020) et surtout la fragmentation sociale (Mudinga et al.,2020).

Il y a unanimité sur l'incertitude des droits fonciers des populations. Du fait que plusieurs marchés fonciers, formels et informels coexistent dans les zones urbaines et périurbaines (Durand-Lasserve et Le Roy ,2012) où on observe des habitations précaires. Aux yeux des autorités municipales, la plupart des habitants des quartiers auto-construits vivent dans l'illégalité. Les villes se soucient si peu des taudis, qu'il s'agisse d'urbanisme ou d'administration, faisant ainsi de ceux qui y vivent des oubliés ou des exclus (ONU Habitat, 2004). En dehors des conflits fonciers, cette mauvaise gouvernance foncière est à la base aussi des catastrophes naturelles dans les villes congolaises telles qu'étudiées par Makanzu (2014) à Kinshasa, Muhindo (2011) à Butembo, Mutungu (2022) à Kikwit, etc.

Ngulu Nzamba compte parmi les quartiers périphériques de Kikwit dont le statut de « Ville » lui a été octroyé par l'ordonnance n° 70-095 du 15 mars 1970. La délimitation de cette circonscription urbaine récemment créée, suivant l'article 2 de cette ordonnance, n'a pas été accompagnée de dispositions relatives à l'expropriation des terres coutumières. Les Affaires Foncières ont les attributions suivantes : application et vulgarisation de la législation foncière et immobilière ; notariat en matière foncière et cadastrale ; gestion et octroi des titres immobiliers ; lotissement en collaboration avec le ministère ayant l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'habitat dans ses attributions ; octroi des parcelles de terre en vue de la mise en valeur.

Ngulu Nzamba compte parmi les quartiers périphériques de Kikwit dont le statut de « Ville » lui a été octroyé par l'ordonnance n° 70-095 du 15 mars 1970. La délimitation de cette circonscription urbaine récemment créée, suivant l'article 2 de cette ordonnance, n'a pas été accompagnée de dispositions relatives à l'expropriation des terres coutumières. Les Affaires Foncières reste le service attribué dans le lotissement et la vente des parcelles. Il dispose de la notoriété pour lotir et border les parcelles cadastrées en respectant les normes urbanistiques. Et la Commune continue à interférer dans la vente des parcelles contrairement au code foncier actualisé qui ne reconnaît pas le livret de logeur et la fiche parcellaire comme des titres d'occupation parcellaire ayant cours légal.

Et l'annexion de ces terres, non expropriées, à l'espace urbain, a fait qu'elles restent sous la gestion et la jouissance des propriétaires terriens traditionnels en violation de l'article 53 de la loi foncière qui stipule que le sol et le sous - sol 'appartiennent à l'Etat¹. En d'autres termes, la Ville et le Centre Extra- Coutumier font l'objet d'une gestion extra- coutumière.

Le terme « Centre extra-coutumier » désigne généralement un organisme ou une institution qui traite des affaires qui ne relèvent pas des normes ou des pratiques juridiques habituelles ou coutumières. Cela peut inclure des mécanismes alternatifs de résolution des conflits, comme la médiation ou l'arbitrage, qui se déroulent en dehors du cadre juridique traditionnel. Ces centres peuvent également traiter des questions spécifiques qui ne sont pas souvent en lien avec des communautés locales, des groupes ethniques ou des situations spécifiques où le droit formel ne s'applique pas ou n'est pas adapté (Dupont, 2020).

Mais tel n'est pas le cas dans le quartier Ngulu Nzamba où les terres sont gérées autant par le pouvoir coutumier (chefs coutumiers, propriétaires terriens), les services étatiques (Cadastre, Urbanisme et Habitat, Commune) que par les particuliers qui pratiquent la spéculation foncière.

Cette imbroglie crée un conflit de compétences au regard de ces différents « acteurs » dont les rôles joués ne s'accommodent nullement avec leurs attributions régaliennes. Sur le terrain, les agents du service de cadastre agissent en complicité avec les chefs coutumiers.

Cet article tente de préciser les contours dans le but de mieux cerner les rôles des acteurs de conflits fonciers dans le quartier Ngulu Nzamba à Kikwit et ouvre des perspectives pour une gestion durable de la tenure. La recherche examine tour à tour les matériels et les méthodes, les résultats, les discussions et la conclusion.

Matériels et Méthodes

Matériels

Kikwit : ville collinaire

La ville de Kikwit est une de deux villes de la province du Kwilu au Sud-Ouest de la République Démocratique du Congo. La circonscription urbaine est située entre 18°48 de longitude Est et 5°02 de latitude Sud, couvrant ainsi 92 km². Elle est bâtie sur un site collinaire accidenté incisé par les bassins versants de rivières Yonsi, Kamani-Mani, Lukemi, Lwini et Nzinda dans lesquels sont observées les fortes pentes.

Avec une population estimée à 1.422.898 habitants en 2023 contre 1.645.726 habitants en 2025, cette ville compte administrativement quatre communes (Lukolela, Lukemi, Nzinda et Kazamba) et dix-sept quartiers (Lunia, Yonsi, Bongisa, Mudikwiti, Sankuru, Ndeke-Zulu, Lumbi, Kimwanga, Wenze, Etac, Ndangu, Nzundu, Misengi, Ngulu-Nzamba, 30 Juin, Inga, Lwano).

La commune de Lukemi

La commune de Lukemi, dans laquelle se localise le quartier Ngulu-Nzamba, fait partie de quatre communes qui constituent la ville de Kikwit

Le quartier Ngulu-Nzamba : mauvaise gouvernance foncière sur un site collinaire et vulnérable

Ici la recherche s'est penchée sur la localisation de Ngulu-Nzamba dans la ville de Kikwit et a montré que ce quartier péri-urbain se situe sur un site accidenté dont une partie ne devrait pas être habitée suite aux fortes pentes. Elle présente aussi la subdivision administrative de ce quartier périphérique, sa dynamique démographique et spatiale.

Localisation du quartier Ngulu-Nzamba dans la commune de Lukemi

La figure n°2 localise le quartier Ngulu-Nzamba par rapport à la ville de Kikwit.

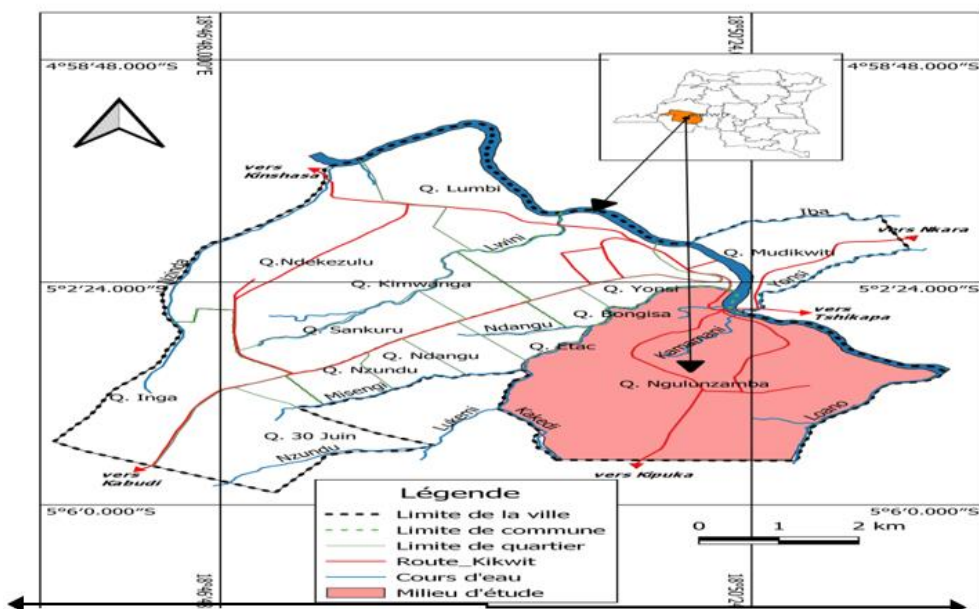


Figure 2: Localisation du quartier Ngulu-Nzamba dans la ville Kikwit

L'espace urbain ainsi circonscrit couvre 10 Km², soit 37,03% de la superficie de la commune de Lukemi contre 10,8% de celle de la Ville de Kikwit.

Le site topographique du quartier Ngulu Nzamba

La carte topographique (Figure 3) permet d'illustrer le site de Ngulu Nzamba.

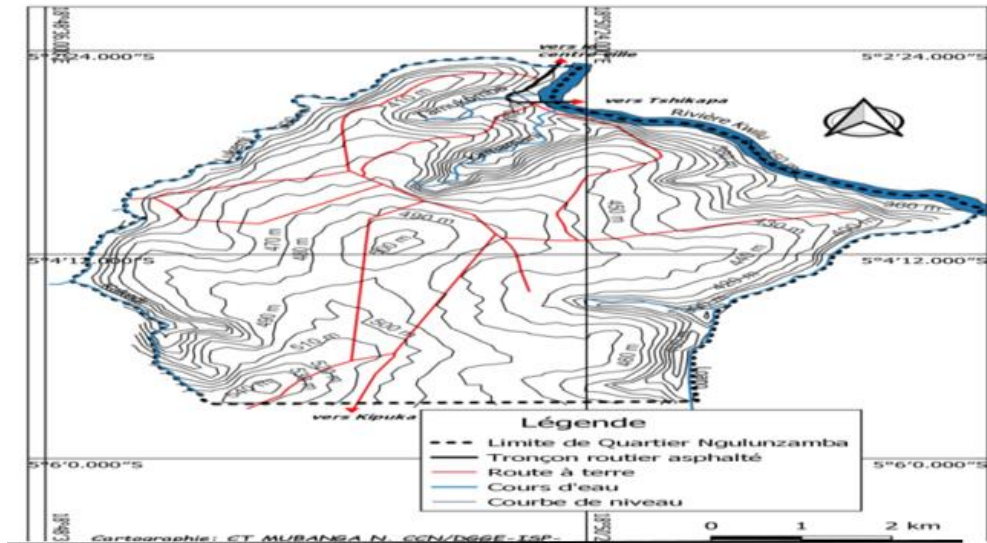


Figure 3: Carte topographique de Ngulu Nzamba

Ce quartier est loti sur un site accidenté. Le point culminant est un dôme dont l'altitude est de 540 m (situé au sud). Un autre dôme se situe au centre avec une altitude de 500 m. Cette topographie imprime sur le site du quartier Ngulu Nzamba trois inclinaisons ou pentes : du Sud vers le Nord ; du centre vers l'Ouest et du centre vers l'Est.

Cette morphologie dominée par des fortes pentes prédispose l'espace géographique de Ngulu- Nzamba aux risques hydrologiques (ravinement, glissement de terrain) pouvant porter atteinte à son environnement, si l'occupation des terres continue de s'effectuer sans précaution.

L'environnement physique du quartier Ngulu Nzamba

A l'instar de toute la Ville de Kikwit, le quartier Ngulu Nzamba jouit d'un climat tropical humide avec deux saisons contrastées. La station météorologique de Kikwit a évalué à 1694, 6mm le total pluviométrique en 2023 contre 1.440mm en 1989(Fehr, 1990). Lubini et Kusewuluka (1991) soutiennent que la végétation originelle (forêt dense) qui existait sur le site où est construit aujourd'hui le quartier Ngulu Nzamba a disparu.

Les sols du quartier Ngulu- Nzamba se révèlent apparentés à ceux de l'ensemble de la Ville de Kikwit. D'après Masens (1997), les sols de la région du Kwilu ont une prédominance sableuse d'origine éolienne et d'âges divers. Les analyses granulométriques effectuées par Mbala et al. (1990) montrent que les sols de Kikwit comprennent 80,6% de sables avec prédominance des sables fins, soit 50% sur les sables grossiers dont la proportion est de 29,7% contre 19,4% d'argiles et de limons. Ce sont des sols très fragiles à l'érosion ravinante. Le sable est la structure la plus érodée.

La subdivision administrative du quartier Ngulu Nzamba

Le quartier Ngulu Nzamba est subdivisé en cellules comme le montre la figure 4.

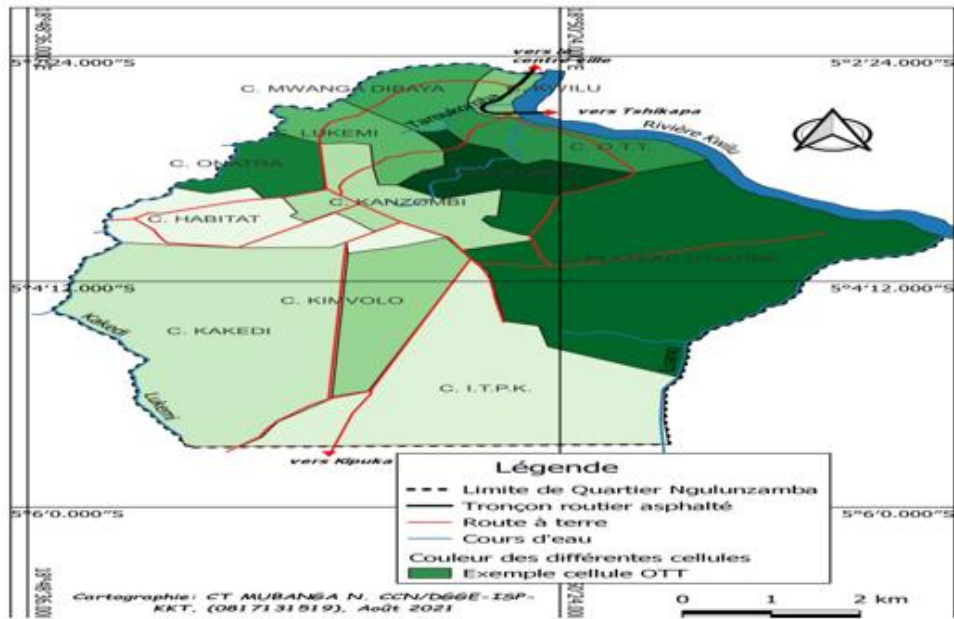


Figure 4: Subdivision administrative du quartier Ngulu Nzamba

Au total, le quartier Ngulu- Nzamba comprend douze cellules (Manga Dibaya, Tamukombo, ONATRA, OTT, Lukemi, Kwilu, Habitat pour humanité, Kanzombi central, Plateau d’Ozone, Kakedi, Kimvolo, ITPK) administrées par les chefs des cellules et leurs adjoints.

La dynamique spatiale de Ngulu Nzamba

La population de Ngulu Nzamba a évolué au cours de cette dernière décennie comme suit : 56.477 habitants en 2010, 60.962 en 2011, 61991 en 2012, 59.238 en 2013, 62.802 en 2014, 66.664 en 2015, 68.865 en 2016, 68.851 en 2017, 73.267 en 2018, 73.627 en 2019, 73.667 en 2020 et 78.274 habitants en 2021, 80.074 habitants en 2022 , 82.500 habitants en 2023 et 115.595 habitants en 2025.

Cette croissance exponentielle de la population est due notamment : à une natalité relativement élevée, à un exode rural massif et à l’afflux de migrants Kasaiens au cours de ces dernières années.

Elle exerce une forte pression sur le sol dans la mesure où chaque habitant a l’obsession de devenir propriétaire d’une parcelle et d’avoir sa propre maison. Les changements spatiaux intervenus à Ngulu Nzamba entre 2004 et 2021 sont illustrés par la figure 5.

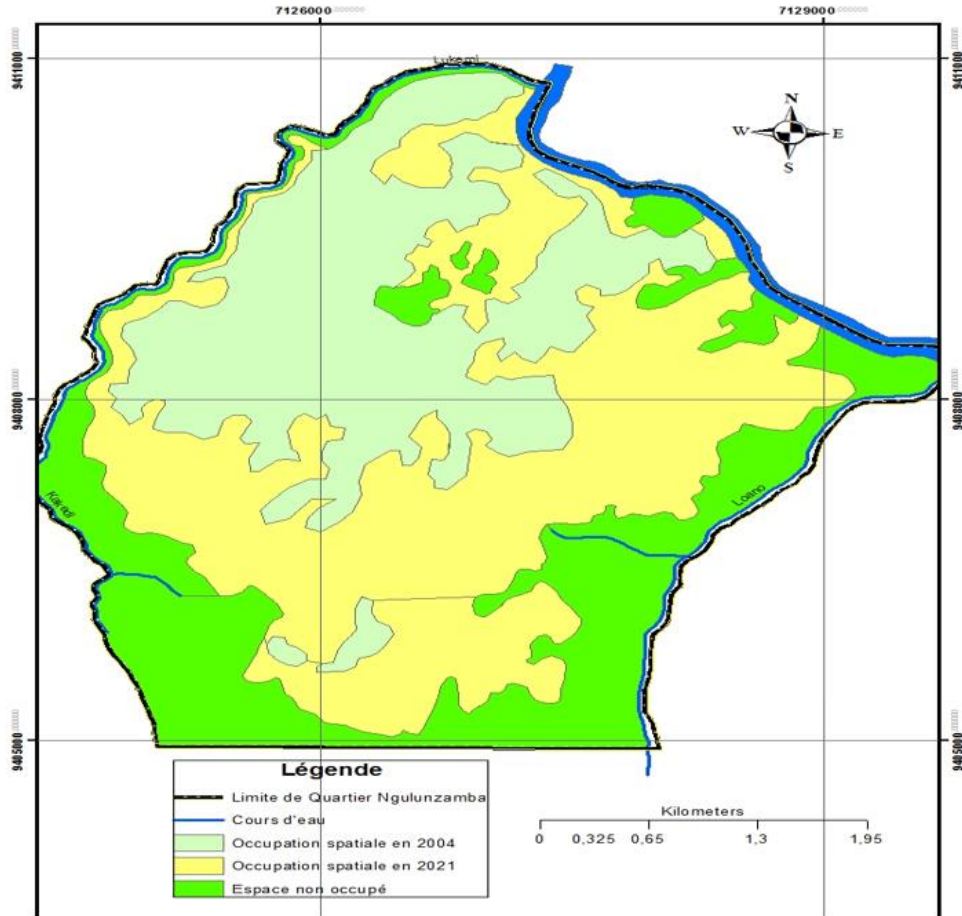


Figure 5: Auréoles de la croissance spatiale à Ngulu Nzamba de 2004 à 2021

En 2004, l'espace habité dans le quartier Ngulu Nzamba couvrait 5,879496 km². Il est localisé entre les interfluves du bassin versant des rivières Lukemi, Tamukombo et Kamani Mani. En 2021, la superficie occupée représentait 8 ,532303 km², soit une croissance spatiale de 2, 652807 km² entre 2004 et 2021.

En l'absence d'un schéma d'aménagement, l'étalement urbain a été réalisé dans l'anarchie de gestion foncière. Les chefs coutumiers, les propriétaires terriens autoproclamés en complicité avec les agents véreux du service des Affaires Foncières ont cadastré sans respecter les normes urbanistiques et vendu des lopins des terres aux populations. Ces dernières ont procédé à leur mise en valeur sans toutefois respecter ni les normes d'urbanisation, ni celles liées aux risques naturelles (Mutungu, Lelo et al., 2021).

A l'aide de l'ARC GIS 10.3, le SIG a permis d'élaborer la carte topographique de Ngulu Nzamba, les auréoles de sa croissance spatiale et

d'illustrer sa subdivision administrative en cellules. Cela a été rendu possible par le traitement des images satellitaires. L'appareil photographique a visualisé les zones vulnérables aux catastrophes naturelles anthropisées. Le GPS de marque Garmin Extra a été utilisé pour prélever les coordonnées géographiques des sites faiblement, moyennement et fortement inondables. Le questionnaire d'enquête a permis de récolter les données auprès des chefs de ménages.

Méthodes

Les méthodes utilisées ont été qualitatives avec des techniques comme l'observation, les entretiens et quantitatives en utilisant le questionnaire de récolte des données. Après avoir visité et observé le quartier, les entretiens ont été organisés auprès des chefs de terres.

Le questionnaire a concerné les chefs coutumiers et 450 ménages choisis d'une manière aléatoire. Le questionnaire comprenait dix thématiques : l'identification des chefs coutumiers et des chefs de ménages ciblés par l'enquête, la détermination du régime de gestion des terres de concessionnaires, l'inventaire des conflits fonciers, la périodicité d'acquisition des parcelles appartenant aux ménages, la validité des titres parcellaires détenus par les concessionnaires et par les ménages, les parcelles querellées et la résolution des conflits et les perspectives pour endiguer durablement les problèmes fonciers récurrents. Le questionnaire comprenait 37 questions. L'enquête a utilisé des fiches questionnaires fermées en version papier afin de récolter les données précises. Le questionnaire a été administré par l'auteur, accompagné de 35 enquêteurs, le 23 avril 2022, soit une moyenne de 12,5 questionnaires par enquêteur.

Pour assurer la centralisation et la saisie des données de terrain, le dépouillement des fiches d'enquête a été facilité par l'utilisation du logiciel EPI DATA qui utilise le masque de saisie des données. Après la codification des enquêtés, la tabulation a consisté à regrouper des données. L'analyse des données a été effectuée à l'aide de SPSS 20.

Pour actualiser les données relatives aux risques naturels et leurs conséquences dans le quartier Ngulu Nzamba, les descentes sur le terrain ont été organisées le 11 et le 17 mars 2025.

Résultats

La mauvaise gouvernance foncière dans le quartier Ngulu Nzamba

Dans cette rubrique, la recherche se penche sur les services publics et les chefs coutumiers en tant qu'acteurs de la mauvaise gouvernance foncière dans ce quartier péri-urbain. Il s'agit concrètement de répondre à la question posée par Piermay J.L.(2003) : A qui s'adresse le citoyen quand il désire acquérir une parcelle en périphérie urbaine pour loger sa famille ? Il estime

qu'il s'adresse à de multiples filières : l'Etat, le possesseur coutumier, le grand domaine en cours de morcellement (...). Même si la loi moderne reconnaît à l'Etat la propriété du sol, l'Etat ne parvient à imposer les règles qu'il a édictées ; les lotissements officiels (Cadastre) sont pleins d'irréguliers. Des personnes appartenant à la hiérarchie administrative mettent même leurs pouvoirs à profit pour vendre des terres selon des procédures qu'ils décident eux-mêmes (« filières para-officielles »).

Les services publics et la gouvernance foncière

Le service de Cadastre/ Affaires foncières est chargé de l'application du code foncier, de la politique publique en matière de gestion, d'affectation des terres et des dossiers cadastraux en collaboration avec le service chargé de l'Urbanisme. Dans ses attributions, il s'occupe notamment de l'application et de la vulgarisation de la législation foncière et immobilière, en matière foncière, la gestion et l'octroi des titres immobiliers, le lotissement, l'octroi des parcelles en vue de la mise en valeur.

Le service de l'Urbanisme et Habitat s'occupe notamment de : l'aménagement de l'espace urbain en matière d'urbanisme et d'aider, en amont, le Cadastre en donnant un avis éco-urbanistique. Au niveau de la ville de Kikwit, des conflits de compétences et d'intérêt sont fréquemment enregistrés entre les services des Affaires foncières et de l'Urbanisme en ce qui concerne les lotissements. Il y a eu plusieurs tentatives d'harmonisation des points de vue entre les deux services au niveau central.

Mais, la bonne collaboration dans les actions à entreprendre pour la rationalisation de l'occupation de l'espace tarde à se concrétiser sur le terrain. Le service d'Urbanisme s'immisce dans la vente illicite des parcelles, alors qu'elle ne relève pas de ses attributions administratives. C'est cet incivisme qui induit les conflits fonciers au détriment de la gestion durable des terres. Plusieurs parcelles, issues de lotissements des concessions Mundanga Ndala et Mudikembi, avaient fait l'objet des disputes entre les occupants qui ne retenaient aucun document parcellaire valable.

La loi organique n° 08/016 du 07 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des Entités Territoriales Décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les provinces stipule en son article 4 que la ville est subdivisée en communes (...). Et à son article 5, elle définit la commune comme une entité territoriale décentralisée dotée de la personnalité juridique. Elle jouit de la libre administration et de l'autonomie de gestion de ses ressources humaines, économiques, financières et techniques.

Les chefs coutumiers et la gouvernance foncière

Les chefs coutumiers et / ou chefs de terres (Mudikembi, Mundanga Ndala, Makwati, Kimbila et Mudikwiti) distribuent des terrains, parce qu'ils

se considèrent chefs de terres. Ils le font en complicité avec les agents de Cadastre et les autorités locales. Ce qui explique le désordre observé dans la gestion des terres urbaines et l'occupation spontanée et anarchique des terrains marginaux en fortes pentes (Bassins de rivières Kamani Mani, Tamukombo et Lukemi) prédisposés à l'érosion ravinante.

Les possesseurs coutumiers n'ont pas abandonné leurs prérogatives anciennes. Aussi arrive-t-il qu'on s'étonne du rôle démesuré joué en ville par ces chefs (et leurs familles), très mal organisés et déclassés socialement (...). L'incitation au lotissement coutumier émanait en général d'un administratif discret qui retire en sous-main l'essentiel des avantages (Piermay J.L., 2003).

Les particuliers gestionnaires du foncier sont des personnes ayant acheté un ou plusieurs lopins des terres qu'ils revendent plus tard. Ils appliquent la spéculation foncière et immobilière, afin de réaliser de gros bénéfices après avoir vendu leurs fonds. Une parcelle de 400m² a été vendue à 100 dollars vers les années 1990. Aujourd'hui, son prix environne 500 dollars.

La mauvaise gouvernance foncière et les conflits fonciers Les conflits parcellaires au niveau des chefs coutumiers

Sur 450 parcelles enquêtées, 76% ont été vendues par les chefs de terres et les particuliers, 16% par les services de Cadastre, de l'Urbanisme et Habitat contre 8% par la Commune. La faible proportion de parcelles vendues par le Cadastre s'explique par le fait que ce service agit sur le terrain comme complice des chefs coutumiers voire des particuliers.

Les parcelles vendues par le Cadastre entrent dans le cadre de la redevance de 10% récupérée par les Affaires Foncières, par rapport au nombre de parcelles loties sur les concessions appartenant aux chefs de terres et aux particuliers.

Ce comportement rétrograde des acteurs fonciers a fait que les terrains marginaux situés sur des fortes pentes soient spontanément occupés, comme c'est le cas dans les bassins versants de rivières Kamani Mani et Lukemi.

Les chefs de terres contactés ont confirmé le fait que quelques conflits enregistrés dans le quartier Ngulu Nzamba sont occasionnés par le comportement incivique de certains d'entre eux et leurs membres de familles.

A ce propos, les idées maîtresses tournent autour de la vente d'une parcelle à plusieurs personnes. Cela relève de l'escroquerie instituée par les chefs coutumiers et leurs membres de familles, la jouissance de parcelles par des tierces personnes n'ayant ni titre, ni droit, l'immixtion de l'autorité communale dans la vente des parcelles et la gestion des terres coutumières, la superposition, la détention illégale des originaux de titres fonciers des

concessionnaires par leurs membres de familles (neveux, etc.) et l'usage des faux documents par les membres de familles pour faire valoir leurs droits sur les terres de leurs ancêtres.

Les conflits parcellaires gérés par le Cadastre

Le service de Cadastre a inventorié 43 contentieux fonciers dans le quartier Ngulu Nzamba dont 12 jouissances de parcelles sans contrat, 9 occupations illégales de parcelles, 7 constructions illégales, 6 pour la superposition de documents parcellaires, 4 sommations des parcelles, 3 doubles enregistrements de parcelles et 2 contrats de location pour une même parcelle.

Les conflits parcellaires enregistrés par des cours et tribunaux

Parmi les affaires civiles examinées au Tribunal de Grande Instance de Kikwit, Naniakweti (1996) a relevé 62 conflits fonciers (30 actes d'annulation de la vente de parcelles, 20 conflits parcellaires, 7 ventes illégales de parcelles et 5 dossiers en rapport avec la validation d'une parcelle).

Le Tribunal de Grande Instance de Kikwit a enregistré 4 contentieux (du 13 avril 2015, 15 juin 2015, 14 mars 2016 et du 5 juin 2019) : Vente de parcelles en conflit (2013) jugement sous RC 4506, occupation illégale de parcelles (2015) jugement sous RC4338, annulation de vente de parcelles (2015) jugement sous RC 4374 et annulation de vente de parcelles (2019) jugement sous RC 4778/4782.

Les conflits parcellaires vécus par les ménages

Les résultats de l'enquête ont mis en évidence le fait que seulement 109 chefs des ménages (soit, 24,22% de ménages enquêtés) ont reconnu la situation conflictuelle de leurs parcelles. Les principales causes de conflits parcellaires ou fonciers survenus dans le quartier Ngulu Nzamba sont : l'empiètement a été perçu par 33,94% de ménages contre 31,19% de ménages qui dénoncent la vente d'une même parcelle à deux personnes. Alors que 14,68% de ménages stigmatisent la construction anarchique et 13,76% pointent du doigt la vente illicite d'une parcelle familiale, tandis que 6,42% de ménages ont dénoncé la vente illégale d'une parcelle par le voisin.

Les conflits sont principalement dus à l'ignorance de la loi foncière par la population, à la désorganisation foncière résultant de la mauvaise tenue des registres fonciers, à la multiplicité d'intervenants en matière foncière et de titres d'occupation en circulation (Naniakweti, 1996).

Mauvaise gouvernance foncière et habitat auto-aménagé sur des sites vulnérables aux ravinements

Parmi les faits qui attestent la mauvaise gouvernance foncière à Ngulu Nzamba se recrutent l'intervention des autorités coutumières lors des opérations de lotissement effectuées par les services officiels et le non-respect des normes urbanistiques. Ce qui fait que les zones vulnérables (les versants à fortes pentes) au phénomène d'érosion ravinante soient spontanément occupées par un habitat auto-aménagé de faible durabilité comme le montrent les figures 6 et 7.



Figures 6 et 7: Occupation des sommets de l'interfluve et des versants de la vallée de Kamani Mani

L'occupation spontanée des versants par les habitations d'auto-construction dans la vallée de la rivière Kamani Mani est remarquable. Concrètement ces espaces inhabitables devraient constituer une aire protégée. Comme ce n'est pas le cas, ces habitations sont en situation environnementale risquée ; car elles sont construites sur des sites prédisposés aux ravinements et mouvements de masses (Figures 8 et 9).



Figures 8 et 9: Disposition en gradin des habitations sur les versants de la vallée Kamani Mani

Plusieurs dizaines d'habitations ont été construites sur des versants à fortes pentes sans infrastructures de gestion des eaux pluviales qui emportent tout sur leur passage. Certaines maisons sont envahies par les eaux de ruissellement lors des pluies diluviennes.

Mauvaise gouvernance foncière et habitat auto-aménagé sur des sites vulnérables aux inondations

Comme partout ailleurs, on observe la densification des habitations auto-construites Sans respect des normes urbanistiques. Les berges de la rivière Kamani Mani sont prises d'assaut par les habitations précaires en situation environnementale préoccupante (Figures 10 et 11).



Figures 10 et 11: Construction des habitations sur les berges de la rivière Kamani Mani

Ces logements construits sur les berges de la rivière Kamani Mani sont souvent inondés par les eaux de ruissellement. Cela constitue une menace. L'écroulement des murs reste le scénario le plus observé.

L'ancien code foncier reconnaissait le pouvoir de l'autorité communale à octroyer les titres parcellaires (Livret de logeur, fiche parcellaire). Cela a fait que les autorités communales s'interfèrent dans la filière de la gestion foncière contrairement au code en vigueur. Le service d'Urbanisme, outre le tracé de la voirie, s'immisce dans la vente des parcelles sur le terrain.

Les conséquences de la mauvaise gestion foncière sur l'environnement urbain

En 1980, aucun ravinement actif n'a été observé sur l'espace géographique occupé par le quartier Ngulu Nzamba. Après plus de deux décennies, on dénombrait un ravin actif en 2005 contre deux en 2006 et avaient comme conséquences 4 avenues rendues impraticables (CTB, 2009).

Les descentes sur le terrain, effectuées le 11 et le 18 mars 2025, ont montré que Ngulu Nzamba compte en son sein 17 têtes d'érosion qui impactent négativement sur son territoire.

Ces ravinements se développent essentiellement dans les bassins versants de rivières Kamani Mani, Tamukongo et Lukemi. Les ravins les mieux connus sont ceux qui sont situés à la tête de source de la rivière Kamani Mani qui menacent 115 habitations auto-aménagées. Tandis que le ravin Boulevard KATSHUNGA a déjà détruit 37 maisons et emporté 7 avenues. La route, qui reliait la RN1 (au niveau du pont Kwilu) à l'avenue Kimpwanza à Kikwit 2, est rongée par une entaille érosive très active comme le montre la figure 12. Alors que le boulevard Katshunga est détruit par l'érosion ravinante (Figure 13).



Figure 12: Vue des ravins route Kanzombi et boulevard Katshunga

Ces entailles érosives, dont la profondeur moyenne est de 32 m, menacent de destruction 175 habitations. L'étude a dénombré 12 avenues (Mabanza, Kianzi, Route Plateau d'Ozone, Lac Matshi, Musinzi, Mapolo, Kindundu, Lubwaku, Kipita, Kongo, Yakuma, Lukotshi) dont l'accessibilité est rendue impossible aux personnes et à leurs biens. Parfois certains habitants recourent à des passerelles de fortune (Figures 13 et 14) pour atteindre leurs maisons et la RN1.



Figures 13 et 14: Les passerelles des avenues Lukotshi et Kongo

Ces passerelles relèvent d'initiatives populaires dont la traversée reste risquée après des orages. A cause du glissement des planches, certaines personnes se sont retrouvées au fond des ravins ; préjudiciant ainsi leur état sanitaire. Outre l'érosion ravinante, les glissements de terres ont été observés le long des ravins et surtout sur le Talus (Figures 14 et 15) qui longe la RN1 entre les rivières Lukemi et Tamukombo.



Figures 14 et 15: Maisons situées sur le talus et menacées par les glissements de terres

Ces maisons perchées sont sous une très forte menace de glissements de terres qui ont déjà emporté les parcelles visibles sur ces figures. Au total, 36 maisons et 69 boutiques (au pied du talus) seront détruites, si rien n'est fait. Cependant, les coulées boueuses récurrentes, observées sur le pont de la rivière Kwilu lors de pluies intenses, constituent un sérieux handicap pour les véhicules, les motocyclistes et les piétons. Pour éviter leur accumulation sur le pont, un collecteur (Figure 16) a été construit afin de les reverser directement dans la rivière Kwilu.



Figure 16: Le collecteur de la route de Kanzombi à proximité du pont Kwilu

Cette canalisation traverse le petit marché du pont Kwilu. Elle est transformée en poubelle par les vendeurs qui y jettent les sachets et les emballages divers pouvant l'obstruer. Ce qui porterait préjudice à la canalisation des coulées de boue vers la rivière Kwilu.

Les capacités d'adaptation ou la résilience

Pour la résilience de ces espaces no aedificandi densément occupés par un habitat auto-aménagé, plusieurs pratiques ont été observées sur le terrain. Pour lutter contre les ravinements, les propriétaires de parcelles ont cultivé des bambous de chine, des fausses cannes et ont aménagé des drains parcellaires sous dimensionnés. La culture liée à l'usage de la pelouse n'est pas ancrée dans la mentalité de la majorité des habitants, ainsi que la construction des citernes pour collecter les eaux de ruissellement qui dévalent les fortes pentes afin de se jeter dans des rivières Kwilu, Kamani-Mani et Tamukombo. En certains endroits, on recourt aux sacs de sable pour contenir le ruissellement concentré.

Cependant, ces techniques rudimentaires utilisées par les sinistrés ne leur ont pas permis de protéger leurs habitations de fortune contre l'érosion ravissante qui a déjà emporté quelques sentiers piétonniers. Par conséquent, plus d'une dizaine de têtes d'érosion ravissante sont observables sur les versants de vallées des rivières. Ces ravissements impactent négativement sur l'environnement de l'habitat, parce que les différentes pratiques de lutte antiérosive utilisées s'avèrent inefficaces.

Dans les bas-fonds, les habitations ont été construites parfois à moins d'un mètre de rivières. Cela explique le fait qu'elles sont inondées l'hors des orages. Pour lutter contre les inondations, les sinistrés aménagent des digues en utilisant les sacs de sable afin d'empêcher l'inondation des habitations.

Discussion

Certaines études antérieures ont déjà fustigé l'interférence des possesseurs coutumiers et d'autres filières (officielles et para-officielles) dans la production de l'espace urbain tant en Afrique Centrale qu'en République Démocratique du Congo.

Flouriot (1977), dans son étude : Le chef de terre producteur urbain, avait déjà stigmatisé la participation des chefs coutumiers dans la production de l'espace à Kinshasa. Dans la mesure où la ville s'est développée sur les terres coutumières appartenant aux Tekes et Humbu. L'auteur dénonce l'intervention des chefs de terres dans la production de l'espace de la ville de Kinshasa. Ceci a expliqué plus tard le désordre urbain observé dans les quartiers périphériques créés pendant la période postcoloniale.

Si l'étude remet en question le non-respect de normes urbanistiques dans les différentes opérations de la production du sol urbain, cependant ; elle n'aborde nullement la question de problèmes fonciers et catastrophes naturelles qui devraient en découler.

Les investigations menées à travers six villes (Kinshasa, Kisangani, Mbuji-Mayi, Libreville, Brazzaville et Bangui) en Afrique centrale ont permis à Piermay (1989,2003) de mettre en évidence la mixité des rôles, des acteurs politiques et sociaux intervenant dans la production des établissements urbains africains.

Dans ces villes, les filières d'acquisition des parcelles sont présentes de manière très inégale selon les villes. La filière coutumière domine largement à Brazzaville et à Kinshasa ; elle est inexistante à Bangui et à Kisangani (prédominance de filières « para-officielles »).

La filière étatique ne garde une certaine importance que là où le colonisateur a pratiqué une politique active de réserves foncières(Kisangani), en général par le biais des zones tampons séparant les communautés à l'intérieur du tissu urbain.

A travers ces études, l'auteur ne s'est pas penché sur les problèmes notamment les conflits générés par une mauvaise gouvernance des terres urbaines.

A Kikwit, notamment dans le quartier Ngulu Nzamba, les études relatives à la gouvernance foncière sont rarissimes. Naniakweti (1996) a inventorié 62 conflits fonciers lors de ses investigations à Ngulu Nzamba. Tandis que le Tribunal de Grande Instance de Kikwit a retenu 4 contentieux en 2013 relatifs aux conflits fonciers dans ce quartier périphérique urbano-rural.

Cette recherche renseigne sur les niveaux d'instruction de chefs de ménages enquêtés : 53,33% ont achevé leurs études secondaires, 22% disposent de titres universitaires, 15,33% ont entrepris les études primaires contre 7,33% d'analphabètes.

Quant aux vendeurs des parcelles, l'étude a retenu que : 76% de parcelles ont été vendues par les chefs de terres et les particuliers, 16% par les services de Cadastre, d'Urbanisme et Habitat contre 8% par la commune.

Plusieurs titres d'occupation parcellaire détenus par les chefs de ménages ont été inventoriés lors de l'enquête : 0,67% d'entre eux détiennent le contrat, 50,66% disposent de livret de logeur et de fiches d'occupation parcellaire contre 46,7% n'ayant que les actes et les reçus de vente. La plus forte proportion (99,33%) des chefs de ménages à Ngulu Nzamba ne possèdent que des documents parcellaires n'ayant pas cour légale.

En rapport avec la périodicité d'obtention des documents parcellaires, la recherche a révélé que : 63,33% de documents ont été obtenus entre 2000 et 2021 contre 36,67% entre 1970 et 1996. La mauvaise gouvernance foncière observée à Ngulu Nzamba a généré un certain nombre de conflits : 43 contentieux fonciers perçus par le Cadastre et 62 conflits enregistrés par les Cours et Tribunaux. L'enquête a ciblé 109 chefs de ménages dont les parcelles ont été querellées faisant ainsi objets de conflits fonciers.

Le non-respect de normes urbanistiques lors des différents lotissements ayant contribué à la production du sol urbain à Ngulu Nzamba a pour effets collatéraux : les ravinelements et les glissements des terres qui sont les risques naturels les plus récurrents qui menacent l'environnement de l'habitat auto-aménagé.

Conclusion

La croissance exponentielle de la population de Ngulu Nzamba exerce une pression sur les terres afin de satisfaire des besoins de logements. Ce qui a pour corollaire une dynamique spatiale désordonnée évoluant en dehors de normes urbanistiques. Les acteurs officiels gestionnaires du foncier (fonds) se sont désengagés vis-à-vis de leurs rôles. Sur le terrain, ils

agissent en complicité avec les chefs des terres et les particuliers pour leurs intérêts individuels en violation de la loi foncière.

L'immixtion de ces acteurs dans la gestion illicite des terres à Ngulu Nzamba explique le désordre foncier dû à l'occupation spontanée des espaces marginaux prédisposés aux risques naturels (ravinelements, coulées boueuses, glissements des terrains). Une forte proportion des parcelles occupées sont ni cadastrées, ni sécurisées, les exposant ainsi aux multiples conflits fonciers.

Pour instaurer durablement la gouvernance foncière à Ngulu Nzamba, l'étude propose la vulgarisation, l'application effective de la loi foncière et l'insertion de l'éducation mésologique et foncière dans le cursus scolaire.

Conflit d'intérêts : Les auteurs n'ont signalé aucun conflit d'intérêts.

Disponibilité des données : Toutes les données sont incluses dans le contenu de l'article.

Déclaration de financement : Les auteurs n'ont obtenu aucun financement pour cette recherche.

References:

1. Caritas International Belgique (2023). 2ème synthèse sur la situation sécuritaire et humanitaire du conflit foncier intercommunautaire du Mai-Ndombe, Octobre, 11.
2. CTB, 2009. Monographie de la ville de Kikwit, 249.
3. David Rothery(2012). Earthquakes: A very Short introduction, Oxford University Press, 4.
4. Durand-Lasserve D. et Le Roy E.(2012). La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050, AFD, 135.
5. Dupont J. , 2020. Les mystères de la nature, Editions Coutumières, 350.
6. Etongue Mayer R. et Soumahoro M., 2014. Espaces urbains africains sub-sahariens, changements et conflits spatiaux, Revue canadienne de géographie tropicale/Canadian journal of tropical geography(En ligne), Vol. (1)1, mis en ligne le 15 mai 2014, 1-7.URL : laurencienne.ca/rcgt
7. FAO (2016). La gouvernance foncière des biens communs. Guide Technique pour la gouvernance des régimes fonciers, n°5, Rome, 84.
8. Fehr S. (1990). La pluviométrie de Kikwit, in « Pistes et Recherches », ISP Kikwit, Vol .5, n° 2-3, 183-217

9. Flouriot J. (1977). Le chef de terre promoteur urbain, in « La croissance périphérique des Villes du Tiers Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière », CEGET, Bordeaux, Talence, 5.
10. Hoffmann et al. (2020). Courses au pouvoir: the struggle over customary capital in eastern DR.Congo, *The Journal of East African Studies* 14(1) :125-144
11. Jancovici J.M. et Grandjean A. (2017). Le changement climatique, Editions du Seuil, Paris, 256 .
12. John Quincy Adams (2008). *Natural Disasters and How to Survive Them*, Harper Collins, 320 .
13. Kabulu Muyoyi G. (2023). La guerre comme stratégie politicienne pour diviser les peuples : Regard sur les conflits interethniques Teke-Yaka, *Revue des Arts, Linguistique, Littérature et Civilisations*, Université Peleforo Gon Coulibaly-Korhogo, 447-460
14. Klaus Deininger (2012). *Land Governance for the 21st Century*, The World Bank, 162 p.
15. Lubini et Kusewuluka(1991). La forêt ombrophile semi-sempervirente à *Celtis mildbraedii* et *Gambeya lacourtiana* dans la région de Kikwit (Zaire), in « *Bull.Jard.Bot.Nat.Belg.* », n°61, .304-334
16. Lubini et al, (1991). Aperçu préliminaire sur les groupements des jachères des environs de Kikwit, In « *Pistes et Recherches* » Vol. 5, n° 2-3, 397-414
17. Makanzu I.F.(2014). *Etude de l'érosion ravinante à Kinshasa. Dynamique pluviomorphogénique et développement d'un outil de prévention*, Thèse de doctorat, Université de Kinshasa, 193.
18. Masens- DA- Musa(1997). *Etude phytosociologique de la région de Kikwit (Bandundu, RDC)*, Thèse de doctorat, Université Libre de Bruxelles, Faculté des Sciences, 398.
19. Mathy G.et Vlassenroot K. (2016). « Pas juste une question de terres » : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo, *Rift Valley Institute PSRP Briefing Paper 14* :1-9
20. Mbala et al.(1990). Les analyses granulométriques, in « *Pistes et Recherches* », ISP Kikwit, Vol. 5, n° 2-3, 239- 280
21. Mohamed SECK S.(2016). *L'évolution des formes de gouvernance foncière en Afrique de l'Ouest*, CIRAD, 4.
22. Mudinga E. (2017). *La création des espaces ingouvernables dans les luttes foncières. Analyse de la résistance paysanne à l'accaparement des terres au Sud Kivu*, Louvain-la-Neuve, Belgique : Presses Universitaires de Louvain.
23. Mudinga E. (2020). *Modernisation minière, fragmentation sociale et création des anormaux en R.D.C. Congo*, CODESRIA (A paraître).

24. Mushagalusa Mudinga E. et Iguma Wakenge Cl.(2021). Crise foncière et réponses des acteurs en République Démocratique du Congo, Congo Research Briefs/ISSUE 9, 10.
25. Mutungu K.T., Lelo N.F., Kisangala M. et Yina N.D. (2021). « Croissance urbaine et érosion par ravinement dans la ville de Kikwit (République Démocratique du Congo) », Revue Canadienne de Géographie/ Canadian journal of tropical journal of tropical geography (En ligne), Vol. (8) 1, En ligne le 15 août 2021, 26-30, URL : <http://laurentian.ca/rcgt>
26. Mutungu K. (2022). Les acteurs et les facteurs du phénomène d'érosion ravinante dans la ville de Kikwit (Province du Kwilu, République Démocratique du Congo). Perspectives d'aménagement durable, Thèse de doctorat, Faculté des Sciences et Technologies, Université de Kinshasa, 216 .
27. Naniakweti (1996).Tribunal de Grande Instance de Kikwit, analyse des affaires civiles, TFC, Université du Bandundu, Faculté de droit, 47 .
28. ONU-HABITAT (2004). La gestion foncière pour les plus pauvres. Comment intégrer les taudis dans les politiques d'urbanisme, Nairobi, 33.
29. Piermay J.L (1989). La production de l'espace urbain en Afrique Centrale, Thèse de Doctorat d'Etat, Université de Paris X, Nanterre, 692 .
30. Piermay J.L. (2003). La production de l'espace urbain en Afrique Centrale, In. « L'information géographique », Volume 67, n°1, 62-65 ; doi : <https://doi.org/10.3406/ingéo.2003.2854>
31. Wallace Wells D. (2019). The Uninhabitable Earth.Life After Warming, Tin Duggan Books, New York, 320