



ATELIER INTERNATIONAL SUR LE THEME
« PROBLEMATIQUE FONCIERE ET AMENAGEMENT
DES QUARTIERS PERIPHERIQUES DANS LES
VILLES AFRICAINES »



Module d'intervention	EVOLUTION COMPAREE DES FILIERES COUTUMIERES DE LA GESTION FONCIERE URBAINE EN AFRIQUE
Intitulé de la présentation	La gestion foncière coutumière : les implications en matière de politique foncière et de l'habitat au Burundi
Intervenant	Rémy BARAMPAMA

DU 17 AU 21 NOVEMBRE 2008 A BAMAKO (MALI)



LA GESTION FONCIERE COUTUMIERE APRES LA PERIODE MONARCHIQUE

- De la 1^{ère} République à la 2^{ème} République

Tel que déjà signalé, la période monarchique a pris fin en 1962 avec l'avènement de la première république par le Capitaine Michel MICOMBERO.

Sous les reines de ce dernier, les implications de la gestion coutumière en matière de politique foncière et de l'habitat au Burundi ont été amplifiées

En effet, on observé :

- un redéploiement massif d'une composante ethnique qui vivait au sud du pays cultivablement productive vers tous les centres des autres provinces et recevait facilement des terres via ces notables.
- la pratique de servage a été accentuée tellement qu'un couple pouvait avoir trois à quatre enfants étant sous servage avant d'avoir droit à une portion de terre

Cette injustice sociale a eu comme conséquence la création du mécontentement social

- avec la crise inter ethnique de 1972 beaucoup de burundais rescapés ont pris refuge à l'extérieur du pays, laissant ainsi leurs biens (terrains et autres) à la merci de ceux qui voulaient les exterminer
Cela étant, l'administration locale sous la bénédiction des chefs coutumiers (notables) ont :
 - soit cédé des terrains des fuyants à leurs préfets
 - soit permis la construction des infrastructures communautaires sur les terrains des réfugiés
 - soit vendu ces terres à ceux qui en avaient ardemment besoin moyennant production des autres documents officiels de cession et de d'appartenance pour les nouveaux occupants

Cet état des faits a eu comme implication en matière de politique foncière et de l'habitat au Burundi :

◆ Le déplacement massif des habitants des milliers ruraux vers la plaine du lac taganyka en général et vers la capitale Bujumbura en particulier pour occuper des terrains libérés

◆ Élargissement des quartiers périphériques, conséquence des afflux de personnes venant s'agglomérer en ville à la poursuite des leurs

Vous retiendrez que ce mouvement de la population observé après la crise de 1972 est venu cristalliser celui qu'on avait connu après la révolution de 1959 au Rwanda à une bonne partie de la population rwandaise s'est réfugiée au Burundi ; l'administration locale de mèche avec les chefs coutumiers ont leur donné des

places pour s'installer comme site d'accueil dans les provinces (KIRONDO , CANKUTO, CIBITKE et MAIRIE) y compris la mairie de Bujumbura, ces sites d'accueil sont vite devenus de grands quartiers d' habitation par jeu d'entraînement et de solidarité.

- DE LA SIXIEME REPUBLIQUE A NOS JOURS

Comme déjà signalé, la pratique du servage avait pris au cours des premières années de la deuxième république qui est intervenue en 1976 avec le Président Colonel Jean Baptiste BAGAZA. C'est la pratique du servage que les documents de la planification urbaine commençait à ouvrir le poids car les espaces disponibles devenaient de plus en plus rares alors que la population urbaine ne cessait d'accroître

Avec la crise inter ethnique survenue après l'assassinat du premier président rwandais élu démocratiquement en 1993 ; beaucoup de burundais ont du finir à l'extérieur du Burundi et d'autres regroupés dans des camps de déplacés abandonnant ainsi leurs biens et leur parcelle.

C'est au moins dix ans après, que certains burundais réfugiés à l'étranger ont commencés à revenir un à un.

Certains d'entre eux ont trouvés leurs terrains occupés par d'autres après une nouvelle attribution

- soit leurs terrains vendus
- soit leurs terrains morcelés
- soit leurs terrains empruntés,,

Dans tout cela, le rôle des chefs notables a été prépondérant et cela dans toutes les provinces

CAS PARTICULIER DE LA MAIRIE DE BUJUMBURA

Avant les élections de 2005, qui ont mis en place de nouvelles structures administratives pour annoncer la vente et l'achat des parcelles, les chefs notables devraient être pris en compte : ils doivent impérativement apposer leur signature su l'attestation de vente et achat de parcelles en guise d'approbation, sinon le dossier de vente et achat ne peut pas progresser ni chez l'adnitratureur communal ni chez le maire de la ville et loin du notariat pour la confirmation du de vente et achat

Malheureusement pendant que les autres étaient en refuges les chefs notables après un interresment pouvaient

- permettre une double ou triple vente de parcelle
- permettre la vente d'une moitié de la parcelle ou l'un des deux copropriétaires est absent ou refuse de vendre son morceau
- confirmer la vente d'une parcelle en conflit
- confirmer la vente et l'achat d'une parcelle se trouvant dans l'espace réservé

En cas de conscience des chefs notables pouvaient bien agir en faveur d'une bonne politique foncière et de l'habitat au Burundi ; en effet ; il peuvent :

- plaider pour le respect des réserves naturelles
- plaider pour le respect des espaces publics
- plaider en faveur de la réservation des terrains d'épanouissement lors de l'attribution des parcelles
- témoigner en cas de conflit sur les limites des parcelles voisines
- approuver sans exiger au préalable une vente ou achat légal des parcelles dans l'espace non encore viabilisées ---

Ainsi avec le retour massif des réfugiés burundais après l'élection de 2005 dans les quartiers périphériques du nord et du sud de la capitale plusieurs terrains des localités non viabilisées ont été vendus au mieux offrants ces derniers y ont érigé de très belles constructions et dans certains coins ; ----- de leurs voies qui partaient ont exigé une urbanisation sans traîner ;

Ainsi nous avons assisté à une parution de plusieurs nouveaux quartiers spontanés à la périphérie de la ville

Donc entre le centre ville et ces nouveaux quartiers plus périphériques ; on y rencontre d'autres quartiers périphériques vieux délabrés suite aux atrocités de la guerre inter ethnique que a connue notre pays

Dans ces vieux quartiers périphériques ce qui n'ont plus la possibilité de reconstruire ; vendent leurs parcelles au prix voulu ; sans aucune exigence de l'état vis-à-vis de ses services d'urbanisme ;

Ceci a fait que la topographie aérienne de la ville et ces périphériques changent : entre ces cases ; on peut y voir de grandes édifications ;

avant de passer à la conclusion il importe de vous signaler que des quartiers réellement bidons ; érigent spontanément dans des localités périphériques - urbains sans eau ni électricité et routes ont été cassés pendant la crise (car la population avait vidé le lieu) et viabilisés ;

au retour des cités de déplacement et de refuge les parcelles qui ont été produites ont été attribuées aux anciens occupants sur la base de témoignage des chefs notables car beaucoup d'entre eux avait déjà perdu leur attestation d'achat ou le t
o p

Conclusion

La gestion foncière coutumière a été à la base :

- de la formation de plusieurs centres de négociation dans les provinces rurales
- développement de plusieurs villages issus du site des déplacés de guerre aussi bien en mairie qu'en provinces rurales ; malheureusement certains de ces nouveaux villages sont mono ethniques car les gens se redevaient ou se regroupaient suivant leur ethnie
- en mairie Bujumbura ; apparition de nouveaux quartiers modernes dans les localités les plus éloignées du centre ville ; laissant ainsi au milieu des vieux quartiers périphériques non encore bien reconstruits
- La facilité de la vente des parcelles dans les quartiers périphériques proches de la ville fait actuellement qu'il y a une tendance de création des autres quartiers spontanés vers les limites de la capitale
- La spéculation foncière a poussé les personnes à aller acheter et bâtir des belles maisons à des localités qui sont sur la limite de la capitale ou au-delà de la limite de ces limites
- L'erreur qui ont été commises dans l'attribution des parcelles et surtout celle revendues aux réfugiés avec l'aide des administrations locales et chefs notables ont créés des sérieux problèmes surtout la méfiance sociale qui est difficile à gérer
- il faut cependant noter qu'il y a plus d'efforts de la part de l'urbanisme ; de la direction de la gestion urbaine de pour viabiliser certaines localités avant l'attribution des parcelles

Merci de votre attention

- conflit entre les chefs notables et les élus locaux à tous les niveaux et dans tous les provinces
- actuellement les administrateurs communaux réclament la mise en place de la commission municipale d'urbanisme et la commission communale d'urbanisme
- plus question de se réfugier aux chefs coutumiers (notable)

