



Land and Development
Expertise Center "LADEC"

CERTIFICATION DES DROITS FONCIERS ET SÉCURITÉ FONCIÈRE, L'EXPÉRIENCE DES SERVICES FONCIERS COMMUNAUX DE LA PROVINCE DE NGOZI AU BURUNDI

**Communication à la Conférence « Gouvernance, Paix et
Développement au Burundi », 5 et 6 juillet 2018, Centre des
Grands Lacs Africains, IOB, Université d'Anvers**

Par

Séverin Nibitanga

&

Camille Munezero

Ngozi, juin 2017

Table des matières

Liste des sigles et abréviations	3
Résumé exécutif	4
1. Introduction	5
1.1. Gestion foncière décentralisée au Burundi	5
1.1.1. Bref aperçu historique de la gestion foncière décentralisée au Burundi	5
1.1.2. Motivation de la décentralisation foncière au Burundi	7
1.2. Situation des services fonciers communaux initiés par la Coopération suisse à Ngozi	8
1.3. Aspects méthodologiques	9
2. Sécurité foncière, une réalité multidimensionnelle	10
2.1. Fondement économique de la sécurité foncière	10
2.2. Les aspects socio-juridiques de la sécurité foncière	12
2.2.1. Quels droits, quels détenteurs?	13
2.2.2. Légitimation institutionnelle des droits fonciers	15
2.3. Sécurisation foncière et gestion des conflits	17
4. Conclusion	22
Références bibliographiques	25

Liste des sigles et abréviations

- APDH : Association pour la Paix et les Droits de l'Homme.
- CRC : Commission de reconnaissance collinaire.
- DDC : Direction du développement et de coopération suisse.
- ICG : *International Crisis Group.*
- ILC : *International Land Coalition.*
- OGR : Opérations groupées de reconnaissance.
- PV : Procès-verbal.
- SFC : Service foncier communal.

Résumé exécutif

Aux environs des années 2000, l'Etat du Burundi, s'est engagé dans un processus de décentralisation de la gestion foncière, à travers l'implantation des services fonciers communaux, dispositifs de proximité en charge de la certification des droits sur base de leur reconnaissance publique, participative et contradictoire au niveau communautaire.

Près d'une cinquantaine de services fonciers communaux existent à ce jour dont six ayant été appuyés et encadrés par le programme foncier de la Coopération suisse, de 2008 à 2017 dans la province de Ngozi. Le bilan du programme montre un taux de certification en-deçà des attentes. Le programme, tout comme les autres initiatives similaires, avait misé sur un afflux des usagers vers les services, étant entendu que la formalisation des droits allait renforcer la sécurité foncière et favoriser le développement local, en motivant l'exploitation des terres et leur mise en garantie pour accéder au crédit.

Plusieurs travaux antérieurs ont déjà permis d'écarter le lien mécanique entre formalisation des droits fonciers et sécurité foncière, d'une part, et entre sécurité foncière et développement, d'autre part. La situation du Burundi, en général, et de la province de Ngozi, en particulier, ne contredit pas ces conclusions. Evidemment, ce n'est pas l'échec de la réalisation de la finalité économique des entreprises de sécurisation des droits fonciers qui, seul, explique le faible taux de certification. Nous nous proposons d'analyser dans ce papier, en plus de l'aspect économique, les autres éléments qui affectent la conception de la sécurité foncière, en nous basant sur l'expérience des six services fonciers ci-haut mentionnés. Notre papier vise à découvrir la conception que les bénéficiaires des services fonciers communaux ont de la sécurité des droits fonciers et dans quelle mesure elle influence ceux-ci à y recourir.

1. Introduction

1.1. Gestion foncière décentralisée au Burundi

“Gestion foncière décentralisée au Burundi” renvoie à la mise en place des services en charge de la certification des droits fonciers au niveau des entités territoriales décentralisées que sont les communes¹. La certification foncière est organisée par la Loi N°1/13 du 9 août 2011 portant révision du code foncier du Burundi, dans son deuxième titre, troisième chapitre sur les droits fonciers certifiés. Elle offre la possibilité d'établir un certificat foncier sur les droits unanimement reconnus au niveau de la communauté, selon les usages actuels du lieu². Mais la promulgation de code foncier révisé est intervenue au courant de l'histoire de la gestion foncière décentralisée au Burundi.

1.1.1. Bref aperçu historique de la gestion foncière décentralisée au Burundi

Le début de la décentralisation de la gestion foncière au Burundi remonte aux années 2000 où beaucoup d'analyses mettent la problématique foncière au Burundi au devant de la scène et la considèrent comme une préoccupation majeure.

Dans une perspective conjoncturelle, par exemple, International Crisis Group (ICG) qualifiait la question foncière au Burundi comme une bombe, au regard, notamment, des grands défis liés à la réinsertion des rapatriés, surtout dans la partie sud-ouest du pays (ICG, 2003). Le rapport d'ICG notait une montée des spoliations des terres des réfugiés et considérait que la loi en vigueur n'était pas outillée pour y mettre un terme.

D'autres analyses ont opté pour une approche structurelle de la question foncière au Burundi. Au lieu de la considérer comme une réalité inhérente uniquement aux différentes crises qu'a connues le pays, elles intègrent la problématique foncière dans un environnement global. La terre étant l'unique source de vie pour une écrasante

¹ L'article 1 de la N°1/33 du 28 novembre 2014 régissant l'organisation de l'administration communale définit la commune comme une collectivité territoriale décentralisée, donc une personne morale dotée de l'autonomie organique et financière.

² Loi N°1/13 du 9 août 2011 portant révision du code foncier du Burundi, art. 388.

majorité de la population, sa gestion pose des problèmes dont il faut prendre conscience dans la vie ordinaire de la communauté. Dans ce sens, APDH (2004) aboutit à la conclusion que la problématique foncière est partie intégrante du vécu de la population surtout rurale et nécessite d'être appréhendée selon les réalités locales.

Sur la base de ces constats, les réflexions se sont étendues sur une compréhension plus approfondie de la question foncière en vue de proposer des solutions contextualisées. C'est ainsi que, en 2004-2005, le regard se tourne vers les expériences d'ailleurs, notamment au Madagascar, où des mécanismes de gestion foncière décentralisée étaient déjà en cours d'expérimentation. Des études conduites simultanément dans trois provinces du Burundi concluent à l'inaccessibilité et au dysfonctionnement des services fonciers centraux et à la généralisation de l'insécurité foncière, surtout en milieu rural (Gutwara Neza, 2008)³. Pour ce faire, les études ont recommandé la décentralisation de la gestion foncière à travers "une procédure de reconnaissance de la légitimité de l'occupation, donc d'une formalisation de la propriété autre que celle reconnue par la double démarche d'identification topographique du terrain par le bornage, et de l'inscription du droit ou des droits réels juridiquement établis et vérifiés au livre foncier", en d'autres termes "sans pour autant émettre un titre foncier, lequel pourrait être remplacé par un certificat d'occupation valant reconnaissance du droit [...]" (Gutwara Neza, 2008: 119).

Les *études préalables* ci-dessus ont déclenché le processus de la réforme foncière, notamment par l'expérimentation des dispositifs communaux de gestion foncière, avant même la mise en place d'une politique foncière et la révision du code foncier. En effet, alors que le programme Gutwara Neza (de l'UE) et le programme foncier de la Coopération suisse étaient en cours d'exécution depuis respectivement 2007 et 2008, la Lettre de politique foncière sera adoptée en avril 2010, tandis que le code foncier révisé sera promulgué en août 2011. Le cadre politique et légal clarifié, plusieurs autres intervenants ont appuyé l'implantation des services fonciers communaux dans différentes provinces du pays.

³ L'étude a été publiée en 2008, mais ses constats influencent déjà les réflexions et les initiatives d'amélioration de la gestion foncière depuis 2005-2006.

1.1.2. Motivation de la décentralisation foncière au Burundi

Tout part du constat que la majeure partie des terres en milieu rural ne sont pas sécurisées suite à l'inaccessibilité et à la lourdeur des procédures au niveau des services centraux de gestion foncière, ceci renforcé par le besoin de sécurisation des droits à travers un écrit qui s'observe dans la pratique des transactions foncières, dans un contexte d'individualisation progressive de l'accès à la terre. Les programmes d'appui à la gestion foncière décentralisée jusque-là initiés et exécutés se rencontrent sur l'objectif de gestion des conflits fonciers, identifiés comme un handicap à la paix et au développement communautaire⁴. C'est aussi en partie dans cet esprit que l'Etat du Burundi aborde l'élaboration de sa politique foncière. Parmi les éléments justifiant la réforme, figure la réticence à l'investissement due à l'incertitude des droits sur les terres qui bloque l'amélioration de la productivité agricole (République du Burundi, 2010).

La décentralisation foncière veut aussi répondre à la nécessité de rapprocher le légal des pratiques. La Lettre de politique foncière est on ne peut plus clair là-dessus: "L'un des enjeux de la réforme foncière doit être de réconcilier la légitimité des pratiques foncières de millions d'acteurs locaux avec la légalité des textes législatifs et réglementaires" (République du Burundi, 2010: 7). En effet, il a été noté que les dispositions légales et réglementaires s'appliquent difficilement dans un environnement où elles sont concurrencées par d'autres cadres normatifs, notamment la coutume et les pratiques locales. Les usagers continuent de gérer leur quotidien foncier à la lumière des normes qu'ils croient plus légitimes, sans ou avec peu de considération aux lois ou aux règlements d'émanation étatique. La subordination de la délivrance du certificat foncier à la validation communautaire, publique et contradictoire, des droits fonciers est une marque indéniable de cet

⁴ L'objectif général du programme de la DDC, première phase est ainsi formulé: "Contribuer à la prévention et à la résolution des conflits fonciers et au développement rural dans la province de Ngozi et, partant, alimenter les réflexions en cours sur la gestion des terres au Burundi." Celui des expériences pilotes de gestion foncière décentralisées mises en oeuvre dans la province de Gitega par APDH et OGE est ainsi libellé: "Contribuer à la prévention des conflits fonciers dans la zone d'intervention en répondant à la demande massive de la population en sécurisation foncière par la formalisation des droits fonciers non écrits et par la régularisation des droits fonciers écrits à des coûts ajustés au contexte économique des bénéficiaires." Les initiatives de gestion foncière décentralisée des programmes PRODEFI et PAIVA-B (FIDA) visent à sécuriser les terres des petits agri-éleveurs dans le but de renforcer l'investissement.

objectif d'assurer une gestion foncière basée sur les réalités locales. Rochegude (2011) note dans ce sens que les processus de décentralisation ont permis de mettre fin à la systématique opposition entre droits légalement établis et les pratiques coutumières, qualifiées de « détentions sans droits » avec de fréquents cas d'évictions à l'égard des usagers ruraux. Dans ce cadre, des démarches de validation des droits locaux à même de concilier légitimité et juridicité sur base d'un système de droit écrit évolué permettent de donner plus de considération aux droits non écrits et partant de renforcer et stabiliser la situation des paysans.

Malgré une telle motivation, la réponse citoyenne à la demande de certificats fonciers reste faible, comme le montre le cas de 6 services fonciers dans la province de Ngozi.

1.2. Situation des services fonciers communaux initiés par la Coopération suisse à Ngozi

La Direction du Développement et de la Coopération (DDC), via son Bureau de Coopération (BuCo), à Bujumbura, a démarré en 2008 des expériences pilotes de gestion foncière décentralisée dans la Province de Ngozi. D'abord lancées dans 2 communes, ces expériences se sont au fur et à mesure étendues à 6 communes de cette même province. Ce programme a été exécuté en 3 phases dont la dernière a pris fin avec décembre 2017, les communes appuyées reprenant l'entièvre responsabilité de gestion (administrative et financière) de leurs services fonciers.

Les services fonciers initiés par Coopération suisse ont fonctionné, pendant la période d'appui, suivant deux approches. La première, en vigueur dans tous les services fonciers communaux du pays, consiste en la réception et le traitement de demandes de certificats individuellement introduites par les personnes intéressées. En cours d'exécution du programme, constatant que cette approche dite isolée était dominée par les terres acquises par achat et, par conséquent, au profit d'une catégorie d'usagers fonciers nantis (Rochegude, et al., 2014) la DDC introduit une démarche de reconnaissance systématique des droits fonciers, les opérations groupées de reconnaissance (OGR). Celles-ci consistent à systématiquement identifier et reconnaître les droits fonciers sur une échelle collinaire, de délimiter les terrains et de

produire des procès-verbaux de reconnaissance, en attente des demandes ultérieures de certificats fonciers.

Depuis la création et la mise en œuvre des services fonciers communaux de la zone d'action du Projet suisse, il a été constaté que le taux de certification⁵ des terres reconnues est toujours faible (inférieur à 10%). Au vu de ce chiffre, il devient important de s'interroger si et dans quelle mesure ces initiatives répondent au besoin de sécurisation des droits fonciers sur base de « *la conception que les bénéficiaires des services fonciers communaux ont de la sécurité des droits fonciers et dans quelle mesure elle influence ceux-ci à y recourir* » que nous nous proposons d'analyser.

1.3. Aspects méthodologiques

Appréhender l'importance attachée à la sécurité foncière, c'est découvrir le sens plus ou moins profond que les usagers (individus ou groupes) donnent à ce concept, en termes du (non)souhaitable, ainsi que la manière dont ils traduisent cette compréhension dans la pratique. L'approche qualitative a été utilisée pour une telle analyse, au moyen des entretiens individuels et des focus groups. Les entretiens individuels ont touché les bénéficiaires et non-bénéficiaires des services fonciers. Les focus groups ont été conduits à l'intention des conseillers collinaires⁶ et membres des CRC, qui jouent un rôle prépondérant dans la reconnaissance des droits du les terres. Nous nous sommes également entretenus avec les juges des tribunaux de résidence des communes d'intervention dans le dessein d'analyser dans quelle mesure le processus de certification contribue à la gestion des litiges fonciers portés devant eux.

L'exploitation des données statistiques disponibles au niveau des services fonciers communaux permet de dégager les liens entre, notamment, les effectifs des certificats, les catégories de terres concernées, etc., dans l'optique d'étayer les informations issues des entretiens.

⁵ Le taux de certification est le rapport entre le nombre de droits de propriété (seul le droit de propriété fait objet de certification, les autres droits étant inscrits sur le certificat à titre de charges grevant la propriété) reconnus et validés par la communauté et celui des CF qui en sont issus.

⁶ Au niveau de chaque colline, est élu un conseil de 5 membres pour la durée du mandat politique.

Enfin, nous essayons de confronter, dans la mesure du possible, nos constats aux réflexions déjà faites par d'autres analyses en dehors ou dans le cadre des expériences de Ngozi.

2. Sécurité foncière, une réalité multidimensionnelle

Les personnes interviewées avancent être motivées par la prévention des conflits, la recherche de la protection de l'autorité, le besoin de détenir un titre de propriété et le besoin d'accès au crédit quand elles recourent au service foncier communal. Nous y retrouvons ainsi des raisons d'ordre économique, socio-juridique et de la gestion des conflits.

2.1. Fondement économique de la sécurité foncière

Selon la théorie évolutionniste, seuls les droits fonciers individuels sont à même de stimuler l'investissement et la production agricole. La sécurité de la tenure foncière est ainsi comprise dans la finalité économique à laquelle elle est appelée à mener les détenteurs de droits fonciers (Simbizi, 2013). Cette conception oppose la propriété collective à la propriété privée ayant un titre, en considérant cette dernière comme la seule capable d'être l'objet de transaction et donc favorable à l'investissement. Ceci suppose, d'une part, que les documents fonciers soient le canal d'accès aux crédits et que, d'autre part, l'absence de la crainte d'éviction booste l'engagement des détenteurs des documents fonciers à exploiter rentablement leurs terres.

Dans la province de Ngozi comme partout où des services fonciers communaux ont été implantés, les usagers se sont montrés enthousiastes quant à la possibilité de donner leurs certificats fonciers en garantie pour accéder au crédit. Dans les faits toutefois, les choses ne se sont pas passées comme escompté. Les banques burundaises sont toujours réticentes pour octroyer des crédits garantis par des certificats fonciers. Depuis le 22 août 2017, la loi bancaire leur reconnaît cette fonction pour ce qui est du crédit agro-pastoral (art. 85) mais il est difficile d'envisager un changement de position de la part des banques. Les institutions de microfinance (IMF) y sont par contre favorables et les bénéficiaires augmentent progressivement, des montants de plus en plus importants leur sont donnés (DDC,

2017). Bien évidemment les critères d'éligibilité dépendent aussi, et peut-être même plus, de la solvabilité du demandeur et de la rentabilité du projet présenté. D'où il importe de nuancer l'effet de la certification sur l'accès au crédit, surtout pour les populations pauvres. En plus, la réalisation des terres desquelles dépend la subsistance de la plupart des familles rurales est problématique. Si la garantie des crédits par les terres rurales se généralisait, le risque serait grand d'exproprier les bénéficiaires. En effet, comme l'indique Fairley (2012), la pression sur les institutions financières pour qu'elles accroissent le nombre de crédits octroyés aux détenteurs de certificats fonciers pourrait résulter en une réduction de la sécurité foncière, en accroissant en même temps le nombre de sans terres: “[...] receiving loans is also a risk, and for people with no education about loans, this could be an avenue to losing their land” (Fairly, 2012: 17). C'est peut-être pour ces différentes raisons que l'accès au crédit vient en dernière position parmi les motivations de la demande de certificat foncier dans notre zone de recherche. Elle est en effet avancée dans les proportions de 9,2% parmi les bénéficiaires interviewés à ce propos.

L'autre question est celle de savoir si la sécurisation foncière augmente la confiance qu'ont les détenteurs dans l'exercice de leurs droits et dans quelle mesure ceci constitue une motivation à l'investissement sur les terres. A ce propos, Rochegude (2011) soutient que la reconnaissance des droits locaux permet aux usagers de “se comporter en pleins propriétaires” puisqu'ils ne sont plus exposés à une éviction qui décourage l'investissement. Des études faites en Ethiopie (Hartwig & Houngbedji, 2015) montrent également des résultats positifs sur la productivité des parcelles certifiées, de l'ordre de 45% d'augmentation dans la région de Tigray avec une tendance à la hausse pour le nombre de femmes qui s'engagent dans le métayage des terres. Dans la région d'Amhara, il a été découvert que les détenteurs de certificats fonciers ont moins peur d'être dépossédés de leurs terres, ce qui augmente la tendance au métayage des terres et l'investissement sur les terres et la conservation des eaux. Les auteurs précisent tout de même que ces résultats sont le fruit d'observations des mécanismes de sécurisation foncière sur le court terme, ce qui ne permet pas d'anticiper le comportement des usagers en ce qui est de l'investissement sur les terres sur le long terme. Par ailleurs, d'autres recherches ont abouti à des

conclusions différentes en analysant cet aspect du lien entre sécurisation foncière et investissement agricole. Au Burkina Faso, le constat a été que la productivité dépendait, plutôt que du type de droits fonciers, d'autres facteurs tels que la fertilité du sol et les conditions climatiques (Ouedraogo et al., cité par Munezero, 2015) tandis que le cas du Rwanda fait noter une meilleure productivité sur les terres sur lesquelles s'exercent des droits temporaires, donc non sécurisés contrairement à la propriété (Migot-Adholla et al., cité par Munezero, 2015).

Pour le cas du Burundi, peu d'analyses ont été faites dans ce sens. Teyssier (2014) note l'absence d'outils appropriés pour évaluer les effets de la sécurisation foncière sur la production et le revenu des ménages. Il reconnaît par contre que la sécurisation foncière est un élément important du développement économique et de la paix sociale. Les résultats de notre recherche ne permettent pas non plus d'apprécier l'impact post-certification sur l'investissement agricole. Ils montrent tout de même un rapport entre l'utilité des terres et la décision de les faire certifier. Il importe, en effet, de noter que personne, parmi les personnes interviewées, n'a fait certifier une terre non mise en valeur. Par ailleurs, la mise en valeur qui l'emporte a trait aux besoins d'alimentation et d'habitation, respectivement dans des proportions de 52,4 et 27,4%. De même, il dérive de l'analyse des données disponibles au niveau des SFC que les terres cultivables font le plus l'objet de certification, que très peu sont les terres inexploitées.

2.2. Les aspects socio-juridiques de la sécurité foncière

Simbizi (2013) reproche à la conception économique de la sécurité foncière son étroitesse en limitant les droits fonciers aux seuls facteurs de production. En effet, précise-t-il, la sécurité foncière doit être analysée à la lumière d'autres dimensions, la terre jouant des fonctions sociale, d'assurer la survie, identitaire, etc. Elle ne peut non plus être réduite à la seule propriété privée, à l'exclusion d'autres types de droits d'usage de la terre et par conséquent d'autres prétendants sur elle, surtout dans un contexte où il existe d'autres sources de sécurité foncière, en dehors de l'Etat (coutume, pratiques, famille, etc.). En effet, « La sécurité foncière signifie que les

droits que l'on détient de façon légitime, quel que soit le contenu de ces droits, ne sont pas remis en cause sans raison et que, s'ils sont contestés, les mécanismes d'arbitrage les confirment. » (Delville, 2006: 25).

Il importe ainsi de clarifier les droits objet de sécurisation, en lien avec leurs détenteurs, ainsi que les institutions qui les légitiment.

2.2.1. Quels droits, quels détenteurs?

Pour le principe, les droits réels exercés en vertu de la coutume ou d'un titre d'occupation, "se traduisant par une emprise personnelle ou collective, permanente et durable, selon les usages du moment et du lieu et selon la vocation du terrain" sont protégés par la loi foncière et peuvent faire l'objet d'un certificat foncier (art. 380 code foncier). Nous nous retrouvons ici devant une définition civiliste et privative des droits fonciers. Les droits réels organisés par le code foncier burundais sont la propriété ainsi que ses démembrements ou accessoire que sont l'emphytéose, l'usufruit, l'usage et l'habitation, les servitudes et l'hypothèque. Il importe toutefois de préciser que seul le droit de propriété peut faire l'objet de certification, les autres droits réels étant inscrits dans le registre foncier communal et reportés sur le certificat foncier (République du Burundi, 2016). Aux démembrements de la propriété, une ordonnance ministérielle ajoute des droits personnels tels que les baux ordinaires, les prêts et les échanges portant sur des terres, de durée minimale de 5 ans.

En vertu de ce qui précède, la certification foncière revient à *légaliser* des droits qui, sinon, sont informels et partant sans valeur juridique. Or, comme le dit bien Delville (2006: 25), "[Il] ne faut pas confondre sécurité foncière et propriété privée, ni la nature des droits (formels ou informels, permanents ou temporaires, etc.) avec le fait qu'ils soient ou non « sûrs »." Autrement dit, la sécurité foncière dépend aussi et surtout d'autres facteurs qui échappent aux règles formelles. Nous en donnerons un exemple plus loin. Une sécurité foncière réussie suppose que soient identifiés et reconnus l'ensemble des droits et charges qui s'exercent sur un espace, un faisceau de

droits et de restrictions pour reprendre les termes de Simbizi (2013). Tout type de droit doit être reconnu, protégé et mis en oeuvre par les institutions sociales et publiques.

Dans un contexte comme celui du Burundi la législation foncière est difficile à appliquer pour certains types de droits définis suivant les règles traditionnelles ou familiales. C'est notamment le cas pour les droits fonciers des femmes dont la reconnaissance est subordonnée à la volonté de leurs frères ou maris. En effet, dans la plupart des cas, les soeurs exercent un droit d'usufruit, dans le mieux viager, sur une portion de terre qu'elles exploitent en commun. La reconnaissance de ce droit n'est pas envisageable en dehors de la reconnaissance de la propriété sur la terre objet de cet usufruit. L'introduction des OGR a permis de résoudre le problème de reconnaissance de cet usufruit dans les zones d'expérimentation, mais pas celui de leur report sur le certificat foncier. Ceci se comprend aisément, du moment que les terres familiales, lesquelles portent ce droit, connaissent un faible taux de certification malgré cette innovation. Toutefois, nous pouvons noter un impact positif du processus de reconnaissance sur la situation des droits de la femme. Munezero & Niyonkuru (2016) en donnent quelques illustrations dans leur étude des effets voilées de la certification foncière sur les droits fonciers de la femme. Leur premier constat a été que les femmes recourent au service foncier beaucoup plus qu'elles ne le font pour le service des titres fonciers. Ceci s'explique par la proximité des services fonciers communaux et un tel constat serait également fait pour les hommes. Deuxièmement, le processus de certification foncière s'est avéré un bon cadre de consolidation des droits fonciers de la femme du fait du débat communautaire autour d'eux lors de la reconnaissance. Si l'occasion leur est donnée, ce qui est le cas pour les OGR, les femmes n'hésitent pas à négocier leurs droits et à les faire légitimer. Enfin, les femmes veuves se sentent plus protégées dans l'administration du patrimoine foncier laissé par leurs époux, si cette prérogative est validée durant la reconnaissance foncière qui permet d'en venir à bout de certaines voies injustement discordantes.

2.2.2. Légitimation institutionnelle des droits fonciers

Suivant l'exemple de Simbizi (2013), nous désignons par *institutions sociales et publiques* l'ensemble des règles ou normes, écrites et non écrites, régulant les rapports sur la terre ainsi que les multiples structures ou autorités en charge de leur mise en oeuvre. Comme nous l'avons vu ci-haut, les processus de sécurisation foncière veulent légaliser des droits détenus en vertu de la coutume (informels), en utilisant la législation formelle étatique. C'est à cette condition que ces droits fonciers peuvent offrir la même sécurité que les droits individuels (Simbizi, 2013). Souvent, pourtant, la mise en œuvre d'une législation (foncière en ce qui nous concerne) fait face à des forces sociales contradictoires qui limitent son efficacité. Nous avons eu l'occasion d'illustrer ceci avec la situation des droits fonciers de la femme. C'est l'harmonie entre les cadres formel et informel qu'il faut rechercher (Simbizi, 2013) et c'est un challenge qu'il n'est pas facile de relever. En effet, comme précise Delville (2006), les droits fonciers n'ont pas d'existence par eux-mêmes. Ils existent en référence à des normes qui peuvent être locales, coutumières, formelles, informelles, législatives, réglementaires, etc. Il se comprend, au regard de ce qui précède, que ce qui est (in)juste, (in)équitable, ce qu'il est bon ou pas de faire, ne peut pas s'apprécier uniquement en référence au droit formel. Bien plus, le problème ne se limite pas à l'antagonisme entre institutions formelles et informelles, il touche aussi souvent les rapports de force internes à chaque type d'institution. Ainsi avons-nous noté, relativement à des terres pourtant certifiées, des décisions du tribunal de résidence prises en ignorant la situation créée par ce processus⁷. Il va sans dire que l'harmonisation ne devrait pas être recherchée uniquement entre institutions sociales et institutions publiques, elle doit aussi s'étendre sur ces rapports internes.

Dans l'entendement des usagers fonciers, la sécurité foncière est liée à la légitimité du détenteur des droits fonciers. Cette légitimité renvoie surtout à la reconnaissance par l'autorité administrative. *Itongo rikingiwe ni iriba rizwi n'abategetsi*⁸, ces propos

⁷ Le tribunal de résidence est implanté au niveau communal, tout comme le service foncier communal, là où il existe. Il se pose malgré cette proximité des problèmes de coordination et de collaboration entre les deux, ce qui explique que des décisions sont prises au niveau de la juridiction sans tenir compte du processus de certification.

⁸ Une terre est sécurisée si elle est reconnue par l'autorité administrative.

ont été émis par plusieurs des personnes interviewées⁹. D'où l'importance accordée aux documents écrits portant un cachet de l'administration. Cette valeur, on le comprend bien, dépend de la considération qu'ont les usagers vis-à-vis de l'autorité qui les délivre. Dans ce sens, l'acte de notoriété¹⁰ et le certificat foncier sont dits plus importants car ils sont tous délivrés au niveau communal. En focus group, certains répondants conçoivent la sécurité foncière par rapport à la détention cumulative des deux documents¹¹. D'autres usagers les prennent au même pied d'égalité. Ainsi un nombre important de détenteurs d'un acte de notoriété affirment ne pas sentir le besoin d'acquérir un certificat foncier¹². Pour eux, ces documents ont la même valeur puisqu'ils sont délivrés par la commune: *nta budasa, zose zitangwa na komine* (il n'y a pas de différence, les deux sont délivrés par la commune).

Toutefois, le cas des terres familiales montrent que la sécurité ou la légitimité dépend d'autres réalités, pas nécessairement de la reconnaissance formelle des droits. Cette catégorie de terres fait timidement l'objet de certification, même après l'introduction de la reconnaissance systématique. Près de 60% des certificats fonciers délivrés le sont sur des terres acquises par achat. Celles-ci sont en effet considérées comme étant beaucoup plus exposées à l'insécurité, du fait qu'elles font souvent intervenir des familles étrangères l'une à l'autre, ce qui augmente l'éventualité de remise en cause des droits. Comme l'indiquent par ailleurs Boué & Colin (2015), le niveau du risque de contestation des transactions tel qu'il est perçu par les acteurs, dépendamment de la nature des relations interpersonnelles entre les individus et de l'origine des droits, influence les pratiques de sécurisation. De la sorte, les parcelles considérées comme les plus menacées sont les plus privilégiées. Inversement, les terres familiales sont considérées comme étant plus stables en termes de sécurité. Les usagers fonciers ne semblent pas donner beaucoup d'importance aux conflits fonciers internes à la famille, du fait que ceux-ci n'affectent pas l'appropriation des terres. Selon eux, du moment que ces terres restent à l'intérieur de la famille, rien n'est alarmant. Les

⁹ Voir notamment les entretiens menés sur la colline Kigufi, commune Marangara, le 2/10/2017.

¹⁰ Document d'authentification des transactions de vente des terres délivré par l'administrateur communal.

¹¹ Propos recueillis en focus group à Mirango (commune Tangara, 29/9/2017) et Gakere (commune Kiremba, 4/10/2017).

¹² Cas rencontrés à Mubuga (commune Ngozi) lors des entretiens du 28/9/2017.

conflits qui surviennent entre les membres d'une même famille finissent par trouver une solution interne. Et si ça n'arrive pas, ils semblent prêts à se résigner à la situation. L'appartenance à la même famille ou à des familles très proches, notamment par des liens de mariage développe dans l'esprit des usagers un sentiment de confiance qui éloigne le souci de sécurisation des droits. En témoigne le cas d'un homme qui a acheté une propriété foncière de la part de sa belle-mère et qui affirme ne pas s'inquiéter puisqu'il lui semble improbable d'avoir des problèmes de sa part¹³.

Si, ailleurs, le lien entre appartenance à la communauté et sécurité foncière n'a pas été empiriquement établi (voir les cas de l'Afrique du Sud, du Mexique et du Madagascar: Bouquet et al., 2016), la situation du Burundi en général, de Ngozi en particulier, montre que le lien familial influence la perception de la sécurité foncière par les usagers et dicte leur réponse à l'offre de certification foncière. L'appartenance à la même famille adoucit, voire élimine le sentiment d'insécurité vis-à-vis des terres familiales, tandis que l'absence d'un rapport de parenté le renforce pour les terres acquises par achat.

2.3. Sécurisation foncière et gestion des conflits

La motivation prédominante du recours au service foncier communal est la prévention des conflits (59,7% des réponses exprimées). D'où l'intérêt d'analyser dans quelle mesure le certificat foncier, ou mieux le processus de certification, contribue à la gestion ou la prévention des conflits fonciers.

Le service foncier communal a été identifié comme un efficace mécanisme alternatif de prévention et de gestion des conflits fonciers. C'est à travers le rôle joué par la commission de reconnaissance collinaire¹⁴, avec la participation des parties prenantes intéressées. La reconnaissance collinaire contribue en effet à la prévention des conflits parce qu'elle permet de clarifier les droits et les limites des terrains qui en

¹³ Propos recueillis lors d'un entretien à Nyanza (commune Marangara), le 3/10/2017.

¹⁴ Prévue par le code foncier (art. 394), cette commission est composée de représentants de l'administration (communale et collinaire) ainsi que de la communauté. Elle est chargée de décider sur l'issue du processus de reconnaissance, en l'occurrence l'octroi ou non d'un certificat foncier.

font l'objet, assure la participation et le consensus des propriétaires voisins et des membres des familles concernées (APDH, 2015).

La reconnaissance collinaire offre aussi l'occasion de résoudre certains conflits préalablement ou pendant sa conduite. En effet, lorsqu'une reconnaissance est prévue, surtout dans le cadre des OGR, les usagers prennent le soin d'anticiper sur le règlement des litiges pour permettre le déroulement normal des opérations de reconnaissance. Ils le font en impliquant les responsables administratifs locaux et les personnes intègres du village. Par ailleurs, les membres de la commission de reconnaissance collinaire résolvent les conflits qui se manifestent pendant la reconnaissance, notamment ceux relatifs aux limites et aux conventions passées entre vendeurs et acheteurs.

C'est ce rôle préventif et curatif reconnu au processus de certification qui motive le plus les usagers à aller demander un certificat foncier. Au-delà, il a des effets, sans doute limités, sur les mécanismes administratifs de gestion des conflits eux-mêmes. Les responsables administratifs à la base affirment constamment en effet que les reconnaissances collinaires, surtout les OGR, ont tellement réduit les conflits fonciers qui dominaient sensiblement leur travail que ceci leur donne du répit et leur permet de s'occuper d'autres tâches en rapport avec la gestion communautaire. Des propos pareils ont été systématiquement tenus pendant tous les focus groups conduits dans le cadre de cette étude. Et en cas de résurgence d'un conflit, le processus de certification ou la détention d'un certificat foncier peut servir de rempart à l'égard du bénéficiaire attaqué. Des cas pareils ont été signalés pendant les entretiens individuels. A Cagura, commune Ruhororo, par exemple, un usager revenait d'une séance de médiation chez un des conseillers de l'administrateur communal. Il avait acheté une propriété foncière dans une famille dont un membre voulait remettre en cause la transaction. Il a affirmé que le seul fait de présenter le certificat foncier, en guise de réponse à la question de savoir la preuve de ses droits, a suffi pour repousser les prétentions de cette personne¹⁵.

¹⁵ Propos recueillis lors d'un entretien à Cagura, le 29/9/2017.

Au niveau judiciaire, les juges des tribunaux résidence interviewés sont unanimes pour affirmer que le certificat foncier est une preuve efficace des droits fonciers¹⁶. Ils basent leur assertion sur la procédure en vigueur en vue de l'obtention du certificat foncier, qui requiert la participation des voisins et d'autres parties prenantes. Mais le recours au certificat foncier pour motiver la décision du juge demeure actuellement exceptionnel. Seul un juge-président sur 6 (TR Kiremba) a évoqué une affaire où le tribunal a eu à trancher en faveur d'un détenteur d'un certificat foncier en déboutant le vendeur qui arguait qu'il n'y avait jamais eu de vente. Nous pouvons quand-même noter, avec le juge-président du tribunal de résidence de Nyamurenza, que la plupart des témoins auxquels on recourt sont les membres des CRC, les voisins et les membres de la famille ayant souvent participé à la reconnaissance et dont les témoignages sont satisfaisants. Un autre aspect objet de consensus entre les juges est la capacité du processus de certification de réduire les conflits fonciers portés devant les tribunaux de résidence. Notre analyse n'a pas poussé plus loin cet aspect.

La vertu préventive et curative du processus de certification, du certificat foncier lui-même, a des limites. A Gisagara, une femme a révélé par exemple que même après la reconnaissance, quelqu'un est allé jusqu'à enlever par force les bornes implantées et que l'administration collinaire, qualifiée de corrompue, n'est pas intervenue pour lui rendre justice¹⁷. De même à Ndihwe, commune Marangara, un cas a été rapporté où un détenteur d'un certificat foncier est dérangé par un membre de sa famille, avec la complicité du tribunal¹⁸. La remise en cause d'un certificat foncier par le tribunal n'est pas en soi une aberration -il se pourrait que le processus de son obtention soit entaché d'irrégularités-, ce qui l'est, c'est le fait que certains juges font délibérément fi du processus de certification dans leur action alors que celui-ci est un cadre approprié de manifestation de la réalité des droits sur les terres.

Au regard de ces situations contradictoires, il convient de noter que la force du certificat foncier et du processus de certification foncière dans la prévention des conflits dépend aussi de l'appropriation du dispositif par les autres acteurs. Il ne

¹⁶ Voir les entretiens avec le juges des tribunaux de résidence de Ruhororo, le 28/9/2017, Tangara, le 28/9/2017, Ngozi, le 29/9/2017, Nyamurenza, le 2/10/2017, Kiremba, le 3/10/2017 et Marangara, le 4/10/2017.

¹⁷ Propos recueillis lors d'un entretien à Gisagara, le 28/9/2017.

¹⁸ Propos recueillis lors d'un focus group à Ndihwe, le 3/10/2017.

suffit pas d'être détenteur d'un certificat foncier ou bénéficiaire d'un processus de reconnaissance concluant, il importe qu'il n'y ait pas de remise en cause injustifiée de la situation établie par ce dispositif par des décisions ultérieures d'autres acteurs publics. Ceci renvoie à une nécessaire légitimation des droits établis par un certificat foncier par les tiers au processus de certification, sans quoi la caractère public du service foncier serait sujet à caution.

3. Certificat foncier versus sécurité foncière

Les usagers fonciers conçoivent de façons multiples l'état de sécurité des terres. A la question de savoir quand une terre est sécurisée, les réponses varient de l'absence de conflits à la détention de documents écrits, preuve de légitimité du propriétaire.

3.1. Position privilégiée du certificat foncier

Parmi les documents cités comme matérialisant la sécurité des droits sur une terre figurent le certificat foncier (82,7%), l'acte de notoriété (13,6%) et l'acte sous-seing privé, contrat de vente communément appelé petit papier (3,7%).

Quelques raisons militent en faveur de la position privilégiée du certificat foncier.

D'abord, c'est un document délivré à l'issue d'une procédure publique et participative. Il bénéficie la légitimité communautaire du fait que la reconnaissance des droits qu'il établit se fait en présence des propriétaires des parcelles voisines, des membres de la famille intéressés et du public. En clair, le fait que le certificat foncier est délivré sur base d'une enquête foncière réalisée sur le lieu de situation du terrain objet de reconnaissance et avec l'intervention de toutes les personnes intéressées, en fait un document particulier¹⁹. Cette enquête n'est pas exigée pour les deux autres documents.

Ensuite, le certificat foncier porte les mesures du terrain objet de certification. Il montre avec précision, à l'aide d'un croquis bien dessiné, la forme et les mesures de la parcelle. Les limites sont bien reportées sur le certificat foncier avec mention, à chaque côté, du propriétaire limitrophe. Les usagers expriment cette précision par le

¹⁹ Ces propos reviennent dans la quasi-totalité des interviews réalisées pendant la recherche sur terrain.

mot "photographie". Pour eux, le fait de mesurer une parcelle revient à la prendre en photo: "*Itongo bararifotora, bakaricisha mu vyuma*"²⁰. L'intangibilité des limites parcellaires est en effet vue comme une marque de la sécurité foncière.

Enfin, le certificat foncier peut être établi sur les terres familiales, contrairement aux deux autres documents utilisés pour constater les transactions de vente, même si ce point de vue est à nuancer au regard du nombre réduit de terres familiales certifiées, même dans le cadre des opérations groupées de reconnaissance. Ce qui suggère que d'autres aspects du processus comptent dans la conception de la sécurité foncière.

3.2. Importance de la phase pré-établissement du certificat foncier

Nous avons déjà noté que la prévention et la gestion des conflits est une importante motivation de la demande d'un certificat foncier. Et l'essentiel se joue pendant la phase de la reconnaissance des droits fonciers. Bien qu'elle ne soit pas la seule à expliquer le peu de demandes de certificats des suites des OGR, la considération que la reconnaissance collinaire suffit a aussi été rapportée. En effet, aux yeux des usagers, la reconnaissance des droits sur la terre par la communauté compte énormément.

Déjà, dans l'entendement des usagers fonciers, "certifier une terre" ne signifie pas nécessairement détenir un certificat foncier. Les usagers utilisent les termes ***kwandikisha itongo*** (faire certifier une terre) pour parler de sa reconnaissance. Des gens qui n'ont pas l'intention de payer et détenir un certificat foncier après les OGR, semblent convaincus que leurs terres sont déjà certifiées: "*Naramaze kuryandikisha mu kivunga*"²¹, disent-ils. Cette prise de position pourrait se justifier par le fait que la reconnaissance aboutit à l'établissement et signature du PV par les différentes parties prenantes présentes lors de la reconnaissance, lequel est, en plus conservé au SFC. Mais ça n'explique pas tout. Certains usagers ne voient aucun intérêt de payer et retirer leurs certificats fonciers; du moment que la reconnaissance a permis de clarifier les limites et de vider les conflits sur leurs terres, ils s'en contentent. De tels usagers sont convaincus que la reconnaissance publique des

²⁰ Ca voudrait dire "la parcelle est photographiée à l'aide d'instruments sophistiquées".

²¹ Traduction littérale: "Je l'ai déjà fait enregistrer pendant la reconnaissance systématique".

limites du terrain, son mesurage et le consensus des propriétaires limitrophes sont amplement suffisants pour prévenir les conflits ultérieurs²².

Une telle considération n'est pas typique aux OGR. Au début de la mise en oeuvre du processus de certification à la demande en 2009, les deux premières communes d'intervention avaient procédé à la mobilisation des demandes en n'exigeant que les frais de dossiers, un montant accessible de BIF 500 ou 1000. Provenant de quelques collines qui avaient été prises comme prioritaires, les demandes étaient si nombreuses que les SFC ont dû, pour les contenir, suspendre le processus de leur réception. Curieusement, dans la suite, un nombre important de certificats établis n'ont jamais été payés et retirés. Les demandeurs concernés se sont, encore, contentés de la reconnaissance des droits qui semble leur suffire amplement.

Il serait toutefois incorrect d'expliquer le faible recours au certificat foncier par le privilège accordé à la reconnaissance foncière. Les difficultés de paiement, les problèmes liés à la gestion du service foncier, la corruption des agents et la mauvaise qualité des services offerts sont aussi des raisons pouvant restreindre la demande et la détention de certificats fonciers.

4. Conclusion

Le discours pour justifier la mise en place de dispositifs de formalisation des droits fonciers au Burundi s'est construit autour du renforcement de la sécurité foncière, notamment par la réduction des conflits fonciers, et du développement rural, à travers l'investissement sur les terres. Ceci devait se réaliser par la légalisation des droits détenus en vertu de la coutume qui n'offre plus de moyens suffisants pour garantir une sécurité foncière, indépendamment des institutions de l'Etat (République du Burundi, 2010). Les services fonciers communaux implantés depuis la réforme fonctionnent sur la base de la reconnaissance communautaire des droits fonciers, en réponse au besoin de réconcilier le légal et le légitime. Une telle approche était censée rencontrer l'intérêt des usagers, ce qui devait se matérialiser par des

²² Propos recueillis dans un focus group à Nyakabanda (commune Tangara), le 29/9/2017.

demandes massives de certificats, mais l'expérience révèle un gap entre intentions et réalités sur terrain.

Dans ce papier, nous avons essayé d'analyser la conception qu'ont les usagers de la sécurité foncière ainsi que la mesure dans laquelle celle-ci influence leur réponse à l'offre de certification foncière.

Le premier élément pris en compte est le fondement économique de la sécurisation des droits fonciers. Nous avons noté un certain désenchantement du fait que les certificats fonciers ne sont toujours pas acceptés par les banques comme garantie des crédits. Or, la motivation de certains usagers à demander le certificat foncier consiste en la possibilité de le donner comme garantie pour obtenir des crédits. Et même si les IMF quant à elles acceptent ces documents, le recours au micro-crédit n'est pas généralisé parce que, en plus l'hypothèque, d'autres conditions doivent être réunies pour être éligible. L'exemple du Burundi, de Ngozi en particulier, n'a pas permis à travers ce papier de dégager le lien entre certification foncière et investissement agricole. Il s'est par contre révélé une tendance à faire certifier plus les terres sur lesquelles sont réalisées des activités essentielles à la survie des ménages ruraux, en l'occurrence les cultures vivrières et les habitations.

En deuxième lieu, nous nous sommes intéressés à savoir dans quelle mesure l'ensemble des droits fonciers rentre dans le moule des dispositifs de certification. L'intention était en effet que les droits, surtout régis par des règles informelles puissent être formalisés dans un cadre législatif. Notre constat est que ces nouveaux dispositifs ne parviennent pas à faire bouger certains types de droits, tels que ceux détenus sur les terres familiales. Pour cette catégorie, l'insécurité foncière est diluée par l'appartenance à la même communauté familiale. Les conflits fonciers, dont l'importance s'est avérée dans la perception de l'insécurité, ne dictent pas la demande de certificat pour cette catégorie de terres. La situation de celles-ci permet de confirmer que d'autres sources de légitimité des droits fonciers existent qui contrarient la primauté présumée des institutions formelles.

Enfin, le certificat foncier a été comparé aux autres documents en usage au niveau local, notamment pour constater les transactions sur les terres. Il s'en distingue par le

processus préalable à son obtention. Contrairement aux autres documents (acte de notoriété, petit papier), le certificat foncier est délivré à l'issue d'une enquête foncière, publique et participative. C'est cela qui en fait un document privilégié pour ses détenteurs. Cette phase de reconnaissance des droits foncière l'emporte parfois sur le certificat foncier lui-même, ce qui fait que certains usagers s'en contentent, signe que, dans leur entendement, la sécurité réside en la légitimation des droits par la communauté qui s'accompagne par la gestion des conflits éventuels.

En définitive, la demande d'un certificat foncier est une décision individuelle dont la motivation prédominante évoquée est la prévention des conflits fonciers. La potentialité et la gravité des conflits fonciers semblent être liée aux rapports familiaux entre les individus concernés. Ainsi, les terres achetées font plus l'objet de demandes de certificats étant donné que les transactions d'achat-vente des terres impliquent le plus souvent des familles étrangères. La stabilité des droits sur les terres est par ailleurs privilégiée par les usagers qui peuvent décider de s'en satisfaire. Il en est ainsi pour les OGR où beaucoup de bénéficiaires se contentent de la validation communautaire des droits, du consensus des voisins et des membres de la famille et ne poursuivent pas le processus jusqu'à l'obtention du certificat.

Références bibliographiques

- APDH (2004), “Enquête qualitative sur la situation des conflits fonciers dans la province de Ngozi”, Ngozi, Law Group & CARE International.
- APDH (2015), “Land conflict litigation and mitigation in Burundi: an institutional framework overview”, Ngozi, ILC & ZERO.
- Boué, C. et Colin, J-P. (2015), “Formalisation légale des droits fonciers et pratiques de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches”, *Les Cahiers du Pôle Foncier*, No 10/2015.
- Bouquet, E. et al (2016), La formalisation des droits fonciers en discours. Une comparaison des registres de justification en Afrique du Sud, au Mexique et à Madagascar”, *Economie Rurale*, 353-354.
- D. Simbizi, M.C. et al. (2013), “What is Land Tenure Security for Rural Small Holders in Sub-Saharan Africa Context. Revisiting the Concept”, Washington DC, Annual World Bank Conference on land and poverty.
- DDC (2017), Programme d'appui à la gestion foncière au Burundi. Rapport opérationnel du Projet foncier Ngozi.
- Delville, Ph.L (2006), “Sécurité, insécurités et sécurisation foncières : un cadre conceptuel”, *Réforme agraire*, 2006/2.
- Fairley, E. (2012), “Upholding customary land rights through formalization : evidence from Tanzania’s program of land reform”, Washington DC, Annual World Bank Conference on land and poverty.
- Gutwara Neza (2008), “Transition foncière dans l’Afrique des Grands Lacs. Résultats d’enquêtes participatives”, Bujumbura, Ministère de l’Environnement, de l’Aménagement du Territoire et des Travaux Publics.
- Hartwig, R. & Houngbedji, K. (2015), “A new approach to land tenure security ?”, Centre of Research in the Economics of Development (CRED), University of Namur - Belgium, Paris School of Economics - France, *Afrique des idées* (draft).
- ICG (2003), “Réfugiés et Déplacés au Burundi: désamorcer la bombe foncière”, Rapport Afrique No 70.
- Munezero, C. (2015), “Challenges of land access and conflict management in a plural normative context: the case of Burundi”, mémoire, Université d’Anvers, Institut de politique du développement.
- Munezero, C. & Niyonkuru, R.C. (2016), “The veiled side of land certification at the communal level in Burundi: a new regard at women’s land rights”, Washington DC, Annual World Bank Conference on land and poverty.

- République du Burundi (2010), Décret No 100/72 du 26 avril 2010 portant adoption de la Lettre de Politique foncière au Burundi.
- République du Burundi (2011), Loi No 1/13 du 9 août 2011 portant révision du code foncier du Burundi.
- République du Burundi (2016), Décret N°100/129 du 23 juin 2016 portant modalités d'application des dispositions du chapitre 3: "Des droits fonciers certifiés", de la Loi N°1/13 du 9 août 2011 portant révision du code foncier du Burundi.
- République du Burundi (2017), Loi No 1/17 du 22 août 2017 régissant les activités bancaires.
- Rochegude, A. (2011), "La terre, objet et condition des investissements agricoles. Quels droits fonciers pour l'Afrique?", *De Boeck Supérieur | Afrique contemporaine*, 237:85-96, CAIRN. INFO.
- Teyssier, A. (2014), "Pérennisation des nouveaux dispositifs de sécurisation des droits fonciers: enjeux et défis", in: DDC, *Rencontres foncières de Bujumbura*, 175-190.