UNIVERSITÉ DU BURUNDI
GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI
Dépôt institutionnel officiel
https://repository.ub.edu.bi

La problématique de gestion foncière dans les villes du Burundi : Cas de la ville de Bujumbura et de Gitega. De la colonisation à nos jours

Niyibona, Michel; Sous la direction de : Pr. Oscar Toyi

2024
UB, FLSH
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/1976

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

UNIVERSITE DU BURUNDI

FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES

MASTER EN HISTOIRE ET PATRIMOINE

LA PROBLEMATIQUE DE GESTION FONCIERE DANS LES VILLES DU BURUNDI : CAS DE LA VILLE DE BUJUMBURA ET DE GITEGA. DE LA COLONISATION A NOS JOURS

Par :

Michel NIYIBONA

Mémoire

soutenu et défendu publiquement en vue de l'obtention du diplôme

de Master en Histoire et Patrimoine

Sous la direction de :

Pr. Oscar TOYI

Bujumbura, Juillet 2024

MEMBRES DU JURY

Président : Dr. Thomas NIYONGABO

Directeur : Pr. Oscar TOYI

Secrétaire : Msc. Zorobabel BANKUWUNGUKA

DEDICACE

A nos parents,

A nos frères et sœurs,

A nos collègues,

Nous dédions ce mémoire.

REMERCIEMENTS

Au terme de ce travail, nous éprouvons un grand plaisir d'exprimer notre gratitude à tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce mémoire.

Nos remerciements les plus sincères vont particulièrement à notre Directeur Pr Oscar TOYI qui a accepté gentiment d'assurer la direction du présent travail, malgré ses nombreuses occupations, trouve ici l'expression de notre grande gratitude. Sa disponibilité, ses conseils et sa rigueur scientifique nous ont été d'un grand intérêt.

Notre vive reconnaissance revient encore aux professeurs de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines en général et en particulier à ceux du Département d'Histoire et Patrimoine.

Notre sentiment de reconnaissance va également à l'endroit des personnes qui ont contribué à notre formation depuis l'école primaire jusqu'à l'Université.

Enfin, à tous ceux qui ont soutenu moralement ou financièrement pour que ce travail soit bien réalisé, qu'il trouve dans la finition de notre recherche de mémoire le fruit de sa rigueur scientifique et de sa généreuse humanité.

RESUME

Ce mémoire nous permet de comprendre les dynamiques du changement de la ville de Bujumbura et de Gitega depuis leur fondation à l'heure actuelle. La gestion foncière dans lesdites villes évoque d'autres problèmes qui hâteraient le pays mais aussi la population urbaine aujourd'hui et à venir.

L'incertitude foncière et la carence de l'encadrement d'autorité publique sont les principales causes de construction anarchique. En conséquence, la puissance publique ne réagit pas seulement en détruisant ces constructions ou en réhabilitant les quartiers érigés spontanément. Elle peut également réagir en mettant sur place une autorité compétente qui mobilise la concertation permanente des divers acteurs dans ce secteur. Cette solution semblerait être la meilleure bien qu'elle ne soit pas souvent empruntée.

L'échec ne touche pas seulement l'administration publique, il y a aussi les facteurs structurels qui sont à la base de la pression foncière notamment l'exode rural, augmentation rapide de la population, migration non contrôlée, etc. Il est donc indispensable d'implanter toutes les activités et services qui motivent les gens à venir s'installer en ville pour freiner l'envie de fuir la campagne.

Mots clés : Foncier, gestion foncière, colonisation, viabilisation, aménagement, parcelle

ABSTRACT

This dissertation allows us to understand the dynamics of change in the cities of Bujumbura and Gitega since their foundation to the present. Financial management in said cities evokes other problems that would haunt the country but also the urban population.

The uncertainty and the lack of public authority supervision does not react only by destroying these constructions or by rehabilitating the neighborhoods erected spontaneously. It can also react by putting in place a competent authority which mobilizes the permanent consultation of the various actors in this sector. This solution would seem to be the best although it is not often used.

The failure does not only affect public administration, there are also structural factors which are the basis of land pressure, notably the rural exodus, rapid increase in the population, uncontrolled migration, etc. It is therefore essential to implement all the activities and services that motivate people to come and settle in the city to curb the desire to flee the countryside.

Key words: land, land management, colonization, servicing, development, Plot

TABLE DES MATIERES

MEMBRES DU JURY ..... **i**
DEDICACE ..... **ii**
REMERCIEMENTS ..... **iii**
RESUME ..... **iv**
ABSTRACT ..... **v**
TABLE DES MATIERES ..... **vi**
LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES ..... **ix**
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS ..... **x**
AVANT-PROPOS ..... **xi**
INTRODUCTION GENERALE **1**
1. Choix et intérêt du sujet 2
2. Objectif de la recherche 2
3. Problématique 2
4. Hypothèse 3
5. Méthodologies de la recherche 3
CHAPITRE I: ELUCIDATION DES CONCEPTS **6**
I.1. Définitions des concepts 6
I.1.1. Foncier 6
I.1.2. Gestion foncière 7
I.1.3. Gestion étatique 8
I.1.4. Aménagement 8
I.1.5. Parcelle 9
I.1.6. Lotissement 10
I.1.7. Viabilisation 11
CHAPITRE II : APERCU HISTORIQUE ET CROISSANCE SPATIALE DE LA VILLE DE BUJUMBURA ET GITEGA **12**
II.1. Naissance de la ville de Bujumbura 12
II.1.1. Peuplement de la ville de Bujumbura 15
II.1.2. Avantage stratégique 16
II.1.3. Avantage politique 17
II.2. Naissance de la ville de Gitega 17
II.2.1. Mobiles de la création de la ville de Gitega 19
II.2.2. Avantage stratégique 19
II.2.3. Avantage politique 20

II.3. La ville de Bujumbura sous la colonisation allemande (1896-1916) 21
II.3.1. La période belge 21
II.3.2. La période postcoloniale 24
II.4. La ville de Gitega sous la colonisation allemande 24
II.4.1. Période coloniale Belge 25
II.4.2 .La période postcoloniale 26
II.4.3. Le droit foncier de l'époque coloniale 28
II.4.4. Le droit foncier postcolonial : De 1986 à 2012 29
III.1. Règlement d'aménagement d'urbanisme 34
III.1.1. Disposition générale 36
III.1.2. Dispositions particulières aux quartiers résidentiels 36
III.2. Domanialisation des terres vacantes 38
III.2.1. Expropriation pour cause d'utilité publique 38
III.2.2. Les indemnités d'expropriation 39
III.2.3. Droit de reprise de terres concédées 40
III.3. Concession des terres domaniales aux particuliers 40
III.3.1. Aménagement des terrains à attribuer 41
III.4. Une fiscalité foncière en longue hibernation, réveillée par la nécessité 41
III.4.1. L'impôt foncier 42
III.4.2. La mise en application du droit foncier au Burundi 43
III.4.3. Dynamisme dans la gestion des parcelles 44
III.4.4. La direction générale de l'urbanisme et de l'habitat 45
III.4.5. Office burundais de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction 46
III.4.7. Améliorer la gestion des territoires urbains, notamment le contrôle de l'étalement urbain 49
III.5. La crise foncière, les pratiques spéculatives et les difficultés d'acquisition de parcelles 50
III.5.1. La problématique du mode d'acquisition foncière et de gestion inefficace des conflits fonciers urbains par l'Etat 51
III.5.2. La redistribution inéquitable des parcelles et les arrangements des aménagements fonciers 53
III.5.3. Les formalités d'acquisition d'une parcelle 53
III.5.4. La mise en valeur du terrain attribué 54
III.5.5. L'occupation du sol à Bujumbura 54
III.6. La pression démographique et ses incidences dans la gestion foncière urbaine 59
III.6.1. L'accroissement naturel 61

III.6.2. Les Mouvements migratoires 61
III.6.3. L'exode rural 61
III.6.4. L'afflux des déplacés de guerre 63
III.6.5. L'immigration étrangère 64
III.6.6. Les migrations non maitrisées 65
III.7. Estimation des besoins en terrains urbains 66
III.7.1. La croissance démographique et la crise du logement 67
III.7.2. Naissance des quartiers spontanés 67
III.8. La restructuration de l'habitat spontané 68
III.8.1. La promotion d'un cadre de médiation 68
III.8.2. Absence d'outils de planification urbaine 69
II.8.3. La confrontation des différents intervenants 70
III.8.4. Prédominance des logements inadaptés 71
III.8.5. La croissance démographique de la ville de Gitega 71
III.8.6. L'évolution des effectifs pendant la période coloniale 71
III.8.7. La période post coloniale 72
III. 9. Stratégies des solutions pour une gestion foncière dans les villes de Bujumbura et Gitega 73
III.9.1. Inventorier et protéger les disponibilités foncières du périmètre urbain 73
III.9.2. Mise en place d'un cadre institutionnel adéquat 74
III.9.3. Mesures de ralentissement de la croissance démographique 74
III.9.4. Limitation des naissances 74
III.9.5. Redynamisation du milieu rural 75
III.9.6. Mesures pour une bonne gestion foncière dans la ville de Bujumbura et Gitega 76
III.9.6.1. La densification verticale 76
III.9.6.2. La densification horizontale 76
CONCLUSION GENERALE 78
BIBLIOGRAPHIE 79
ANNEXE 82

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

Tableaux

Tableau 1: Représentation de l'occupation de la surface à Bujumbura en 2012 54
Tableau 2: Densité de la population dans la ville de Bujumbura entre 1990 et 2008 60
Tableau 3 : L'évolution du ratio en m2 par habitant. 66
Tableau 4 : Répartition de la population dans la ville de Gitega en 2008 71
Tableau 5: L'évolution des effectifs pendant la période coloniale 72

Figures

Figure 1: Carte administrative de la ville de Bujumbura 32
Figure 2: Une construction anarchique dans certains quartiers de la ville de Bujumbura 33
Figure 3 : Schéma directeur d'aménagement urbaine de la ville de Gitega 55
Figure 4 : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Bujumbura à l'horizon 2025 57
Figure 5 : Schéma directeur de l'aménagement de la ville de Bujumbura en 1965 58
Figure 6 : Le schéma d'aménagement de la ville de Bujumbura en 1975 59

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ASL : Association Syndicale Libre

CC : Carte Communale

CNAR : Centre National d'Appui à la Recherche

DGUH : Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat

ECOSAT : Encadrement des Constructions Sociales et Aménagement des Terrains

IGEBU : Institut Géographique du Burundi

INSS : Institut National de Sécurité Sociale

LPNHU : Lettre de Politique Nationale de l'Habitat et de l'Urbanisme

NR : Route Nationale

OBPE : Office Burundais Pour la Protection de l'Environnement

OBUHA : Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction

OCAF : Office des Cités Africains

OMS : Organisation Mondiale de la Sante

ONATEL : Office National de Télécommunication

ONU : Organisation des Nations Unies

ORU : Ordonnance du Ruanda-Urundi

PAS : Programme d'Ajustement Structurel

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNUD : Programme des Nations Unies Pour le Développement

REGIDESO : Régie de Production et de Distribution d'Eau et d'Électricité du Burundi

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RTNB : Radio-télévision National du Burundi

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SETEMU : Service des Techniques Municipaux

SIP : Société Immobilière Publique

VAD : Visites à domiciles

AVANT-PROPOS

Les problèmes liés à l'accession aux terrains urbains et à leur gestion par les pouvoirs publics, nous ont poussées à choisir ledit sujet pour comprendre davantage les facteurs qui sont à la base de cette problématique dans la ville de Bujumbura-Gitega depuis même la période coloniale. Les personnes misérables qui circulent dans les rues sans abri, explique la problématique liée au manque de parcelles ou logement pour les résidents urbains.

L'intérêt de ce travail est que tout chercheur qui voudra travailler sur les thèmes liés aux problèmes de la gestion foncière pourra consulter notre travail. Cela lui permettra d'avoir un minimum des informations liées aux questions proches de son sujet.

INTRODUCTION GENERALE

Le Burundi est un pays d'Afrique orientale enclavé à l'intérieur des terres à forte densité de population. La vaste majorité de la population burundaise vit dans les campagnes, la pression foncière est importante et la superficie moyenne des parcelles familiales varie entre 0,5 hectare et 0,8 hectare.[1] Les multiples litiges fonciers qui remplissent les cours de justice et les tribunaux résultent non seulement de la rareté des terres mais aussi, souvent, du non-respect de la législation en vigueur dans le pays.

Le Burundi comme tous les autres pays sous-développés connait un taux d'accroissement naturel très fort. La forte croissance démographique ne va pas sans conséquence pour un pays qui a 90% vit de l'agriculture. Elle est déjà sentie par les agriculteurs qui, en raison du morcellement incessant des terres liées au processus successoral ne disposent plus que d'une exploitation de taille dérisoire (89 ares) en 1989[2]. Cette raréfaction des terres agricoles amène les agriculteurs à recourir aux terres marginales, fortement dégradées, aux rendements médiocres.

Le lopin de terre familiale ne parvient donc pas à occuper ni à nourrir convenablement les membres de la famille encore moins à leur procurer la moindre somme d'argent pour subvenir à d'autres besoins primaires comme le logement, l'habillement et les soins de santé.

Face à cette situation de pauvreté et de chômage, certaines familles des régions densément peuplées se déplacent vers les zones encore libres, susceptible de leur offrir des conditions de vies acceptables. Cela a été observé dans les années cinquante dans les provinces de Kayanza, Muramvya et Ngozi. D'où des populations partaient pour occuper la plaine de l'imbo invitée par le pouvoir colonial. Ce phénomène a évolué jusqu'à l'heure actuelle comme nous les remarquons souvent. La pression démographique actuelle dans les villes du Burundi en générale et en particulier la ville de Bujumbura et Gitega, pourrait être un élément conducteur au problème lié à la gestion foncière dans lesdites villes.

[1] République du Burundi, Programme de gestion décentralisée des terres dans la Province de Ngozi, Document de planification, Bujumbura, mars 2007, p. 8

[2] . Rapport du ministère de l'agriculture et de l'élevage, 1989

Le Burundi est un pays en voie d'urbanisation par rapport aux années antérieures. La zone qui englobe notre sujet à savoir Bujumbura-Gitega se caractérisent par une pression démographique qui conduit à une nécessite de créer des conditions de vie propre à une ville c'est-à-dire la mise en place des infrastructures sociales et techniques comme le logement, l'alimentation en eau potable et en électricité.

1. Choix et intérêt du sujet

Choisir un sujet de recherche scientifique est une tâche primordiale, comme le souligne André Ouellet : *« tous les auteurs sont unanimes pour accorder au choix du sujet une importance primordiale. En recherche, le secret de la réussite réside fréquemment dans la sélection d'une bonne question, d'un bon sujet de recherche.»*[3] De ce fait, le chercheur peut s'inspirer de plusieurs facteurs pour identifier le sujet à étudier.

Les problèmes liés à l'accession aux terrains urbains et à leur gestion par les pouvoirs publics, nous ont poussées à choisir ledit sujet pour comprendre davantage les facteurs qui sont à la base de cette problématique dans la ville de Bujumbura-Gitega depuis même la période coloniale. Les personnes misérables qui circulent dans les rues sans abri, explique la problématique liée au manque de parcelles ou logement pour les résidents urbains.

L'intérêt de ce travail est que tout chercheur qui voudra travailler sur les thèmes liés aux problèmes de la gestion foncière pourra consulter notre travail. Cela lui permettra d'avoir un minimum des informations liées aux questions proches de son sujet.

2. Objectif de la recherche

L'objectif de notre étude est d'analyser : la politique de la gestion foncière dans les villes de Bujumbura-Gitega depuis la période coloniale` jusqu'à nos jours, examiner les politiques et programmes existants, les défis rencontrés par les résidents en matière des fonciers, et les opportunités pour améliorer la situation actuelle.

3. Problématique

Le Burundi devint une colonie allemande en 1896. Les Allemands n'imposèrent pas leurs lois. Ils adoptèrent une politique d'administration indirecte, reposant sur le maintien des institutions et des autorités coutumières. Cette situation se poursuivit jusqu'en 1916, date de l'occupation militaire belge, confirmée en 1919 pour le Ruanda-Urundi au titre du Mandat de

[3] . NOUR EL HOUDA, (2020) Techniques de recherche, Université Frères Mentouri - Constantine 1, p.9

la Société des Nations. En 1925, le Ruanda-Urundi fut rattaché au Congo-belge. Son administration se poursuivit sous la tutelle des Nations unies, et des changements substantiels furent apportés au droit foncier coutumier burundais. L'indépendance du Burundi fut solennellement proclamée le 1er juillet 1962, et à ce jour plusieurs lois foncières ont été adoptées et promulguées, voire abrogées. La question que se pose est celle-ci :

- Quels sont les mobiles qui sont à la base de la gestion foncière dans les villes de Bujumbura et Gitega ?
- Quels sont les mécanismes stratégiques adoptés par l'Etat pour s'en sortir face à cette situation de la gestion foncière ?

4. Hypothèse

Pour O. Aktouf l'hypothèse est « en quelque sorte une base avancée de ce que l'on cherche à prouver. C'est la formulation pro forma de conclusions que l'on compte tirer et que l'on va s'efforcer de justifier et de démontrer méthodiquement et systématiquement »[4] Ainsi, pour répondre à l'interrogation problématique, nous avons proposé quelques hypothèses ci – dessous, qui sont des réponses provisoires.

- ✓ En ce qui est de la première hypothèse, la pression sur les terres agricoles consécutive à la forte croissance démographique au Burundi oblige tant des gens ruraux à partir en ville à la recherche des activités génératrices des revenus.
- ✓ En ce qui est de la deuxième hypothèse, pour faire face à ce problème, une politique publique pour la construction des maisons collectives étagées dans les espaces publics desdites villes a été mise en place sous la deuxième République

5. Méthodologies de la recherche

Etymologiquement, elle signifie un chemin, une voie, un cheminement à suivre pour parvenir à un but, un objectif, une destination. Dans une perspective didactique, c'est l'ensemble de règles et des pratiques mises en œuvre pour atteindre des objectifs et pour réaliser une recherche scientifique irréfutable.

[4] O. Aktouf, Méthodologie des sciences sociales et approche qualitative des organisations, une introduction à la démarche classique et une critique, Montréal : Les Presses de l'Université du Québec, 1987, p.213

Selon Maurice Angers, la méthode est définie comme *: « l'ensemble des procédures, des démarches précises adoptées pour en arriver à un résultat »*[5]. De même pour Gautier Benoit elle « *consiste à confronter des idées issues à la fois de l'expérience et de l'imagination, aux données concrètes dérivées de l'observation, en vue de confirmer, de nuancer ou de rejeter ces idées de départ*».[6]

Cela veut dire qu'il s'agit d'un ensemble de procédure adoptées par le chercheur en préparant, structurant et réalisant sa recherche.

La méthodologie de recherche est un aperçu de la façon dont une recherche donnée et effectuée. Elle définit les techniques et les procédures utilisées pour identifier et analyser les informations concernant un sujet de recherche spécifique.

La méthodologie de recherche a donc à voir avec la façon dont un chercheur conçoit son étude de façon à pouvoir obtenir des résultats valides et fiables et atteindre ses objectifs de recherche.

Les chercheurs, mémoires, thèses, articles de revues universitaires ou tout autre élément de recherche formelle contiendront une section sur la méthodologie de recherche. Cette section précise les choix méthodologiques effectué et justifie également les raisons pour lesquelles ces choix ont été faits. Cette section est donc utilisée par les chercheurs pour justifier pourquoi les méthodes qu'ils ont employées sont les mieux adaptées pour atteindre l'objectif de recherche et arriver à des résultats valides et fiables. A ce fait, nous avons d'abord fait la lecture des écrits dans la bibliothèque centrale de Bujumbura et les différents ouvrages qui traitent sur les questions proches de la gestion foncière pour expliquer le développement de la problématique de la gestion foncière, surtout dans les villes de Bujumbura et Gitega. Des ouvrages généraux, des mémoires, articles et revues ont été consultés pour enrichir les données de nos recherches. Cette revue de la littérature révèle une inflexion progressive des thématiques de la recherche. Les résultats de la recherche sur Google sont intéressants, car ils montrent des points de convergence et de divergence qui sont cohérents avec des informations en provenance d'autres sources.

[15]. ANGERS, M. (1997), Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines, 5e Edition, Montréal, CEC, 2009

[16]. GAUTIER, B. (2009), Recherche social, de la problématique à la collecte des donnees.5e Edition, Ed presse de l'université de Québec

Au niveau de l'approche méthodologique, nous n'avons pas utilisé seulement la documentation, nous avons aussi un peu menée des données qualitatives. Cette dernière a été adressée aux chefs ayant les services de l'aménagement des villes et de l'habitation ici à Bujumbura pour mieux comprendre les dynamiques de cette problématique de la gestion foncière.

L'objet de ce chapitre est donc de faire comprendre dans la première section, la signification des concepts et de tous les éléments que nous avons considérés comme constitutifs de la notion foncière. Après le cadre conceptuel méthodologique, nous allons développer le deuxième chapitre dans lequel nous allons parler de l'aperçu historique et croissance spatiale de la ville de Bujumbura et Gitega.

CHAPITRE I: ELUCIDATION DES CONCEPTS

I.1. Définitions des concepts

Dans le présent chapitre, nous allons aborder les généralités de notre étude. Ces dernières porteront sur les définitions des concepts liées à la question foncière. Nous allons présenter par la suite les méthodologies de recherche qui a guidé notre étude

I.1.1. Foncier

Dans le langage de la promotion immobilière, le foncier désigne généralement le terrain qui sert de support à une construction immobilière. Il reste que l'adjectif « foncier », dans l'usage courant, désigne « un bien relatif à la propriété non bâtie mais aussi à la propriété bâtie. Dans le domaine de l'immobilier, le foncier désigne un terrain servant de support à une construction immobilière

L'adjectif foncier s'utilise aussi pour désigner les biens relatifs à une propriété non bâtie, mais également aux domaines bâtis.[7]

On retrouve ce terme dans les expressions « bien foncier » et « patrimoine foncier ». Le domaine foncier couvre un large éventail de sujets, notamment foncière comme l'utilisation des terres et la fiscalité foncière.

Ceux qui font partie du foncier ce sont les propriétaires des biens immobiliers qui sont redevables de la taxe foncière. Il peut s'agir aussi bien de propriétés bâties comme un logement, un local d'activité, ou tout autre bâtiment, ou de propriétés non bâties comme des terrains à bâtir, des terrains agricoles ou encore un étang, une carrière, etc. Le foncier c'est « ce qui a rapport à un fonds de terre »[8]

Et là, ça devient mystérieux car on n'a jamais entendu personne utiliser l'expression « fonds de terre » dans une conversation. Prenons le problème par un autre bout. Comment s'appelle le spécialiste de l'étude des terres et des terrains ? Là, pas de doute, c'est un pédologue. Mais alors, comment se fait-il que parmi la grosse centaine de spécialistes qui se sont exprimés dans la revue foncière, on trouve des juristes, des sociologues, des économistes, des historiens, des politologues, des géographes, et pas l'ombre d'un pédologue ? Il faut se rendre à l'évidence, l'étude du foncier, c'est autre chose que l'étude des terrains.

[7] https://www.maisons-artis.com, consulté le13/09/2023 à 13h
[8] www. Larousse.fr, consulté le13/09/2023 à 13h40

Et s'il est nécessaire de faire appel à un peu toutes les sciences humaines pour tenter de voir clair sur la chose foncière, les sciences physiques ne sont d'aucune utilité.

C'est que le foncier n'est pas une chose matérielle, mais un concept social : un système de droits sur les espaces. Ce sont ces droits, variables d'un lieu à l'autre, dans la durée, qui ont une valeur, et non les espaces en tant que tels. Ainsi dans le cas le plus simple, celui des terres ou il n'aura que l'impôt à verser, et locataire d'une autre partie ou il devra s'acquitter en outre d'un fermage. Il est évident que le jour où il vendra son exploitation, les parcelles n'auront pas la même valeur selon qu'elles sont sous bail ou en pleine propriété, mais le prix en sera encore différent une partie des terres bénéficie d'un classement en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), et l'autre. Et la situation se compliquera considérablement, si l'une des communes adopte un nouveau règlement d'urbanisme accordant des droits de construire subordonnées à des normes de viabilisation.

Certains propriétaires investissent dans le foncier urbain parce que c'est un secteur devenu rentable. Les terrains déjà aménagés profitent aux investisseurs à travers la rente locative tandis que les terrains non encore aménagés généralement péri-urbains sont achetés aux propriétaires de droit coutumier pour être revendus plus chers des que l'intégration de la zone des programmes de lotissement s'annonce.[9]

I.1.2. Gestion foncière

Dans tous les pays, on appelle Système de gestion foncière les règles de droit, systèmes et processus par lesquels un terrain susceptible d'être viabilise est cède et/ou améliore et aménage[10].

En 2008, le Burundi a élaboré une lettre de politique foncière, suivi d'un code foncier en 2011.En général, les droits fonciers des ménagers dans les zones rurales périurbaines sont réglementés et gérés par des pratiques et procédures reconnues localement. Cependant, les terres en milieu rural appartenant à des entreprises et des sociétés sont règlementées par la loi, de même que certaines terres en milieu urbain ou un titre de propriété peuvent être délivré pour des propriétés.

[9] C. NTUNZWENIMANA, *La problématique de gestion foncière face à la croissance urbaine de Bujumbura, Bujumbura*, Université du Burundi, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, 2007, p.83

[10] http://www.foncier-développement.fr, consulté le 03/11/2023 à 18h47

En matière de droit foncier burundais, toute atteinte au droit de propriété doit avoir une base légale (principe de légalité), servir un but public légitime ou l'intérêt général (principe de légitimité) et être proportionnée en ce sens qu'il faut examiner si elle maintient un juste équilibre entre la sauvegarde des droits de propriété et les exigences de l'intérêt général (principe de proportionnalité).

Le code foncier burundais prévoit une indemnisation en cas d'expropriation foncière mais dans la pratique, les indemnités sont rarement accordées comme le prévoit la loi. Il faut souvent attendre une période d'un an trois ans pour être indemnisé dans le cas d'une expropriation formelle et plusieurs années de procédure judiciaire dans le cas d'une expropriation des facto ou indirecte.

I.1.3. Gestion étatique

Qui émane de l'Etat, du pouvoir central, son autorité, son intervention dans la vie économique et social. Se dit d'une gestion, d'une décision, d'un monopole[11].

Gestion c'est *« action ou manière de gérer, d'administrer, de diriger, d'organiser quelque chose ; période pendant laquelle quelqu'un gère une affaire : La gestion d'un stock, administration d'une entreprise soit dans sa globalité, soit dans une de ses fonctions. [12]Qui a trait à l'Etat »*.

Etatique c'est ce qui appartient à l'Etat. Qui émane de l'Etat, du pouvoir central, son autorité, son intervention dans la vie économique et social. Se dit d'une gestion, d'une décision, d'un monopole.

I.1.4. Aménagement

L'aménagement est un processus de conception, de planification et de mise en œuvre, de l'utilisation des terres et de l'espace, en tenant compte des besoins des communautés locales et des considérations environnementales. L'aménagement peut inclure la conception et la construction des bâtiments, des parcs d'espaces verts, de routes et des transports publics, de zones industrielles et de zones résidentielles.

[11] https:// www.linternaute.fr, consulté le10/11/2023 à 10h
[12] https:// www.larousse.fr, consulté le10/10/2023 à 11h10

Les aménagements peuvent être conçus pour répondre à des objectifs spécifiques, tels que la promotion du développement économique, l'amélioration de la qualité de vie ou la protection de l'environnement. Aménagement est souvent un processus complexe qui implique la coordination de nombreux acteurs différents, tels que les gouvernements locaux, les entreprises, les groupes communautaires et les organisations environnementales.

Les aménagements doivent prendre en compte les besoins et les aspirations des communautés locales, tout en prenant en compte les considérations environnementales et les exigences réglementaires.

Les aménagements peuvent avoir un impact significatif sur l'environnement et sur la qualité de vie des personnes qui vivent et travaillent dans la région, il est donc important que les processus d'aménagement soient de manière équitable et transparente pour assurer des résultats positifs pour toutes les parties prenantes[13]

I.1.5. Parcelle

La parcelle désigne la configuration cartographique de la division du sol en parcelles. Les parcelles, dans l'espace rural comme dans l'espace urbain, sont des surfaces élémentaires de terrain caractérisées par leur appropriation juridique et l'usage qui en est fait. En France, l'ensemble des parcelles est répertorié dans un document administratif, le cadastre[14].

La parcelle marque en général les limites entre des propriétés foncières, mais ce peut être aussi entre deux parties louées. Bien que peu visible depuis la rue et peu connu des non-spécialistes, c'est un élément essentiel de l'urbain. En effet, une trame très stable qui influence fortement le type et la forme de construction qui, peut se renouveler à un rythme plus rapide. Dans l'espace rural, le parcellaire est l'un des éléments cruciaux de la compréhension des paysages ainsi que de celle des systèmes agraires. L'openfield, le bocage ou encore la huerta méditerranéenne ont chacun un parcellaire différent et caractéristique.

Le parcellaire foncier influence aussi la façon dont un espace rural répond aux dynamiques d'urbanisation : le lotissement est une opération d'aménagement visant à découper des parcelles en lots dont chacun sera viabilisé et bâti (chaque lot devenant une nouvelle parcelle cadastrale indépendante des autres), tandis que le mitage est une urbanisation diffuse tirant parti de la parcelle existant.

[13]Https:// www le-dictionnaire.com, consulté le 23/11/2023 à 15h
[14] http://www.geofoncier.fr, consulté le27/11/2023 à 19h3

Les dimensions des parcelles sont également variables, en fonction de la taille et de la forme des ilots.[15]On estime que, dans le monde, il existe environ 6 milliards de parcelles ou de propriétés mais seulement 1,5 milliard d'entre elles sont actuellement officiellement répertoriés et assorties de sécurité d'occupation (Zimmerman, 2011). Dans une majorité des 4,5 milliards de parcelles non enregistrées, 1,1 milliard de personnes vivent dans la misère des bidonvilles.[16]

I.1.6. Lotissement

Un lotissement est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour but de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis[17].

Le plan de lotissement fait état d'une trame orthogonale composée des lots carrés souvent groupés par quatre et séparés par des rues croisant régulièrement à angle droit. Cet ordre géométrique peut être bris par d'anciennes traces du lot antérieurement établi auquel on adjoint le nouveau mais l'effort d'organiser le terrain de sorte que l'on garde, d'un lot à un autre, l'allure géométrique, demeure.

Le lotissement obéit à des règles d'urbanisme spécifiques. Il faut notamment créer une association syndicale libre(ASL) qui gère les parties communes et dont chaque propriétaire de lot fait partie. C'est un peu l'équivalent d'un syndic dans une copropriété.

Par ailleurs, chaque copropriétaire doit respecter les règles qui régissent le fonctionnement du lotissement. Ainsi, pour des aménagements ou des travaux, il est souvent nécessaire de respecter certaines règles mentionnées dans le cahier des charges/et ou le règlement du lotissement, notamment au niveau de la couleur des façades, de l'ajout d'une véranda ou d'un étage ou encore de la construction d'un cabanon de jardin.

[15] SEBITITAWEHO M. (1983), *L'urbanisation à Bujumbura: étude de deux quartiers types, Rohero II et Cibitoke***,** Mémoire, Bujumbura, Université du Burundi, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, p.21

[16] HABITAT III QUITO OCTOBRE 2016*, Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable,* New York, 31 mai 2015, p.72

[17] https://www.dictionnaire- juridique.com, consulté le12/03/2024 à 9h10

I.1.7. Viabilisation

La viabilisation est l'opération axée sur le traçage des voies de desserte, des caniveaux d'assainissement des eaux pluviales et des buses ;la prévision des emprises pour les réseaux d'eau potable et d'électricité, du téléphone et d'égouts dont l'installation est assurée respectivement par la REGIDESO pour la distribution d'eau et d'électricité, par l'ONATEL concessionnaire des réseaux téléphoniques et les services techniques municipaux charges de l'entretien de la voirie ,le réseau d'égouts, le traitement des eaux usées et l'enlèvement des immondices vers les lieux de décharges[18].

La production des terrains viabilisés requiert une mobilisation des fonds importants si bien que l'Etat s'est en partie désengagé du financement de ces travaux. Les acquéreurs de parcelles sont obligés de participer au recouvrement des frais de viabilisation, ce qui entraine une hausse sensible du prix des parcelles.

[18] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit.,p.65

CHAPITRE II : APERCU HISTORIQUE ET CROISSANCE SPATIALE DE LA VILLE DE BUJUMBURA ET GITEGA

II.1. Naissance de la ville de Bujumbura

Pour comprendre l'histoire de la ville de Bujumbura, il faut remonter au XIX^{e} siècle et les origines de la ville ne peuvent être dissociées de la présence du lac Tanganyika. C'est par ce lac que les premiers voyageurs du XIX^{e} siècle furent en contact avec la plaine littorale du graben ainsi que les régions environnantes[19].

La ville de Bujumbura est située à l'ouest du Burundi dans la région naturelle de l'Imbo. Suite à son climat chaud et humide favorable aux maladies tropicales, cette région est restée inoccupée jusque vers la fin du 19eme siècle.

En effet, même si la région de l'Imbo était peu habitée, des sources historiques traditionnelles et modernes font référence à un marché appelé MUKAZA, qui se trouvait sur le site qui abritait l'ancien marché de Bujumbura, et autour duquel quelques regroupements commencèrent à apparaitre à partir des années 1850.

« *Le lac Tnganyika fut connu grace à un Munyamwezi de Zanzibar islamisé nommé Lieben Said qui avait fait le voyage deux fois dont la seconde fois date de 1831* [20]»

En 1885, Mohamed Bin Khalfan avait réussi à prendre le contrôle de l'Imbo à partir de sa résidence MAGARA et tous les princes et chef locaux étaient sous son influence[21].

Parmi les visiteurs de la plaine de l'Imbo pendant le 19^{e} siècle, on pourrait parler des missionnaires d'Alger le Cardinal Lavigerie qui, dans les années 1880, installèrent la mission de Saint Antoine à l'Uzige ainsi que des célèbres explorateurs tels que Richard F. Burton et John H. Speke, Henry M. Stanley et David Livingstone, ainsi qu'Oscar Baumann, dont sa visite en 1892 fut suivie par l'installation d'une station militaire allemande à KAJAGA en 1896[22].

KAJAGA était très humide, à basse altitude, et très exposée à des vents puissants, que les Allemands avaient de grandes peines à combattre la malaria et à naviguer quand le temps était mauvais.

---

[19] S. NDAYIRUKIYE, *Bujumbura centenaire 1897-1997 Croissance et défis*, Harmattan, 2002 p.19
[20] Idem
[21] Ibidem, p.20
[22] Mairiebujumbura.gov.bi, consulté le18/9/2023 à 15h47

Alors, en 1897, ils déménagèrent vers un site un peu plus élevé et stratégique ou ils installèrent un port. Pour cet effet, ils engagèrent de la main d'œuvre swahilie de la Tanzanie pour construire la Boma, un complexe de 100m sur 50m qui comprenait des bureaux, des résidences, une prison et un arsenal, et qui constituaient l'essentiel du quartier administratif. Le Boma se trouvait quelque part entre l'actuelle Place de l'Indépendance et les terrains de basket-ball du Parquet.

Cette main d'œuvre de la Tanzanie, ainsi que les Askaris furent logés près de la côte, et en 1914, des marchands asiatiques les avaient rejoints et le quartier qu'ils occupaient tous était connu sous le nom de Quartier Swahili.

Cependant, en 1912, la capitale de l'Urundi, fut déplacée vers Kitega, mais Usumbura fut maintenue comme capitale du district du Ruanda-Urundi. La ville devint un centre commercial important desservi par des pistes vers le Congo, le Nord et l'Est, et par des navires vers le Sud. Elle jouait un rôle important dans les échanges entre l'Ouest et l'Est Africain.

En 1914, quand les belges reçurent un mandat des Nations Unies sur le Ruanda-Urundi, Usumbura fut retenue comme capitale politique et économique de la colonie. La ville continua à se développer sur des caractérisés par la séparation des communautés raciales[23].

En effet, en juin 1925, un édit fixa la création des sites Africaines, et en 1928, les africains qui vivaient dans le Quartier Swahili furent déplacés vers deux nouveaux villages ; `BUYENZI ne durèrent qu'une décennie. En 1941, le village de KABONDO, qui était devenu très insalubre, fut détruit. La population qui l'occupait fut temporairement déplacée vers un autre site, dans un village tout près de l'aérodrome[24].

Dans l'entre-temps, deux nouveau quartier étaient en cours de construction ; le quartier belge A BWIZA, et BUYENZI qu'on reconstruisait suivant un nouveau plan. Ces deux quartiers furent classifiés en tant que Centres extra coutumiers par édit du 22 décembre 1941.C'etaient des centres africains pour les africains évolués.

Les Européens de leur côté occupèrent l'ancien centre allemand, et au fur et à mesure que la ville grandissait, le centre fut élargi par des quartiers résidentiels, administratifs, et commerciaux.

[23] mairiebujumbura.gov.bi, consulté le 18/09/2023 à 16h12
[24] Ibidem

Ainsi, des nouvelles cités sont nées à Bujumbura, en même temps que l'espace loti continuait sa densification[25].

Usumbura était considérée comme l'ouverture de l'Empire Colonial Belge vers l'Océan Indien, alors se développa rapidement. Il y eut un important afflux de capitaux, et plus de main-d'œuvre fut importée de la Tanzanie et du Congo. Plus de main-d'œuvre signifiait le surpeuplement des villages africains. Ainsi, le quartier belge fut élargi par deux quartiers ; le Quartier Belge B au Sud, et le Fond d'avance (actuel NYAKABIGA) au Nord. Entre 1952 et 1957, sur la rive droite de la NTAHANGWA, NGAGARA(les quartiers1 à 5), KAMENGE et KINAMA furent érigés par l'Office des Cites Africains (OCAF). Ces centres furent construits pour les clercs africains, dont la plupart étaient Burundais et c'est pour cette raison qu'ils furent considérés comme les résidences des premiers intellectuels burundais[26].

Après la seconde guerre mondiale, les centres administratifs et commerciaux furent élargis de leur premier site, vers le site du stade Prince Louis RWAGASORE actuel INTWARI.

Les zones résidentielles furent également élargies ver l'Est (ROHERO I) et vers le Sud (ZEIMET). C'est également pendant cette période que furent érigés les bâtiments du Collège du Saint-Esprit (l'actuel Campus KIRIRI). Le quartier industriel fut élargi, le port avait été déplacé vers son emplacement actuel des 1950 et un nouvel aéroport fut construit (actuel aéroport international).

Le 1er juillet 1962, le Burundi accéda à l'indépendance et Bujumbura fut proclamée capitale officielle. La ville continua à se développer. De nouveaux quartiers furent crées sur les espaces qui, jadis, séparaient les communautés raciales, alors que les vieux quartiers se densifiaient.

En 1963 CIBITOKE fut créé pour accueillir des populations déplacées par la montée des eaux du Tanganyika et de ses affluents. Les quartiers administratifs et commerciaux furent également élargis entre 1962 et 1980, notamment par la construction des bâtiments de la RTNB du campus KAMENGE, des bâtiments abritant les Ministères des Finances et de l'Education, parmi tant d'autres.

A partir de 1980, Bujumbura commença à s'étendre vers le Nord vers (rivière GIKOMA) et vers le sud au-delà de la rivière KANYOSHA.

[25] M. SEBITITAWEHO, Op.Cit., p.6
[26] mairiebujumbura.gov.bi, consulté le 18/09/2023 à 16h20

En 1983, les quartiers 6 et 7 de NGAGARA furent créés, JABE était en cours de construction, ainsi que KININDO et KINANIRA.MUTANGA s'agrandissait au-delà de la NTAHANGWA pour donner naissance à GIHUNGWE (actuel MUTANGA-Nord) qui grandira plus vers le Nord pour donner naissance à GIHOSHA. Plus au nord, la SOCARTI entamait la construction de milliers de résidences qui constitueraient un quartier qui fait partie de la commune de KAMENGE actuelle Zone KAMENGE.[27]

La fondation de la ville de Bujumbura reste controversée du fait que le véritable fondateur n'est pas très bien connu[28].Selon le professeur NSABIMANA S. « la ville de Bujumbura doit son existence et son origine à l'action combinée des missionnaires et des colonisateurs »[29]

Nous pouvons admettre que la ville de Bujumbura est née grâce à l'initiative des missionnaires et des colonisateurs qui l'ont choisie pour leur but d'évangélisation d'une part et celui d'occupation et de colonisation d'autre part.

Les missionnaires étaient sous la direction du Cardinal Lavigerie et tentèrent de créer la mission « Saint Antoine de l'Uzige », l'actuelle Saint Michel en 1894, une tentative qui échoua suite aux différents qui surgirent entre eux et le Sultan Rumaliza.

II.1.1. Peuplement de la ville de Bujumbura

Depuis sa création, la ville de Bujumbura constitue la destination des milliers des gens et de famille en provenance de l'intérieur du pays (exode rural). Sa population a rapidement augmenté alors que les politiques de logement n'ont pas été rigoureuses. La question de logement se pose pour les nouveaux arrivants et les loyers explosent. Les bidonvilles prolifèrent.

Cette ville dont la population était estimée à 60000 habitants en 1962 avant d'être proclamée capitale du Burundi n'a pas cessé de s'étendre. Elle attirera des milliers des personnes venant de l'intérieur du pays dont la majorité est constitué par des jeunes aventuriers à la recherche de l'emploi et des affairistes. Le Burundi n'est pas un cas isolé dans un monde ou l'explosion démographique pousse des millions d'habitants à fuir les campagnes. Dans son rapport paru en 2004, l'ONU-Habitat affirme que la population de la ville de Bujumbura a été essentiellement jeune depuis longtemps. « En 1971, 54% de la population avaient moins de 20

[27] https:www.mairiebujumbura.gov.bi, consulté le 18/09/2023 à 16h25
[28] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.7
[29] S. NSABIMANA, « Bujumbura a cent ans (1896-1996) » In le Renouveau du Burundi n°4899, du 14 Déc., Buja, 1996, pp5-9.

ans », peut-on lire dans ce document qui montre le profil urbain de Bujumbura il y a de cela 17 ans. Dans la ville de Bujumbura, le problème de logement reste réel pour la population urbaine.

Dans son ensemble, la population urbaine de Bujumbura est constituée de différents groupes de gens. Très commercial depuis sa création, la capitale économique du Burundi est un milieu idéal pour les affaires qu'elles soient petites, moyennes ou grandes. Malgré l'absence des statistiques, on peut affirmer que bon nombre de commerçants opérant dans la ville de Bujumbura proviennent de l'intérieur du pays. Certains sont des grands commerçants, d'autres moyens, de simples exploitants de petits commerces en gestion ou de petits vendeurs ne se battant que pour gagner la ration journalière[30].

II.1.2. Avantage stratégique

Le choix de Bujumbura a été dicté par sa situation. Selon Pierre GEORGE, la situation est *« l'emplacement de la ville par rapport à des faits naturels susceptibles dans le passé ou dans le présent d'exercer une influence sur son développement »*[31].

C'est précisément le cas de la ville de Bujumbura dont l'implantation a été facilitée par les conditions naturelles qui pouvaient exercer une influence sur son développement.

Dans un pays si enclave, l'implantation de la ville à l'extrême Nord du lac Tanganyika au point de la rupture de charge de transport lacustre et terrestre constitue incontestablement une stratégie économique. La ville de Bujumbura est devenue à cet effet une plaque tournante du commerce régional.

Ce rôle s'est accentué grâce à la construction d'un port sur le lac Tanganyika afin de rendre possible les transports lacustres et les échanges avec l'extérieur.

Toujours dans cette stratégie qui a guidé la création de la ville de Bujumbura, le Professeur GAHAMA Joseph résume la situation de la ville en ces termes : *« Par sa situation de carrefour régional, elle est la fenêtre ouverte sur l'extérieur d'une zone englobant le Burundi, le Rwanda et l'Est du Congo »*[32].

---

[30] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.8

[31] GEORGE (P), *Précis de Géographie urbaine* , Paris, P.U.F, 1974, p.43

[32] GAHAMA, (J), *Le Burundi sous administration belge : la période du mandat (1919-1939*), Paris, Karthala, 1983, p.295

Selon une recherche publiée dans le rapport d'ONU-Habitat, l'Etat des villes dans le monde 2010-2011, toutes les régions en voie de développement, notamment en Afrique, dans les Caraïbes et dans le Pacifique, compteront en 2030 plus de personnes vivant en milieu urbain qu'en milieu rural.

II.1.3. Avantage politique

Devenue un lieu privilégié d'échange avec la région, Bujumbura fut choisie pour devenir capitale du District du Ruanda-Urundi et la ville devint par la suite un centre de décision pour tout le district ; journal ainsi un rôle clé à la fois dans l'administration et dans le commerce régional.

Cette situation de la ville de Bujumbura était aussi avantageuse pour les Allemands compte tenu du fait que la région de l'Imbo échappait plus ou moins à l'influence directe du roi.

Cette région avait été longtemps en contact avec les étrangers notamment les esclavagistes zanzibarites à qui l'administration royale avait fini par céder de force les bords du lac Tanganyika.

La ville de Bujumbura resta alors la seule zone d'accès aux étrangers jusqu' à la défaite du roi Mwezi en 1903 suivi de son décès peu après en 1908, date qui consacrait la fin des résistances à l'occupation étrangère[33].

II.2. Naissance de la ville de Gitega

En 1912 les colonisateurs allemands, présents au Burundi depuis 1896, fondent au centre du pays une nouvelle ville, Gitega, destinée à en devenir la capitale. Quatre ans après, la Guerre mondiale les forces à abandonner ce chantier aux conquérants belges venus du Congo.

Gitega offre un exemple de création ex nihilo d'une ville à vocation administrative et commerciale. En se référant sur les archives coloniales et des témoignages des vieux burundais, cette histoire a pu être reconstituée au ras du sol ;le choix du site sur un plateau herbeux, la difficile collecte des matériaux et le recrutement d'une main d'œuvre, le désarroi de la population locale face aux nouvelles disciplines et les calculs de ses chefs, le lancement du commerce dans une région ou la monnaie était quasi absente, l'ébauche d'une scolarisation.

[33] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.8

Gitega, de 1912 à 1916, est comme un microcosme de la logique coloniale, avec sa brutalité et ses ouvertures. Par-delà tout exotisme, cette situation à l'ouest de l'Afrique orientale allemande évoque aussi celle du Far West américain à la même époque. On y trouve les agents d'un ordre impérial en construction sur le terrain, mais les jeux d'aventuriers de toutes origines (ici asiatiques et africaines), habituels dans les situations porteuses de nouvelles frontières économiques et culturelles qui rêvent des profits souvent illusoires.

La ville de Gitega a été créée par des colonisateurs allemands pour des raisons suivantes : d'abord les véritables burundais vivent non au bord du lac dans cette plaine cruelle et mortelle, mais a l''intérieur des terres, ensuite, découlant de cette première idée, Bujumbura apparaissait comme un centre excentrique, artificiel par rapport aux propriétés du roi dans d'où il fallait s'installer au cœur du royaume[34].

Une autre raison profonde qui n'apparait pas toujours dans les motifs légaux, c'est qu'ils voulaient se rapprocher des chefs puissants du centre du pays, pour réduire leur pouvoir et leur indépendance. Il ne faut pas non plus perdre de vue que Gitega se trouvait à proximité de l'axe Bujumbura-Muyaga via Mugera.

Par ailleurs, le résident Schammer, qui avait opéré le choix avait l'espoir de pouvoir un jour naviguer jusqu'aux abords de Gitega suite à la construction du barrage Rusumo[35].

Pourtant, Gitega va garder son statut de ville seconde. Les Belges sans lui donner autant d'importance que les Allemands, vont cependant l'ériger en agglomération ou plutôt en circonscription urbaine le 27 Décembre 1928. Et une ordonnance du 7 Avril 1929 détermine les limites de la circonscription urbaine[36].

[34] J.P. CHRETIEN, *Gitega, capitale du Burundi : une ville du Far West en Afrique orientale allemande*, 1912-1916
[35] Ibidem
[36] D. NIYONZIMA, Gitega : Contribution à l'étude des relations de la ville avec sa région, Bujumbura ,Université du Burundi, FLSH, mémoire, 1977, p.14

II.2.1. Mobiles de la création de la ville de Gitega

Gitega fut fondée par les allemands en 1912. Dès leur arrivée, ils construisirent le fort Bomani, première résidence du gouverneur. Le bâtiment, toujours débout, sert aujourd'hui de la prison. La petite localité devint ainsi la première capitale du royaume de l'Urundi, partie intégrante de l'Afrique orientale allemande depuis la fin du XXe siècle à l'issue de la première Guerre mondiale, le pays fut confié à la Belgique. Gitega resta la capitale jusqu'à l'indépendance, en 1962.

Les bâtiments datant de deux époques coloniales ne sont plus nombreux. Mais la dernière résidence du dernier administrateur allemand est toujours debout, tout comme le cercle de l'alliance, lieu de rendez-vous des intellectuels et cadres blanc à l'époque

Le climat de Gitega, compare à celui de Bujumbura, chaud et humide, est plutôt tempéré. La ville dispose de nombreux atouts touristiques. C'est le berceau des tambourinaires, qui véhiculent une partie de la culture burundaise. Des eaux thermales se trouvent dans les environs de la ville en commune Giheta. Il y a également un artisanat remarquable. A l'époque des Allemands, c'est que terminait le Palade militaire qui partait du fort. Il pointe ensuite les premiers magasins, construits dans les années 1930 par les commerçants indiens ainsi que le Camp belge, succession de sept rues ou vivaient les domestiques burundais des Belges, non loin du quartier musulman. Mapfarakora parle du petit aérodrome où se posa en 1955, l'avion de Baudouin 1er, alors en tournée dans les colonies belges. En fin, il montre un arbre aux branches tentaculaires, en plein symbole de la position centrale de la ville dans le pays.

II.2.2. Avantage stratégique

La ville de Gitega est située au centre géographique du pays. Dans cette ville est planté l'arbre qui est au centre du Burundi. La ville de Gitega se positionne depuis l'époque coloniale allemande comme la plaque tournante du pays pour le transport des biens et des personnes venants d'autres provinces. La mobilité des personnes et des biens est un des enjeux essentiels de tout développement, aussi bien pour un pays que pour une ville.

La ville de Gitega n'y échappe pas. La mobilité concerne donc aussi bien les personnes que les biens et marchandises.

Les différents modes de transport qui sont les moyens de locomotion empruntés pour effectuer le déplacement sont la marche à pied, les deux-roues : motos et vélos, les voitures, à l'inverse des transports en commun qui sont les modes de transport collectif, sans oublier les camions pour les transports des marchandises.

Il faut une ville compacte et résiliente, une ville durable, économe en terres et adaptée à son environnement. Une des clefs pour réussir à bâtir une ville résiliente et compacte est la gestion à long terme des réserves foncières. Il faut que les villes s'urbanisent en tenant compte des éléments naturels à préserver dans tout le processus d'urbanisation.[37]

II.2.3. Avantage politique

La ville de Gitega fut créée par les Allemands en 1912, colonisateurs du Burundi depuis 1896. Elle fut capitale royale puis capitale coloniale. Après la Première Guerre mondiale, le Burundi fut donné aux Belges, qui décidèrent de garder Gitega comme chef-lieu. Plus tard, à l'indépendance du Burundi en 1962, les nouveaux dirigeants décidèrent de refaire de Bujumbura la capitale burundaise, en raison de ses équipements et de ses infrastructures importantes.

Depuis sa création en 1912, la vocation de la ville avait été définie comme capitale administrative du pays. Mais la matérialisation de cela n'a été effective que depuis trois décennies environ avec la tentative d'installation de divers Ministères. C'est ainsi qu'une cité administrative a été construite au début des années 1980, dans l'optique du transfert de la capitale. Aujourd'hui, elle accueille des Directions Générales de quelques institutions comme IGEBU, OBPE,…

L'objectif de transformer Gitega comme capitale politique est mis au point puisque des projets ont été annoncés avec des sites identifiés : les sièges du Sénat et de l'Assemblée Nationale (8ha à Nyabututsi) et une nouvelle cité administrative sur le site de Zege.

[37] Ministère de l'intérieur et de la formation patriotique, stratégie de la relance du développement de la province de Gitega à l'horizon 2030, Gitega, mars 2018

II.3. La ville de Bujumbura sous la colonisation allemande (1896-1916)

Les Allemands auxquels ont attribué la création de la ville installèrent d'abord une station militaire sur le bord nord du lac Tanganyika pour bloquer la pénétration des belges qui étaient présents au Congo. Le poste se trouvait à Kajaga à proximité du delta de la Rusizi et de la frontière congolaise[38].

Ce site fut par la suite abandonné à cause de son insalubrité et le poste fut transféré sur la terrasse lacustre qui constitue l'actuelle place de Révolution en 1897. Jusque-là, la fonction militaire était la seule à être menée. Mais peu après sont venus s'y ajouter les fonctions administratives, commerciales avec l'ouverture aux commerçants étrangers, arabes et asiatiques, ainsi que les fonctions religieuses avec l'installation des missionnaires et le début de l'évangélisation.

Bujumbura demeura un centre administratif et militaire en même temps que le commerce se développait. L'existence d'un important marché attirait des commerçants asiatiques (arabes et hindous) et africains (swahili).

Néanmoins, la colonisation allemande prit fin sans que le Bujumbura ait été une ville digne de ce nom. En 1916, il ne s'agissait encore que d'un centre qui s'étendait depuis les bords du lac Tanganyika jusqu'à la place du marché.

II.3.1. La période belge

« C'est durant cette période que Bujumbura connaitra un développement spectaculaire »[39].

La première Guerre mondiale (1914-1918) va avoir des conséquences directes sur le Burundi qui assista à la chasse de son ancienne puissance coloniale puis à la venue d'un nouveau maitre. Après que les Belges eurent chassés les Allemands en 1916, le pays passa sous l'autorité belge et Bujumbura fut choisi comme avant pour servir de centre administratif au pouvoir colonial.

Depuis lors, les services ont commencé à se multiplier et un personnel européen est arrivé en masse de même que les capitaux. Au même moment, une main d'œuvre autochtone et africaine affluait à Bujumbura.

[38] https://www.yaga-burundi.com, consulté le 15/02/2024 à 13h
[39] M. SEBITAWEHO, Op.Cit., p.4

La nécessité de loger toutes ces personnes amena les autorités coloniales à mettre au point un plan d'aménagement pour la construction des logements et l'équipement de la ville en diverses infrastructures.

Ce plan prévoyait la séparation entre les quartiers noirs et ceux des blancs. Jusqu'en 1928, les noirs et les commerçants asiatiques vivaient ensemble dans le quartier asiatique. Mais ces commerçants asiatiques demandèrent à l'administration coloniale d'évacuer les noirs.

C'est ainsi qu'un ordre leur fut donné d'aller habiter à Kabondo ou un terrain gratuit leur était réservé vu que *« la cité asiatique doit être réservé aux hindous, arabes et noirs d'un certain niveau social »*[40]

Un village swahili était donc formé à Kabondo mais il sera détruit 10ans plus tard *« pour des raisons de comblement de marais »* parce que la zone était inondée. En 1930, la ville de Bujumbura présente une importante voirie et des délimitations des terrains à usage industriel, militaire et résidentiel. En 1935, la croissance de la ville se fait de plus en plus sentir avec une orientation nord-ouest. Au nord se trouvaient les quartiers africains, à l'ouest les quartiers asiatique et industriel. Au centre et au sud se trouvaient les quartiers administratifs, commerciaux et résidentiels européens.

En 1938, le quartier de Buyenzi fut créé et aménagé pour les habitats du village swahili déplacés en raison des travaux de comblement des marais du quartier de Kabondo. Ce quartier fut mis à la disposition des anciens propriétaires des parcelles à Kabondo et aux nouveaux acquéreurs. Il était question d'assurer une compensation si bien qu'après le comblement des marais de Kabondo, les anciens habitants ne pouvaient pas prétendre y retourner.

Le quartier Buyenzi sera occupé en vertu de l'ordonnance n°69/sec du 22 Décembre 1941 portant création d'un centre extra-coutumier sous la nomination « village swahili ».

En vue de maintenir une nette séparation entre les quartiers européens et africains, l'administration belge en 1941 déplaçait la population de la cité indigène de Bujumbura séparée du quartier européen par la chaussée d'Astrida (actuelle chaussée Prince Louis Rwagasore).

[40] Correspondance des Titres Fonciers : Lettre n°1695 du 30 juin 1927 C3/1/cl

Cette population fut installée au nord de l'actuelle Paroisse Saint Michel et la cité qui voyait le jour porta le nom de « camp belge ». Ce quartier sera dénommé Bwiza en 1969 par la circulaire n°272/0902 du 7 mai 1969 du Gouverneur de Bujumbura portant changement de dénomination des zones et des quartiers.

Jusqu'en 1948, la ville de Bujumbura était limitée au nord par la rivière Ntahangwa et au sud par la rivière Muha. A partir de 1950, la croissance démographique liée à l'afflux d'une importante main d'œuvre et des commerçants imposa l'extension de la ville. Cette extension se matérialisa par l'installation des nouveaux quartiers comme Vugizo à l'Est et Zeimet au Sud-Ouest.

En 1950 également, les terrains réservés à l'usage industriel furent aménagés pour former le quartier industriel. Au nord du quartier industriel fut construit le port de Bujumbura.

Lorsque l'administration coloniale réalisa que les deux centres extra-coutumiers existants devenaient de plus en plus saturés, elle décida de créer deux nouvelles cites Ngagara et Kamenge construites par Office des Cités Africaines(OCAF) en 1952.Ces cites étaient proteges par la population indigène qui s'était récemment installée dans le quartier Buyenzi et dans le camp Belge et surtout par les travailleurs qui jusque-là n'avaient pas de logement.

En 1957, un autre quartier fut créé au nord de Cibitoke sous le nom de « Faubourg rural », un nom qui sera change à la suite de la circulaire n°272/0902 du 7 mai 1969 du Gouverneur portant changement de la dénomination des quartiers pour être Kinama. Dans le souci de désengorger les cites déjà existantes, une nouvelle cite fut créée à l'Est du camp Belge sous le nom de Nyakabiga. Elle était destinée à loger une main d'œuvre qui ne cessait d'augmenter.

Peu avant l'indépendance, la ville était déjà connu une expansion spatiale remarquable caractérisée par une nette séparation entre les quartiers blancs et les quartiers noirs.

Il importe de signaler que les activités qui devaient assurer le rayonnement de la ville de Bujumbura, telles les activités industrielles étaient quasi absentes. Le politique colonial refusait le développement industriel prévoyant que la colonie devait servir de grenier des matières premières pour les industries de la métropole. Seules quelques usines de transformation avaient été implantées.

La ville aura connu un essor spectaculaire grâce à sa situation et au rôle qu'elle a joué comme plaque tournante de l'ensemble commercial de la région des Grands Lacs[41].

II.3.2. La période postcoloniale

Apres l'indépendance du pays, l'Etat garda la principale ville comme la capitale du Burundi et il lui revenait de bien assurer sa croissance.

Dès lors l'Etat devait intervenir dans la planification de la ville élaborant des plans de lotissements tout en exerçant un contrôle sur le patrimoine foncier. Il lui revenait désormais de loger ses fonctionnaires et agents en augmentation grâce à la multiplication des services. La construction des logements s'accompagnait de la mise en place des équipements collectifs.

Ainsi l'Etat entreprit la construction des logements dans les espaces qui, lors de la séparation entre les quartiers blancs et les quartiers noirs, étaient restés libres sous forme de « No man's Land » pour éviter tout contact. Dans ces espaces vont être ménagés le quartier Rohero II et le quartier INSS. En 1962, la montée du niveau du Lac Tanganyika a entrainé des terribles inondations et les populations riveraines ont été obligées de quitter les lieux. L'Etat attribua aux sinistrés des parcelles à Cibitoke en même temps qu'a d'autres populations dans la nécessité d'être logées.

Ce quartier sera alors occupé entre 1963 et 1966 se densifiant au fur et à mesure qu'il s'étendait depuis sa limite avec Ngagara vers le nord. En marge des lotissements réalisés par l'Etat, des constructions anarchiques commencèrent à s'observer autour de la ville au nord comme au sud. Pour préserver la ville d'un style de vie rural, l'Etat assura la réhabilitation de ces quartiers spontanés et la production de nouvelles parcelles viabilisées

II.4. La ville de Gitega sous la colonisation allemande

En 1912, VON LANGHENN, le résident allemand transfère officiellement la résidence de l'Urundi-Usumbura à Gitega dans le but de faciliter l'administration du territoire la capitale au centre du pays. Le site choisi est le sommet de la colline culminant à 1722m. Le poste de BOMA avait le rôle de défendre et de servir les intérêts coloniaux sur le plan militaire, politique et administratif.[42]

[41] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.11
[42] J. MANARIYO, L'évolution de la ville de Gitega et ses activités commerciales, Bujumbura, UB, FLSH, p.18

Cette création reflétait l'évolution de la politique allemande qui, après s'être opposée au pouvoir royal désirait renforcer l'unité du pays autour du roi, d'où la nécessité de rapprocher l'administration de la capitale royale.

Enfin, il s'agit aussi d'un choix économique : Gitega devait être le point de rupture de charge, voie d'eau, voie terrestre, pour les marchandises venant de l'Océan Indien. Les allemands projetaient de rendre navigable la Ruvubu afin de prendre le relais de la future voie ferrée Tabora-Rusumo et atteindre Gitega par voie fluviale.

A cette époque, l'organisation spatiale n'était pas encore précisée car le premier périmètre urbain de cette ville comptait 200 habitants en 1914 dont la plupart était expatriée[43].

II.4.1. Période coloniale Belge

Au cours de cette période, la ville de Gitega amorce son véritable développement avec la création des principaux quartiers et l'érection des principaux bâtiments à caractère administratif, social et commercial. C'est à ce moment qu'on a élaboré les premiers plans de la ville.

En effet, la ville était subdivisée en deux grands ensembles importants :

- Le quartier aisé de Boma occupé par le personnel expatrié de l'administration coloniale ;

- Les quartiers pauvres habités par des ouvriers indigènes au service des agents coloniaux et des commerçants grecs et arabes[44].

La ségrégation raciale créée à l'origine de l'administration allemande continue à la période Belge. Le quartier résidentiel et administratif sont séparés de celui des africains par un no man's land. La présence des activités a entrainé l'arrivée d'une main d'œuvre aussi bien étrangère que nationale ce qui nécessite de l'espace pour le logement et d'autres activités complémentaires.

Après la deuxième guerre mondiale, la ville de Gitega connaissait un essor spatial le plus important. A cette période, la ville était organisée de façon suivante :

- A l'Est, le quartier administratif et résidentiel européen.

- A l'Ouest, les quartiers africains.

[43] J. MANARIYO, L'évolution de la ville de Gitega et ses activités commerciales, Bujumbura, UB, FLSH, p.18
[44] J.MANARIYO, Op.Cit., p.20

Au Sud, le quartier des missionnaires sur la colline Mushasha[45].

II.4.2 .La période postcoloniale

Depuis l'indépendance, la capitale du pays retourne à Bujumbura. Certaines fonctions s'exerçant à Gitega sont transférées dans la nouvelle capitale. Le quartier aisé « le Boma » (actuel quartier Musinzira) occupe par l'administration coloniale revient aux mains des dirigeants nationaux aux cadres de la coopération et aux grands commerçants. La petite bourgade de l'époque belge s'est étendue avec de nouveaux lotissements anarchiques et spontanés surtout dans le prolongement des quartiers de Nyamugari et Magarama[46].

Le développement remarquable de la ville de Gitega n'est apparu qu'avec le troisième plan quinquennal socio-économique du Burundi (1978-1982) et avec la politique de décentralisation de la capitale initiée par le gouvernement en vue de créer des pôles de développement à l'intérieur du pays.

Avec la création de l'Antenne de l'Urbanisme pour la région Centre-Est en 1988, des nouveaux lotissements ont été créés par l'habitat résidentiel haut et moyen standing dans les quartiers Shatanya II et Régideso. Aussi le projet DUB II a produit en 1992,518 parcelles d'habitat social dans les quartiers Ntobwe et Karera.On notera aussi le déplacement du marché dans un espace assez large et bien ménagé en 1991 comme c'était prévu dans les orientations du projet DUB II[47].

La crise déclenchée en 1993 n'a pas épargné la ville de Gitega au niveau du développement spatial, les conditions de vie des habitants sont devenues chères ce qui a réduit sensiblement la consommation de l'espace urbain.

A cette période comme dans tous les domaines de la vie du pays, l'urbanisme du Burundi en général et celui de Gitega en particulier a connu des problèmes. Aucun document de mise à jour n'est produit dans cette période. Certains projets en cours d'étude ont été arrêtés suite au manque de financement de la part de l'Etat ou d'autres projets d'aménagement et du développement urbain. Toutefois, la réalisation des quartiers Shatanya III et IV ainsi que des études d'aménagement des quartiers situés à l'Ouest des maisons Muyinga et au Nord du CNAR sont à signaler. Le périmètre urbain de la ville de Gitega est limité comme suit :

[45] Idem
[46] Idem
[47] J. MANARIYO, Op.Cit., p.22

Au sud, l'ancienne limite du périmètre urbain de la ville de Gitega part au pied de la colline Songa du captage de la Regideso, et suit le ravin qui coupe la RN8 en direction du Rutana, la stabilité de la maison du parti, pour rejoindre un vallon de la vallée de Karambi. Elle remonte alors cette vallée jusqu'à la RN18 en direction de Mwaro, à hauteur de son croisement avec la petite piste qui mène à Mushasha. La limite suit ensuite cette piste sur environ 600 m pour obliquer alors vers profond thalweg (ligne de plus grande pente d'une vallée) par lequel elle rejoint la vallée de Nyanzari. Elle descend cette vallée vers le Nord, puis vers l'Ouest franchit la piste menant à Mushasha, continue le long de cette rivière sur environ 1km jusqu'à un thalweg, puis remonte vers le Nord par ce thalweg sur la colline de Mushasha au point où la piste de crête de cette colline passe par un col et oblique vers le Sud[48].

La limite franchit alors cette piste en direction de l'Ouest, et suit une légère dépression en direction de la vallée de la Kinyamaganga. Elle suit alors cette vallée sur environ 1500m vers le Sud-Ouest, jusqu'au confluent avec un vallon latéral qui remonte ce vallon vers le Nord. A l'Ouest, la limite remonte ce vallon vers la Nord jusqu'au col par ou passe la route menant et allant vers la zone Mungwa. Elle loge alors cette piste vers le Nord-Ouest, le long d'une petite piste menant sur la colline de Karera jusqu'au bout de cette piste à l'aplomb d'un thalweg qui redescend dans la vallee de Nyabugogo[49].

La limite suit ce thalweg, puis la vallée de Nyabugogo sur environ 1 km vers l'Ouest pour remonter ensuite par un profond vallon qui longe l'ancienne propriété de Mwambutsa vers la piste qui relie la RN2 vers Bujumbura, à la Zone Mungwa. La limite suit cette piste en direction de la RN2, puis oblique vers le Nord-Ouest a une distance de 100m parallèlement à la RN2 sur une longueur de 2600 m jusqu'à la propriété de la Brarudi de Gitega (Bragita).

La limite englobe cette propriété, prend une distance de 100 m au Nord parallèlement à la clôture de la Bragita traverse la RN2, puis revient parallèlement à cette dernière toujours à une distance de 100m, vers le Sud-Est, jusqu'à l'aplomb de la piste menant à la Zone suit vers l'Est sur environ 700m. Elle remonte alors vers la crête Kwibuka par un thalweg jusqu'à la ligne électrique à haute tension.

[48] J. MANARIYO, Op.Cit., p.22
[49] J. MANARIYO, Op.Cit.,p.30

D'après les chiffres donnés lors du dernier reclassement des centres urbains du Burundi, la ville de Gitega vient en en deuxième position après la ville de Bujumbura[50].

II.4.3. Le droit foncier de l'époque coloniale

La période coloniale au Burundi a vu se succéder deux puissances étrangères : l'Allemagne et la Belgique. Au sujet de la première, en dépit d'une tentative d'introduire au Burundi une législation administrative et économique, on doit reconnaitre avec Louis DE CLERCK qu' *« il ne reste aucune trace de cette législation dans le droit actuel du Burundi* [51] ». D'où les développements consacrés à cette section concernent le droit mis en place par la Belgique.

En lisant les dates de certains textes juridiques de l'époque coloniale, on peut s'étonner qu'il y en ait qui datent d'avant le 21 août 1919, date à laquelle le Conseil Suprême des Puissances Allies donna mandat au roi des Belges d'administrer le Ruanda-Urundi. Pour le comprendre, il faut se rappeler que c'est la loi des Belges du 31 août 1923, soit deux ans après que la Société des Nations venait de confirmer ledit mandat, qui a uni administrativement le Ruanda-Urundi au Congo Belge[52], dont il forma depuis un vice-gouvernement général. Depuis cette date, le Ruanda-Urundi sera soumis à la législation en vigueur au Congo Belge. Concrètement, comme le décrit si bien Louis DE CLERCK, « *les décrets et les ordonnances du Gouverneur général du Congo Belge dont les dispositions ne sont pas spéciales au Ruanda-Urundi, ne s'appliqueront cependant à ce territoire qu'après y avoir été rendus exécutoires par une ordonnance du vice-gouverneur général qui l'administre* [53]».

L'évolution du droit foncier de l'époque coloniale sera fortement marquée par une dualité, qui tire son origine profonde dans la distinction entre deux groupes de personnes situées sur ce territoire : les Belges et autres étrangers d'une part, les indigènes et assimiles d'autres part. Chacun de deux groupes était soumis à un droit spécifique, avec une juridiction chargée de l'appliquer en cas de besoin. C'est ainsi qu'en vertu de l'article 4 de la loi du 18 octobre 1908, rendue exécutoire au Burundi par la loi du 21 aout 1925, les Belges et étrangers étaient soumis aux dispositions du code civil, au moment où les Burundais et Africains assimilés étaient soumis à leur droit coutumier.

---

[50] J. MANARIYO, Op.Cit., p.34

[51] L.DE CLERCK, « La place de la coutume dans le droit actuel du Burundi » in Revue administrative et juridique du Burundi ,2e année, 1er trimestre 1968, p.32

[52] Idem

[53] *Idem*

La coexistence de deux ordres juridiques a entrainé celle de deux types de juridictions : les juridictions de droit écrit, et les juridictions coutumières[54].

En ce qui concerne les droits fonciers des indigènes, le colonisateur va dans un premier temps garder le statu quo, comme en témoigne l'article 2 du décret du Roi-Souverain du 14 septembre 1886 rendu exécutoire au Burundi par l'Ordonnance du Ruanda-Urundi n°9 du 8 mars 1927. Aux termes des dispositions de cet article, « *les terres occupées par des populations indigènes, sous l'autorité de leurs chefs, continuent d'être régies par les coutumes et les usages locaux* » [55]

Dans l'ensemble, tout en gardant le statu quo, la puissance tutélaire va s'employer activement à corriger le droit foncier coutumier de ce qu'il avait d'injuste à ses yeux. Tout compte fait, on peut résumer en quatre idées l'œuvre coloniale législative en matière foncière au Burundi.

II.4.4. Le droit foncier postcolonial : De 1986 à 2012

Avec l'avènement du code foncier issu de la loi n°1/006 du 1er septembre 1986 ; plusieurs textes de l'époque coloniale sont soit abrogés, soit refondus pour réapparaitre sous un texte nouveau qui avait la prétention de faire œuvre d'unification et de modernisation : le code foncier. Plus tard, il sera lui-même complété par d'autres comme par exemples le décret-loi n°1/41 du 26 novembre 1992 portant délimitation du périmètre de Bujumbura[56], le décret-loi n°1/41 du 26 novembre 1992 portant institution et organisation du domaine public hydraulique[57], la loi n°1/010 du 30 juin 2000 portant code de l'environnement de la République du Burundi[58], etc.

L'application des dispositions du foncier de 1986 ne suscitera pas beaucoup de changements dans la gestion du foncier. Au contraire, il sera vite perçu comme inadapté à la plupart des réalités burundaises sur lesquelles il n'aura qu'une faible emprise. Même les tribunaux continueront à juger la plupart des litiges fonciers selon le droit coutumier. Les règles de procédure et de compétence prévues par ce code en ce qui concerne la gestion des terres domaniales d'une part, et l'expropriation pour cause d'utilité publique d'autre part, ne seront que rarement observées dans la pratique.

---

[54] *Ibidem*, p.33
[55] R. Bellon et P. Delfosse, *Codes et lois du Burundi*, note biblio, n°4, vol. 23, p.97
[56] Bulletin officiel du Burundi n°2/93, p.39
[57] Bulletin officiel du Burundi n°2/93, p.40
[58] Bulletin officiel du Burundi n°6/2000

Depuis 2004 déjà, l'idée de modifier ce code commence à s'enraciner, si bien qu'un avant-projet de nouveau code foncier est proposé. Il sera vite abandonné. Plus tard, en juin 2008, l'idée d'un nouveau code foncier renait avec davantage de détermination, puisque même un comité technique interministériel élargi est créé, investi de la double mission d'élaborer une lettre de politique foncière et de préparer un projet de code foncier. Des consultations communales seront organisées tout le mois d'Août 2008 dans toutes les provinces du Burundi, aux fins de recueillir un maximum de contributions sur les préoccupations que le code foncier en vue devrait prendre en charge.

Ainsi, un texte sur la lettre de politique foncière sera adopté en Conseil des ministres dans ses séances du 15 au 16 avril 2009, pour finalement être consacré par décret présidentiel le 26 avril de l'année suivante. Le 9 août 2011, c'est le tour du nouveau code foncier d'être promulgué. Un code qui, bien qu'il ne soit pas à l'abri des critiques, comporte un certain nombre d'innovations sur lesquelles nous reviendrons plus loin. 2011 est en outre l'année de publication d'un certain nombre de textes juridiques relatifs à la gestion des aires protégées, dont le plus important est la loi $n^0$1/10 du 30 mai 2011 portant création et gestion des aires protégées au Burundi

De la même façon que le code foncier de 1986, celui du 9 aout 2011 reste profondément marqué par des dispositions qui prévalaient à l'époque coloniale, le gros du contenu du code foncier de 1986 ayant été reconduit en l'Etat. Certaines innovations, comme en matière de gestion de marais par exemple, demeurent explicitement sous l'empire de la coutume. Illustration en est l'article 444. Autant son premier alinéa est regrettable en ce qu'il prévoit que « les terres de marais sont régis par le droit coutumier et ne peuvent faire l'objet d'enregistrement ».

A la lecture de cette disposition, on dirait que le législateur a estimé que les droits fonciers sur les marais n'étaient pas dignes de sécurisation, les condamnant ainsi à une perpétuelle insécurité juridique.

L'objet de ce chapitre est de comprendre les dynamiques du changement des villes de Bujumbura et Gitega au sens plus large. Dans ce chapitre la création de la ville de Bujumbura et Gitega avait des motivations diverses pour la puissance allemande. Pour la création, ces sont les Allemands qui ont contribué à la création de ces deux villes.

Pour fonder la ville de Bujumbura, ils ont installé une station militaire au bord du lac Tanganyika pour bloquer la pénétration des Belges qui étaient présents au Congo. Ce poste se trouvait à KAJAGA à proximité de la frontière congolaise.

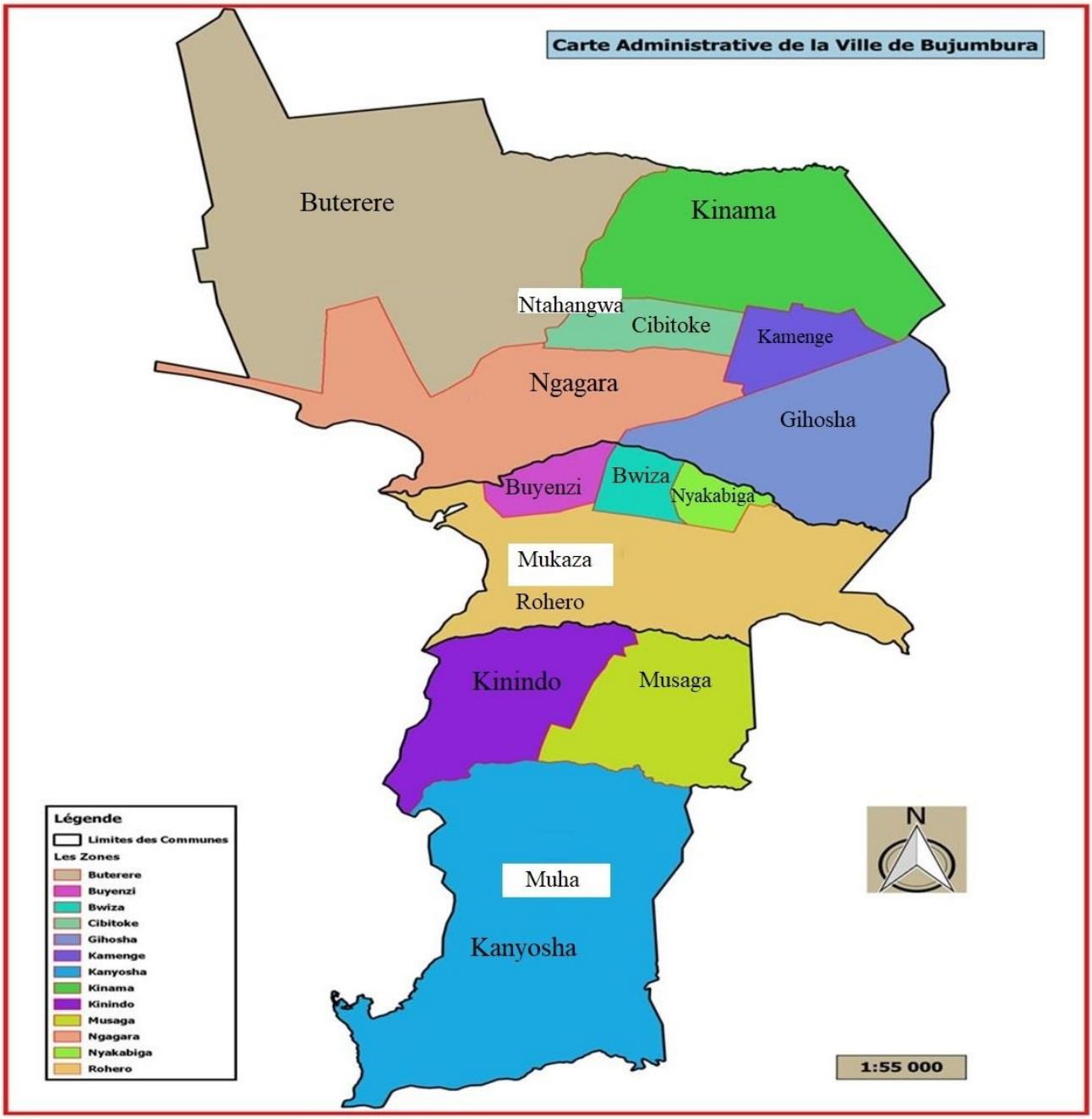
Mais, ces villes ont connu un développement pendant la période belge car les Allemands n'ont pas duré longtemps suite à la première Guerre Mondiale (1914-1918). Depuis 1918(plébiscite), le Burundi était occupé par les Belges jusqu'à l'indépendance le 1 juillet 1962.

C'est pendant cette période belge qu'on a observé le développement spectaculaire desdites villes. Bujumbura était la capitale politique et économique du pays. Après l'indépendance, le pays garda la principale ville comme la capitale du Burundi et lui revenait de bien assurer sa croissance. Le Burundi a continué la construction des logements pour développer ces villes.

On a évoqué les caractéristiques historiques des droits fonciers au Burundi où on a expliqué le droit foncier de l'époque coloniale et postcolonial.

CHAPITRE III: AMENAGEMENT ET GESTION FONCIERE DANS LES VILLES BUJUMBURA ET GITEGA

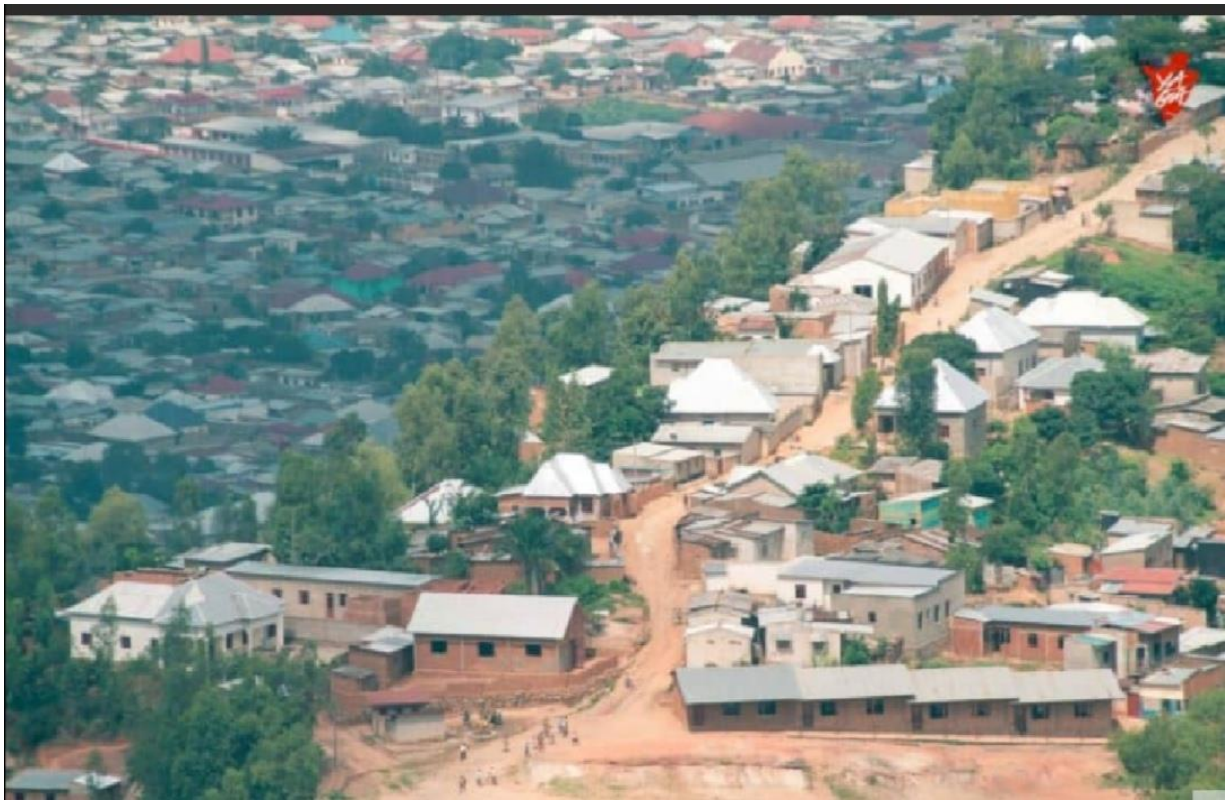
Figure 1: Carte administrative de la ville de Bujumbura



Source : Ministère des Transport, des Travaux publics et de l'Equipement, *Etude sur la problématique de la mobilité urbaine en Mairie de Bujumbura, Bujumbura, 2018, p.15*

Figure 2: Une construction anarchique dans certains quartiers de la ville de Bujumbura

Exemple du quartier Kamesa de la zone Musaga



Source : *www.http, yaga, nouveau plan d'urbanisation de Bujumbura : une annonce qui passe mal, 18-aout 2023. Dossier préparé par journal iwacu, Burundi écho et yaga*

La présente photo tirée sur le site web, est l'un de quartier Kamesa de la commune Mukaza. Cette dernière montre comment la population urbaine continue à exploiter leurs parcelles d'une façon anarchique, ce qui est un problème majeur aux habitants qui vivent en dessous des montagnes qui surplombent la ville de Bujumbura. Les concernés chefs ayant dans ces attributions le logement ou la construction devraient contrôler les activités pareilles qui seront nuisible pour la ville d'ici à venir.

L'analyse de l'évolution de la planification urbaine au Burundi montre que pendant plusieurs années, seule la ville de Bujumbura a fait l'objet d'une attention spécifique et quasi exclusive en la matière. Durant l'époque coloniale déjà, le zoning urbain était dessiné selon les activités. Un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Bujumbura fut conçu en 1982 pour donner des orientations de développement à l'horizon 2000. Globalement, ce schéma a été suivi dans sa mise en œuvre, au niveau du zoning.

Les espaces réservés à l'habitat ont accueilli les quartiers résidentiels actuels de Gikungu, Gihosha, Kigobe,Carama, Kanyosha et Kibenga.

Par contre, une partie de quartier de Kigobe qui était censée abriter les équipements structurants et servir de nouveau centre commercial-administratif fut affecté à l'habitat. Selon les schémas planifiés, la zone du centre-ville abritant l'ancien marché et les alentours devait être densifiée et modernisée mais cela ne fut pas le cas.

Depuis 2002, il n'existe au Burundi ni schéma directeur d'aménagement urbain, ni plan local ou particulier d'aménagement ou règlement d'occupation des sols.

La production de parcelles se fait au coup par coup sans une occupation préalable. Les acquéreurs de terrains doivent eux-mêmes payer tous les coups afférents à la viabilisation des terrains. Le rythme de production reste faible et les réserves foncières pour mener les opérations de viabilisation s'amenuisent surtout dans la ville.

Toutefois, des schémas d'aménagement et d'urbanisme sont en cours de préparation pour la capitale économique Bujumbura et les trois autres principales villes à savoir Gitega, Ngozi et Rumonge.

Néanmoins, le droit d'occupation du sol comme les autres droits privatifs exercés sur le sol par les indigènes, se perd par le non usage. C'est aussi l'opinion du juge L. De Clerck dans son article sur le Régime Foncier au Burundi : «*Au terme de l'évolution que nous venons d'esquisser, on peut constater que le « droit privatif » qu'exerce sur le sol celui qui a obtenu ce droit d'une des façons que nous avons décrites, constitue un véritable droit de propriété, avec cette seule réserve qu'il se perd par le non usage* [59]».

Le droit d'occupation est aussi un droit exclusif, en ce sens que le détenteur de ce droit ne peut en partager l'exercice avec personne, sans son consentement[60].

III.1. Règlement d'aménagement d'urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune. Mais la plupart de ces règles s'applique aussi en présence d'un document d'urbanisme.

[59] « Le régime foncier du Burundi » par le juge L. De Clerck, R.A.J.B., Ier trimestre, p.8

[60] SAHINGUVU G, *Les droits fonciers dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura sous leur double aspect historique et juridique* », mémoire, U.B, 1972, p.88

Le règlement national d'urbanisme fixe les règles applicables à l'ensemble du territoire (dont certaines ne sont toutefois pas applicables en présence de certains documents d'urbanisme). Ces règles portent sur :

- la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements,
- la densité et la reconstruction des constructions,
- les performances environnementales et énergétiques,
- la réalisation d'aires de stationnement,
- la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique,
- la mixité sociale et fonctionnelle,
- le camping, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et installations des résidences mobiles de loisirs et des caravanes[61].

1) Le RNU s'applique intégralement dans les communes qui ne disposent ni d'une carte communale(CC) ni d'un plan local d'urbanisme (PLU) ni d'un document tenant lieu de ce dernier.

Dans ce cas, en particulier, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les quartiers urbanisés de la commune. Peuvent toutefois être autorisés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Certaines évolutions de constructions existantes ou la construction des bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole ;

Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ;

Des constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes, etc.

2) Le reglement national d'urbanisme (RNU) s'applique partiellement dans les documents couverts par un PLU, document en tenant lieu ou une carte communale.

[61]Collectivités-locales.gouv.fr

III.1.1. Disposition générale

1. Zone d'application

Le règlement d'urbanisme s'applique à chaque nouveau quartier suivant l'établissement du plan, les limites étant indiquées par ce même plan.

Le règlement d'urbanisme doit déterminer la durée de validité en fonction de la mise en valeur effective de la zone. Il s'agit de déterminer le temps pendant lequel le programme fixe sera à terme[62].

2. Application du règlement

Le règlement d'urbanisme est soumis à quiconque, à quelque titre que ce soit, pour tout ou en partie relève de ce lotissement. Les autorités doivent veiller au respect et aux à l'application du règlement à compter de la date de son approbation[63].

3. Destination du lotissement

Le lotissement peut être destine à l'habitat résidentiel moyen standing ou haut standing et ou encore peut-il être destine à l'industrie, à l'équipement ou à usage mixte[64].

4. Affection du sol

Selon le type d'utilisation du sol, le lotissement peut comprendre :

- une zone résidentielle occupée des parcelles privées ou par le petit commerce ;

- une zone occupée par des équipements ou les espaces verts ;

- une zone destinée aux VRD (voirie et réseaux divers)[65]

III.1.2. Dispositions particulières aux quartiers résidentiels

1. Types d'utilisation du sol autorisées

- Bâtiments à usage d'application et leurs annexes
- Bâtiments à usage commercial
- Bâtiments à petite activité artisanale tel qu'atelier de couture, boulangerie ne provoquant pas de nuisance et de pollution

[62] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.45
[63] Idem
[64] Idem
[65] Ibidem

- Etablissements à caractère culturel et social, les aires de jeux et divers services liés à l'habitat
- Les aires de stationnement[66]

2. Types d'utilisations interdites

- Bâtiment d'usage de Bureau et leurs annexes quand le quartier est affecté à l'habitation
- Implantation des industries
- Activités incompatibles avec l'habitat (ateliers de garage, boites de nuit)
- Dépôts nuisibles à l'hygiène et à l'environnement[67]

3. Accès à la voirie

Toute parcelle doit être servie par une voie carrossable sinon elle ne peut être construite.

4. Raccordement aux réseaux divers

- Toute parcelle doit avoir un raccordement individuel au réseau d'eau potable et d'électricité sauf pour le cas d'insolvabilité extrême.
- Le raccordement au réseau téléphonique dépend des moyens et de la volonté de chaque ménage.
- L'assainissement doit être fait au moyen de la canalisation des eaux pluviales depuis les divertissements des toitures jusqu'aux caniveaux de la voie publique.
- L'assainissement des eaux usées sera assure au moyen des fosses septiques et puis perdus.
- Les ordures ménagères doivent être déposées dans des bacs pour être déplacés vers les décharges publiques par la SETEMU[68].

5. Coefficient d'occupation du sol et coefficient d'emprise du sol

Le coefficient d'emprise du sol et celui d'occupation du sol varient selon le quartier mais doit être de préférence maximal.

Les constructions en hauteur sont encouragées.

[66] Ibidem
[67] Ibidem
[68] Ibidem

III.2. Domanialisation des terres vacantes

L'étatisation des terres urbaines date de l'époque coloniale. L'autorité tutélaire avait déclaré plusieurs terres de la ville de Bujumbura et de Gitega relevant du domaine de l'Etat. L'importance que lui conférait sa fonction de capitale du Ruanda-Urundi supposait des réserves foncières suffisantes pour l'installation des services publics, des entreprises industrielles et commerciales et pour la construction des logements. L'Etat était alors le grand propriétaire foncier grâce à l'interdiction d'occupation des terres vacantes et à l'expropriation des indigènes sans titre de propriété par l'autorité tutélaire[69].

Les terres étatisées ont été progressivement occupées par des établissements publics et privés, par des maisons résidentielles et au fur et à mesure que la ville se développait, les terres domaniales se raréfiaient. L'essor démographique avait causé l'épuisement des terres considérées comme domaniales.

Il a fallu donc recourir aux propriétés pour « cause d'utilité publique » afin de réaliser les programmes de développement urbain surtout quand les pouvoirs doivent chercher des possibilités d'extension de la ville.

III.2.1. Expropriation pour cause d'utilité publique

« L'expropriation pour cause d'utilité publique est une mesure exorbitante du droit commun, par laquelle une personne morale de droit public usant de ses prérogatives de puissance publique en vue de la réalisation d'une œuvre d'intérêt général, contraint une ou plusieurs personnes physiques ou morales à lui céder la propriété ou des biens immeubles leur appartenant moyennant versement d'une indemnité [70]».

L'Etat doit trouver des terres pour réaliser ses projets et programmes d'intérêt public notamment la construction des écoles, des hôpitaux, marchés et routes et pour le cas de la ville de Bujumbura, pour faire face au problème d'espace pour logements. L'expropriation pour cause d'utilité publique se fait alors par la transformation des sols sous-occupation rurale ou semi-rurale appartenant aux privés en sols urbains domaniaux.

[69] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.54

[70] NGONGANG-OUANDJI (A.), « L'expropriation pour cause d'utilité publique » in Revue Juridique et Politique indépendance et coopération, paris, Librairie générale de droit et Jurisprudence, 1970, no4

Ce transfert de propriété est une opération qui s'effectue en cinq temps :

- déclaration d'utilité publique provisoire
- identification du site
- enquête de vacance
- déclaration d'utilité publique
- payement des indemnisations[71]

Dans l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat engage des sommes colossales pour indemniser la propriété foncière, les cultures et les immeubles.

L'indemnité octroyée aux expropries les aider à réparer le « tort » cause par la décision d'expropriation et cette dernière est assimilée à une vente sauf que les négociations entre les deux parties ne sont pas totalement libres. L'expropriation exerce souvent une contrainte et impose de gré ou de force l'acceptation de la décision d'expropriation.

III.2.2. Les indemnités d'expropriation

Elles sont déterminées par une commission conjointe des pouvoirs publics et des représentants des personnes suite à l'expropriation et l'acte d'expropriation modifié par l'autorité ministérielle.

« Le paiement de l'indemnisation d'expropriation pour cause d'utilité publique est, dans tous les cas, un préalable à toute action de déplacement de la personne expropriée »[72]. En cas d'urgence constatée et dans les cas après paiement de l'indemnité d'expropriation, cette ordonnance mentionne que l'autorité compétente peut ordonner de faire quitter urgemment l'exproprié nonobstant tout recours judiciaire. L'indemnisation peut prendre la forme, soit d'une indemnité pécuniaire, soit d'un échange assorti, le cas échéant d'une indemnité partielle destinée à la réinstallation de l'exproprie. L'exproprie peut exiger une indemnité pécuniaire a défaut d'accord à l'amiable, il s'en réfère à la juridiction compétente. Pour recevoir, la nouvelle ordonnance indique le concerné doit présenter, à l'autorité expropriante, les documents authentiques démontrant les droits dont il réclame l'indemnisation. Il s'agit notamment d'un titre foncier, un titre mineur, un certificat foncier, un titre administratif ou tout autre document d'acquisition du bien ou détention des droits objets d'expropriation.

[71] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit.,p.55
[72] Ibidem

Ces documents doivent être remis en original à l'autorité expropriante simultanément avec le paiement de l'indemnité ou de la délivrance du bien de compensation pour leur annulation pour le service compétent[73].

Cette ordonnance signale que les tarifs d'indemnisation applicables aux cultures vivrières, annuelles et bisannuelles sont obtenus par l'application de la formule suivante ; *Les rendements des cultures annuelles, bisannuelles et pérennes peuvent être appréciés cas par cas au moment d'expropriation sur base de l'espèce de la variété et de l'état de leurs champs*[74].

III.2.3. Droit de reprise de terres concédées

Toute terre concédée peut être reprise par l'autorité concédant si elle devient nécessaire à la réalisation d'un projet d'utilité publique. La décision ordonnant la reprise d'une terre concédée doit être précédée d'un préavis notifie au moins six mois à l'avance au concessionnaire, et le cas échéant, au tiers occupant ladite terre.

L'indemnité de reprise est égale au montant de la redevance annuelle due pour la terre concédée, augmentée la valeur des impenses effectuées par le concessionnaire, notamment la valeur des installations, des constructions, des plantations ou des cultures d'un cycle de récolte supérieure à une année. Les impenses à rembourser sont égales à la valeur vénale des biens abandonnés par le concessionnaire apprécié au jour de l'expiration du préavis par accord amiable entre les parties, ou à défaut, par la juridiction compétente. Seules les impenses conformes à l'affectation du terrain et au plan de mise en valeur définis au contrant sont remboursées[75].

III.3. Concession des terres domaniales aux particuliers

La concession est juridiquement une faculté privative d'exploiter un bien domanial confère à un particulier avec condition de mise en valeur[76].Les terres acquises en raison de vacances ou résultat de l'expropriation pour cause d'utilité publique deviennent de facto le domaine de l'Etat.

---

[73] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit.,p.55
[74] Idem
[75] Loi n°2/13 du 9 aout portant révision du code foncier du Burundi, p.53
[76] SINOU (A.) et Alii, *Les villes d'Afrique noire : Politique et opération d'urbanisme et d'habitat entre 1950 et 1960*, Paris, documentation française, p.66

Le domaine privé de l'Etat est constitué par tous les biens que l'Etat ou les collectivités publiques détiennent dans les conditions de droit privé. Le titulaire du domaine assure lui-même la gestion par l'intermédiaire d'un service public.[77]

Les réserves foncières ainsi constituées sont concédées en partie ou en totalité par l'Etat aux particuliers ou l'Etat peut via ses sociétés immobilières construire des maisons qu'il met en location ou en location-vente.

III.3.1. Aménagement des terrains à attribuer

Les terrains urbains ne peuvent pas être mis en valeur sans un aménagement préalable, lequel consiste en la subdivision en plusieurs lots et parcelles afin d'en faire bénéficier au plus grand nombre possible des demandeurs mais aussi de donner à la ville une morphologie propre, distincte de la campagne.

III.4. Une fiscalité foncière en longue hibernation, réveillée par la nécessité

L'apport encore très faible des services publics notamment dans les opérations d'aménagement du territoire en zones rurales et urbaines, pour l'implantation et l'entretien des infrastructures (logements, routes, adduction d'eau, hygiène et salubrité, etc.) et dans le contrôle du respect effectif des normes de gestion foncière met en lumière la problématique du financement des services fonciers et sociaux ainsi que celui de la fiscalité foncière.

Selon un audit urbain, organisationnel et financier effectué en 2012 sur la mairie de Bujumbura, les communes de la capitale ne collectaient en moyenne que 1.130FBU (moins d'un dollar américain) de recette par habitat par an[78].

Théoriquement, au Burundi, la terre et les immeubles supportent plusieurs impôts qui sont bases sur les éléments de valorisation différents : la superficie, le prix de vente, les revenus locatifs perçus, etc. La superficie et les caractéristiques des terrains dont leur emplacement géographique, constituent des critères de base à la taxation pour l'impôt foncier. Le prix de vente est utilisé pour les taxes locales et nationales sur les cessions immobilières. Les revenus fonciers sont utilisés pour les immeubles loués. Il existe une taxe que l'on parle lorsque l'Etat donne des parcelles en location avant l'attribution du titre de propriété. C'est une recette non fiscale.

---

[77] SINOU (A.) et Alii, *Les villes d'Afrique noire : Politique et opération d'urbanisme et d'habitat entre 1950 et 1960*, Paris, documentation française, p.66

[78] Audit urbain organisationnel et urbain de la mairie de Bujumbura. URAM, juillet 2012

La mutation de la terre gérée par les services du cadastre et des titres fonciers est aussi soumise à une taxe de mutation de 3% de la valeur des biens objets de transaction. Cette valeur est fixée par la loi. Il existe également un impôt sur les plus-values prévu par la loi n°1/02 du 24 janvier 2013 relative à l'impôt sur les revenus, qui est notamment perçu sur les ventes d'immeubles.

III.4.1. L'impôt foncier

Depuis la période de la colonisation, au Burundi, la possession de la propriété ou des droits réels comme usufruit, l'emphytéose sont générateurs du paiement de l'impôt foncier.

Depuis la loi n°1/002 du 2 avril 1984(articles 3,4 et 5) jusqu'à la loi n°1/02 du 3 mars 2016 portant réforme de la fiscalité communale au Burundi, les tarifs de l'impôt fixe au mètre carré n'avaient pas été modifiés. La loi n°1/02 du 3 mars 2016 portant réforme de la fiscalité communale au Burundi n'a pas les principes de base pour le calcul de l'impôt foncier. Elle modifie surtout les tarifs de calcul, revus à la hausse.

C'est depuis 1984 et après les leçons tirées d'une terrible épidémie de choléra (1978-1979) que la collecte de l'impôt fut cédée par le Gouvernement aux communes pour pouvoir financer certains services sociaux de base à la population. La superficie non bâtie est imposable seulement dans la ville de Bujumbura[79].

Au cours de l'année 2017, le bureau de la mairie de Bujumbura a lancé une campagne pour une collecte systématique de l'impôt foncier. A grand renfort de communiqués publics et de mise en garde contre les retards de paiement, cette campagne a déclenchée une ruée sans précédent depuis l'indépendance du Burundi pour l'acquittement de ladite taxe. Cette campagne suivait de presque deux ans la clôture d'un programme d'adressage fiscal dans cinq villes du Burundi, dont Bujumbura soutenu par la Banque Mondiale.

Parce qu'elle n'en a ni le mandat ni les moyens en personnel qualifié et suffisant, la mairie de Bujumbura s'abstient de tout rôle de vérification préalable de l'authenticité des droits de propriété exercés sur les terrains et les immeubles pour lesquels elle perçoit de l'impôt foncier. Néanmoins, si elle se poursuivait avec systématisme et rigueur, cette procédure de collecte de l'impôt foncier pourrait contribuer à la sécurisation foncière pour au moins trois raisons :

[79] F. NIMUBONA, *Couts d'inefficience de l'impôt foncier en mairie de Bujumbura*, p.105

- L'obligation d'acquitter l'impôt foncier pourrait dissuader certaines personnes de faire des revendications fallacieuses sur des propriétés en raison des obligations fiscales qui naissent avec ;

- La collecte et l'enregistrement de l'impôt foncier peuvent aussi permettre de résoudre plus facilement quelques types de conflit foncier, en apportant par exemple des preuves d'occupation ou de « possession » d'un terrain ;

- Bien qu'elle repose sur les informations déclarées exclusivement par le seul propriétaire présumé, la procédure d'acquittement de l'impôt foncier apporte des informations foncières (superficie, croquis) qui peuvent servir des références, notamment au cours d'une procédure contentieuse.

L'exigibilité de l'impôt concerne pratiquement toutes les personnes titulaires d'un droit de propriété et de location sur une parcelle urbaine[80].

III.4.2. La mise en application du droit foncier au Burundi

Dans la nomenclature des impôts et taxes au Burundi, l'impôt foncier est classe dans la catégorie des impôts réels. C'est un impôt annuel sur la superficie des propriétés foncière bâties ou non bâties situées au Burundi. L'impôt sur la superficie des bâtiments et constructions est calculé par mètre carre de superficie et selon la nature de construction (Article 13 du code général des impôts et taxes, 2006) :

- construction en dur ; 36f par m^2 bâti ;
- construction en semi dur : 24f par m^2 bâti ;
- construction en non dur : 15f par m^2 bâti.

L'impôt foncier sur la superficie non bâtie est fixe a :

- 2f pour m^2 pour les zones à équipement minimum ;

- 3f pour m^2 pour les zones moyennement équipées ;

- 4f par m^2 pour les zones hautement équipées.

[80] KAMARIZA (I.), « La politique de concession de parcelles à usage d'habitation en milieu urbain et le régime foncier y afférent », U.B, 1986, p.91

L'impôt foncier a été transféré aux Communes et à la Mairie de Bujumbura par le Décret-loi n°1/026 du 21/7/1987. Avant cette date, ce type d'impôt était perçu par le Ministère des Finances. Avant 2017, chaque propriétaire d'une maison ou d'une propriété foncière s'acquittait de l'impôt foncier quand il le souhaitait. C'est seulement quand un redevable demandait certains documents administratifs comme par exemple l'attestation de non redevabilité qu'il devrait justifier qu'il est conformité par l'impôt foncier.

C'est à partir de Janvier 2017 que l'obligation de payer l'impôt foncier a été mise en application. En effet, dès le 1er janvier 2017 jusqu'au 30 Mars de la même année, chaque propriétaire de parcelle bâtie ou non bâtie devrait déclarer des éléments nécessaire à l'établissement de l'impôt foncier. Le défaut de déclaration dans les délais entraine des pénalités allant de 10 à 50% de l'impôt qui devrait être déclaré par paiement de l'impôt s'effectue au comptant au moment du dépôt de la déclaration. Après cette date, les montants dus sont majorés de 10% et de 1% par mois de retard. En cas de non déclaration, l'impôt est rappelé pendant quatre ans[81].

Ce recouvrement « force » est intervenu dès qu'il y a eu transfert de l'impôt sur les revenus locatifs, autrefois aperçu par la Mairie et les Communes, vers la fiscalité de l'Etat gérée par l'Office Burundi des Recettes (Ordonnance n°540/530/13…/2017). Ainsi, dès Janvier 2017, la Mairie a fait recouvrer simultanément l'impôt foncier du pour les exercices 2014 à 2017.

Ce travail évalue les couts de conformité et administration encourus par les contribuables et l'Etat lors de recouvrement de cet impôt au cours de la période de Janvier à Juillet 2017.

Signalons que pour le moment, la Mairie de Bujumbura et la ville de Gitega perçoit deux types d'impôt : l'impôt foncier et l'impôt sur les pylônes ou les mats.

III.4.3. Dynamisme dans la gestion des parcelles

La gestion du patrimoine foncier a connu au cours du temps un transfert de l'autorité. Pendant la période coloniale, le pouvoir de gestion du domaine foncier de l'Etat était dans les mains du conservateur des titres conformément à l'ordonnance du Ruanda-Urundi(ORU) n°37/T.F du 3.7.1944[82].Ce gestionnaire avait le rôle de suivre les conditions de vente et de gestion technique, juridique et domaniale. Il était chargé de la gestion technique, juridique et administrative du patrimoine foncier.

[81] F. NIMUBONA, *Couts d'inefficience de l'impôt foncier en mairie de Bujumbura*, p.105
[82] BELLON (R.) et DELFOSSE (P.) : Codes et Lois du Burundi, 1970, p.954

Il était également chargé du lotissement, du mesurage et du bornage des terres, de l'attribution des parcelles et de la conservation des titres[83]. Cette conservation des pouvoirs sur une seule personne ne s'avéra inefficace et on doit constater que la coordination de ces services par une seule personne était impossible. Le département d'urbanisme acquiert par la suite le pouvoir de gérer le domaine foncier à la place de conservation des titres fonciers.

III.4.4. La direction générale de l'urbanisme et de l'habitat

Les compétences de cet organe sont larges en matière de gestion et d'attribution des parcelles dans la ville de Bujumbura. Il lui appartient de disponibiliser les terrains pour le projet de développement urbain et de les mettre à la disposition des demandeurs. C'est elle en effet qui réceptionne toute les demandes introduites par les personnes physiques désireuses de construire des logements ainsi que celles des établissements de commerce ou industrielles, de même que celles des établissements scolaires et hospitaliers.

La Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat ne pouvant règlementer l'occupation de tous les quartiers, la municipalité de Bujumbura s'occupe de la règlementation des quartiers périphériques non encore aménagés.

Les normes en vigueur aux habitants de revenus modestes d'occuper un terrain à titre provisoire en attendant d'en acquérir si possible un titre de propriété au moment des travaux de lotissement.

L'ordonnance ministérielle n°720/119 du23/4/1983 portant réglementation de l'occupation des parcelles donne compétence à la Mairie de contrôler l'occupation et de délivrer un Titre d'Occupation Provisoire.

Il est délivré à tous les détenteurs de parcelles qui ne les occupent pas en vertu d'un contrat de location domaniale passe avec les représentants du gouvernement. Le titre d'occupation provisoire présente l'avantage d'éviter que les terrains non encore enregistres ne subissent que des évasions fiscales et limite dans une moindre mesure l'occupation anarchique des terres. L'acquisition d'un Titre d'Occupation Provisoire suppose à possession d'une parcelle et une présentation de plusieurs documents. Les autorités de la Mairie exigent des documents attestant l'authenticité d'une vente ou d'une cession simple.[84]

[83] Archives du département du Notariat et des Titres Fonciers, Dossiers des cessions et concessions des terres domaniales

[84] Notes de services du Titre d'Occupation Provisoire.

Il s'agit en cas de vente :

- d'un ancien titre de vendeur comprenant le TOP original, une attestation d'appartenance établie par l'administration à la base, un acte de notoriété signé par le tribunal et un témoignage approuvé par le chef de zone et authenticité par le notaire ;
- d'une attestation de vente de la zone ;
- d'un contrat de vente ;
- d'une expertise établie par le département technique de la Mairie ;
- d'une quittance ;
- d'une attestation de non redevabilité

En cas de notation ou de cession, la Mairie exigea :

- d'un ancien titre original ;
- une attestation de cession signée par le chef de zone ;
- une convention sous seing privé authentifiée ;
- une expertise établie par le département technique ;
- une quittance et une attestation de non redevabilité

Le titulaire du Titre d'Occupation Provisoire s'engage dès son obtention à ne pas morceler la parcelle, à respecter les limites de la parcelle matérialisées par les bornes et à mettre en valeur le cas échéant la parcelle selon les dispositions de l'urbanisme et de l'hygiène[85].

III.4.5. Office burundais de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

L'Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction « OBUHA » en sigle, est un établissement public à caractère administratif crée par le décret n° 100/079 du 24 mai 2019 après fusion de 6 institutions dont la Société Immobilière Publique « SIP », l'Encadrement des Constructions Sociales et Aménagement des Terrains « ECOSAT », le Laboratoire National du Bâtiment et des Travaux Publics « LNBTP », la Régie des Services Municipaux « SETEMU », Direction Générale du Bâtiment « DGB » et la Direction Générale d'Urbanisme et de l'Habitat « DGUH [86]».

[85] OM n°720/119 du 23/4/1983, Formulaire d'un Titre d'Occupation Provisoire.
[86] OBUHA

Les principales missions de l'OBUHA sont ci-après :

- Acquérir des espaces à bâtir auprès du Ministère en charge de l'environnement ;
- Acheter des espaces à bâtir aux privés avec l'accord du Ministère en charge de l'Environnement sur demande du Ministère de tutelle ;
- Nouer des relations de partenariat ou des conventions de financement avec des institutions ou des personnes morales publiques ou privées, nationales ou étrangères, intervenant dans le domaine de l'urbanisme ou de l'habitat ;
- Procéder au lotissement des nouveaux sites conformément à l'orientation du Gouvernement en matière de planification ;
- Promouvoir la production des parcelles viabilisées et de logements sociaux ;
- Entreprendre et mener toute initiative concourant à la production de l'habitat urbain ;
- Construire des bâtiments sur commande en tenant compte des spécificités de leur exploitation ;
- Identifier des espaces pour y ériger des infrastructures ;
- Encadrer les développeurs immobiliers des logements sociaux ;
- Faciliter la connexion en eau, à l'électricité et à l'internet dans les quartiers et bâtiments ;
- S'occuper de la maintenance des bâtiments, de l'ornementation et de l'assainissement des lieux ;
- Procéder à l'aménagement et à l'entretien des voies d'accès dans les quartiers ;
- Promouvoir un système de location-vente sur le long terme ;
- Entretenir et réparer les voiries urbaines et semi-urbaines ;
- Procéder à l'évacuation des eaux usées et des immondices ;
- Prendre une police d'assurance auprès des compagnies d'assurances en faveur des bâtiments construits et veiller à la conclusion d'une police d'assurance en cas d'acquisition des appartements ou bâtiments par les acquéreurs [87];
- Promouvoir l'utilisation des gaz domestiques ;
- Veiller à la protection du lac Tanganyika et des cours d'eau traversant la Mairie de Bujumbura et d'autres villes ;
- Gérer les terres réservées aux investisseurs immobiliers ;
- Promouvoir les constructions en hauteur (densification verticale) ;

[87] OBUHA

- Nouer des relations de partenariat avec les détenteurs des parcelles à construire en vue de leur valorisation ;
- Veiller au respect des normes de construction dans tout le pays ;
- Analyser et valider les caractéristiques techniques des matériaux de construction fabriqués au Burundi ou importés ;
- Procéder à la certification des études et de travaux ainsi qu'à l'archivage des résultats des différents études géotechniques et des essais ;
- Analyser et valider les plans de construction des maisons suivant les catégories et les normes de constructions dans les centres urbains et semi-urbains ;
- Exécuter la politique gouvernementale en matière de location des logements pour les dignitaires ayant droits et des bureaux pour les services publics ;
- Promouvoir l'industrie du bâtiment ;
- Assurer le suivi des projets d'investissements dans les domaines des bâtiments publics.

Dans son activité 'Office se réfère également au Plan Directeur de l'Urbanisme. En matière de l'Urbanisme et de l'Habitat, les documents de l'Office font foi. Depuis sa création jusqu'à l'heure actuelle, OBUHA fonctionne en s'appuyant sur le personnel nommé à titre intérimaire issu des différents institutions fusionnées donnant naissance OBUHA. Le Conseil d'Administration, dans sa réunion du 30/10/2020, a donné feu vert au Commissariat General de recruter le personnel propre à l'OBUHA.

III.4.6. La demande des parcelles

Le caractère capricieux des bailleurs à l'endroit de leurs locataires, la valorisation des terrains urbains comme un bien économique et investissement sur, le souci du bien être chez soi sont des facteurs qui poussent les gens, résident ou non dans la ville de Bujumbura, à exprimer les besoins d'une parcelle. Les demandes enregistrés annuellement se comptent par milliers et les motivations évoquées sont si pertinentes que les gestionnaires ont du mal à distinguer les plus urgentes les unes par rapport aux autres.

Hormis quelques spéculateurs fonciers observables parmi les demandeurs, la plupart des demandes sont dictées par le souci de chacun d'être propriétaire d'une parcelle si petite soit-elle pour loger sa famille et qui pourra être léguée plus tard à ses enfants. Et comme le disait si justement P.VERHAGEN *« un logement répond à un besoin d'espace, un besoin*

d'indépendance des groupes des personnes à l'intérieur du logement, un bien-être social et un besoin d'intimité du groupe familial .» [88]

III.4.7. Améliorer la gestion des territoires urbains, notamment le contrôle de l'étalement urbain

La gestion des terres urbaines se réalise à deux niveaux à savoir la mise en œuvre des outils et de documents de planification à l'intérieur du périmètre urbain ; et le suivi pro- actif de l'extension des périphéries immédiates à l'extérieur du périmètre de développement des villes.

Au niveau des compétences et des procédures, le pouvoir de cession de parcelles urbaines appartient au Ministre en charge de l'urbanisme. Il ne peut céder ou concéder plus d'un hectare conformément au code foncier. Ce dernier doit partager ses pouvoirs avec une Commission foncière nationale, qui doit donner son avis préalable sur les dossiers de demande. Dans la gestion quotidienne, les pouvoirs du Ministre sont actuellement délégués au Directeur général de l'urbanisme et de l'habitat.

La procédure de cession des parcelles telle que régie par les dispositions du Code foncier comprend trois phases :

- La demande écrite de la personne physique ou morale intéressé ;
- L'instruction du dossier par l'autorité compétente;
- La décision de cession ou de rejet de la demande par l'autorité compétente.

En pratique, le terrain est d'abord loti, (c'est-à-dire divisé en lots) et viabilisé par les aménageurs publics ou privés agréés par la Ministère ayant l'urbanisme dans ses attributions. Après les opérations de viabilisation, les parcelles sont mises à la disposition de l'Administration de l'urbanisme et de l'habitat qui délivre aux candidats acquéreurs des lettres d'attribution.

La procédure est longue, tortueuse et compliquée d'autant plus que l'offre est de loin inférieure au volume des demandes des parcelles.

Cela entraîne des arrangements des privés, et des spéculations foncières sur les périphéries des périmètres urbains. Il en résulte des établissements spontanés, caractérisés par des mélanges des constructions en dures, et semi dures, et par des voies de circulation aléatoires

[88] VERHAGEN, (P.), Le problème de l'habitat rural en Afrique noire, Bruxelles, CEDSA, 1960, p.28

sans forme géométrique régulière ; et sans aucun assainissement planifié. Les cas illustratifs sont tels que GIKUNGU Extension ; GIHOSHA extension ; KIBENGA extension ; cas de MUSHASHA à GITEGA.

A l'intérieur du périmètre urbain, l'insuffisance de contrôle du développement urbain se caractérise par le phénomène redoutable d'implantations des baraques et des kiosques sur certaines artères principales du centre- ville de Bujumbura. Il en est de même des dépassements des limites des parcelles, avec des constructions empiétant sur certaines voies publiques. Une forte sensibilisation est très souhaitable sur cette question.[89]

III.5. La crise foncière, les pratiques spéculatives et les difficultés d'acquisition de parcelles

L'observation de la crise du logement, montre que l'évolution du marché des terrains et des logements ainsi que les politiques des logements entrepris par les pouvoirs publics ont provoqué un mouvement sans précèdent d''appropriation-exclusion réduisant la marge de manœuvre des populations à faibles revenus. Les interventions des pouvoirs publics dans la production foncière ont parfois même activement contribué à cette exclusion. Cette intervention publique vise généralement plus à agir sur les systèmes fonciers urbains par le biais de la règlementation relative à l'usage des sols que par des dispositions réglementant la propriété foncière.

Les lois et les règlements relatifs à l'usage et à` l'occupation de sol en zone urbaine sont supposés avoir un effet sur l'ensemble du processus de la production foncière. Cet effet se justifie en partie parce que la Banque Mondiale assigne aux pouvoirs publics lorsqu'ils mettent en place un système de contrôle de l'usage des sols en vue d'asseoir un développement objectif. Elle leur assigne entre autre : l'efficacité en termes d'accès au sol a un cout raisonnable, la sante et la sécurité, le bien-être, la justice sociale, l'adaptabilité au changement économique et social, `l'arbitrage des conflits sociaux[90].

Les outils d'intervention dans le contrôle de cet usage du sol étant connus, ces derniers ont dans bien des cas un effet ségrégatif et discrimination sur le plan foncier si l'on considère les dispositions relatives à la densité, à l'occupation du sol et au code de construction.

[89] S. SINDAYIGAYA , rapport national pour habitat III, juillet 2015, p.14
[90] O.TOYI, Crises de la démocratisation et politiques publiques urbaines de l'habitat dans la ville de Bujumbura de 1962 à 2009, thèse, Université de Pau et des pays de l'Adour, 2012, p.332

L'insuffisance des terrains viabilisés est la conséquence même de la réglementation et des pratiques inappropriés qui empêchent un accès aisé au sol pour les ménages à faibles ressources financières. Même quand les terrains existent en suffisance pour répondre à la demande de logement, les procédures administratives d'acquisition sont tellement longues et compliquées que la majorité des ménages est contrainte de construire sur des terrains acquis de manière frauduleuse. Cette pratique se vérifie à Bujumbura, et elle est renforcée par l'héritage du pouvoir colonial du droit exclusif ou ségrégatif pour les propriétés de la circonscription urbaine. Ainsi, les autorités urbaines chargées de l'urbanisme, morcellent les propriétés foncières, en fonction des critères qui rappellent en quelque sorte les critères coloniaux et variant selon les revenus ou les classes sociales. Par exemple, nous constatons que jusqu'aujourd'hui le lotissement haut standing est réservé, comme à l'époque coloniale aux hauts fonctionnaires, aux coopérants, aux riches commerçants ou hommes d'affaires prospères ; bref à la catégorie des personnes ayant socialement réussi de manière remarquable. Par contre, le lotissement bas standing est destiné aux populations urbaines relativement pauvres[91].

III.5.1. La problématique du mode d'acquisition foncière et de gestion inefficace des conflits fonciers urbains par l'Etat

Une portion foncière est acquise donc de diverses voies. Elle peut être acquise par héritage, par achat, par prêt ou location.

Ainsi dans la ville de Bujumbura et Gitega les parcelles proviennent de différentes sources : les gens les obtiennent soit par les canaux administratifs qui produisent et distribuent les parcelles à bâtir comme la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH ou de la Société Immobilière publique SIP ou encore de l'Encadrement des Constructions Sociales et Aménagement des Terrains ECOSAT qui se charge des constructions sociales). Les parcelles peuvent être obtenues par achat auprès d'un propriétaire, par héritage ou sous d'autres formes dont le don par exemple, voire le gain par la loterie nationale. Les parcelles peuvent être obtenues par une acquisition, dite amiable, qui résulte d'une négociation entre le propriétaire du bien et l'acquéreur quel que soit le statut juridique de celui-ci.

[91] O. TOYI, Op.Cit., p.332

Elle s'oppose ainsi à l'expropriation qui est une mesure administrative et judiciaire par laquelle une collectivité publique utilise le pouvoir de contrainte qui lui a été conféré afin d'obtenir la propriété d'un bien dont le propriétaire ne voulait pas se dessaisir. C'est enfin l'acquisition consistant à la mise en vente publique volontaire ou forcée d'un bien.

Parmi ces modes, les pouvoirs publics ont souvent recouru à l'expropriation qui s'opère suivant le principe d'utilité publique. Ce genre de mesures souvent prises à la hâte et sans concertation préalable pour augmenter le potentiel foncier, peut se heurter à l'intransigeance des propriétaires fonciers notamment de la zone préurbaine qui n'accordent pas souvent la même interprétation à ce principe.

Au fait, le droit de propriété est reconnu à tout Burundais et étranger sous réserve des prescriptions égales. Il doit concourir à la prospérité générale et il ne peut y être porte atteinte que dans le cas de nécessité publique constatée, ou en vue d'établir des rapports sociaux et économiques équitables entre les membres de la collectivité sous réserve d'une indemnité équitable. Cependant, malgré la légalisation de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette notion soulève de controverses puisqu'elle n'est pas toujours comprise de la même façon par tous les partenaires. D'une part, il s'agit d'établir, selon les représentations sociales des décideurs politiques, des rapports sociaux et économiques équitables entre les membres d'une collectivité.

Dans l'imaginaire des propriétaires d'autre part, c'est une action arbitraire qui ne vise qu'à la spoliation de leurs terres. Si les textes légalisent l'indemnité équitable, celle-ci ne l'est pas souvent dans les faits puisqu'elle est toujours perçue difficilement et ne se réfère pas généralement aux prix actualisé du sol. Dans des cas rares, l'expulse qui reçoit cette indemnité, acquiert une autre parcelle.

Par ailleurs, il ne semble pas de la part de la puissance publique d'ordonner l'expulsion des paysans propriétaires de leurs terres au profit d'autres personnes sur des bases du clientélisme qui cachent des logiques néo-patrimoniales. La mesure d'expropriation est largement utilisée par le gouvernement pour accroitre ses réserves foncières, est devenue de plus en plus inéluctable depuis l'époque coloniale suite à l'épuisement du potentiel urbain mais elle semble de moins en moins justifiée lorsqu'elle s'applique à des populations des zones péri-urbaines fortement agglomérées.

III.5.2. La redistribution inéquitable des parcelles et les arrangements des aménagements fonciers

Ces disfonctionnements de l'administration ont nécessairement des retombées sur la gestion foncière urbaine. La logique des pratiques foncières informelles arrive à produire une multitude d'arrangements et négociations entre certains représentants de la puissance publique et les acquéreurs notamment et peu déboucher des fois sur l'allégeance d'une personne à son groupe d'appartenance ethnique ou régionale.

Dans la ville de Bujumbura, cette allégeance a fait que certains responsables politico-administratifs gèrent à leur convenance le domaine foncier à leur disposition.

C'est pourquoi certaines parcelles ont été distribuées par le Maire de la ville ou même le chef de zone alors que la loi burundaise n'autorise pas aux autorités municipales d'attribuer des terres de l'Etat. Pourtant le décret du 8 avril 1989 portant sur la réorganisation l'administration communale démontre que le Maire et ses subordonnées n'ont pas la compétence légale ni en matière d'attribution des terres domaniales, ni en matière de vente de ces dernières. Si celui du 8 novembre 1991 portant sur le même objet reconnait au Maire les avantages sociaux et protocolaires du gouverneur, il ne lui confère pas néanmoins les prérogatives de ce dernier particulièrement dans la gestion foncière.

Par ailleurs, même le gouverneur n'a pas, en principe, le droit d'attribuer les terres urbaines dans sa province qui est plutôt du ressort de l'antenne régionale d'urbanisme[92].

III.5.3. Les formalités d'acquisition d'une parcelle

Les parcelles sollicitées sont de trois sortes selon le programme de chaque demandeur. Il existe des parcelles résidentielles, commerciales, industrielles ou pour équipements sportifs, sanitaires, scolaires.

Les lettres des demandes portent en acte la justification du candidat au premier logement en cas de quête d'une parcelle résidentielle. Ceux qui demandent des parcelles pour des installations commerciales présentent des dossiers de commerce et ceux qui sollicitent pour usage industriel présentent des dossiers d'exécution du projet[93]. Il faut aussi être capable de payer les frais de viabilisation et être capable de mettre en valeur la parcelle sous peine de la lui être retirée.

[92]O. TOYI, Op.Cit., p.334
[93] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.69

D'autres conditions sont posées pour que, face à des nombreuses demandes, le filtrage soit plus ou moins juste notamment le fait de considérer l'ancienneté de la demande. Aussi la catégorie sociale entre en jeu comme le lieu de résidence.

En effet, la commission d'attribution des parcelles privilégie souvent les fonctionnaires par rapport aux indépendants dans la perspective étatique de loger ses employés. Les demandeurs résidents sont aussi plus nécessiteux que les non-résidents dont la motivation s'inscrit dans l'investissement à travers le coût du loyer actuellement très élevé. L'acquisition d'une parcelle leur permet de construire pour des fins locatives ; ce qui présente une forte rentabilité, un revenu régulier.

Cependant, toutes ces conditions ne sont qu'indicatives, seule la capacité financière demeure prépondérante dans l'acquisition des parcelles et les plus nantis peuvent en bénéficier sans qu'ils soient prioritaires, profitant du désistement des moins fortunés.

III.5.4. La mise en valeur du terrain attribué

Après l'acquisition d'une parcelle, l'attributaire commence les formalités pour sa mise en valeur. Ces formalités consistent à chercher les documents lui autorisant la construction selon les règlements d'urbanisme et d'autres modes d'usage du sol urbain. Ces règles sont contenues dans le certificat d'urbanisme qui est délivré avec le permis de construire.

III.5.5. L'occupation du sol à Bujumbura

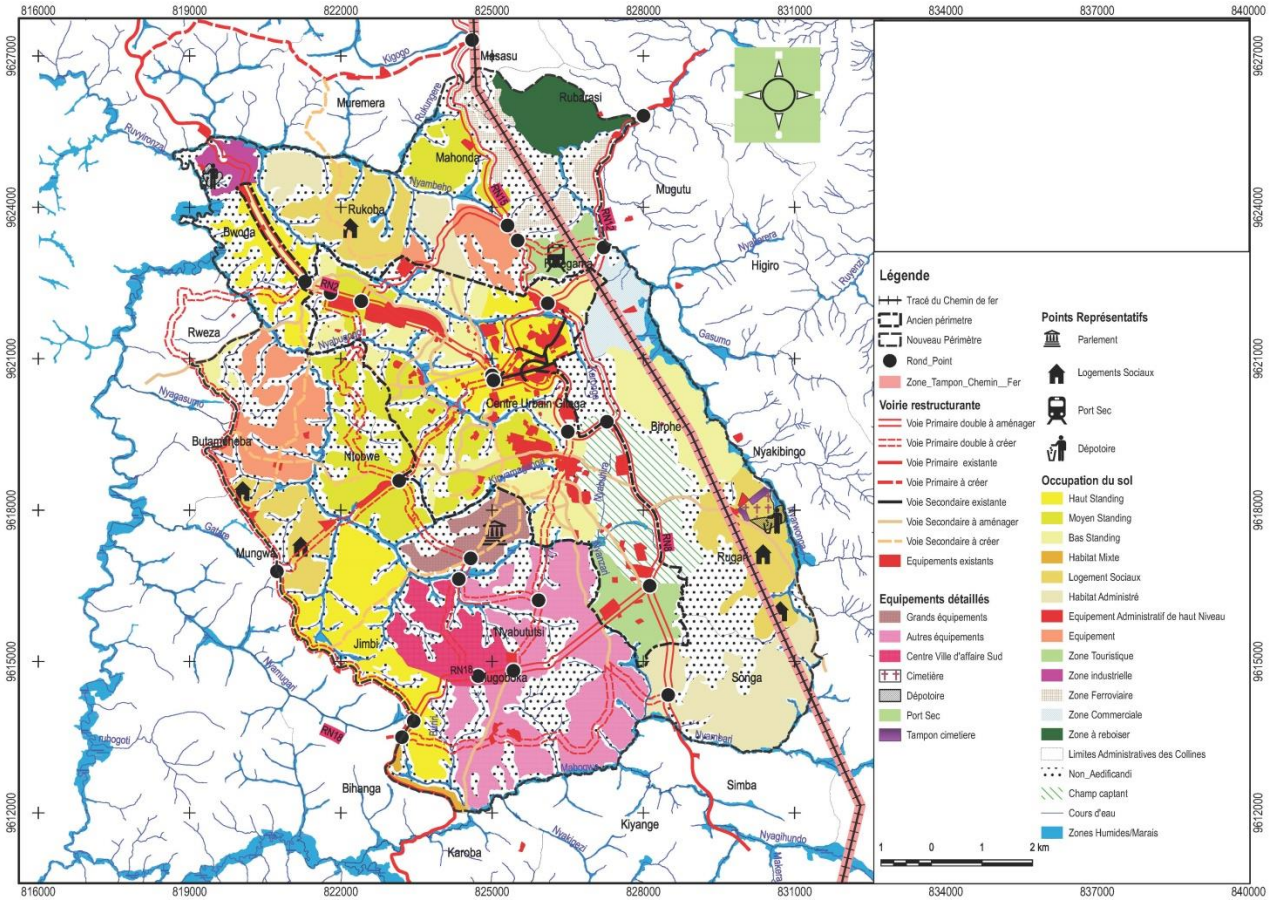
Les grandes caractéristiques de l'occupation effective du sol à Bujumbura se présentent comme suit :

Tableau 1: Représentation de l'occupation de la surface à Bujumbura en 2012

TYPE	**Surface occupée en ha**	**%**
Habitat	4.380	73%
Activités diverses	560	9%
Equipements	780	13%
Sécurité	210	3,5%
Confessionnel	80	1,5%
Ensemble	6.010	100%

Source : Rapport d'élaboration du SDAU de Bujumbura, juillet 2012

Figure 3 : Schéma directeur d'aménagement urbaine de la ville de Gitega



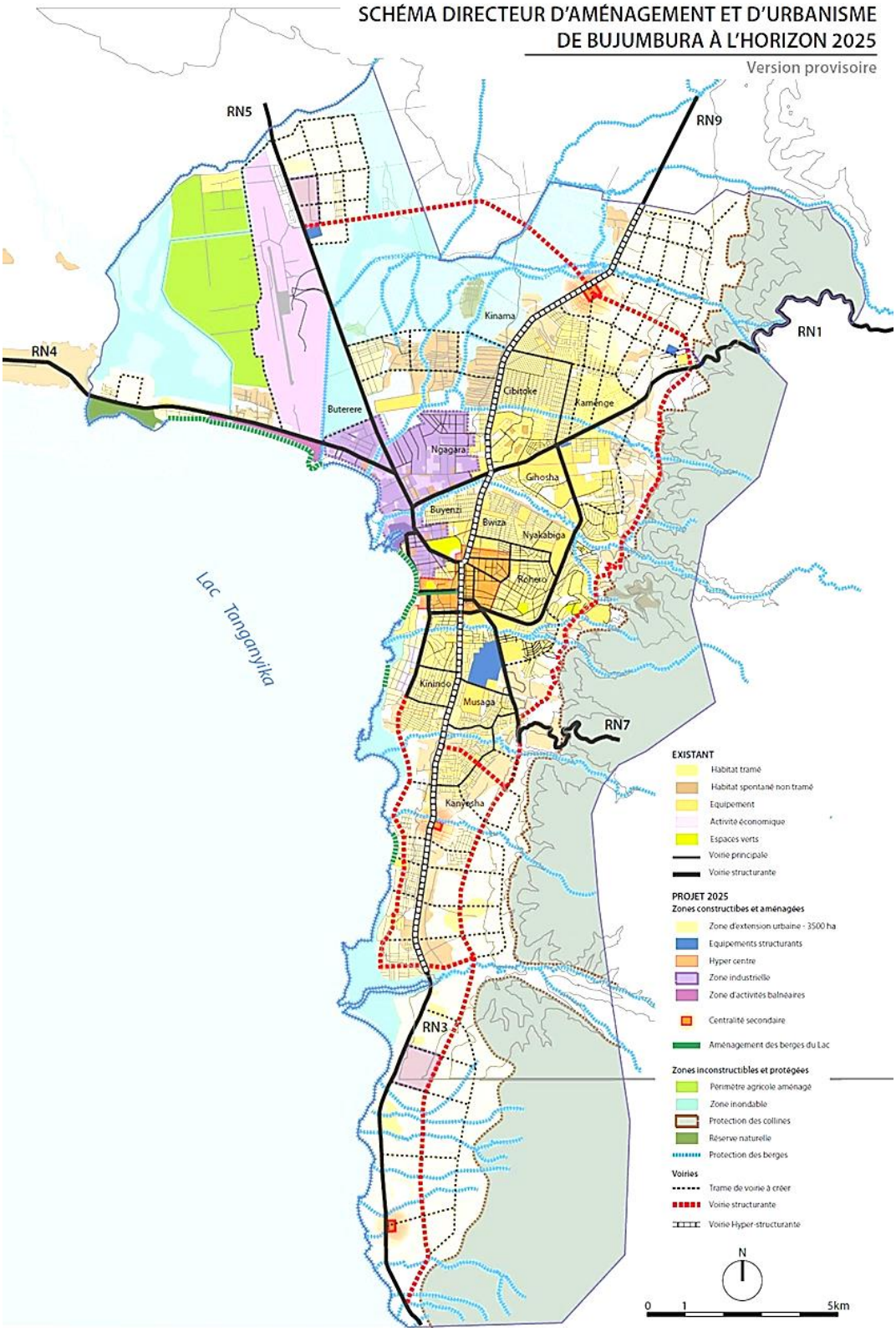
Source: OBUHA, Département de Planification, le 26 juin 2024

La ville de Gitega est le chef-lieu de la province de Gitega et constitue la deuxième grande ville du pays. Anciennement appelée Kitega sous la colonisation allemande et belge de 1896 à1962, la Province de Gitega est située entièrement dans la région naturelle de KIRIMIRO, qui se caractérise par une altitude comprise entre 1600 et 2000 m, une pluviométrie moyenne annuelle de 1130 mm, une température moyenne annuelle de 20^0C et un climat du type tropical et tempéré par l'altitude. Les pentes des terres se situent en général en dessous de 14%, limite habituellement admise pour la culture sans grand risque d'érosion. La province est traversée par la Ruvubu avec deux principaux affluents, à savoir la Ruvyironza et la Mubarazi. La Province de Gitega est parmi les provinces les plus peuplées du pays. La croissance démographique semble être un facteur négatif de développement en ce sens que les terres s'atomisent. C'est en même temps un facteur positif dans la mesure où cette population constitue non seulement une main d'œuvre, mais également un marché de consommateurs.

En vertu de la Loi n°1/04 du 04 février 2019 portant fixation des Capitales politique et économique, le Gouvernement du Burundi a proclamé la Ville de Gitega comme Capitale politique du Burundi.

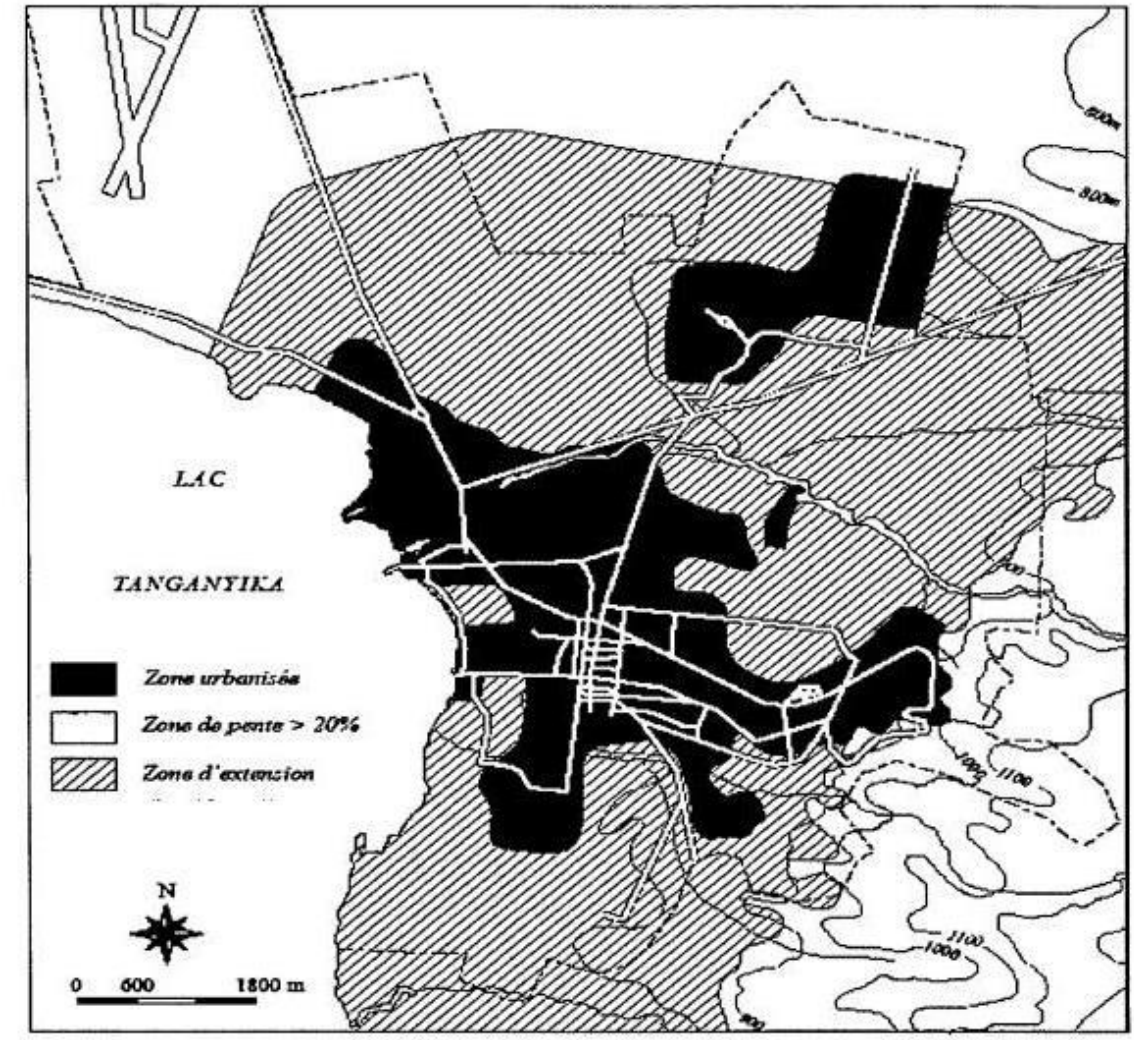
Mais il est évident que cette ville nécessite une mise à niveau en matière d'urbanisation pour répondre aux critères, aux exigences et aux réalités d'une ville qui remplit les fonctions de ville-capitale. En effet, grâce à sa position stratégique au centre du pays, la ville de Gitega se trouve au carrefour de la plupart des grands axes de communication d'intérêt national et international.

Figure 4 : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Bujumbura à l'horizon 2025



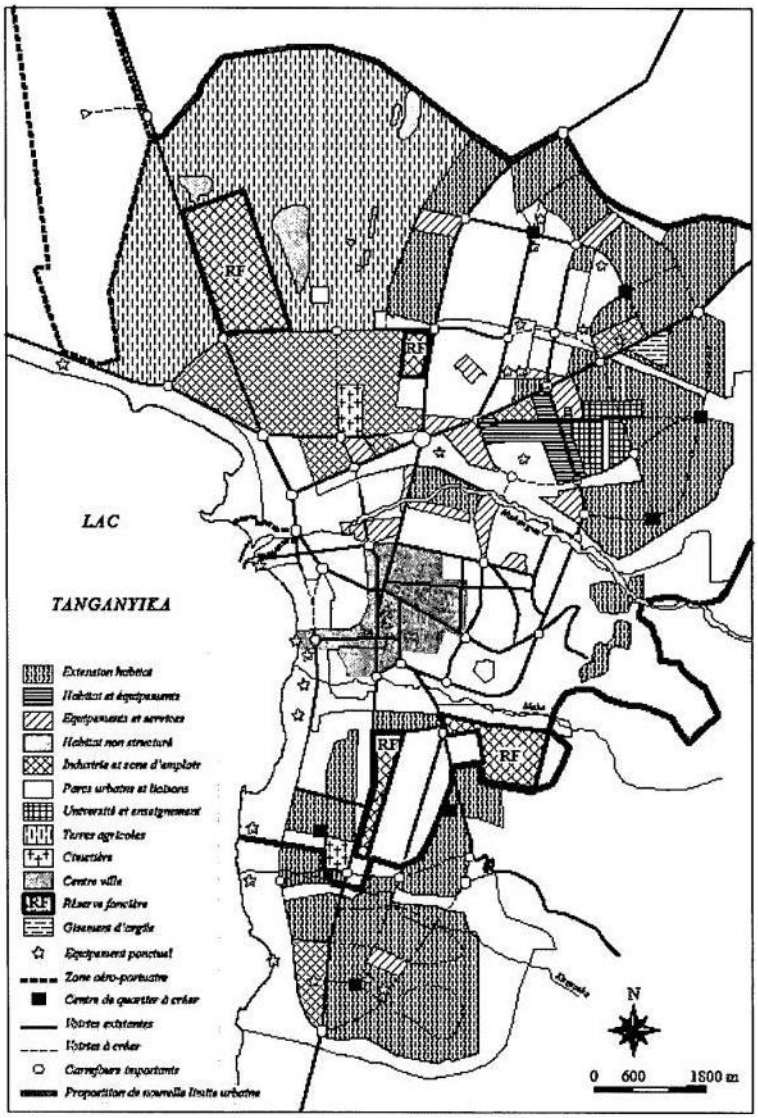
Source : OBUHA, Rapport d'analyse et vision, Volume 2, juillet 2017

Figure 5 : Schéma directeur de l'aménagement de la ville de Bujumbura en 1965



Source : O. TOYI, Op.Cit., p.296

Figure 6 : Le schéma d'aménagement de la ville de Bujumbura en 1975



Source : O. TOYI, Op.Cit., p.298

III.6. La pression démographique et ses incidences dans la gestion foncière urbaine

L'épanouissement de chaque habitant de la ville implique une superficie lui réservée déductible de la surface totale occupée par la ville toutes les utilisations confondues. La croissance démographique nécessite donc la disponibilisation des terrains même si cela ne se réalise pas au même rythme.

La densité urbaine en Mairie de Bujumbura a sensiblement augmenté. La densité globale de la ville a pratiquement doublé en 18 ans. Toutefois, la densification des communes urbaines entre 1990 et 2008 est très contrastée[94].

Ainsi, la densité de certaines communes à l'instar de Cibitoke, Ngagara et Kinama a plus que doublé tandis que celle des autres communes s'est multipliée seulement par 1,5 ou même moins.

La commune de Rohero a connu plutôt un recul de sa densification, passant de 700habitants/km^2 en 2008.Cette densification contrastée des communes de la Mairie de Bujumbura s'explique non seulement par l'immigration différentielle et la mobilité résidentielle intra-urbaine, mais aussi par la composition de la population de certaines communes provoquées par l'ordonnance ministérielle n^{o}530/540 du 10 septembre 1999 portant création et délimitation de certaines zones de la Mairie de Bujumbura. L'évolution de la population de Kanyosha a été influencée aussi par l'ordonnance ministérielle n^{o}530/541 du 10 septembre 1999 portant rattachement d'une partie de la zone Ruziba à la zone Kanyosha.[95]

Tableau 2: Densité de la population dans la ville de Bujumbura entre 1990 et 2008

Communes	**Population en 2008**	**Population en 1990**	**Accroissement moyen annuel en %**
Buterere	28 308	…	…
Buyenzi	40 620	27 981	21
Bwiza	37 340	26 612	19
Cibitoke	52 060	25 399	41
Gihosha	35 771	…	…
Kamenge	50 188	39 357	14
Kanyosha	57 353	…	…
Kinama	48 825	23 560	41
Kinindo	20 395	…	…
Musaga	40 969	30 746	16
Ngagara	31 661	15 153	42
Nyakabiga	18 800	15 738	10
Rohero	15 865	22 100	18
Total	478 155	226 646	42

… Communes créées après 1990

[94] O. TOYI,Op.Cit., p.335
[95] Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2008

III.6.1. L'accroissement naturel

L'accroissement naturel correspond à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité. Il est calculé à partir des données de l'Etat-civil mais les irrégularités dans les déclarations des décès et des croissances rendent difficiles le calcul de ces taux.

Toutefois, on peut présumer que les naissances dépassent largement les décès grâce aux progrès d'hygiène, aux conditions de vie favorables et à l'accès aux soins plus facile qu'ailleurs dans le pays. Comme dans tout le pays, le taux de natalité est très élevé dans la ville de Gitega, le problème reste au fait que la population ne déclare plus les événements comme les naissances, les décès et les mariages. Tous ces éléments constituent une chose non négligeable dans la connaissance des données actualisées[96].

III.6.2. Les Mouvements migratoires

Le mouvement migratoire comprend l'immigration qui est le fait qu'une personne entre dans une zone et s'y installe soit partiellement soit définitivement, et l'émigration qui est le mouvement de sortie d'une région vers une autre destination. Ces mouvements de population vident les régions de départ et gonflent celles d'arrivée[97].

Le mouvement qui est intervenu pour gonfler la population urbaine est celui de l'exode rural consécutif à l'emploi qu'offre la ville par l'implantation des infrastructures économiques.

III.6.3. L'exode rural

L'exode rural, appelé aussi migrations rurales (expression privilégiée par certains historiens et géographes), désigne le déplacement durable des populations quittant les zones rurales pour aller s'implanter dans des zones urbaines, ou se situent les nouveaux les nouveaux emplois tertiaires et industriels. Cette forme de migration est observée tout au long de l'histoire humaine et se déroule aujourd'hui encore à l'échelle planétaire selon une intensité et des modalités diverses.

En Europe, l'exode rural fait souvent référence aux déplacements de population qui se produisent à l'époque de la révolution industrielle, soit dès le XVIIIe siècle en Grande-Bretagne, et à partir du XIXe siècle dans de nombreux pays comme l'Allemagne puis la France ; mais des timides exodes ruraux eurent lieu dès le XIe siècle et pendant la

[96] J. MANARIYO, Op. Cit., p.42
[97] C. NTUNZWENIMANA, Op.Cit., p.39

Renaissance du XIIe siècle, en même temps que le développement d'urbanisation, l'apparition de la bourgeoisie et les fondations de premières universités.

En effet, et à mesure que la densité croit, les terres deviennent rares, les règles de dévolution successorale plus complexes font baisser la proportion des lots hérités. La mise en valeur d'un champ hérité s'avère insuffisant forçant les gens à recourir à l'emprunt ou à la location d'une terre additionnelle.

Or, la pression foncière se généralise de plus en plus et les détenteurs de la terre refusent de la prêter parce qu'il n'est pas facile de la récupérer lorsqu'ils ont besoin d'en faire à leur tour.

Cette situation pousse certains paysans dont leurs terres sont insuffisantes et dégradées à partir à la recherche d'autres espaces dans les provinces encore moins peuplées. Cela n'est toujours pas possible car les terres vacantes, libres, se raréfient. Le déplacement n'est pas seulement le fait de la recherche des terres cultivables mais aussi le fait de satisfaire ses besoins et ceux des leurs.

« L'intérêt de l'individu tant d'avoir un niveau d'existence aussi élevé que possible, il émigrera de A vers B que s'il trouve en B des conditions d'existence supérieures à celles qu'il a en A ».[98] Ce propos d'Alfred SAUVY résume bien la situation à la base de l'exode rural. L'économie de substance généralisée dans le milieu rural urbain maintient les populations dans un état permanent de difficultés financières. Les productions, étant faibles, ne dégagent pas d'excédents pouvant être vendus au marché. Les gens sont attirés par la ville de Bujumbura qui ressemble toutes les fonctions de la capitale économique du pays détenant le quasi-monopole des activités du secteur secondaire et tertiaire. La concentration des activités implique des possibilités d'emploi supérieures à celles offertes par d'autres centres urbains. Les ruraux considèrent que la perception d'un salaire par mois si minime soit-il constitue une richesse quand ils passent des mois sans aucun sou. Même ceux qui pratiquent des cultures de rente ne reçoivent des revenus que de façon irrégulière généralement une seule fois tout au long de l'année.

[98] A. SAUVY, « Théorie générale de la population » Volume I, Economie et population, Paris, P.U.F., 1962, p.302

Les migrations concernent en grande partie le sexe masculin. L'analyse qu'on a faite à travers les recensements montre que les immigrants de sexe masculin dans la mairie tendent à doubler ceux du féminin. Ceci tient au fait que les filles et les femmes sont traditionnellement attachées au travail de la terre et aux activités ménagères mais également les emplois proposes pour leur grande part conviennent moins au sexe féminin comme les ouvriers de chantiers, les rôles de sentinelle, …

Outre le caractère masculin des migrations, le facteur âge intervient parce qu'entre 15 et 39, les gens émigrent en grand nombre à la recherche d'emploi. A partir de 40 ans, le gout du risque commence à s'estomper et les gens commencent à se stabiliser pour s'occuper du ménage. L'ambition diminue au fur et à mesure que l'on vieillit tandis que l'âge contraint les gens à se contenter de ce dont ils disposent.

III.6.4. L'afflux des déplacés de guerre

La crise socio-politique qui secoue le pays depuis 1993 a occasionné des déplacements massifs de population vers la ville de Bujumbura. Ces déplacements étaient basés sur l'insécurité qui prévalait à l'intérieur du pays. Même si la ville n'a pas été épargnée, plusieurs personnes y ont afflué à la recherche d'une relative sécurité. Des sites de déplacés ont été créés à la recherche d'une relative sécurité, notamment aux alentours de la ville pour assurer leur hébergement tandis qu'une partie s'est intégrée dans les ménages des habitants de la ville. Comme la vie dans les sites de déplacés n'est pas facile, les gens ont dû recourir à certaines activités génératrices de revenu tels que le commerce, l'artisanat afin de subvenir aux besoins vitaux surtout que les aides alimentaires ne leur provenaient que très rarement. L'agriculture a été pratiquée autour de leurs maisonnettes.

L'afflux de ces populations a provoqué de multiples conséquences sur l'organisation urbaine parce que l'installation provisoire de ces déplacés a souvent constitué un obstacle aux opérations d'aménagement de nouveaux quartiers.

L'exemple est celui des déplacés de Carama qui se sont opposés à la viabilisation arguant que le terrain leur avait été attribué par le Président de la République.[99]

[99]C. NTUNZWENIMANA, Op. Cit., p.42

En effet, les déplacés réclament un droit de propriété sur les parcelles qu'ils occupent et opposent une résistance aux autorités d'urbanisme qui cherchent à les en chasser. A cette résistance s'ajoute un autre problème urbain lie aussi à la crise. Il s'agit des enfants sans encadrement qui ont leur domicile dans les rues de la capitale, mendient et y logent pour la plupart. Ceux-ci constituent un danger pour les habitants de la ville de par des actes de banditismes.

III.6.5. L'immigration étrangère

Le gonflement de la population de la ville n'a pas été uniquement la part des nationaux. Au départ, les nationaux étaient plus nombreux que les Burundais. En 1956, la population urbaine était évaluée à 30.000 habitants dont 32,8% des Burundais, 57,3% de Congolais, 11,1% de Rwandais.

La ville de Bujumbura comptait en 1990 près de 31% d'étrangers dans la population résidente, près des deux tiers d'entre eux étant nés à Bujumbura.

Un pourcentage aussi élevé a trois explications :la première est qu'avant l'indépendance, Bujumbura était un centre urbain presque réservé aux étrangers que la colonisation favorisait dans l'intention d'en faire une ville internationale indépendante du Burundi ;la seconde est constitué par les troubles qui ont eu lieu dans les pays voisins notamment au Rwanda depuis 1959 où les Batutsi sont immigrés en masse afin d'échapper aux massacres qui annonçaient le génocide de 1994. Une grande partie de ces Batutsi ont choisi de résider à Bujumbura.

La troisième explication est que le Burundi est un pays qui n'est pas urbanisé, il n'y a que Bujumbura comme ville, si bien que des étrangers qui auraient pu se repartir sur plusieurs villes se concentrent sur l'unique ville de Bujumbura comme tous les Burundais[100].

En prenant quelques exemples dans d'autres pays pour les migrations qui ne viennent pas des troubles, on ne se rendra compte combien le Burundi a été resté encore en arrière dans l'urbanisme et le développement, ce qui attirent les étrangers parce qu'ils espèrent y trouver du travail.

[100]S. NDAYIRUKIYE, Op.Cit., p.317

III.6.6. Les migrations non maitrisées

Au niveau des villes d'accueil (particulièrement pour Bujumbura et Gitega), les conditions de vie des nouveaux migrants risquent de devenir rapidement problématique, car l'accueil n'y est généralement ni préparé ni encadré.

Le deuxième aspect est que d'une façon succincte, il est possible de les résumer des rapports ou relations positives.

- La campagne fournit aux différentes villes de gros volumes des travailleurs migrants temporels ou saisonniers.
- D'intenses échanges journaliers et/ou hebdomadaires s'établissent entre les villes et leurs arrières pays rural (hinterland).
- La ville attire un grand nombre des ruraux pour établir des relations commerciales, et de création des richesses.
- Des contacts culturels s'établissent par le biais de manifestations urbaines.
- La ville est nourrie en grande partie par la campagne, avec ses fruits, ses légumes, ses céréales, la viande et les produits laitiers, etc.
- La ville offre aux paysans des solutions pour moderniser et accroitre la productivité de son activité.
- En retour, toute progression de la productivité rurale s'accompagne inéluctablement d'une croissance de l'urbanisation, induite par celle de la demande en produits urbains et celle de la demande en service amont et avals, demande générée par l'épanouissement du commerce (national et international) des produits de l'agriculture.
- La ville est le point de départ des idées et des comportements porteurs de modernité : scolarisation et formation de meilleure qualité ; facilitent aux filles d'accès à tout type de services ; meilleure couverture sanitaire ; meilleure maitrise démographique facilitée par la circulation de l'information ; la prévalence à la contraception ; la scolarisation des filles[101].

[101] https://habitat3.org, consulté le 17/04/2024 à 15h

III.7. Estimation des besoins en terrains urbains

Nous sommes référés aux prévisions du schéma Directeur d'Aménagement Urbain concernant la ration en m^2 par habitat qui a régressé suite à la croissance rapide de la population.

Le calcul de l'évolution des besoins en terrains urbains est guidé par les estimations du schéma Directeur de l'Aménagement Urbain de Bujumbura sur l'évolution de la consommation du sol par habitant. Voici le tableau ci-dessous qui illustre cette évolution incessante de la consommation du sol dans la ville de Bujumbura.

Tableau 3 : L'évolution du ratio en m2 par habitant.

Année	1966	1982	1987	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Population totale	82000	184516	214945	235440	301363	385475	493753	632004	808965	1035475
Ration en m^2/hab.	245	146	115	120	120	120	120	100	100	80
Surface nécessaire en ha	1740	2694	1869	2825	3616	462,7	5295	6320	8090	12943
Surface à produire chaque année (en ha)		168	373,8	353	723	92,5	1059	1264	1618	2588,6

Source : Chiffres calculés par NTUNZWENAYO Cyprien sur base de l'évolution du ratio en m^2 par habitant.

Les données du tableau précédent montrent à quel point la croissance de la population exige la production des terrains. Pour contenir quelque peu l'extension rapide du périmètre urbain, il faut jouer sur la réduction du ratio en m^2/hab. comme cela avait été prévu par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain horizon 2000. Mais cette valeur n'a pas empêché que la consommation du sol par habitant et pour toute la ville soit demeurée élevée.

Par exemple, si on admet que le ratio en m^2/habitant est resté constant entre 2000 et 2005(à 120 m^2), les projections montrent que la superficie à ajouter à celle existante a été de 5295 ha soit une production annuelle de 1059 ha pour les 5 ans.

Et pour palier une probable extension rapide de la ville, nous penchons pour notre part pour une révision en baisse du ratio en m^2/habitant pour les années à venir (100 m^2 pour les années 2010 à 2015 et 80m^2/hab. pour 2020). En égard à la rareté des terres domaniales et des moyens financiers qu'exigent les expropriations, la production de telles superficies n'est pas possible. Peut-être faudra-t-il diminuer le ratio en m^2/habitant.

III.7.1. La croissance démographique et la crise du logement

Le problème du logement n'a pas toujours été vécu comme aujourd'hui depuis la naissance de la ville de Bujumbura. C'est un bien qui s'est raréfié au fur et à mesure que la population augmentait et que les nécessiteux se multiplient.

Au départ, les fonctionnaires étaient logés gratuitement dans les maisons de l'Etat. Mais, le gouvernement réalisa que les charges d'entretien ; de réparation et de remplacement du mobilier étaient énormes y compris l'impératif de produire encore de nouveaux logements. C'est ainsi que l'Etat décida la cession des maisons de l'Etat et la suppression du logement en nature par voie du décret-loi n^{o} 500/178 du 24/11/1972.

Les agents et cadres de l'Etat étaient appelés à entreprendre l'auto-construction avec assistance de l'Etat qui subventionnait les intérêts des crédits qui leur étaient consentis. Ces subventions seront progressivement suspendues surtout avec l'entrée du pays dans le Programme d'Ajustement Structurel(PAS) en 1984 quand l'Etat était soumis à la rigueur de gestion budgétaire par la Banque Mondiale et le Fond Monétaire International.

La construction des logements individuels gonfla les demandes et les besoins en parcelles, ce qui malgré le désengagement de l'Etat accrût la production des terrains dont la l'acquisition demeura couteuse. La satisfaction de la demande actuelle suppose selon nos informations, la production de 6000 logements par an[102].

III.7.2. Naissance des quartiers spontanés

Ce phénomène s'observe surtout à la périphérie de la ville de Bujumbura ou les nouveaux venus se trouvent dans l'incapacité d'avoir un logement décent dans les quartiers lotis et cherchent à se caser dans des petites maisons construites généralement à base des matériaux non durables et sans autorisation de bâtir.

Les habitants des quartiers spontanés sont ces immigrants qui quittent la campagne à la recherche d'emploi, s'installant à la périphérie manant une vie semi rurale sans infrastructures ni équipements. Leur installation n'est pas durable mais cause des difficultés aux aménageurs dont les projets se trouvent dans bien des cas retardés par les procédures de restructuration de ces quartiers afin de ne pas porter atteinte aux droits de l'homme à travers la démolition de ces habitats précaires et l'expulsion de leurs habitants.

[102] C. NTUNZWENIMANA, Op. Cit. p.81

III.8. La restructuration de l'habitat spontané

Cette intervention vise fondamentalement à soutenir ou à réguler les activités du secteur privé ou à se substituer à lui dans le cadre de logements dits sociaux. En effet, la puissance publique intervient, apostériori, sur un espace déjà occupé et bâti pour tenter d'encadrer le secteur informel, de le formaliser ou de l'améliorer. Ce secteur concerne des zones qui ne peuvent pas être complètement ignorées car elles abritent le plus souvent une grande partie de la population urbaine.

C'est le cas de Musaga qui s'était développée depuis l'indépendance sur la limite de la commune Kanyosha. En 192, cette entité a été rattachée à la capitale et restructurée par les techniciens du P.N.U.D, organisme qui finançait les opérations. Ces dernières concernent le traçage des rues, maçonner les caniveaux, l'installation des bornes fontaines et points lumineux ainsi que la construction des services sociaux et communautaires dont les écoles et les centres de santé. Dans le même ordre d'idée, le pouvoir politique a été obligé de reconnaitre la légitimité de l'occupation de ces extensions et de les équiper.

Au demeurant l'intervention des pouvoirs publics par l'amélioration et la formalisation des quartiers spontanés, avantage souvent les occupants qui d'ailleurs le ressentent bien ; puisque dans la plupart des cas, certains plus aisés n'hésitent pas à réaliser de couteux investissements immobiliers d'une manière frauduleuse. Pariant sur la compréhension de la puissance publique ou sur la corruption de ses agents, ils réalisent donc une mise en valeur de la dépendance domaniale qu'ils occupent indument » avec l'esprit d'obtenir, ensuite, un titre foncier en bonne et due forme, et implicitement la légalisation de leurs constructions[103].

III.8.1. La promotion d'un cadre de médiation

L'incertitude foncière et la carence de l'encadrement d'autorité publique sont les principales causes de construction anarchiques. En conséquence, la puissance publique ne réagit pas seulement en détruisant ces constructions ou en réhabilitant les quartiers érigés spontanément. Elle peut également réagir en mettant sur place une autorité compétente qui mobilise la concertation permanente des divers acteurs dans ce secteur. Cette solution nous semble être la meilleure bien qu'elle ne soit pas souvent empruntée.

[103] O. TOYI, 2012, Op.Cit., p.354

En effet, dans la mesure où tout système de gestion foncière repose sur un fondement politique car la plupart des cas, l'Etat est le plus grand propriétaire foncier, il appartient de ce fait, à la puissance publique de définir l'autorité compétente pour gérer et arbitrer l'appropriation et l'allocation des terres et des ressources naturelles en général. En dehors de ce cadre, il ne peut y avoir de sécurisation foncière qui limiterait les habitants de la ville à s'adonner aux pratiques informelles. Puisqu'on saurait être compétent sans efficacité, cette autorité doit être significative pour les acteurs locaux afin d'amoindrir le poids des logiques clientélistes. 'Elle doit aussi détenir un réel pouvoir quitte à ce que ces décisions s'appliquent en totalité ; pouvoir qui exclurait les conflits surgissant parfois entre les services d'urbanisme et la Mairie de Bujumbura.

Si ces autorités formelles supposées arbitrer les tensions foncières cessent de disposer du pouvoir nécessaire, d'autres réseaux et institutions dotées de pouvoir émergent pour remplir cette fonction. Il s'agit des organisations à but variés ; économiques ou humanitaires qui peuvent s'ingérer dans les problèmes fonciers afin de tenter de prendre les choses en main.

En somme, la limitation des constructions anarchiques peut être opérée par l'octroi des droits de propriété qui ne sont réels et garantis que lorsqu'il existe une autorité efficace et respectée pour imposer le respect de ces droits et obligations qui en résultent. Ceci nous pousse à proposer d'autres voies que la puissance publique peut emprunter pour mener à bon port la résolution de la question des constructions hors normes.

C'est notamment l'arbitrage et la compromis dans la résolution des conflits fonciers par la négociation et l'art du compromis entre toutes les parties[104].

III.8.2. Absence d'outils de planification urbaine

La gestion du patrimoine foncier procède par la connaissance des disponibilités et des besoins en fonction de la population totale. Or, le périmètre urbain bien qu'agrandi distingue mal les surfaces déjà urbanisées et celles encore en réserve. Les données démographiques sont rarement consultées par les urbanistes pour décider des formes de construction à adopter. En outre, les règles d'urbanisme sont peu contraignantes à l'endroit des occupations anarchiques.

[104] O. TOYI, 2012, Op.Cit, p.355

II.8.3. La confrontation des différents intervenants

L'enregistrement des terres urbaines connait souvent des désordres à cause de l'intervention de plusieurs services dont l'urbanisme et les administrateurs municipaux. Les concessionnaires des réseaux relèvent d'autres ministères qui œuvrent indépendamment des programmes de la DGUH. Les activités réalisées sur le sol urbain sont telles que les services se chevauchent et l'absence de coordination entraine un mauvais climat entre eux. A ce fait la question qui se pose est de savoir quelles perspectives pour une mise en œuvre d'une politique publique urbaine intégrée ?

La résolution du problème des constructions illégales, et par conséquent de celui du logement urbain en général, relève de quelques stratégies que le gouvernement peut développer. Ces dernières corrigeront, en quelques sortes, l'incohérence des différentes politiques de l'habitat adoptées depuis la colonisation à nos jours.

Ici on peut citer premièrement la constitution des réserves foncières qui passera par une bonne gestion des terres urbaines existantes et appartenant à l'Etat, ou en recourant à l'expropriation pour cause d'utilité publique expropriation qui doit être bien organisée. Normalement, à l'intérieur du périmètre urbain, toute nouvelle construction est soumise obligatoirement à un permis de construire, sur une parcelle viabilisée située dans un lotissement programme par les pouvoirs publics. L'axe principal de ce changement de cap est basé sur la nouvelle politique nationale de l'habitat définie à travers la lettre de politique nationale de l'habitat et d'urbanisation LPNHU mais la crise d'octobre 1993, comme on l'a vu, il n'y avait aucune orientation précise dans le secteur. Néanmoins, sa mise en application devrait attirer plus d'attention car, dans le passe des schémas directeurs ont été élaborés 1954, 1965, 1975,1982 mais n'ont pas été pris en compte dans la mise en œuvre des politiques urbaines.

Le principal défi donc dans le domaine de l'habitat est de porter l'offre foncière, la production immobilière et le taux d'équipement et d'accès aux services de base à un niveau proportionnel à l'importance et aux moyens de la population. Cela revient à adapter les investissements à la croissance de la population totale et ainsi résoudre le problème d'absence de logements décents, et de la promiscuité[105].

[105]O. TOYI, Op.Cit., p.357

III.8.4. Prédominance des logements inadaptés

La politique de logements a jusqu'ici privilégié la production des logements individuels sauf quelques immeubles érigés par les entreprises étatiques de prévoyance sociale INSS et SOCABU. Le modèle de construction des maisons individuelles et isolées dévore l'espace et s'avère inefficace parce que logeant très peu de gens.

La production des parcelles ne parvient à satisfaire la demande. La gestion foncière dans la ville de Bujumbura et Gitega est constamment éprouvée par l'incapacité d'adopter des constructions de nature à éviter la consommation rapide de l'espace telle la densification en hauteur. Des sociétés immobilières qui devraient promouvoir les logements collectifs de types appartements pour donner le souffle aux habitants et alléger la consommation de l'espace. Jusqu'aujourd'hui les immeubles à appartements sont rares dans lesdites villes.

Mais l'Etat a un projet de construire des appartements et a déjà commencé à SOCARTI. Le fait d'augmenter des logements collectifs sera diminué la consommation de l'espace car beaucoup de gens seront regroupés dans un seul appartement.

III.8.5. La croissance démographique de la ville de Gitega

Tableau 4 : Répartition de la population dans la ville de Gitega en 2008

Quartier	Population	Masculin	Féminin
MAGARAMA	6513	3332	3181
MUSHASHA	3045	1357	1688
MUSINZIRA	5754	4628	1126
NYABIHARAGE	989	468	521
NYABUTUTSI	2609	1248	1361
NYAMUGARI	1040	5182	4858
RANGO	1637	784	853
SHATANYA	2608	1321	1287
YOBA	4859	2413	2446

Source : Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2008

III.8.6. L'évolution des effectifs pendant la période coloniale

La population de la ville de Gitega n'a pas accusé des particularités, son évolution s'est opéré très lentement depuis sa création jusqu'en 1949. Le premier pallier franchit dans la croissance démographique c'est le passage du poste militaire au poste administratif.

La venue des fonctionnaires restant expatrie que locales surtout à leur service, le personnel lie à la cour royale, ont influencé le peuplement de la ville. La création de services a continué à attirer vers la ville. Une certaine quantité de main d'œuvre était recruté d'abord temporairement, puis avec l'habitude, il y avait pour la plupart l'idée d'une fixation et à partir de ce moment on ne songeait pas à retourner sur la colline d'origine. Un élément qui a beaucoup contribué à la croissance démographique de la ville, c'est la langue Swahili. Une population islamisée à tradition commerciale de part d'ailleurs l'origine et les fondements. La concentration relative de la population appelait le commerce qui est devenu prospère.

La population a été augmentée aussi par une main d'œuvre nombreuse engagée dans les travaux de mise en place de l'infrastructure sanitaire, ainsi que les travaux d'adduction d'eau à partir de la montagne Songa. Parallèlement, les événements au Rwanda en 1959 et au Congo en 1960 font affluer une masse de réfugiés qui ne peuvent avoir de solution provisoire de rationnement et de logement, ou tout simplement de suivi que dans les villes.

Tableau 5: L'évolution des effectifs pendant la période coloniale dans la ville de Bujumbura

Années	1914	1938	1949	1959
Population	200	1000	1200	3600

Si on analyse le tableau, on constate que pendant la période coloniale, la population de la ville de Bujumbura n'augmentait pas beaucoup. Les colonisateurs ne favorisaient pas les Burundais à s'installer dans cette ville.

III.8.7. La période post coloniale

Avec l'indépendance, l'africanisation des cadres, la persistance d'européens à titre d'assistance technique, car le pays n'avait pas encore formé des cadres et surtout le fractionnement des taches dans l'administration puisque l'autorité tutélaire avait su finalement avec un nombre limite pour mettre la main sur tout l'appareil de l'Etat. On construit des écoles, on crée des stations régionales, des services nouveaux issus de la souveraineté nationale en l'occurrence les ministères et leurs départements, ce qui contribue à grossir considérablement le marché de consommateur.

L'activité de commerce a attiré à elle, des commerçants acquéreurs des grands magasins qui ont donné du travail à un salarie intermédiaire. Cela a alors accru la population de la ville. Mais quelques années vers 1965, cette urbanisation rapide et vigoureuse perd de l'ampleur et la ville stagne véritablement.

La croissance rapide durant la dernière décennie de la colonisation (7% par an), est passé à 3,5% jusqu'à la fin des années 1970 et depuis, est de l'ordre de 6% pour la population agglomérée. Cette reprise démographique est liée à la construction d'équipements qui a pour conséquence le gonflement du secteur tertiaire.

La croissance la plus remarquable se situe entre 1975-1986 suite à la nouvelle politique du gouvernement en matière d'urbanisation centrée sur la création d'autres pôles de développement à l'intérieur du pays. Le transfert de certains départements ministériels à Gitega au début des années 1980 a été accompagné par la production des nouveaux lotissements en vue de répondre aux besoins en logement de ces nouveaux immigrants. Cette situation a été améliorée par la présence de l'activité industrielle dans cette période.

III. 9. Stratégies des solutions pour une gestion foncière dans les villes de Bujumbura et Gitega

La problématique de la gestion foncière dans les villes Bujumbura- Gitega nécessite une politique publique cohérente. Pour cela, il faut qu'il ait des solutions pour faire face à ce problème. Voici ci-dessous quelques solutions auxquelles l'Etat pourrait faire recours.

III.9.1. Inventorier et protéger les disponibilités foncières du périmètre urbain

La gestion foncière n'est efficace que si la situation du patrimoine est connue du jour au jour. Les données sur la surface déjà urbanisées celle destinée à l'aménagement futur ne sont pas bien connues. Il faudra faire une évaluation permanente de l'occupation du sol, de la taille et du type de parcelles, du statut juridique de toutes les terres du périmètre urbain surtout dans les villes de Bujumbura et Gitega.

Il faudra que l'Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction mène des consultations ou travaille de commun accord avec l'administration locale pour empêcher l'occupation anarchique des terres et que l'occupation soit autorisée après la viabilisation des terrains et leur enregistrement par les services habilités.

III.9.2. Mise en place d'un cadre institutionnel adéquat

Bien que l'Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction (OBUHA) soit reconnu dans les opérations de délimitation de terrains, les attributions institutionnelles des services d'urbanisme, de l'aménagement du territoire, des administrations et collectivités locales compliquent forcement le contrôle et la gestion foncière à Bujumbura et à Gitega.

A ce titre, l'Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction à qui reviennent la conception et la planification en matière d'urbanisme et d'habitat devra être le cadre institutionnel légitime de la gestion foncière urbaine.

III.9.3. Mesures de ralentissement de la croissance démographique

L'augmentation de la population de la ville de Bujumbura et Gitega trouve son explication dans l'exode rural ou des gens quittent la campagne pour chercher l'argent dans la ville compte des opportunités d'emploi qu'elle offre.

A côté de l'exode rural, la natalité reste forte et influe aussi sur la poussée démographique parce qu'un accroissement estime entre 5 et 6% par an fait pratiquement doubler la population en plus ou moins 20 ans.

III.9.4. Limitation des naissances

Considérant que la croissance rapide de la population exige beaucoup de frais à allouer aux secteurs sociaux, de santé et d'éducation, une politique de planning familial avait été lancée dans tout le pays. Mais elle n'a eu que peu de succès. Les habitudes des habitants surtout du milieu rural ne concordant pas avec cette politique.

Toutefois, il importe de signaler que cette politique de limitation des naissances est déjà amorcée par une catégorie de personnes d'un niveau de vie un peu élevé et d'un niveau d'instruction relativement pousse. Les mentalités telles que l'enfant est une richesse doivent évoluer pour réaliser qu'il est aussi une charge. Ceci parce que dès le bas âge, il faut lui assurer une bonne éducation sans oublier que si on en a beaucoup ils auront du mal à héritier de la part des parents qui généralement ne disposent plus que de moyens limites.

III.9.5. Redynamisation du milieu rural

Si plus de 90% de la population burundaise vit de l'agriculture, celle ne vise que l'autosuffisance alimentaire, une autosuffisance qui n'est assurée qu'à peine au regard des rendements faibles généralement obtenus. La dégradation des sols et l'amenuisement des surfaces cultivables sont deux raisons expliquant la faiblesse du niveau de production. Le secteur agricole doit attirer l'attention des décideurs pour qu'il ait une place de choix dans le développement économique.

Le secteur rural gardera donc sa priorité du fait qu'il continuera à jouer le rôle prépondérant par la réalisation des objectifs d'augmentation de la production vivrière et de diminution du chômage. L'augmentation de la production contribuera à lutter contre l'exode rural[106].

La redynamisation du milieu rural devra passer par l'encadrement des agriculteurs, la disponibilisation des intrants dans la perspective de l'augmentation de la production vivrière. Cela permettra d'assurer à la population une sécurité alimentaire et un revenu tire des excédents à travers leur commercialisation.

Autant les revenus tirés de l'agriculture et de l'élevage ne suffisent pas pour stimuler la stabilité de la population, autant il faut étudier d'autres moyens de création d'emploi. Les activités à créer doivent être de nature à occuper les jeunes qui ne parviennent pas à continuer les études et qui souvent refusent les travaux des champs. Ces jeunes, une fois sans occupation, deviennent des délinquants ou affluent vers la ville à la quête d'emploi.

Il est donc indispensable d'implanter les activités artisanales accompagnées d'une organisation des jeunes en association pour freiner l'envie de fuir la campagne. En outre, la décentralisation des services vers les autres centres urbains s'avère nécessaire afin de réduire l'attraction maximale de deux grandes villes du pays. Les services couramment sollicités par la population doivent leur être rapprochés notamment les services administratifs, les services de santé, les écoles, les marchés, etc.

[106] Ministère du Plan, IIIème Plan quinquenal1978-1982, p.23

III.9.6. Mesures pour une bonne gestion foncière dans la ville de Bujumbura et Gitega

Les solutions déjà proposées ne peuvent pas entièrement limiter le rythme de croissance de la ville de Bujumbura et Gitega. Ce qui conduit à la prise en compte des moyens de gestion rationnelle des terres urbaines, devenues rares et difficiles à acquérir. En effet, le but visé dans la gestion rationnelle est de pouvoir concilier les espaces nécessaires pour habitat, réseaux et équipements et l'espace disponible. A ce propos, la densification s'impose afin de réduire la consommation du sol urbain et pour y parvenir deux sortes de densification sont possibles : la densification verticale et horizontale.

III.9.6.1. La densification verticale

Elle est la meilleure façon de préserver le patrimoine foncier parce qu'elle est axée sur la construction en hauteur. Dans un contexte de crise de logement, les programmes d'habitat doivent être orientes dans des constructions d'immeubles capables de loger plusieurs personnes sur une petite surface. Plusieurs ménages habitent alors une seule parcelle au lieu de disponibiliser une parcelle pour chaque ménage.

Cette procédure pourrait sans douter ralentir l'extension de la ville et la consommation rapide des terres. L'avantage du ralentissement réside non seulement dans la préservation des terres mais aussi dans la réduction des distances depuis le noyau de la ville et par là les couts des réseaux à mettre en place et les frais de transport y relatifs.

Ainsi, les constructions en hauteur portent un double avantage de faire bénéficier à un effectif élevé un logement et de réduire les couts alloues au transport dans un contexte d'étalement de la ville.

III.9.6.2. La densification horizontale

Elle correspond à l'occupation des espaces restes libres dans les quartiers déjà occupés et à la réduction sensible de la taille des parcelles à attribuer. Avant que la construction des promoteurs immobiliers ne soit adoptée, les constructions individuelles doivent être effectuées sur des parcelles plus petites que de coutume.

En effet, les parcelles attribuées sont généralement d'une trop grande taille que les constructions prévues n'occupent pas au maximum. L'occupation de l'espace devient lâche. Le coefficient d'occupation du sol demeure faible à cause des moyens financiers précaires des bénéficiaires des parcelles souvent incapables de construire de grandes maisons.

Cette occupation lâche ne gêne en rien le propriétaire de la parcelle qui estime qu'à la longue des moyens viendront pour mettre en valeur la parcelle.

Il faut établir une taille standard de parcelles à attribuer afin de limiter les tendances spéculatives des plus offrants en matière d'achat des parcelles. Enfin, les autorités en charge de la gestion urbaine doivent mener des contacts avec les établissements et les concessionnaires qui avaient acquis des terrains vastes pour une certaine occupation.

CONCLUSION GENERALE

La gestion foncière dans les villes Bujumbura –Gitega fait indéniablement face à un problème très grave. L'échec des institutions ayant dans leurs attributions l'aménagement de la ville et la sécurisation foncière ne font aujourd'hui aucun doute. Le disfonctionnement de l'administration a nécessairement des retombées sur la gestion foncière urbaine. La logique des pratiques foncières informelles arrive à produire une multitude d'arrangements et négociations entre certains représentants de la puissance publique et les acquéreurs notamment et peu déboucher des fois sur l'allégeance d'une personne a son groupe d'appartenance ethnique ou régionale.

Dans la ville de Bujumbura, cette allégeance a fait que certains responsables politico-administratifs gèrent à leur convenance le domaine foncier à leur disposition.

Les caractéristiques historiques de ces villes non seulement qu'elles pourraient abriter une population nombreuse, l'identité politique et économique pourrait motiver les gens à venir y installer ce qui cause d'autres enjeux liés au logement ou aux parcelles.

La croissance démographique implique la création des nouveaux lotissements et l'extension conséquente des surfaces urbanisées. Dans un contexte de rareté des terres domaniales, les pouvoirs publics doivent recourir aux expropriations bien qu'elles ne soient pas faciles en égard aux sommes exorbitantes qu'elles engagent. Toutefois n'eut été les manquements à la fois à la planification, la consommation du sol consécutive à la croissance démographique aurait pu être maitrisée. La politique des parcelles individuelles ne peut plus être poursuivie sachant que plusieurs demandes resteraient non servies. L'envie de posséder une propriété doit être limitée pour ne rester que dans le souci de loger ses habitants. Une solution qu'on a proposée est la prise en compte de pouvoir ralentir l'extension rapide de la ville et réduire la consommation des terres.

BIBLIOGRAPHIE

I. Ouvrages

1. AKTOUF, O., *Méthodologie des sciences sociales et approche qualitative des organisations, une introduction à la démarche classique et une critique, Montréal : Les Presses de l'Université du Québec,* 1987
2. ANGERS, M., *Initiation pratique à la méthodologie des recherches*, casbah université, 1997
3. BELLON (R.) et DELFOSSE (P.) *: Codes et Lois du Burundi,* 1970, p.954
4. GAHAMA, (J), *Le Burundi sous administration belge : la période du mandat (1919-1939*), Paris, Karthala, 1983, p.295
5. GAUTHIER, B, *(cite par MINANI J.P), les droits fonciers et les peuples des forêts d'Afrique. Perspective historiques, juridiques et entomologiques*, Londres, Ic Fosseway Business Center, 2009
6. GAUTIER, B., *Recherche social, de la problématique à la collecte des donnees*.5e Edition, Québec, Ed presse de l'université de Québec, 2009
7. GEORGE (P), *Précis de Géographie urbaine* Paris, P.U.F, 1974, p.43
8. NOUR EL HOUDA, *(2020) Techniques de recherche, Université Frères Mentouri - Constantine 1*,2020
9. SAUVY, (A.) « *Théorie générale de la population » Volume I, Economie et population*, Paris, P.U.F., 1962
10. SINOU (A.) et Ali, *Les villes d'Afrique noire : Politique et opération d'urbanisme et d'habitat entre 1950 et 1960*, Paris, documentation française, 1989
11. VERHAGEN, (P.), *Le problème de l'habitat rural en Afrique noire, Bruxelles,* CEDSA, 1960

II. Mémoires

1. KAMARIZA (I.), *La politique de concession de parcelles à usage d'habitation en milieu urbain et le régime foncier y afférent*, Bujumbura, U.B, 1986
2. MANARIYO, (J.), *L'évolution de la ville de Gitega et ses activités commerciales,* Bujumbura, *UB,* 2004
3. NTUNZWENIMANA C., *La problématique de gestion foncière face à la croissance urbaine de Bujumbura, Bujumbura, Université du Burundi, Faculté des Lettres et Sciences Humaines,* 2007
4. SAHINGUVU G. *Les droits fonciers dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura sous leur double aspect historique et juridique* », Bujumbura, U.B, 1972

III. Revues et articles

1. L.DE CLERCK, « *La place de la coutume dans le droit actuel du Burundi* » in Revue administrative et juridique du Burundi ,2e année, 1er trimestre 1968
2. NGONGANG-OUANDJI (A.), *« L'expropriation pour cause d'utilité publique » in Revue Juridique et Politique indépendance et coopération, paris, Librairie générale de droit et Jurisprudence, 1970, n°4*

IV. Thèses

1. TOYI O. *Crises de la démocratisation et politiques publiques urbaines de l'habitat dans la ville de Bujumbura de 1962 à 2009,* Université de Pau et des pays de l'Adour, 2012

V. Publications et rapports

1. Archives du département du Notariat et des Titres Fonciers, Dossiers des cessions et concessions des terres domaniales
2. Audit urbain organisationnel et urbain de la mairie de Bujumbura. URAM, juillet 2012
3. Bulletin officiel du Burundi n°2/93
4. Bulletin officiel du Burundi n°2/93
5. Bulletin officiel du Burundi n°6/2000
6. Correspondance des Titres Fonciers : Lettre n°1695 du 30 juin 1927 C3/1/cl

7. HABITAT III QUITO OCTOBRE 2016, Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable, New York, 31 mai 2015
8. Loi n°2/13 du 9 aout portant révision du code foncier du Burundi, p.53
9. Ministère de l'intérieur et de la formation patriotique, stratégie de la relance du développement de la province de Gitega à l'horizon 2030, Gitega, mars 2018
10. Ministère du Plan, IIIème Plan quinquenal1978-1982, P.23
11. Notes de services du Titre d'Occupation Provisoire.
12. OM n°720/119 du 23/4/1983, Formulaire d'un Titre d'Occupation Provisoire.
13. R. Bellon et P. Delfosse, Codes et lois du Burundi, note biblio, no4, vol.23
14. Rapport du ministère de l'agriculture et de l'élevage, 1989
15. République du Burundi, Programme de gestion décentralisée des terres dans la Province de Ngozi, Document de planification, Bujumbura, mars 2007
16. RGPH 2008

VI. Webographies

Https:// www le-dictionnaire.com

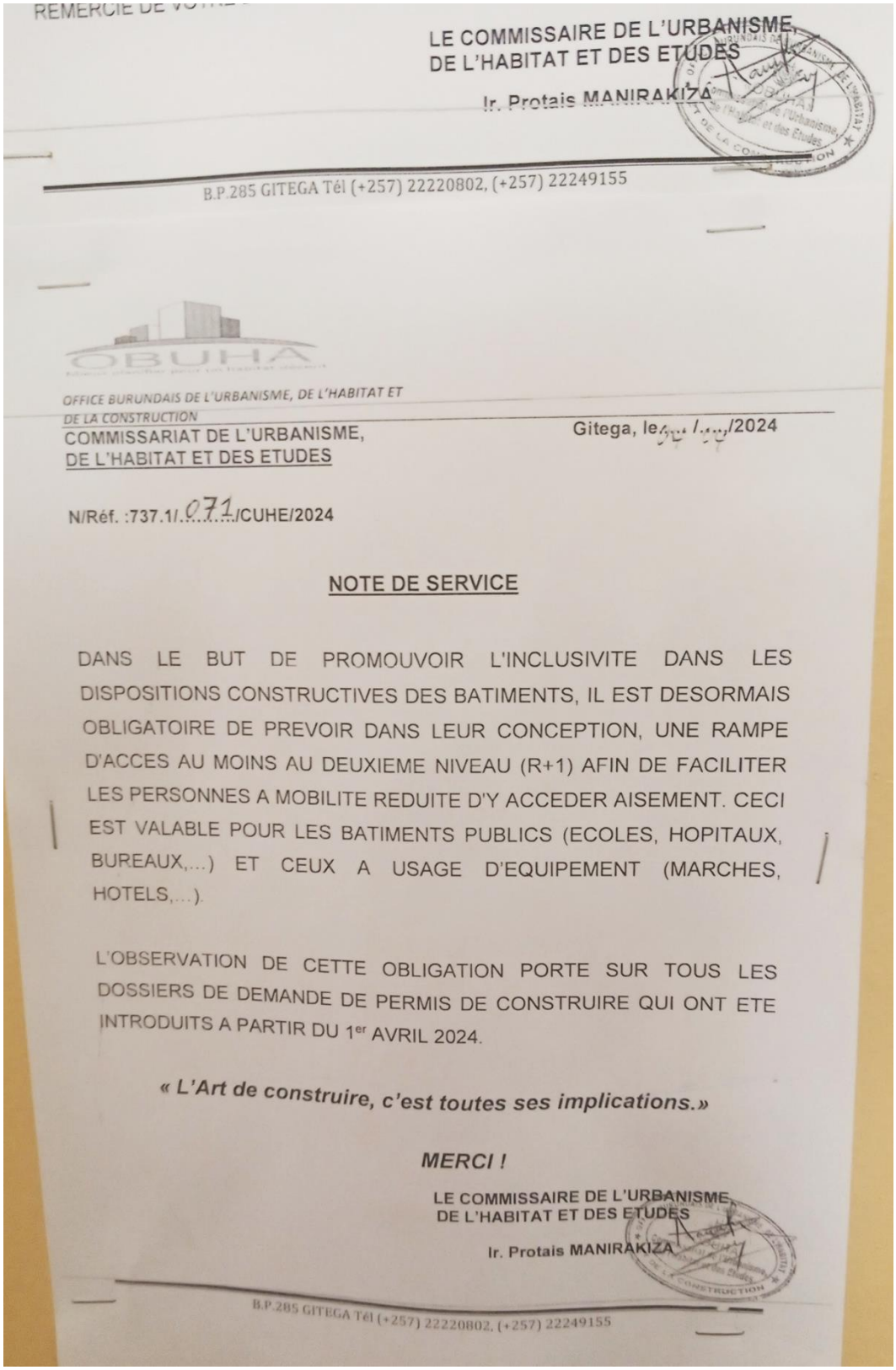
https:// www.larousse

https:// www.linternaute.fr

https://www.maisons-artis.com

www. Larousse.fr

ANNEXE



REMERCIE DE VOTRE

LE COMMISSAIRE DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DES ETUDES

Ir. Protais MANIRAKIZA

B.P.285 GITEGA Tél (+257) 22220802, (+257) 22249155

OBUHA

OFFICE BURUNDAIS DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION

COMMISSARIAT DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DES ETUDES

Gitega, le ... /2024

N/Réf. :737.1/.071/CUHE/2024

NOTE DE SERVICE

DANS LE BUT DE PROMOUVOIR L'INCLUSIVITE DANS LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DES BATIMENTS, IL EST DESORMAIS OBLIGATOIRE DE PREVOIR DANS LEUR CONCEPTION, UNE RAMPE D'ACCES AU MOINS AU DEUXIEME NIVEAU (R+1) AFIN DE FACILITER LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE D'Y ACCEDER AISEMENT. CECI EST VALABLE POUR LES BATIMENTS PUBLICS (ECOLES, HOPITAUX, BUREAUX,...) ET CEUX A USAGE D'EQUIPEMENT (MARCHES, HOTELS,...).

L'OBSERVATION DE CETTE OBLIGATION PORTE SUR TOUS LES DOSSIERS DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE QUI ONT ETE INTRODUITS A PARTIR DU 1er AVRIL 2024.

« L'Art de construire, c'est toutes ses implications.»

MERCI !

LE COMMISSAIRE DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DES ETUDES

Ir. Protais MANIRAKIZA

B.P.285 GITEGA Tél (+257) 22220802, (+257) 22249155