



ARTICLE DE RECHERCHE

Article Info.:

Reçu : le 01/12/2025

Accepté : le 02/02/2026

Publié : le 02/02/2026

IMPACTS DE LA DYNAMIQUE FONCIÈRE DANS L'ESPACE URBANO-RURAL DE MBANZA NGUNGU (PROVINCE DU KONGO CENTRAL/RDC)

Affermi Kufinu dia Matondo ^{1,*}, Alexis Vuni Simbu ², Eric Lutete Landu ³, Josué Ausse Baraka ¹, Giresse Bifubiambote Salambiaku ³, Holy Holenu Mangenda ², Mabu Masiala Bode ³

<https://doi.org/10.70237/jafrisci.2026.v3.i1.12>

Resumé

Depuis le début des années 2000, la dynamique foncière est devenue un enjeu majeur des stratégies de développement. Le foncier est une ressource sans laquelle aucun développement territorial équilibré n'est possible. Cette recherche étudie la dynamique foncière des terres dans le territoire de Mbanza Ngunu. Elle a été réalisée à partir de sources bibliographiques et d'investigations sur le terrain, comprenant des enquêtes par questionnaire, des observations directes et des entretiens. Les données recueillies ont été enregistrées et traitées à l'aide des logiciels EpiData 3.0, SPSS 22, Microsoft Word et Excel 2016. La conception des cartes et l'analyse des données satellites ont été effectuées à l'aide d'ArcGIS 10.8 et de QGIS 3.18. L'analyse d'une série diachronique d'images satellites, les moins nuageuses, du satellite Landsat TM et ETM de 10 mètres de résolution, entre 2018 et 2024, a permis d'étudier la dynamique foncière dans la zone d'étude. Les pressions anthropiques sur les zones agricoles sont évidentes et se traduisent par une conversion en zones résidentielles. Les surfaces urbanisées ont fortement progressé dans les espaces agricoles, tandis que les terres agricoles ont reculé. L'analyse spatiale a permis de cartographier et de quantifier les changements d'usage des terres entre 2018 et 2024. Concernant l'appartenance des terres enquêtées, 70,3 % d'entre elles sont déclarées appartenir aux personnes enquêtées et 29,7 % ne leur appartiennent pas officiellement.

Mots clés : Dynamique foncière, Impacts, Gestion des terres, Mbanza Ngunu

Abstract

Since the early 2000s, land dynamics have become a major issue in development strategies. Land is a resource without which balanced territorial development is impossible. This research studies land dynamics in the Mbanza Ngunu territory. It was conducted using bibliographic sources and field investigations, including questionnaire surveys, direct observations and interviews. The data collected was recorded and processed using EpiData 3.0, SPSS 22, Microsoft Word and Excel 2016 software. Map design and satellite data analysis were carried out using ArcGIS 10.8 and QGIS 3.18. The analysis of a diachronic series of satellite images, the least cloudy ones, from the Landsat TM and ETM satellite with 10-metre resolution, between 2018 and 2024, made it possible to study land dynamics in the study area. Anthropogenic pressures on agricultural areas are evident and are reflected in their conversion to residential areas. Urbanised areas have expanded significantly into agricultural areas, while agricultural land has declined. Spatial analysis has made it possible to map and quantify land use changes between 2018 and 2024. With regard to the ownership of the land surveyed, 70.3% of it is declared as belonging to the respondents and 29.7% does not officially belong to them.

Key words : Land dynamics, Impacts, Land management, Mbanza Ngunu

1. Introduction

Le foncier a toujours constitué un enjeu majeur du développement économique et social (Tchaou et al., 2022). Selon plusieurs auteurs, le foncier désigne l'ensemble des

rapports sociaux que les êtres humains entretiennent avec la terre, l'espace territorial. Le terme « foncier » signifie, en tant que substantif, le « bien-fonds », la terre productive (le sol), base matérielle de la production agricole, y compris des ressources naturelles qui y sont directement rattachées

Correspondance : affermikufinu@yahoo.fr (A. K. dia Matondo)

Copyright : © The Author(s) Published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY 4.0)

¹ Département de Géostratégie, Géopolitique, Environnement et Aménagement du Territoire (GGEA) Centre de Recherche Sciences Humaines (CRESH), B.P 3474 Kinshasa, RD Congo

² Mention Géosciences, Faculté des Sciences et Technologie, Université de Kinshasa, RD Congo

³ Département de Gestion des Ressources Naturelles, Faculté des Sciences Agronomiques et Environnement, Université de Kinshasa, B.P 117 Kinshasa XI, RD Congo.

⁴ Département d'Economie Agricole, Faculté des Sciences Agronomiques et Environnement, Université de Kinshasa, B.P 117 Kinshasa XI, RD Congo.

(pâturages, eaux, arbres, gibier, plantes médicinales).

La notion de foncier prend également en compte les aspects immatériels de la vie sociale, comme les pouvoirs, l'identité des groupes d'individus ou encore la relation sacrée entre les sociétés traditionnelles et la terre, lieu de repos des ancêtres et des divinités de ces sociétés (Vuni et al., 2022). Avec l'accroissement des populations urbaines, on assiste à la réduction des superficies cultivables au profit des habitations dans les zones périurbaines (Masiala Bode et al., 2018 ; Davoudou, 2013). Cette situation, alimentée souvent par la mauvaise gouvernance foncière (Wagemakers et al., 2010, favorise l'installation d'un climat d'insécurité foncière entre les milieux urbains et ruraux (Masiala Bode et al., 2019).

L'artificialisation des terres agricoles pour répondre aux besoins d'habitations, d'infrastructures et d'usines détruit les fonctions alimentaires, économiques, sociales et environnementales des zones de production agricole (Ba et Aubry, 2011 ; Aubry et al., 2010 ; Ba et Moustier, 2010), avec des conséquences néfastes sur la souveraineté alimentaire, l'économie rurale et l'environnement (Valentin, 2010). Les pratiques agricoles et les modes de vie des communautés locales, dont la subsistance dépend de la terre pour longtemps encore (Pourtier, 2018).

En République Démocratique du Congo (RDC), les changements d'usage des terres et les dynamiques foncières en milieu rural et urbain sont influencés par plusieurs facteurs interdépendants, tels que: la pression démographique, l'urbanisation, les investissements étrangers, des politiques foncières peu développées et des conflits d'usage.

Dans le Sud-Kivu, par exemple, une mauvaise organisation de la gestion foncière rurale, post-conflit, due à l'appropriation et à l'accaparement des terres par certains acteurs, ainsi qu'à un encadrement institutionnel insuffisant, entraîne des tensions, des inégalités d'accès à la terre, des déplacements massifs de population et des conflits (Wilondja, 2020 ; Tshikuru, 2026). A Kinshasa et dans les autres provinces de la RDC, avec la pression de la croissance démographique dans les villes poste colonial et dans les interstices des quartiers urbains, les conflits basés sur le foncier sont devenus omniprésents (Ferrari et Tshimanga, 2015).

La province du Kongo Central, frontalière de Kinshasa, capitale surpeuplée de plus de 17 millions d'habitants (Lelo, 2025), est une zone de production agricole destinée à approvisionner la capitale occupe la majorité de la population (Balomba et al., 2018) n'est pas épargnée par cette dynamique foncière. Dans le bassin d'approvisionnement alimentaire de Mbanza-Ngungu, les activités agricoles coexistent de manière tendue avec des lotissements urbains, notamment en raison d'une cohabitation du droit moderne et du droit coutumier en matière de gestion foncière (Matondo, 2017).

Cependant les données diachroniques sur l'occupation et l'utilisation des terres sont rares. L'absence de ces données limite la compréhension des dynamiques foncières locales et empêche l'élaboration de politiques foncières adéquates. C'est dans ce contexte que la présente étude a été initiée, afin d'analyser les impacts de la dynamique foncière dans l'espace

urbano-rural de Mbanza Ngungu situé dans la province du Kongo central en RDC.

2. Fonctionnement des droits fonciers

Les régimes fonciers, c'est les relations entre les personnes et la terre, définies en termes juridiques formels ou coutumiers, règles forgées par les sociétés pour attribuer des droits de propriété foncière, accorder l'accès à l'exploitation et au contrôle des terres et définir les responsabilités et contraintes associées à chacun de ces droits. Les régimes fonciers déterminent qui peut exploiter quelles ressources, pour quelle durée et à quelles conditions (FAO, 2002b; 2007).

Aucun régime foncier ne peut à lui seul satisfaire la diversité des besoins de l'ensemble des groupes sociaux. Lorsque les options proposées par les régimes existants sont juridiquement reconnues, les femmes et les hommes de toutes origines peuvent facilement les adapter l'évolution de leurs besoins. La reconnaissance juridique de la diversité des régimes fonciers peut également aider à la dynamisation des marchés fonciers (ONU-Habitat, 2008a).

Dans la plupart des pays, la diversité des droits et régimes forme un continuum (figure 1).

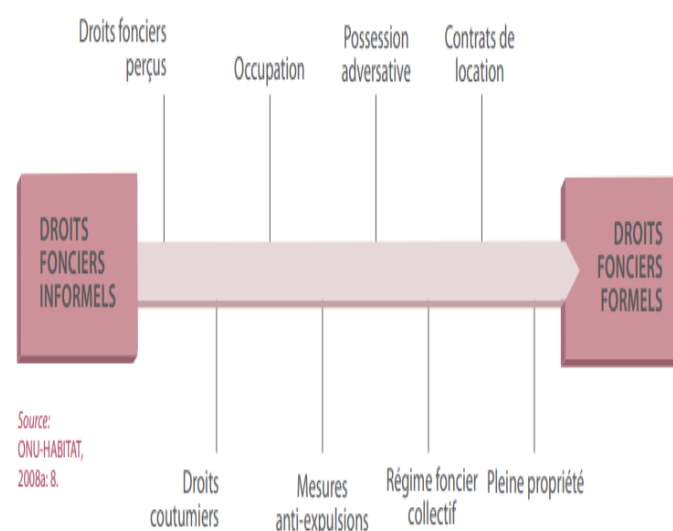


Figure 1. Continuum des droits fonciers. (Source: ONU-HABITAT, 2008a).

D'après les travaux de la Banque mondiale et d'UN-Habitat/GLTN (2025), complétés par les informations recueillies sur le terrain, la loi foncière de 1973, complétée par l'ordonnance de 1980, reste relativement succincte quant aux modalités précises de formalisation des droits fonciers urbains. Les textes se limitent essentiellement à définir la forme que doit prendre la demande de terre, les mentions obligatoires selon le statut du demandeur (personne physique ou morale) ainsi que les autorités compétentes responsables de son traitement (article 183).

La gestion des informations foncières est quant à elle encadrée par les articles 223 et 224, qui organisent l'enregistrement dans les registres fonciers. Cependant, en l'absence de dispositions détaillées dans un texte spécifique, les administrations foncières ont progressivement développé, au fil des pratiques, une procédure de formalisation relativement complexe. Les

entretiens réalisés avec les responsables locaux confirment que nombre d'étapes actuellement en vigueur découlent davantage des usages administratifs et des ajustements institutionnels qu'un cadre légal clair.

La formalisation des droits fonciers se fait par conversion ou par mutation. Les sous-sections suivantes permettent de mieux visualiser la séquence administrative réelle liée à ces deux types de formalisation, souvent marquée par la multiplicité d'intervenants, la superposition des contrôles et la prégnance de pratiques coutumières ou locales dans la validation des dossiers.

La formalisation des droits fonciers par conversion se déroule en trois phases, comme l'illustre la figure 2. Cette figure présente la procédure complète du premier enregistrement foncier, qui se déroule en trois phases successives, chacune comprenant des étapes numérotées.

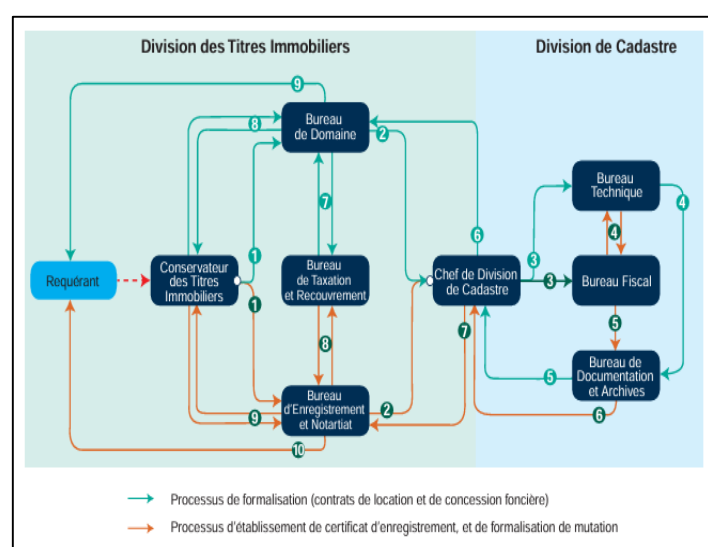


Figure 2. Schéma de formalisation des droits fonciers par conversion.

Source : CODELT (2015) cité par ONU-Habitat/GLTN (2016) ; Mpoyi (2013, Masiala, 2021).

La figure 3 illustre la procédure complète de mutation d'un certificat d'enregistrement, laquelle se déroule à travers seize étapes successives.

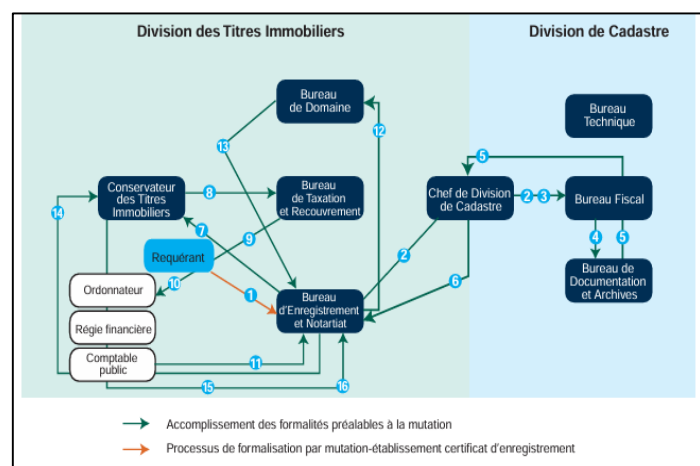


Figure 3. Schéma de formalisation des droits fonciers par mutation.

Source : CODELT (2015) cité par ONU-Habitat/GLTN (2016) ; Mpoyi (2013, Masiala, 2021).

3. Matériels et méthodes

3.1. Matériels

Le territoire de Mbanza Ngungu, l'un des 145 territoires de la RDC. Il se trouve dans la province du Kongo Central. Il culmine à 785 mètres d'altitude au sommet du mont Bangu et s'étend sur 93 km² (Vuma, 2022). Il est limité par les groupements suivants : Kifua à l'est, Lukala à l'ouest, Kiazia au nord et Luvaka au sud (figure 4).

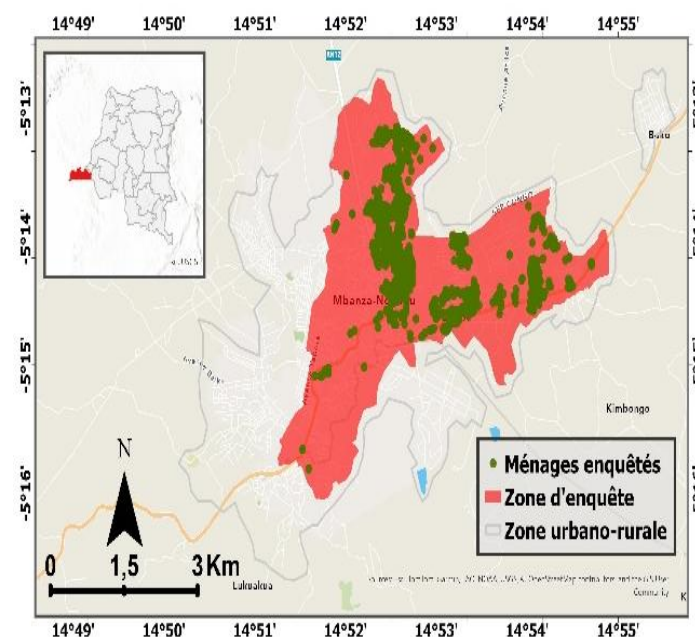


Figure 4. (Carte administrative du territoire de Mbanza-Ngungu).

Les données démographiques ont été fournies par le bureau administratif de Mbanza Ngungu. Celles-ci couvrent la période allant de 2002 à 2019, soit 18 ans (figure 5). Les données obtenues ont permis de suivre l'évolution démographique au cours des 18 dernières années et d'établir un lien avec la dynamique foncière.

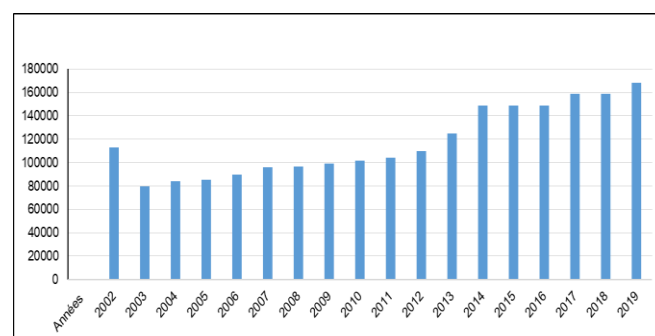


Figure 5. Evolution démographique du territoire de Mbanza Ngungu.

Selon la classification de Köppen, le territoire de Mbanza Ngungu appartient au climat A_{w4}, caractérisé par une saison des pluies appelée « Masanza » en langue locale, qui s'étend de mi-

octobre à mi-mai, avec une petite baisse des précipitations en janvier, appelée « Kianzu » ou « Kundi ». Entre mi-mai et mi-octobre, il y a une saison sèche appelée « Sivu ». Un brouillard matinal et épais couvre la région pendant cette période, avec une visibilité inférieure à 10 mètres.

Cette précipitation occulte permet néanmoins de cultiver même en cette saison sèche. Parallèlement, la région présente des karsts souterrains et aériens. Dans cette grotte vit le célèbre poisson aveugle *Caecobarbus gertsii*, endémique, spécifique et unique au monde. Les précipitations annuelles se situent entre 900 et 1 500 mm, tandis que l'humidité atmosphérique relative varie entre 80 et 90%. La température moyenne annuelle tempérée par l'altitude est d'environ 25 °C.

Le sol de Mbanza Ngungu est ferralitique, avec une texture sablonneuse en surface qui évolue en texture argileuse en profondeur. La texture sablonneuse en surface provoque des érosions ravinantes dangereuses pendant la saison des pluies. Cette structure élémentaire du sol qui ne permet que la formation d'agrégats instables sablo-argileux dans les sols des vallées et des plateaux.

3.2. Approche méthodologique

Cette étude sur le dynamisme foncier et son impact sur l'étalement des zones urbaines sur les terres agricoles de Mbanza-Ngungu s'appuie sur les données disponibles: revue bibliographique et des investigations sur le terrain à l'aide des enquêtes structurées, des observations directes et des interviews. Les enquêtes et les entretiens ont été menées respectivement auprès des agriculteurs, des responsables des bureaux administratifs municipaux et des associations ayant le foncier et les activités agricoles dans leurs attributions.

Deux catégories de données ont été collectées : (i) les données socio-économiques; (ii) les données géospatiales, à l'aide des images Sentinel-2 Land Cover d'une résolution de 10 mètres obtenues via la plate-forme de l'USGS pour servir des analyses diachroniques de l'occupation des terres de 2018 à 2024.

3.2.1. Échantillonnage

La zone d'enquête a été subdivisée en blocs, puis chaque bloc en cellule. Pour garantir la représentativité de l'échantillon, un pas de sondage a été utilisé. Dans chaque cellule a été évaluée le nombre total de ménages au sein de la cellule puis du bloc. La zone d'enquête est composée de 113 avenues. Le nombre total de parcelles par avenue a permis, par une sélection aléatoire à intervalles égaux, de déterminer les parcelles à enquêter. La taille de l'échantillon final était de 13 ménages par avenue.

Les entretiens ont été réalisés en Kikongo (langue locale). La taille de l'échantillon a été déterminée à l'aide de la formule de Bernoulli ci-dessous :

$$n = \frac{(1,96)^2 \times N}{(1,96)^2 + I^2(N-1)}$$

- N : Taille de l'échantillon
- I : Erreur acceptable est fixée à 5%
- n : Taille de l'échantillon calculée à interroger

La population de la zone d'étude était de 381 580 personnes, soit 63 597 ménages, avec une marge d'erreur de 5 %. Un échantillon de 1 500 ménages a ainsi été obtenu, garantissant une bonne représentativité de la population.

3.2.2. Traitement et analyse des données

3.2.2.1. Données socio-économiques

Les questionnaires destinés aux enquêtes structurées ont été programmés sur la plate-forme KoboToolbox (<https://www.kobotoolbox.org/>) puis déployés et téléversés sur un serveur sécurisé.

Les enquêtes ont été réalisées à l'aide de tablettes et de téléphones disposant d'un système d'exploitation Android. À la fin de chaque journée, les données collectées ont été synchronisées afin d'alimenter la base de données logée dans le serveur central.

La synchronisation quotidienne a permis de suivre et d'évaluer en temps réel la qualité des données envoyées dans le serveur. Après extraction des données d'enquête du serveur Kobo Collect au format Excel, le logiciel R version 4.4.1 (R Core Team, 2024) a servi pour le nettoyage, l'analyse et la visualisation des données.

3.2.2.2. Données géospatiales

Les images satellites Landsat TM et ETM (path 183/row 063 et path 183/row 064), avec une résolution de 10 mètres, ont été téléchargées sur le site du USGS (United States Geological Survey) pour la période allant de 2018 à 2024. Cette période a été choisie en raison de leur faible couverture nuageuse. Les images retenues ont été soumises à une analyse multitemporelle, visant à évaluer l'évolution de l'occupation du sol à l'aide des logiciels ArcGIS Pro et Google Earth Pro.

Les cartes issues de cette analyse ont permis d'illustrer: la dynamique foncière, les variations spatiales du territoire de Mbanza Ngungu, d'identifier les tendances de modification de l'occupation du sol au fil du temps ainsi que les zones où les transformations du paysage sont les plus marquées. La classification des images a été rendue possible grâce au rassemblement des points de référence sur le terrain à l'aide d'un GPS.

4. Résultats et discussion

4.1. Résultats

4.1.1. Appartenance et mode d'acquisition des terres

La figure 6 montre que 70,3 % des parcelles enquêtées appartiennent aux personnes qui les occupent, tandis que 27,7 % ne leur appartiennent pas officiellement.

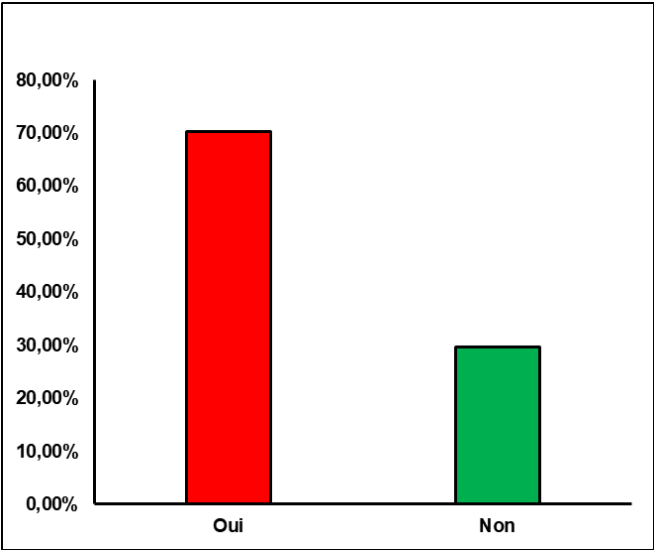


Figure 6. Appartenance des terres.

L’acquisition relève des ordres divers: , l’achat 65%, l’héritage 19%, la location 14% et l’usufruit 2% (figure 7).

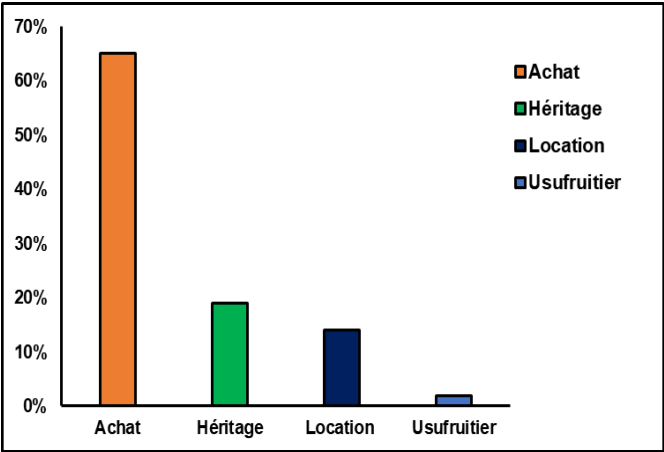


Figure 7: Mode d’acquisition des terres.

4.1.2. Activités principales pratiquées par les acteurs

Parmi les activités principales pratiquées par les répondants, l’agriculture 70 %, le commerce 15,1%, le travail salarié, 12,8 % et l’élevage, 2,10 % (figure 8).

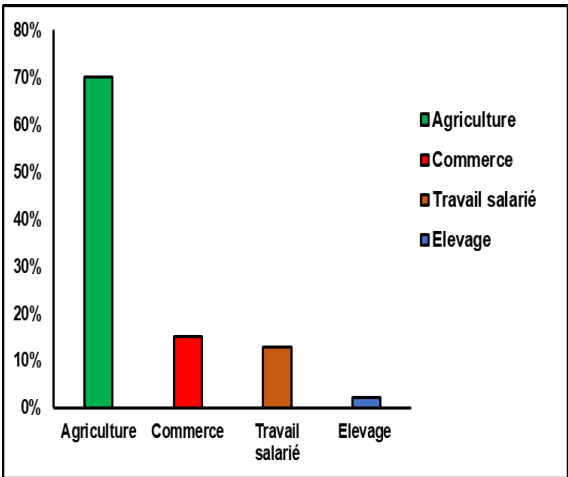


Figure 8. Activités principales de répondants.

4.1.3. Évolution d’acquisition des terres

Entre 2018 et 2024 le territoire de Mbanza Ngungu a connu une transformation marquée de l’occupation des sols (le tableau 1).

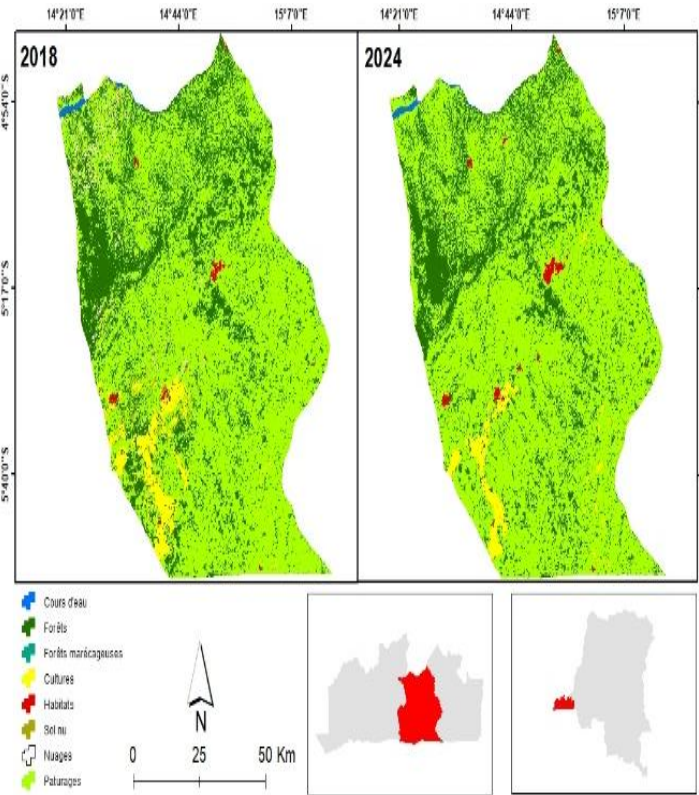


Figure 9 : Occupation des terres à Mbanza-Ngungu.

4.1.5. Dynamique foncière

Entre 2018 et 2024, la zone de Mbanza Ngungu a connu une transformation marquée de son occupation du sol (tableau 1). En 2018, le pâturage représentait 65,73 %, la forêt 27,33 %, les cultures 3,86 %, le sol nu 1,23 %, les zones non renseignées 1,00 %, les cours d’eau 0,43 %, l’habitat 0,34 % et la forêt marécageuse 0,07 %. En 2024, le pâturage représentait 2,48 %, la forêt 25,02 %, les cultures 2,48 %, le sol nu 0,00 %, les cours d’eau 0,42 %, l’habitat 0,56 %, la forêt marécageuse 0,03%. En 2018 les pâturages ont augmenté de plus de 48 000 hectares tandis que l’habitat ont progressé d’environ 1 900 hectares.

Tableau n°1. Dynamique foncière

Occupation du sol	2018		2024			
	Sup/ha	%	Sup/ha	%	Sup/ha	%
Pâturage	555597,00	65,73	604278,00	71,49	48681,00	5,76
Forêt	231039,00	27,33	211489,00	25,02	-19550,00	-2,31
Culture	32665,90	3,86	20977,30	2,48	-11688,60	-1,38
Sol nu	10419,00	1,23	20,10	0,00	-10398,90	-1,23
No data	8428,59	1,00	0,00	0,00	-8428,59	-1,00
Cours d'eau	3639,38	0,43	3518,66	0,42	-120,72	-0,01
Habitat	2881,18	0,34	4767,81	0,56	1886,63	0,22
Forêt marécageuse	611,90	0,07	231,08	0,03	-380,82	-0,05
Total	845281,95	100	845281,95	100	0,00	0,00

4.1.6. Période entre acquisition des terres et affectation aux différents usages

L'occupation des terres correspond pratiquement à leur acquisition et à leur affectation. En effet, l'analyse montre que plus de 70 % des terres sont affectées à un usage dès leur acquisition, ce qui traduit une forte pression foncière et des besoins urgents, principalement pour l'habitation (41 %), l'agriculture (25 %) et l'élevage (4 %).

4.2.2. Tendance évolutive entre l'agriculture et habitation à l'horizon 2050

Nous avons tenté une projection de l'évolution de l'occupation des terres de l'agriculture et l'habitation sur 25 ans. La figure 9 indique que, l'agriculture occupait historiquement la majeure partie des terres périurbaines (figure 8) cette tendance s'est inversée autour de l'an 2000. Les terres destinées à l'habitation sont depuis devenues majoritaires, reflet d'une urbanisation croissante due à forte pression démographique. Les projections à l'horizon 2025, font état que l'habitat continuera de s'étendre tandis que les espaces agricoles diminuent.

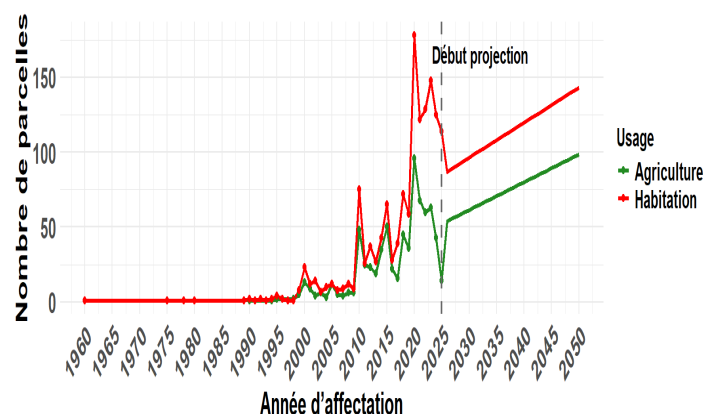


Figure 10. Tendance entre l'agriculture et habitation à l'horizon 2050.

4.2. Discussion

Les résultats obtenus indiquent que l'agriculture était à 70 % l'activité principale des personnes interrogées, tandis que le commerce et le travail salarié représentaient 27,9 %. Cette prédominance de l'agriculture souligne son importance centrale pour les ménages vis à vis de la terre pour subvenir à leurs besoins de subsistance.

Ce profil confirme également le rôle stratégique du territoire de Mbanza-Ngungu dans l'approvisionnement alimentaire, tant au niveau local qu'au niveau de la capitale du pays, Kinshasa, qui compte 17 millions d'habitants (Lelo, 2025). Une situation similaire a également été observée en RDC, sur l'île d'Idjwi, dans le Sud-Kivu, où près de 70 % des familles vivent de l'agriculture (Akilimali et al., 2022). Par ailleurs, cette activité reste considérée comme la principale source de revenus des ménages ruraux (Wilondja, 2020).

Cependant, cette dépendance à la terre comporte des risques. En effet, comme partout en RDC, Mbanza Ngungu est également confrontée à des risques majeurs de vulnérabilité dus à l'absence de droits fonciers sécurisés, face à l'accaparement et aux incertitudes judiciaires et politiques (Wilondja, 2020).

À cela s'ajoute le fait que les autres activités (commerce, salariat et élevage), bien qu'existantes, ne suffisent pas à offrir des alternatives viables, ni à réduire la pression exercée sur les terres agricoles. L'analyse montre que 70,3 % des terrains sont désormais déclarés appartenir aux répondants, tandis que 29,7 % n'ont pas de titre de propriété reconnu.

Cette situation, bien documentée, est due à la dualité persistante entre le droit coutumier et le droit positif (Kabaka, 2021), qui alimente l'insécurité foncière à l'origine de 80 % des litiges fonciers portés devant les tribunaux de Mbanza Ngungu. Ces litiges sont liés à l'incohérence entre les normes traditionnelles et les normes du droit foncier. Les modes d'acquisition montrent que l'achat est dominant (65,9 %) par rapport à l'héritage (19,6 %) et à la localisation (14,4 %).

Ce constat confirme l'émergence d'un marché foncier actif, souvent informel ou peu encadré. Ce phénomène n'est pas spécifique à Mbanza-Ngungu. Il est présent dans plusieurs régions d'Afrique centrale, comme le Cameroun, le Tchad, la République centrafricaine ou encore Conakry, où les dynamiques foncières sont désormais dominées par une logique marchande bouleversant les normes coutumières. Toutefois, ce marché de la terre ne garantit pas la sécurité foncière, car il n'y a pas de planification foncière, ce qui correspond à une accumulation désordonnée des terrains (Camara et al., 2020).

À Mbanza Ngungu, l'analyse temporelle a révélé une hausse significative des acquisitions foncières après 2000, avec un pic vers 2020. À Bukavu, Nyenyezi et Ansoms (2014) ont observé des comportements similaires : des acquisitions massives de terres sans projets productifs, mais dans une logique de sécurisation du capital via la terre. Bubala (2020) assimile ce phénomène à un véritable processus de thésaurisation.

Selon Vuni et al. (2022), aucune mesure n'est prise à Kinshasa pour maîtriser l'occupation des sols et lutter contre l'auto-construction anarchique, d'abord dans les zones non aedificandi, puis contre l'établissement de cimetières privés. La ville est aujourd'hui confrontée à un manque d'emplacements disponibles et accessibles pour la création de cimetières, en raison de la saturation croissante des espaces fonciers. La pression foncière est particulièrement importante dans la commune de Mont-Ngafula, notamment dans le quartier de Mintendi, qui connaît une explosion démographique exponentielle. On déplore également la vente de terres à des concessionnaires qui acquièrent de vastes étendues pour les transformer en cimetières. Ces cimetières sont construits en violation des règles d'aménagement du territoire, ce qui entraîne des constructions anarchiques. Lelo Nzuzi (2011) a montré pour sa part comment les anciens cimetières ont été utilisés comme réserves foncières dans la ville de Kinshasa.

Entre 2018 et 2024, à Mbanza Ngungu, l'habitat s'est étendu d'environ 1 900 hectares, signe d'une urbanisation résidentielle en plein essor. Cette croissance, portée par l'augmentation de la population par l'arrivée incontrôlée des nouveaux riches en quête de propriété. Ces acquisitions ne peuvent naturellement être possibles que par l'expropriation parfois forcée des terres agricoles. Celle-ci ont perdu pendant la même période 11 000 hectares, tandis que la superficie des forêts diminuée de près de 20 000 hectares de sa couverture forestière. Ces changements traduisent une pression sur le foncier de plus en plus forte, laquelle se traduit par la cession progressive des espaces agricoles et naturels aux zones urbaines.

De fait, selon les données de Global Forest Watch, en 2020, Mbanza-Ngungu présentait une couverture arborée supérieure à 30 %, dominée respectivement par les forêts naturelles, 64 % du territoire (150 km²). Les prairies constituaient la deuxième catégorie majeure, avec 33 % de la superficie totale (79 km²). Les zones d'établissement humain occupaient seulement 2 % du territoire, (4,2 km²), les zones humides représentaient de 0,1 % (environ 180 ha), les terres cultivées couvraient environ 0,76 % de la superficie (1,8 km²), et les autres types de couvertures environ 0,11 % (270 ha).

Or, l'urbanisation non planifiée entraîne souvent la disparition des terres agricoles et fragilise les équilibres écologiques (Hayette et Zaghiche, 2021); (Nzau et al., (2022); (Trefon

(2020). Ce phénomène largement observé dans les villes congolaises, s'explique par l'absence d'une véritable politique d'aménagement du territoire (Nzau et al., (2022); (Trefon (2020). À Mbanza-Ngungu, cette dynamique est les défis d'une ville en expansion, où la recherche d'un logement se heurte à la nécessité de préserver les terres qui nourrissent la population.

Cette étude a révélé que, plus de 65 % des terres ont été affecté à un usage dès leur acquisition, principalement, l'habitation (41 %), l'agriculture (25 %) et l'élevage (4 %). Cette appropriation immédiate des terres périurbaines traduit une pression foncière intense portée par les besoins urgents liés à la croissance démographique, au manque de logements et la nécessité de garantir un minimum de sécurité sociale.

Cette appropriation des terres, en particulier dans les zones périurbaines, se fait souvent sans cadre de planification ni vision prospective d'ensemble comme le rappelle Boudjenouia et al. (2008) en Algérie, où la pression résidentielle a pris des plus en plus le pas sur les usages agricoles. À Mbanza Ngungu aussi la pression résidentielle est devenue un marqueur de la transformation des territoires ruraux et périurbains (Matondo, 2008 ; Bubala, 2020).

Les projections pour 2050 ont aussi montré que cette tendance tendance persistante : l'habitat continuerait de grignoter les terres agricoles créant ainsi une dégradation d'une part et d'autre part l'arrivée incontrôlée de nouveaux riches en quête de propriétés naturellement ces nouvelles acquisitions ne pouvaient être possibles que par expropriation, parfois imposées des terres agricoles.

À Oran, en Algérie, par exemple, environ 24 hectares de terres agricoles disparaissent chaque année pour laisser place à des constructions (Nemouchi et Zaghiche, 2012); crée des villes qui absorbent les zones urbaines et rurales sans aucune stratégie (Lelo, 2011). C'est également dans la zone cotonnière du Mali, sans mesures de protection, sans politiques claires pour préserver les terres agricoles et sans mécanismes de dédommagement ou relocalisation (Ballo et al., 2016).

Le bassin d'approvisionnement de Mbanza-Ngungu connaîtra le même sort que certaines zones du Sud-Kivu, où des terres cultivables sont sacrifiées à l'expansion urbaine, laissant place à une insécurité foncière et alimentaire (Bubala, 2020 ; Lebailly, 2010). Il devient donc urgent de penser à un aménagement durable du territoire à long terme avant qu'il ne soit trop-tard.

Le régime foncier en République démocratique du Congo est encadré par un dispositif législatif qui place l'État au centre de la gouvernance des terres. La Loi n°73-021 du 20 juillet 1973, modifiée par la Loi n°80-008 du 18 juillet 1980, établit le principe de la propriété exclusive de l'État sur le sol et le sous-sol, tout en accordant aux particuliers des droits d'usage. Cette disposition, qui demeure la base du droit foncier congolais, a pour conséquence de limiter la reconnaissance juridique des droits coutumiers, lesquels continuent pourtant de régir l'accès et la gestion des terres dans de nombreuses zones rurales et péri-urbaines.

Dans la pratique, les chefs coutumiers et les autorités locales délivrent des attestations ou reconnaissent des droits d'occupation, mais ces documents restent fragiles face aux

procédures légales plus strictes. Cette dualité entre droit écrit et droit coutumier crée une insécurité foncière persistante, car les exploitants maraîchers peuvent voir leurs droits contestés lorsqu'ils ne disposent pas de titres officiels (Masiala, 2021).

Avec la loi n° 73-021 du 23 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, dite « loi foncière », la terre devient la propriété exclusive et inaliénable de l'État en RDC. Cette évolution met ainsi fin au mode de gestion foncière de l'autorité coloniale, basé principalement sur la concession.

Avec cette loi, le certificat d'enregistrement est le seul document permettant de jouir des droits sur un terrain donné en RDC (Oyono, 2011 ; Lonu et al., 2017). Cette loi précise également que les autorités coutumières perdent tout contrôle sur la terre, car toutes les terres, sans distinction, entrent dans le domaine de l'État (Oyono, 2011).

En ce qui concerne le code de l'urbanisme, l'article 30 de l'arrêté ministériel n°CAB/MIN-ATUHITR/006/2014 du 4 avril 2014 portant réglementation de l'octroi de permis de construction en RDC, est frappée d'interdiction formelle, toute construction dans une zone non aédifandi ou servitude d'utilité publique, prévu au plan d'aménagement.

5. Conclusion

Cette étude avait pour objectif d'analyser la dynamique foncière à Mbanza Ngungu. Les résultats obtenus ont permis de prendre la mesure des changements profonds qui touchent actuellement les terres de Mbanza-Ngungu. Historiquement tournée vers l'agriculture, cette région voit ses paysages se transformer rapidement sous la pression démographique accélérée par l'arrivée des migrations en capitale et d'ailleurs et d'usurpateurs prédateurs, accaparement par l'habitat sans règles. De ce fait, même si l'agriculture reste l'activité principale de la majorité de la population, elle recule néanmoins peu au profit de l'habitat qui s'étend.

Les analyses croisées de données de terrain et d'images satellites montrent que si rien n'est fait, l'expansion urbaine risque d'absorber les zones encore cultivables ainsi que les espaces forestiers. La carte d'occupation des sols, entre les années 2018 et 2024, révèle une hausse des surfaces bâties de 0,3 à 0,6 %, accompagnée d'une réduction progressive des zones forestières, qu'elles soient sur des terres fermes ou marécageuses. Ces transformations, visibles à l'échelle du paysage, confirment que la pression sur le foncier n'est plus une simple projection dans le temps et dans l'espace, mais une inversible déjà si l'on y prend garde ancrée dans le sol.

Sans terre agricole, il n'y a à terme ni souveraineté alimentaire, ni stabilité sociale ni industrialisation. Pour répondre à ces enjeux, il est par conséquent impératif de renforcer la gouvernance foncière afin d'assurer une gestion souhaitable équitable des terres. Voilà pourquoi, les services de gestion foncière et d'urbanisme devraient mutualiser les efforts pour préserver et protéger, gérer scientifiquement et techniquement les terres agricoles.

Le développement de programmes de compensation

permettrait d'atténuer la réduction des surfaces agricoles. Mbanza Ngungu est l'un de 145 territoires visés dans une planification territoriale intégrant les enjeux agricoles, environnementaux et du logement permettrait par ailleurs et d'orienter de manière cohérente le développement futur du territoire. Grâce à la sensibilisation et la formation des acteurs locaux pour garantir la mise en œuvre effective et durable de ces mesures.

6. References

- [1] Adalakoun Raphaël j., 2016: Mise en place d'un Registre Foncier Urbain (RFU) dans la Commune de Sakété : enjeux et perspectives. Mémoire de DEA, EDP/FLASH/UAC, Abomey-Calavi, Bénin, 50 p.
- [2] Aubry, C., Dabat, M.-H., Mawois, M., 2010. Fonction alimentaire de l'agriculture urbaine au Nord et au Sud : permanence et renouvellement des questions de recherche. Séminaire ISDA 2010, 28-30 juin 2010, Montpellier Ba, A., Aubry, C., 2011. Diversité et durabilité de l'agriculture urbaine : une nécessaire adaptation des concepts ? », *Noroi*, 221 | 2011, 11-24 ;
- [3] Ba, A., Moustier, P., 2010. La perception de l'agriculture de proximité par les résidents de Dakar. *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 2010/5, 913-936 ;
- [4] Baraka Akilimali, J., Shamamba, D. B., & Ansoms, A., 2022 : Pressions sur les terres au Sud-Kivu (RD Congo): quelle alternative face à la saturation agraire sur l'île d'Idjwi?. *Anthropologie & développement*, 256.
- [5] Ballo, A., Traoré, S. S., Coulibaly, B., Diakit, C. H., Diawara, M., Traoré, A., & Dembélé, S., 2016 : Pressions anthropiques et dynamique d'occupation des terres dans le terroir de Ziguéna, zone cotonnière du Mali. *European Scientific Journal*, 12(5).
- [6] Balomba, P. M., Nsakala, H. N., & Bokombola, P., 2018 : Forêts, exploitation et consommation du bois-énergie en République Démocratique du Congo : cas de provinces de Kinshasa, du Kwango et du Kongo Central. *Tropicicultura*, 36(3).
- [7] Baumard, P., Donada, C., Ibert, J., & Xuereb, J. M., 2014 : Chapitre 9. La collecte des données et la gestion de leurs sources. In *Méthodes de recherche en management* (Vol. 4, pp. 261-296). Dunod.
- [8] Boudjenouia, A., Fleury, A., & Tacherift, A., 2008: L'agriculture périurbaine à Sétif (Algérie): quel avenir face à la croissance urbaine ? *BASE*.
- [9] Camara, M. S., 2024 : Valorisation socioéconomique des trames vertes par l'agriculture périurbaine : cas de l'agglomération de Conakry. *NAAJ-Revue africaine sur les changements climatiques et les énergies renouvelables*, 3(1), 159-189.
- [10] Davoudou Roger E., 2013: Problématique de la gestion du foncier dans la ville de Bohicon. Mémoire de maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 59p.
- [11] Ferrari, F., Tshimbalanga, A., 2015. Étude sur les modes de résolution formels et informels des conflits fonciers dans la ville-province de Kinshasa et la province du Kasai occidental. RCN justice & démocratie en République Démocratique du Congo, Kinshasa ;
- [12] INSAE, 2013: Quatrième Recensement Général de la

- Population et de l'Habitation, Dynamique de la population, Cotonou, 35 p.
- [13] Kabaka, P., 2020 : La question foncière relative aux terres rurales et agricoles au Kwango en RD Congo. Le droit coutumier en complémentarité du droit positif congolais. *Le développement agro-pastoral au Kwango en RD Congo*.
- [14] Katz-Lavigne, S., Ndayiragije, R., Ramazani Kalyongo, L., & Chemouni, B., 2022: *Conjonctures de l'Afrique centrale 2022*.
- [15] Kisangala Muke, M., Losembe Konga, M., & Mukile Kalonda, C., 2023 : Contribution à l'analyse de l'évolution spatio-temporelle de l'agglomération urbaine de Kimpese (Kongo Central, RD. Congo), entre 1979 et 2020, par les techniques de la géomatique. *Cinq Continents*, 13(28).
- [16] Lanokou Mathieu, 2010: Mise en valeur des terres dans le Hollidjè. Mémoire de maîtrise de Géographie, DGAT/UAC. 79 p.
- [17] Lebailly, P., 2010 : Cinquante années de dépendance alimentaire en RDC : situation et perspectives. In *Contributions de la formation et de la recherche agronomiques au développement durable du Congo*.
- [18] Lelo Nzuzi F, (2011), Kinshasa, Planification et Aménagement, Paris, France.
- [19] Matondo Luminuku, G., 2017 : De la gestion conflictuelle du foncier à Mbanza-Ngungu : entre droit moderne et droit coutumier. 9782343115023.
- [20] Masiala Bode, M., KinkelaSavy, C. & Lebailly, P. 2018.« Fragilisation des revenus maraîchers par la progression des zones urbaines en périphérie de Kinshasa (R.D. Congo) ». *Revue Mondes en développement* 2018/1 (181) : 115-130.
- [21] Masiala Bode M, Lebailly, P., Kinkela Savy, C., Aloni Mukoko, Y. (2019). Sécurité de la tenure foncière dans les coopératives maraîchères à Kinshasa. In : Geenen, S. , Nyenyezi Bisoka, A., Ansoms A. (eds) : *Conjonctures de l'Afrique centrale : 2019*. Vol. 93, Edition le Harmattan, Cahiers africains, 226-246
- [22] Michelot, A., 2018. Protection internationale du climat et souveraineté étatique. *Propos conclusifs*. Vertigo-la revue électronique en sciences de l'environnement, 18(1).
- [23] Milau-Empwal, F., Aloni, J., Mahele, E., Lema, A. K., & Francis, F., 2020 : Contribution à l'étude de la biodiversité entomologique associée à la culture de manioc (*Manihot esculanta* Crantz) dans le territoire de Mbanza-Ngungu (RDC). *Entomologie faunistique-Faunistic Entomology*.
- [24] Mpoyi, A., 2013. Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo. La mise en oeuvre du cadre d'évaluation de la gouvernance foncière (CAGF). Publication de la Banque Mondiale ;
- [25] Nemouchi, H., & Zeghiche, A., 2021: Oran : des terres agricoles sacrifiées pour un urbanisme sauvage. *Belgeo. Revue belge de géographie*, (1).
- [26] Nyenyezi, A. B., & Ansoms, A., 2014 : Accaparement des terres dans la ville de Bukavu (RDC): déconstruire le dogme de la sécurisation foncière par l'enregistrement. *Conjonctures congolaises*, 218-237.
- [27] ONU-Habitat (2012). RUAF. Urban agriculture and climate change, [en ligne] <http://www.ruaf.org/sites/default/files/Flyer%20UPA%20in%20city%20climate%20change%20strategies.pdf> ;
- [28] ONU-Habitat/GLTN, 2016. Revue du Secteur Foncier. Atelier technique de présentation, Kinshasa, le 7 juin 2016, République démocratique du Congo ;
- [29] Oyono, P. R., Morelli, T. L., Sayer, J., Makon, S., Djeukam, R., Hatcher, J., ... & Eyang, F. E., 2013 : Affectation et utilisation des terres forestières : évolutions actuelles, problèmes et perspectives. Les forêts du bassin du Congo. État des forêts, 215-240.
- [30] **Patiende Pascal** Nana, «Du groupe à l'individu : dynamique de la gestion foncière en pays gouin (sud-ouest du Burkina Faso)», *Belgeo* [Online], 2 | 2018, Online op 10 août 2018, geraadpleegd op 20 novembre 2025. URL: <http://journals.openedition.org/belgeo/26080>; DOI: <https://doi.org/10.4000/belgeo.26080>
- [31] Pourtier, R., 2018 : La République Démocratique du Congo face au défi démographique. Paris : Notes de l'Institut Français des Relations Internationales, Centre Afrique Subsaharienne.
- [32] Sevegni Brice Tchaou, Waïdi Seydou, Joël Houngue, Jean Raphael Adelakoun, Sylvain Vissoh., 2022 : Facteurs explicatifs de la dynamique foncière dans le département du Plateau, *International Journal of Progressive Sciences and Technologies (IJPSAT)*, Vol. 31 No. february 2022, pp. 311-322.
- [33] Sibiri, D., 2023 : La problématique de la digitalisation de la gestion foncière et domaniale au BURKINA FASO. *Revue Internationale des Sciences de Gestion*, 6(3).
- [34] Tchaou Sevegni Brice, 2011: Problématique de la gestion foncière et développement local Mémoire de DEA en Géographie FLASH / DGAT- UAC, 93 p.
- [35] Valentin, K., 2018 : Problématique maraîchère induite par la nouvelle dynamique foncière autour des bas-fonds urbains à Bouaké (Côte d'Ivoire). *European Scientific Journal, ESJ*, 14(15), 217.
- [36] Vuni Simbu Alexis, Diantete Zuizana Christ, Puela Puela Fidel, Lelo Nzuzi François, Aloni Komanda Jules, Nzau Umba-di-Mbudi Clément (2022) : Impact de la mauvaise gestion du cimetière Mbenseke Futi dans la ville de Kinshasa. Publié dans *Revue Internationale du Chercheur*, « volume 3 : Numéro 3 » pp 356-380
- [37] Vuma, A., 2022 : Financement des activités maraîchères par la relation épargne-investissement dans la contrée de Mbanza-Ngungu.