Revue Africaine d'Environnement et d'Agriculture
http://www.rafea-congo.com
2026 ; 9(2), 12-18
ISSN (Print) : 2708-7743 **eISSN** : 2708-5422 **Dépôt légal** : JL 3.01807-57259

Dynamiques de thésaurisation des terres agricoles dans l'hinterland de Kinshasa : cas du plateau des Batéké à Maluku

Narcisse Mayitu Katambay[1], Placide Macaire Kumpel*[2,3], Dieudonné Kinwa Mandjassa[23], Jeancy Mwanza Wabudja[1], Christian Mabi Lukusa[1], Nkulu Muine[1], Bueso Bakua[3]

[(1)]Université Pédagogique Nationale. Faculté des Sciences Agronomiques et Environnement. BP 8815 Kinshasa-Ngaliema (RDC).
[(2)]Université de Kinshasa. Faculté des Sciences et Technologies. Mention Sciences et Gestion de l'Environnement. BP 190 Kinshasa XI (RDC). E-mail : placide.kumpel@gmail.com
[(3)]Centre de Recherche en Sciences Humaines. Département des Ressources Économiques et Financières. BP 3474 Kinshasa-Gombe (RDC)

Reçu le 04 avril 2026, **accepté le** 20 juin 2026, **publié en ligne le** 27 juin 2026
DOI : https://dx.doi.org/10.4314/rafea.v9i2.2

RESUME

Description du sujet. Sur le plateau des Batéké (Maluku, périphérie de Kinshasa), la thésaurisation des terres agricoles constitue un phénomène croissant qui fragilise la sécurité alimentaire et la durabilité environnementale, illustrant la financiarisation des terres périurbaines africaines.
Objectif. Cette étude identifie les profils des propriétaires fonciers, analyse les déterminants de ce phénomène dans un contexte de vides institutionnels, et évalue ses impacts sur la productivité agricole et la biodiversité locale.
Méthodes. Une approche mixte (quantitative et qualitative) a été adoptée. Les données ont été collectées auprès de 100 propriétaires fonciers via Survey CTO et des entretiens semi-directifs. Le traitement statistique repose sur des analyses descriptives et une régression logistique (Logit) a servi pour identifier les facteurs influençant la rétention foncière.
Résultats. L'étude révèle que 71 % des propriétaires sont des hommes, ayant acquis leurs terres par achat dans 40 % des cas. La thésaurisation est massive : 92 % des superficies détenues sont laissées en friche (soit 6 088 hectares à l'échelle de l'échantillon). Cette dynamique est accentuée par la spéculation foncière, l'insécurité juridique et les vides institutionnels caractérisant le contexte congolais. Les conséquences majeures incluent un Score de Diversité Alimentaire (SDA) réduit à 3,4 pour les ménages riverains et une dégradation significative de la biodiversité (prolifération d'*Imperata cylindrica* sur 68 % des parcelles en friche).
Conclusion. Ces résultats appellent à des politiques foncières robustes alignées sur les ODD 2.3, 11.3 et 15.3, sécurisant les droits tout en imposant une mise en valeur durable. L'instauration de mécanismes fiscaux dissuasifs contre la friche spéculative et la promotion de partenariats public-privé inclusifs sont recommandées pour optimiser la gestion des ressources foncières dans la périphérie de Kinshasa.

Mots-clés : Thésaurisation foncière, financiarisation des terres, sécurité alimentaire, biodiversité, plateau des Batéké/Kinshasa.

ABSTRACT

Dynamics of agricultural land hoarding in the hinterland of Kinshasa: the case of the Bateke plateau in Maluku
Description of the subject. On the Batéké Plateau (Maluku, Kinshasa outskirts), agricultural land hoarding constitutes a growing phenomenon that undermines food security and environmental sustainability, illustrating the financialisation of African peri-urban land.
Objective. This study identifies the profiles of landowners, analyzes the determinants of this phenomenon in a context of institutional voids, and evaluates its impact on agricultural productivity and local biodiversity.
Methods. A mixed-methods approach (quantitative and qualitative) was adopted. Data were collected from 100 landowners via Survey CTO and semi-structured interviews. Statistical processing relied on descriptive analysis and logistic regression (Logit) to identify the factors influencing land retention.

Results. The study reveals that 71% of landowners are men, 40% of whom acquired their land through purchase. Hoarding is massive: 92% of the total land area is left fallow (representing 6,088 hectares at the sample scale). This dynamic is exacerbated by land speculation, legal insecurity, and the institutional voids characterizing the Congolese context. Major consequences include a reduced Food Diversity Score (FDS) of 3.4 for riverside households and significant biodiversity degradation (proliferation of Imperata cylindrica on 68% of fallow plots).
Conclusion. These results call for robust land policies aligned with SDGs 2.3, 11.3, and 15.3, securing rights while mandating sustainable development. The implementation of fiscal mechanisms to discourage speculative fallowing and the promotion of inclusive public-private partnerships are recommended to optimize land resource management in the Kinshasa outskirts**.**

Keywords: Land hoarding, land financialisation, food security, biodiversity, Batéké Plateau/Kinshasa.

1. INTRODUCTION

La terre constitue une ressource fondamentale pour les populations urbaines et rurales (Mansion et Broutin, 2014 ; Chambeland, 2021). En Afrique subsaharienne, la pression sur les terres arables s'intensifie, et est exacerbée par une demande croissante des investisseurs pour des projets agro-industriels (Chamberlin *et al*., 2014). Dans ce contexte, la thésaurisation des terres agricoles émerge comme un enjeu critique, illustrant des dynamiques complexes entre spéculation foncière, insécurité juridique et inefficacité des politiques publiques.

En République Démocratique du Congo, et plus précisément dans l'hinterland de Kinshasa à Maluku, ces tensions foncières sont particulièrement saillantes. La thésaurisation, définie comme la rétention de terres non cultivées à des fins purement spéculatives, engendre des conséquences profondes sur la sécurité alimentaire et la durabilité environnementale (Bubala, 2020). Cette situation est aggravée par une faible productivité sectorielle et l'obsolescence des techniques culturales locales. Plus récemment, la financiarisation croissante des terres périurbaines africaines a transformé ces espaces en actifs spéculatifs, détachés de leur vocation productive initiale (Besnik *et al*., 2022 ; Ntombi *et al*., 2023). En conséquence, le pays comme la RDC demeure un importateur net de denrées alimentaires, une dépendance particulièrement prononcée marquée dans la capitale - Kinshasa.

La thésaurisation foncière suscite un intérêt croissant dans les zones ruro-urbaines. Selon Bubala (2020), elle constitue souvent une réponse à l'incertitude économique et politique : les propriétaires conservent les terres hors du circuit productif pour spéculer sur leur plus-value future. Pour Lelo (2011), la terre en tant que valeur marchande alimente ce phénomène dans la périphérie de la ville-province de Kinshasa, où s'opère un arbitrage conflictuel entre usages agricoles et extensions résidentielles. Ces acquisitions à grande échelle alimentent la spéculation et réduisent drastiquement les espaces dévolus à la production vivrière (Konan *et al.*, 2015). Des dynamiques similaires ont été documentées dans les périphéries de Lagos (Adebayo & Olayide, 2021), d'Accra (Yeboah & Owusu, 2022) et de Dar es Salaam (Kironde, 2020), où la pression immobilière et la spéculation foncière compromettent la ceinture maraîchère urbaine.

Sur le plan théorique, la gestion des ressources foncières peut être analysée sous le prisme de l'action collective (Ostrom, 1990). Ce cadre s'inscrit en résonance avec les cibles des Objectifs de Développement Durable (ODD 2.3, 11.3 et 15.3) qui appellent à une gouvernance foncière équitable, durable et résiliente (FAO, 2021). Ce cadre souligne que les ressources partagées nécessitent une régulation communautaire et institutionnelle pour prévenir la surexploitation et la dérive spéculative. Ainsi, l'établissement de règles adaptées aux contextes locaux s'avère indispensable, nécessitant des politiques foncières robustes intégrant la dimension environnementale et la sensibilisation des communautés (Mansion et Broutin, 2014). Cependant, dans de nombreux contextes africains, ces politiques se heurtent à des "vides institutionnels" (institutional voids) caractérisés par l'absence de mécanismes formels de sécurisation foncière et de résolution des conflits (Khanna et Palepu, 1997).

En effet, les modes d'acquisition des terres sur le Plateau des Batéké, la proportion de terres laissées en friche et les facteurs motivationnels de cette rétention demeurent peu documentés. De plus, les retombées de cette thésaurisation sur la sécurité alimentaire et la biodiversité locale requièrent une évaluation rigoureuse dans une approche de développement durable.

C'est dans cette perspective que s'inscrit cette recherche. Ainsi, l'étude vise à : (i) déterminer les modes d'accès à la terre ; (ii) quantifier les superficies non valorisées ; et (iii) analyser l'incidence de ce phénomène sur la disponibilité alimentaire et l'intégrité des écosystèmes.

L'originalité et la portée de la présente étude résident dans son approche multidimensionnelle. Sur le plan scientifique, elle comble une lacune empirique majeure dans la littérature sur les dynamiques foncières périurbaines en Afrique centrale, en modélisant les arbitrages spéculatifs au sein d'un écosystème de savane fragile. Sur le plan socioéconomique et environnemental, elle met en lumière les externalités négatives de la spéculation sur la résilience des systèmes alimentaires locaux et l'intégrité écologique. Enfin, sur le plan managérial, elle vise à fournir aux décideurs publics une base factuelle pour repenser l'aménagement du territoire et orienter les réformes foncières vers une conciliation équitable entre préservation des ressources et besoins de développement.

2. MATÉRIEL ET MÉTHODES

2.1. Site d'étude

Cette étude a été conduite dans cinq localités (Menkao, Mboka-Polo, Muntiène, Dumi et Bita) de la commune rurale de Maluku, situées sur le plateau des Batéké en République Démocratique du Congo (Figure 1). Cette région, caractérisée par un relief variant de 300 à 750 mètres d'altitude (15°30'-16°10' E ; 4°00'-4°20' S), présente un climat tropical humide marqué par une saison des pluies (mi-septembre à mi-mai) et une saison sèche (juin à septembre).

Le contexte pédoclimatique y est particulier : les sols, majoritairement ferralitiques sur sables, offrent une fertilité naturelle limitée, rendant l'agriculture fortement dépendante des pratiques de gestion des terres. Cette fragilité écologique, couplée à une forte pression anthropique en périphérie de Kinshasa, fait de ce site un laboratoire pertinent pour analyser les arbitrages entre conservation spéculative, production vivrière et préservation des écosystèmes de savane.

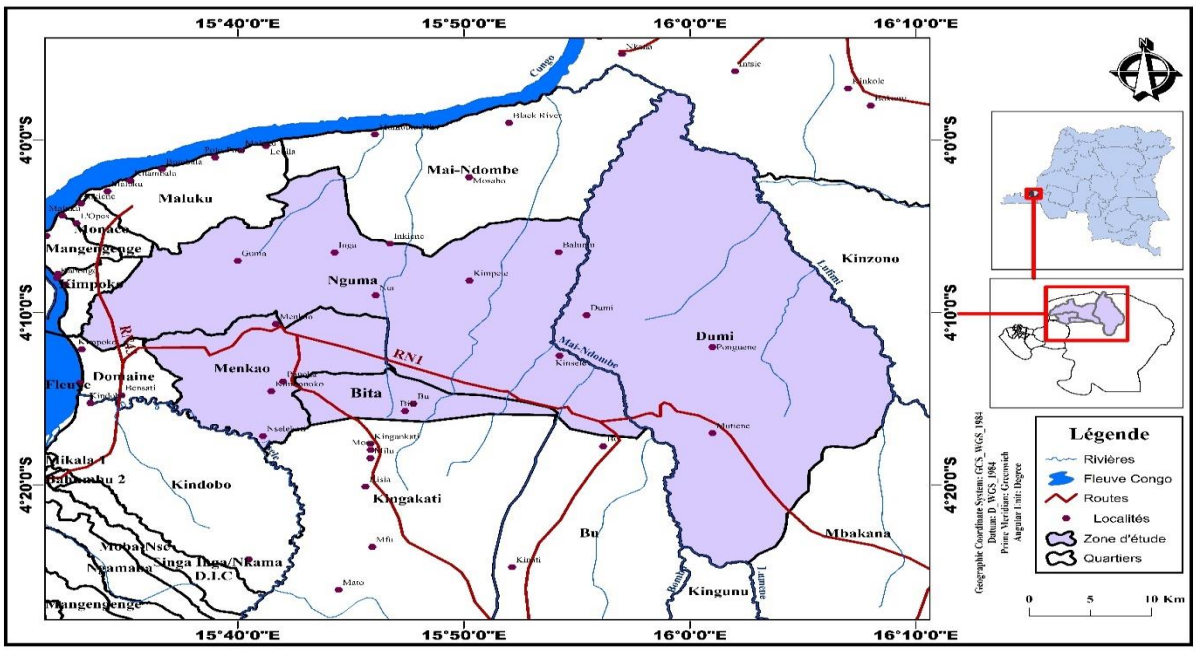

Figure 1. Carte de localisation du site d'étude

2.2. Collecte des données et indicateurs

Une approche mixte (quantitative et qualitative) a été déployée pour capturer la multidimensionnalité de la thésaurisation foncière.

Données quantitatives : Un questionnaire structuré a été administré via l'application Survey CTO. Il a permis de recueillir des données sur le profil socioéconomique des propriétaires, les modes d'acquisition, et les motivations de rétention. Pour répondre à l'objectif d'évaluation des impacts, des indicateurs proxy ont été intégrés : (i) la mesure GPS des superficies totales acquises versus les superficies effectivement cultivées pour quantifier la thésaurisation, (ii) le score de diversité alimentaire (SDA) et la perception de la disponibilité locale des vivres pour évaluer la sécurité alimentaire, et (iii) l'observation de l'état de dégradation des sols en zone de friche pour estimer l'impact environnemental.

Données qualitatives : Des entretiens semi-directifs et des observations directes in situ ont été menés auprès d'informateurs clés (chefs de terre, autorités locales). Cette triangulation a permis de contextualiser les dynamiques foncières, de comprendre les normes sociales régissant l'accès à la terre, et de vérifier la cohérence des déclarations des enquêtés concernant l'usage réel de leurs parcelles.

2.3. Échantillonnage

En l'absence de registre foncier exhaustif et fiable dans la zone d'étude, un échantillonnage non probabiliste par choix raisonné (et complété par la méthode "boule de neige") a été utilisé. Un total de 100 propriétaires fonciers a été enquêté entre décembre 2024 et février 2025.

Bien que la taille de l'échantillon soit modeste, elle a été déterminée pour atteindre la saturation théorique des profils de propriétaires (stratification par âge, genre, statut socioéconomique et origine géographique). Cette approche, courante dans les études exploratoires des dynamiques foncières informelles en Afrique subsaharienne, permet d'approfondir des analyses qualitative et quantitative adaptées aux spécificités locales.

2.4. Analyse et traitement des données

Le traitement des données a combiné des analyses descriptives et une modélisation économétrique. Les statistiques descriptives ont servi à caractériser la population et à spatialiser les zones de friche.

Pour analyser les déterminants de la thésaurisation, la variable dépendante étant binaire (propriétaire thésaurisant vs. non thésaurisant), un modèle de régression logistique (Logit) a été préféré à la régression linéaire. Ce modèle permet d'estimer la probabilité qu'un propriétaire rétentionne sa terre en fonction de variables explicatives (âge, niveau d'éducation, distance par rapport à Kinshasa, mode d'acquisition, etc.), tout en fournissant des odds ratios (rapports de cotes) facilitant l'interprétation économique des résultats. Les analyses ont été effectuées à l'aide du logiciel SPSS, avec un seuil de significativité fixé à 5 %.

3. RÉSULTATS

3.1. Profil sociodémographique et modalités d'accès au foncier

Le tableau 1 détaille les caractéristiques sociodémographiques et les modes d'acquisition des terres par les enquêtés.

Tableau 1. Caractérisation sociodémographique et foncière des propriétaires (N=100)

Variables	Modalité	Fréquence (%)
Genre	Homme	71
	Femme	29
Tranche d'âge	Moins de 25 ans	4
	26 - 35 ans	7
	36 - 45 ans	21
	46 - 55 ans	28
	Plus de 55 ans	40
Mode d'acquisition	Achat	40
	Héritage	38
	Métayage / Prêt	12
	Autres (Don, occupation)	10
Superficie totale	Minimum (ha)	4
	Moyenne (ha)	66,23
	Maximum (ha)	500

Les résultats révèlent une propriété foncière fortement masculinisée (71 %) et vieillissante. En effet, 68 % des propriétaires ont plus de 45 ans, tandis que les moins de 25 ans ne représentent que 4 %, traduisant un désintérêt marqué de la jeunesse pour la détention foncière agricole dans cette périphérie. Concernant les modes d'accès, la transaction marchande (achat, 40 %) rivalise avec la transmission familiale (héritage, 38 %). Cette prédominance de l'achat confirme une monétisation accélérée et une marchandisation croissante des terres sur le plateau des Batéké, transformant la terre d'un outil de production en un actif de placement. La superficie moyenne détenue (66,23 ha) est nettement supérieure aux standards des exploitations vivrières familiales, signalant la présence d'une catégorie de grands concessionnaires.

3.2. Ampleur et déterminants de la thésaurisation foncière

L'analyse de l'utilisation effective des terres met en évidence un phénomène de thésaurisation massif (Tableau 2).

Tableau 2. Statistiques descriptives de l'utilisation des terres (N=100)

Variable	N	Minimum	Moyenne	Maximum	Écart-type
Ancienneté de la possession (années)	100	1,00	9,98	26	5,42
Superficie totale possédée (ha)	100	4,00	66,23	500	85,10
Surface Agricole Utilisée - SAU (ha)	100	1,00	5,23	50	6,15
Superficie en friche / Thésaurisée (ha)	**100**	**0,00**	**60,88**	**490**	**82,30**

Les données révèlent que sur une superficie moyenne totale de 66,23 ha, la Surface Agricole Utilisée (SAU) n'est que de 5,23 ha. Par conséquent, la superficie moyenne laissée en friche (thésaurisée) atteint 60,88 ha, soit environ 92 % de la surface totale détenue. À l'échelle de l'échantillon, ce sont près de 6 088 hectares qui sont soustraits au circuit productif. L'application du modèle de régression logistique (Logit) pour identifier les déterminants de cette rétention foncière montre que la probabilité de thésauriser est significativement influencée par la taille de l'exploitation (Odds Ratio > 1, $p < 0,01$) et la province d'origine du propriétaire ($p < 0,05$). Les propriétaires résidant hors de la zone (notamment à Kinshasa) ou ayant acquis de vastes superficies présentent une probabilité accrue de maintenir leurs terres en friche, confirmant la prédominance d'une logique de rente spéculative au détriment de la mise en valeur agricole.

3.3. Dynamiques sociales et verrouillage de l'accès à la terre

La thésaurisation s'accompagne d'une forte réticence à la collaboration, comme l'illustre le tableau 3.

Tableau 3. Interactions foncières et refus de partage avec les tiers (N=100)

Variables	Fréquence (%)
Propriétaires ayant été sollicités par des tiers	56
Propriétaires ayant refusé toute forme de partage	76
Raisons principales du refus (n=76)	
- Crainte de spoliations foncières (Peur d'être floué)	20
- Manque de confiance / Défiance institutionnelle	20
- Conservation pour des projets immobiliers futurs	40
- Autres raisons (Conflits familiaux, etc.)	20

Bien que 56 % des propriétaires aient été approchés par des tiers (communautés locales, exploitants sans terres) pour des arrangements collaboratifs, 76 % d'entre eux ont opposé un refus catégorique. L'analyse des motifs de refus met en exergue une profonde insécurité juridique et une défiance sociale. La crainte des spoliations (20 %) et le manque de confiance dans les mécanismes informels (20 %) démontrent que l'absence de titres fonciers officiels pousse les propriétaires à se barricader derrière la friche. Plus alarmant, 40 % des refus sont motivés par l'anticipation de projets immobiliers ou de revente future, validant l'hypothèse d'un arbitrage explicite en faveur de la spéculation immobilière périurbaine.

3.4. Impacts sur la sécurité alimentaire et l'environnement (Données proxy)

L'évaluation des impacts de cette friche spéculative sur les dynamiques locales révèle des externalités négatives significatives. Concernant la sécurité alimentaire, les ménages riverains des zones de thésaurisation présentent un Score de Diversité Alimentaire (SDA) moyen de 3,4 (sur une échelle de 0 à 9), significativement inférieur à celui des ménages ayant accès à des terres cultivées (SDA moyen = 5,8). La disponibilité locale des vivres est perçue comme tendue ou critique par 74 % des enquêtés, la production vivrière locale ne couvrant que 32 % des besoins du ménage moyen, contraignant les populations à une dépendance accrue aux marchés urbains et aux importations.

Sur le plan environnemental, l'observation *in situ* des 6 088 hectares de friche (à l'échelle de l'échantillon) montre une prolifération massive de plantes envahissantes pyrophytes (notamment *Imperata cylindrica* sur 68 % des parcelles observées) et une érosion éolienne accrue sur les sols sableux dénudés. Cette dégradation compromet la régénération naturelle de la savane du Plateau des Batéké, réduisant la résilience écologique de la zone et hypothéquant le potentiel agronomique futur de ces terres pour les décennies à venir.

4. DISCUSSION

4.1. De l'outil de production à l'actif refuge : les moteurs de la thésaurisation

L'ampleur de la thésaurisation observée sur le Plateau des Batéké (92 % des superficies détenues laissées en friche) dépasse les simples dynamiques de jachère traditionnelle. Elle traduit une mutation structurelle du statut de la terre en périphérie de Kinshasa. Les résultats de cette étude corroborés par le modèle logistique, démontrent que la probabilité de thésauriser augmente significativement avec la taille de la concession et l'éloignement géographique du propriétaire (résidant principalement à Kinshasa). "Ce phénomène s'apparente à une "télé-agriculture"

spéculative ou une "agriculture de portefeuille", illustrant la financiarisation des terres périurbaines documentée par Besnik *et al.* (2022) et Ntombi *et al.* (2023), où la terre n'est plus perçue comme un outil de production vivrière mais plutôt comme un refuge et un instrument de valorisation patrimoniale. Cette dynamique de marchandisation accélérée, où l'achat (40 %) concurrence l'héritage (38 %), rejoint les constats de Chamberlin *et al.* (2014) en Afrique subsaharienne, montrant que la pression urbaine transforme les terres périurbaines en objets de rente, au détriment de leur vocation agricole initiale. Le désintérêt de la jeunesse (4 % des propriétaires ont moins de 25 ans) confirme d'ailleurs que l'agriculture n'est plus perçue localement comme un projet de vie attractif, mais comme une réserve foncière en attente de plus-value immobilière.

4.2. Vides institutionnels, insécurité foncière et verrouillage des terres

Le refus catégorique de collaboration avec des tiers (76 % des cas) constitue l'un des résultats les plus saillants de cette étude. L'analyse des motifs (peur de la spoliation, manque de confiance et spéculation future) éclaire les blocages de l'offre foncière. Ce comportement de "repli" et de barricadage des terres s'explique parfaitement par la théorie des vides institutionnels (Khanna et Palepu, 1997). En l'absence de titres fonciers formels, de mécanismes contractuels fiables et d'un système judiciaire accessible pour sécuriser les accords de métayage ou de location, les propriétaires font face à un risque asymétrique majeur. Dans un contexte d'incertitude juridique, la friche devient une stratégie rationnelle de protection du patrimoine. Cette dynamique de verrouillage foncier par défiance institutionnelle n'est pas propre à Maluku. Elle confirme l'existence de "vides institutionnels" (Khanna et Palepu, 1997) qui paralysent les marchés fonciers locaux, comme observé dans d'autres contextes africains. Elle fait écho aux situations observées au Mozambique. Elle fait écho aux situations observées au Mozambique, où l'accaparement et la faiblesse des régulations locales poussent les détenteurs de droits coutumiers à thésauriser par crainte d'expropriation (Bubala, 2020), ou au Zimbabwe, où les réformes foncières postérieures ont généré une insécurité telle que de vastes étendues ont été volontairement laissées en friche par crainte de confiscation (Adamczewski *et al.*, 2013). Le Plateau des Batéké illustre ainsi comment l'absence de régulation formelle paralyse l'émergence de marchés fonciers locaux efficaces et inclusifs.

4.3. Externalités négatives : sécurité alimentaire et résilience des écosystèmes

Les impacts de cette thésaurisation dépassent la seule sphère économique ; ils engendrent des externalités négatives lourdes sur la résilience locale. Sur le plan de la sécurité alimentaire, la soustraction de milliers d'hectares au circuit productif dans une zone à forte densité démographique aggrave la dépendance alimentaire de Kinshasa. Ce résultat corrobore les findings de Konan *et al.* (2015) dans la Vallée du Rift (Kenya), où la pression foncière et la spéculation ont directement exacerbé l'insécurité alimentaire des ménages ruraux en réduisant les surfaces vivrières disponibles. Sur le plan environnemental, la dégradation des sols observée dans ces friches non gérées est particulièrement inquiétante compte tenu de la fragilité pédologique du plateau des Batéké (sols ferralitiques sableux). Contrairement à une jachère améliorée, la friche spéculative, soumise à des feux de brousse récurrents et à l'érosion éolienne, épuise la matière organique et favorise la prolifération d'espèces pyrophytes (*Imperata cylindrica*). À terme, ce processus compromet la résilience écologique de la savane et réduit drastiquement le potentiel agronomique futur de ces terres, créant un coût de remise en état qui dépassera les capacités des petits exploitants locaux.

4.4. Implications managériales et pistes de réformes

Face à ce constat, les politiques foncières actuelles, largement inefficaces, doivent être repensées à l'aune de ces résultats. Trois axes de réformes s'imposent :

1. La sécurisation foncière par l'hybridation des droits : Plutôt qu'une titrisation individuelle coûteuse et souvent inadaptée, l'État devrait reconnaître et sécuriser les droits d'usage coutumiers (certificats fonciers communautaires), réduisant ainsi la peur de la spoliation qui alimente la thésaurisation défensive.

2. La fiscalité incitative et dissuasive : L'application effective du principe d'obligation de mise en valeur, couplée à une taxe progressive sur les terres en friche spéculative, pourrait modifier l'arbitrage économique des propriétaires en rendant la rétention foncière plus coûteuse que sa mise en valeur ou sa cession.

3. La promotion de modèles d'entrepreneuriat foncier inclusif : Pour contourner le verrou de la défiance au Plateau des Batéké, des modèles de partenariats public-privé ou de contrats de fermage encadrés par des tiers de confiance (autorités locales, ONG, institutions de microfinance) doivent être déployés. Ces dispositifs permettraient de connecter les propriétaires terriens (souvent urbains et disposant de capital) avec les jeunes ruraux et les femmes en quête de terres (disposant de force de travail), transformant ainsi la friche spéculative en opportunités d'entrepreneuriat agricole résilient.

5. CONCLUSION

Cette étude a révélé que la thésaurisation des terres au plateau de Batéké, marquée par une utilisation inefficace des terres agricoles, a des répercussions significatives sur la sécurité alimentaire et le développement socioéconomique des communautés locales.

En comparant cette situation à d'autres régions africaines, il est évident que des problématiques similaires sont rencontrées, notamment l'accaparement des terres et l'insécurité foncière. Ces résultats appellent à des politiques foncières robustes alignées sur les ODD, sécurisant les droits tout en imposant une mise en valeur durable, avec un accent particulier sur la durabilité environnementale et l'inclusion sociale.

En effet, la mise en œuvre de réformes foncières alignées sur les ODD s'avèrent indispensables afin de protéger les petits exploitants et de promouvoir une gestion rationnelle des terres agricoles. Cet élan doit s'accompagner d'un renforcement des capacités locales par le biais de formations ciblées des agriculteurs sur leurs droits fonciers et sur les techniques agroécologiques, ce qui permettrait d'accroître la productivité globale tout en limitant les spéculations passives.

Afin de prolonger et d'approfondir les apports de cette recherche, plusieurs axes de recherches ultérieures méritent d'être explorés par la communauté scientifique. D'une part, il serait pertinent de mener une analyse cartographique très fine et multi-temporelle par télédétection pour quantifier avec précision, l'évolution du taux de thésaurisation et le degré de fragmentation des terres agricoles sur le Plateau des Batéké. Une telle démarche permettrait de mesurer spatialement l'écart entre les terres officiellement concédées et les superficies réellement exploitées au fil des ans. D'autre part, des investigations futures devraient se pencher sur la modélisation économique de la fiscalité foncière rurale en République Démocratique du Congo en général et au Plateau des Batéké en particulier.

Références

Adamczewski A., Jamin J.-Y., Burnod P., Boutout Ly E. H. & Tonneau J.-P., 2013. Terre, eau et capitaux : investissements ou accaparements fonciers à l'Office du Niger ? *Cahiers Agricultures*, 22(1), 22–32. https://doi.org/10.1684/agr.2012.

Adebayo O. A. & Olayide E. O., 2021. Peri-urban land conversion and food security in Lagos metropolis, Nigeria. *Land Use Policy*, 108, 105582. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.

Besnik J., van der Ploeg J. D. & Ye J., 2022. The financialisation of land and agriculture: A global perspective. *Journal of Peasant Studies*, 49(3), 451–475. https://doi.org/10.1080/03066150.2021.

Bubala Wilondja I., 2020. Accaparement et thésaurisation des terres rurales par les élites au Sud-Kivu, RDC. *Cahiers du CERPRU*, 28(27), 215–231.

Chamberlin J., Jayne T. S. & Heady D., 2014. Scarcity amidst abundance? Reconceptualising land and agricultural investment in Africa. *Food Policy*, 48, 51–65. https://doi.org/10.1016/j.foodpol.2014.05.

Chamberland A., 2021. *Périurbanisation à Yangon, Myanmar : une géographie politique des dynamiques foncières marchandes locales*. Mémoire de maîtrise, Université de Montréal, Canada. Papyrus, 171 pages. https://doi.org/10.71781/

FAO, 2021. *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security*. Food and Agriculture Organization of the United Nations, 54 p. https://www.fao.org/tenure/vgt/en/

Khanna T. & Palepu K., 1997. Why focused strategies may be wrong for emerging markets. *Harvard Business Review*, 75(4), 41–51.

Kironde L., 2020. The dynamics of peri-urban land markets in Dar es Salaam, Tanzania. *Urban Forum*, 31(2), 189–207. https://doi.org/10.1007/s12132-019-09376-

Konan K. S., Desgranges M., Sikiru A., Giffona J. & D'Eramo C., 2015. *Le phénomène de l'accaparement de terres. Études de cas : Le Sénégal et le Madagascar*. Rapport technique, 14 p. https://doi.org/10.13140/RG.2.2.15745.

Lelo Nzuzi F., 2011. *Kinshasa, planification et aménagement*. L'Harmattan, 384 p.

Mansion A. & Broutin C., 2014. Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines. *Dans Déméter 2014 : économie et stratégies agricoles*, pp. 159–180.

Ntombi L., Moyo S. & Yeros P., 2023. Land financialisation and speculative accumulation in African cities. *Review of African Political Economy*, 50(176), 234–252. https://doi.org/10.1080/03056244.2023.

Ostrom E., 1990. *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press, 295 p. https://doi.org/10.1017/CBOUN-Habitat.

Yeboah F. & Owusu G., 2022. Peri-urban agriculture and land governance in Accra, Ghana. *Cities*, 121, 103478. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103478