

La sécurisation foncière, un impératif humanitaire et de protection à l'Est de la RDC

Basé sur les évaluations des risques de protection liés aux droits au Logement, à la Terre et à la Propriété (LTP) NRC (Ituri – Aru/Ariwara, 2025) et l'étude régionale sur l'impact du déplacement sur le foncier à l'Est de la RDC (Ituri, Beni, Lubero) janvier 2026.

MESSAGES CLES

- L'insécurité foncière est un facteur structurel de protection, directement lié aux violences, aux conflits communautaires et aux risques de redéplacement, constituant un obstacle majeur à la stabilité et aux solutions durables.
- Plus de 90 % des ménages ne disposent d'aucune preuve légale ou de reconnaissance coutumière de leurs droits fonciers, exposant personnes déplacées internes (PDI), retournés et communautés hôtes à la spoliation et aux expulsions.
- Lorsque la dimension foncière n'est pas intégrée de manière systématique dans les interventions humanitaires, en particulier en matière d'abri, le relèvement et de fournitures d'infrastructures telles que les écoles, centres de santé, points d'eau ou autres équipements communautaires, les populations ou les communautés bénéficiaires restent exposées à des risques d'occupation ou de perte. Cette vulnérabilité rend les interventions humanitaires fragiles, compromet la durabilité des investissements réalisés et peut conduire, in fine, à un gaspillage des ressources financières.
- L'approche Logement, Terre et Propriété (LTP) de sécurisation de la tenure foncière de NRC, mise en œuvre à travers son programme de protection juridique Information, Counselling and Legal Assistance (ICLA), vise à garantir que les populations disposent de droits reconnus et protégés sur les terres qu'elles occupent ou utilisent. Cette approche constitue un levier stratégique pour transformer le foncier d'un facteur de conflit en un outil de protection, de cohésion sociale et de solutions durables.

Recommandations de plaider prioritaires

Aux autorités nationales et provinciales

Renforcer la gouvernance foncière dans les zones affectées par les déplacements

- Clarifier et renforcer la coordination entre les autorités coutumières et les administrations foncières afin de faciliter la reconnaissance des droits d'occupation et prévenir les litiges fonciers.
- Promouvoir des mécanismes simplifiés de reconnaissance des droits fonciers, notamment pour les personnes déplacées et retournées qui ne disposent pas de documents légaux.
- Développer des mécanismes locaux de médiation foncière pour prévenir et résoudre les conflits liés à l'occupation secondaire des terres.

Faciliter l'accès temporaire à la terre pour les populations déplacées

- Identifier, dans les plans d'aménagement du territoire, des terres appartenant au domaine administratif pouvant être mises temporairement à disposition des populations déplacées ou retournées.
- Encourager la reconnaissance complémentaire des droits fonciers coutumiers et formels afin de sécuriser l'accès à la terre dans les zones rurales.

À la coordination humanitaire et aux agences des Nations Unies

Renforcer l'intégration des enjeux fonciers dans la réponse humanitaire

- Assurer l'intégration systématique des enjeux LTP dans les cadres stratégiques humanitaires (HNO, HNRP et stratégies intersectorielles).
- Veiller à ce que les clusters concernés, notamment Abris, Protection et Moyens de subsistance, intègrent l'analyse des risques fonciers dans la planification des interventions.

Renforcer les mécanismes communautaires de gestion des conflits fonciers

- Appuyer le renforcement des capacités des structures communautaires de résolution des conflits fonciers afin d'améliorer la médiation et la gestion locale des litiges.

Aux partenaires techniques et financiers

Renforcer les financements pour la sécurisation foncière et les solutions durables

- Augmenter les financements destinés aux interventions liées au logement, à la terre et à la propriété (LTP), notamment pour :
 - o L'assistance juridique et la médiation foncière
 - o Le renforcement des mécanismes communautaires de gestion foncière
 - o La reconstruction et la réhabilitation des logements détruits.

Intégrer la diligence foncière dans les interventions humanitaires

- Soutenir l'intégration systématique d'analyses de risques fonciers dans les projets humanitaires impliquant la construction d'infrastructures (abris, écoles, centres de santé, points d'eau) afin de prévenir les conflits liés à l'occupation ou à la propriété des terres.

La valeur ajoutée de l'approche ICLA/LTP de NRC

L'approche ICLA/LTP dépasse largement une réponse sectorielle classique en proposant une intervention intégrée qui combine l'information juridique, la médiation foncière encadrée, l'assistance légale, la diligence raisonnable en matière foncière, la documentation des droits et le plaidoyer institutionnel.

Elle cible en priorité les personnes déplacées internes, les retournés, les femmes et les groupes vulnérables, qui sont les plus exposés aux risques liés à l'insécurité foncière.

En agissant à la fois sur la prévention des conflits, la reconnaissance des droits et la protection des populations, cette approche permet de transformer le foncier d'un facteur de risque et de tensions en un véritable levier de protection, de cohésion sociale et de stabilité communautaire.

Investir dans la sécurisation foncière revient ainsi à investir durablement dans la paix, la protection des droits fondamentaux et l'efficacité à long terme de la réponse humanitaire à l'Est de la République démocratique du Congo.



Atelier de renforcement des capacités des partenaires locaux sur la thématique LTP à Goma. Photo: Gloire Munesha/NRC

Contexte : le foncier au cœur de la crise humanitaire

L'Est de la République démocratique du Congo concentre l'une des crises de déplacement les plus graves au monde, avec environ 6,8 millions de personnes déplacées internes, majoritairement en Ituri et au Nord Kivu. En 2025 seulement, plus de 700 000 nouveaux déplacements ont été enregistrés dans ces provinces.

Ces mouvements massifs de population exercent une pression extrême sur la terre et le logement, dans un contexte caractérisé par une coexistence souvent conflictuelle entre le droit coutumier et le droit formel dans leur application. Dans de nombreuses zones rurales, l'accès et l'usage de la terre restent principalement régis par les autorités coutumières, tandis que le cadre juridique national prévoit des procédures formelles d'enregistrement et de reconnaissance des droits fonciers.

Cette dualité crée souvent des situations d'insécurité juridique, lorsque les droits reconnus au niveau coutumier ne sont pas formellement enregistrés ou ne sont pas reconnus par l'administration foncière. Cette tension se manifeste notamment lorsque des décisions coutumières ne sont pas reconnues par les autorités administratives ou judiciaires, lorsque plusieurs acteurs revendiquent une légitimité concurrente sur une même parcelle, ou encore lorsque l'absence de documentation officielle entre en contradiction avec la reconnaissance sociale des droits fonciers.

À cela s'ajoutent l'absence de mécanismes effectifs de restitution ou de compensation des biens, ainsi que la faiblesse structurelle des institutions foncières locales. Cette situation est aggravée par l'exclusion persistante des femmes et des groupes les plus vulnérables des mécanismes de reconnaissance et de sécurisation des droits fonciers.

Dans les territoires d'Aru, Ariwara, Djugu, Irumu, Mahagi, Beni et Lubero, la terre ne constitue plus seulement un moyen de subsistance, mais s'est imposée comme un enjeu central de pouvoir, de survie et de conflit, structurant les dynamiques de violence, de déplacement et de cohésion sociale. Dans ce contexte, le programme ICLA (Information, Counselling and Legal Assistance) du Norwegian Refugee Council fournit information juridique, conseil médiation/négociation foncière, assistance légale et appui institutionnel afin d'aider les populations affectées par les déplacements à sécuriser leurs droits au logement, à la terre et à la propriété.

Objectifs et méthodologie des études NRC

Les analyses présentées dans cette note s'appuient sur deux études menées par le Conseil norvégien pour les réfugiés (NRC) entre 2025 et début 2026 dans l'Est de la République démocratique du Congo. La première est une évaluation des risques de protection liés aux droits au logement, à la terre et à la propriété (LTP) réalisée en octobre 2025 dans les zones de santé d'Aru et d'Ariwara (province de l'Ituri).

La seconde est une étude régionale sur l'impact du déplacement sur le foncier, menée entre octobre et décembre 2025 dans sept territoires (Djugu, Irumu, Mahagi, Aru, Mambasa, Beni et Lubero). Cette étude a combiné une enquête quantitative auprès de 2 100 ménages, ainsi que 32 groupes de discussion et 42 entretiens avec informateurs clés, permettant d'analyser les dynamiques foncières liées aux déplacements, les risques de conflits et les disparités selon le statut des ménages et le genre.

Constats clés issus des évaluations

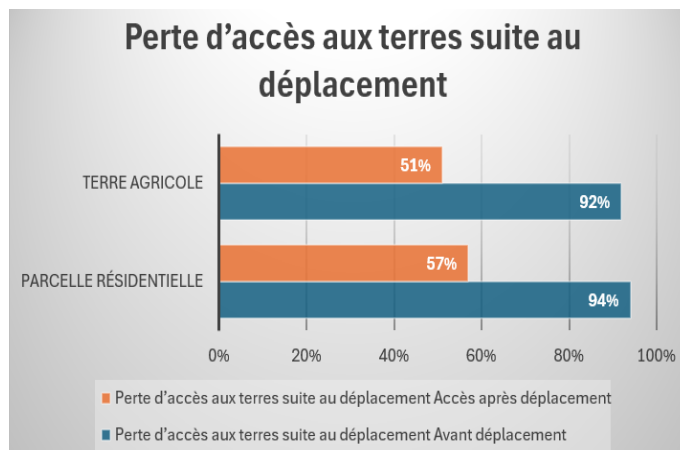
Les évaluations menées dans les territoires d'Aru, Ariwara, Djugu, Irumu, Mahagi, Beni et Lubero mettent en évidence plusieurs tendances structurelles affectant l'accès au LTP dans les zones touchées par les déplacements.

- Une occupation du logement largement précaire. Environ 41 % des ménages enquêtés vivent chez des familles d'accueil, tandis que 19 % occupent des abris temporaires, souvent sans sécurité d'occupation. Par ailleurs, 60 % des ménages identifient la destruction de leur habitation comme le principal obstacle à l'accès à un logement sûr et digne.
- Une perte significative d'accès aux terres résidentielles et agricoles. Si 94 % des ménages possédaient une parcelle résidentielle avant leur déplacement, seuls 57 % ont pu la récupérer à leur retour. Les tendances sont similaires pour les terres agricoles, révélant une fragilisation importante des moyens de subsistance des ménages déplacés.
- Une forte insécurité foncière liée à l'absence de documentation. Plus de 90 % des ménages interrogés ne disposent d'aucun document légal ou reconnaissance coutumière attestant leurs droits fonciers, ce qui les expose à des contestations, à la spoliation et à des expulsions.
- Des conflits fonciers fréquents et diversifiés. Les évaluations montrent que les litiges liés à l'héritage, aux occupations secondaires et aux limites de parcelles constituent les principales catégories de conflits fonciers observées dans les zones étudiées.

Sans sécurisation foncière, les interventions abris restent exposées aux litiges, expulsions et conflits.

Une perte massive de droits fonciers suite au déplacement

Les données issues des évaluations menées par NRC montrent que les déplacements prolongés ont profondément perturbé l'accès des ménages aux terres résidentielles et agricoles.



Mesurage de terrain. Photo: Paulin Bakulu/NRC

Avant leur déplacement, 94 % des ménages interrogés déclaraient posséder une parcelle résidentielle, mais seuls 57 % ont effectivement pu la récupérer à leur retour, révélant une perte importante d'accès aux terres d'habitation. Les tendances sont similaires pour les terres agricoles : 92 % des ménages disposaient de champs avant leur déplacement, mais seulement 51 % déclarent avoir pu y accéder à leur retour.

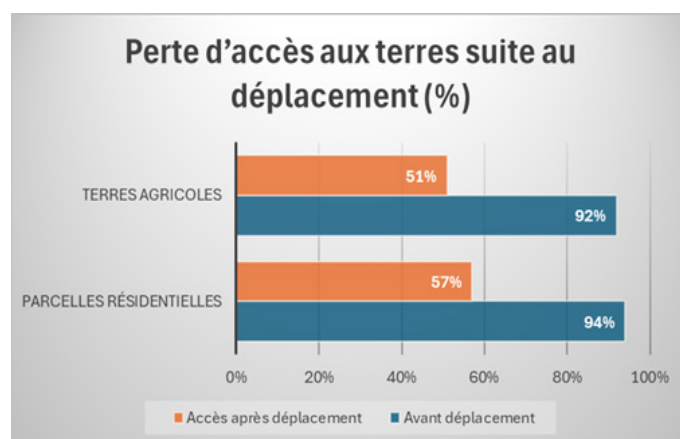
Cette situation s'explique en grande partie par l'occupation secondaire des parcelles durant les périodes de déplacement, mais également par l'absence de mécanismes efficaces de restitution des terres. Cette insécurité foncière est aggravée par la faiblesse de la documentation foncière. En effet, près de 90 % des ménages interrogés ne disposent d'aucun document légal ou coutumier attestant leurs droits fonciers, ce qui accroît considérablement leur vulnérabilité face aux contestations, aux expulsions et aux litiges liés à la propriété ou à l'usage des terres.

Les analyses mettent également en évidence des différences importantes selon le statut des ménages. Les personnes déplacées internes (PDI) sont particulièrement exposées à l'insécurité foncière, car elles dépendent souvent d'arrangements informels pour accéder à la terre ou au logement dans les zones d'accueil. Les retournés, quant à eux, rencontrent fréquemment des difficultés pour récupérer leurs parcelles d'origine, celles-ci étant parfois occupées par des tiers pendant leur absence. Les communautés hôtes subissent également une pression accrue sur les terres disponibles, liée à l'arrivée massive de populations déplacées, ce qui peut générer des tensions autour de l'accès aux ressources foncières.

Les dynamiques d'accès à la terre varient également selon les territoires étudiés. Dans certaines zones de l'Ituri, notamment à Aru et Ariwara, les difficultés d'accès aux parcelles sont souvent liées aux occupations secondaires et aux conflits de limites. Dans les territoires de Djugu et d'Irumu, les litiges successoraux apparaissent plus fréquents, reflétant l'importance des pratiques coutumières de transmission des terres. Dans les territoires de Beni et Lubero, les contestations de propriété et les occupations prolongées des terres après les déplacements constituent une source importante de tensions foncières.

Dans ce contexte, l'occupation secondaire des terres apparaît comme l'une des principales barrières à la récupération des parcelles, en particulier dans les zones où les déplacements ont été prolongés et où les mécanismes locaux de résolution des litiges fonciers restent limités. Les résultats montrent notamment que cette barrière concerne principalement les ménages retournés, tandis que les personnes déplacées internes restent davantage confrontées à des difficultés d'accès à la terre dans les zones d'accueil, souvent à travers des arrangements informels ou temporaires avec les communautés hôtes.

La sécurisation de l'accès aux terres résidentielles et agricoles apparaît ainsi comme un élément essentiel pour stabiliser les ménages affectés par les déplacements.



Les données montrent une perte massive d'accès aux terres suite aux déplacements : si plus de 90 % des ménages possédaient des terres avant leur déplacement, seuls environ la moitié ont pu y accéder à leur retour.

Explosion des conflits fonciers et risques de protection

Les deux études menées par NRC montrent que le foncier constitue un déterminant central des tensions communautaires dans les zones affectées par les déplacements. Les dynamiques foncières varient sensiblement selon les territoires étudiés. En Ituri, notamment dans les territoires de Djugu et d'Irumu, les conflits successoraux apparaissent parmi les principales sources de litiges, souvent liés aux pratiques coutumières de transmission des terres. Dans les territoires de Beni et Lubero au Nord-Kivu, les tensions sont davantage associées aux occupations secondaires et aux contestations de propriété résultant de déplacements prolongés et de l'abandon temporaire des terres.

À Aru et Mahagi, les conflits liés aux limites des parcelles apparaissent plus fréquents, reflétant l'absence de bornage formel et la coexistence parfois conflictuelle entre systèmes fonciers coutumiers et administratifs. À l'échelle régionale, les litiges successoraux représentent environ 27,6 % des conflits fonciers, ce qui en fait la catégorie la plus fréquente de litiges identifiée. Ces conflits sont fortement liés aux inégalités persistantes dans l'accès des femmes à l'héritage foncier.

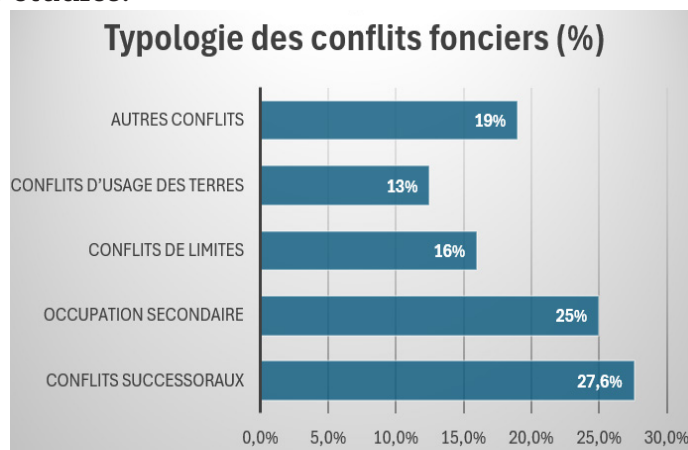
Toutefois, les analyses menées dans les zones d'Aru et d'Ariwara montrent que la typologie des conflits peut varier à l'échelle locale : dans ces zones, les litiges successoraux restent présents mais apparaissent relativement moins fréquents que les conflits liés aux limites des parcelles ou à l'occupation des terres, ce qui reflète des dynamiques foncières spécifiques au contexte local. Les occupations secondaires représentent environ 25 % des conflits fonciers recensés dans l'analyse régionale et constituent l'une des principales sources de litiges dans les zones affectées par les déplacements. Les données qualitatives associent directement ces situations aux déplacements prolongés, à l'absence de documentation foncière et à la faiblesse des mécanismes de restitution des terres.

Par ailleurs, les conflits de limites (16 %) et les différends d'usage des terres (12,5 %) apparaissent étroitement liés à la superposition et à la faible articulation entre les régimes fonciers coutumiers et administratifs, générant des revendications concurrentes et une insécurité juridique persistante. Ces dynamiques foncières se traduisent par des risques importants de protection. L'insécurité foncière expose les populations déplacées à des expulsions forcées, à la spoliation des terres et à des violences liées aux litiges fonciers. Les femmes sont particulièrement vulnérables, notamment en raison des discriminations persistantes dans l'accès à l'héritage et à la propriété foncière. Dans certaines situations, les conflits fonciers peuvent également entraîner des violences communautaires, des déplacements secondaires et une perte durable des moyens de subsistance agricoles.

Les résultats des enquêtes montrent également que plus de 80 % des ménages interrogés perçoivent l'existence de discriminations dans l'accès des femmes à la terre et à l'héritage foncier, reflétant des normes sociales et coutumières qui limitent encore fortement les droits fonciers des femmes dans plusieurs territoires étudiés.

En fragilisant l'accès au logement et aux terres productives, ces dynamiques contribuent à prolonger la dépendance des ménages déplacés à l'aide humanitaire et à fragiliser durablement la cohésion sociale dans les zones affectées par les déplacements.

La sécurisation foncière apparaît ainsi comme un élément central de protection et de stabilisation des populations affectées par les déplacements.



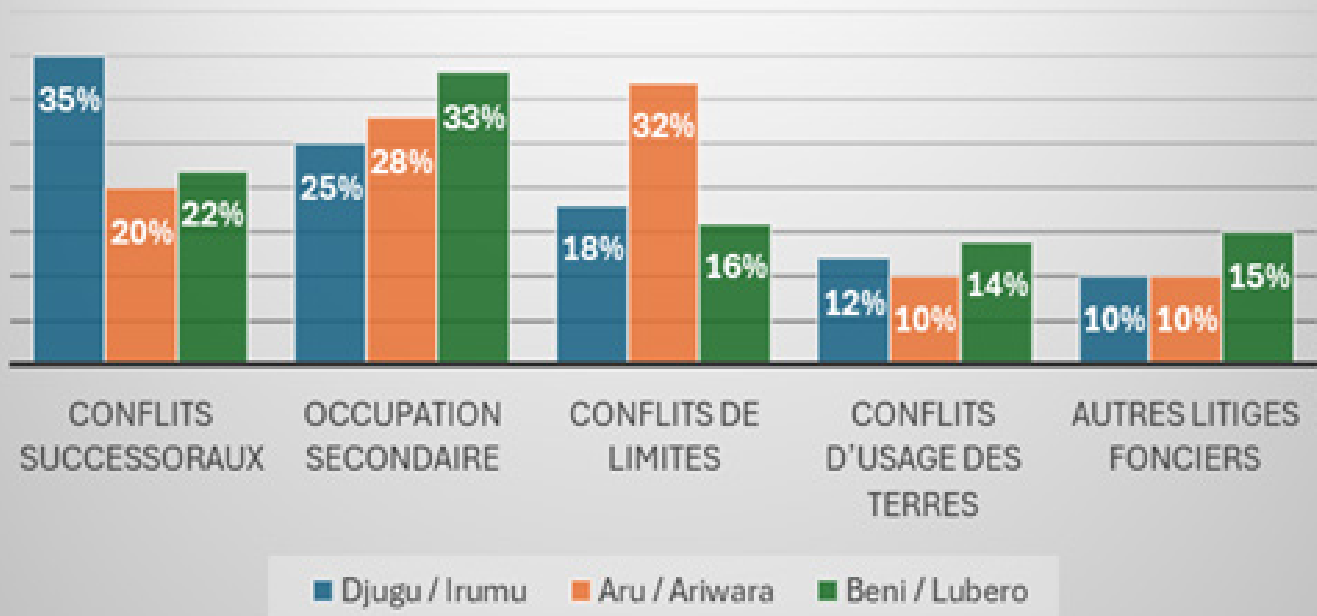
Pourquoi le foncier est un enjeu humanitaire transversal?

Les évaluations convergent vers un constat clair : les enjeux LTP conditionnent la réussite ou l'échec des réponses humanitaires. En l'absence de diligence foncière et d'assistance juridique adaptée, les projets d'abris et de relèvement, notamment les activités de reconstruction des logements, de réhabilitation des infrastructures et de soutien à la reprise des moyens de subsistance, s'exposent à des blocages, à des contestations et à des conflits liés à l'occupation ou à la propriété des terres.

Les infrastructures communautaires, lorsqu'elles sont mises en œuvre sans vérification préalable des droits de propriété foncière risquent de renforcer les inégalités existantes et d'exacerber les tensions entre populations déplacées, retournées et communautés hôtes. Dans ce contexte, les retours non sécurisés peuvent conduire à de nouveaux cycles de violences, d'expulsions et de déplacements forcés.

À l'inverse, une approche foncière inclusive et juridiquement encadrée permet de prévenir les conflits, de renforcer durablement la cohésion sociale, de sécuriser les investissements humanitaires et de créer les conditions favorables à des solutions durables, fondées sur la protection des droits et la stabilité communautaire.

Typologie des conflits fonciers par territoire (%)



Contact: eric.batonon@nrc.no

NRC

CONSEIL NORVÉGIEN
POUR LES RÉFUGIÉS

www.nrc.no