



CENTRE FRANÇAIS SUR LA POPULATION ET LE DÉVELOPPEMENT



KIGALI APRÈS LA GUERRE :
la question foncière et l'accès au logement

Marc-Antoine PÉROUSE DE MONTCLOS





CENTRE FRANÇAIS SUR LA POPULATION ET LE DÉVELOPPEMENT

Groupement d'intérêt scientifique EHESS-INED-INSEE-IRD-PARIS VI

KIGALI APRÈS LA GUERRE :
la question foncière et l'accès au logement

Marc-Antoine PÉROUSE DE MONTCLOS

Cette étude est une version remaniée
et réactualisée d'un rapport rédigé en
1995 pour Habitat, la Commission des
Nations Unies pour les établissements
humains.

Marc-Antoine PÉROUSE DE MONTCLOS

Kigali après la guerre : la question foncière et l'accès au logement / Marc-Antoine PÉROUSE DE MONTCLOS. – Paris, Centre français sur la population et le développement, 2000, 41 p. ; 24 cm. (Les Dossiers du CEPED, n° 57).

Directeur de la publication : Alain LERY
Responsable de la collection : Marc-Antoine PÉROUSE DE MONTCLOS
Comité de rédaction : Benoît FERRY
Marc-Antoine PÉROUSE DE MONTCLOS
Nicolas PONTY
Olivia SAMUEL
Appui technique : Maud POUPARD
Diffusion : CEPED
diff@ceped.ined.fr

Adresse pour toute correspondance :

M.A. PÉROUSE DE MONTCLOS. - CEPED, 15 rue de l'École de Médecine, 75270 Paris cedex 06. Tél. : 01.44.41.82.30, télécopie : 01.44.41.82.31.

© CEPED 2000
ISBN 2-87762-124-3 ; ISSN 0993-6165

Édité avec le soutien du ministère des Affaires étrangères (DGCID)

RÉSUMÉ

Conflits armés et crises alimentaires contribuent à leur manière à urbaniser l'Afrique sub-saharienne lorsque les villes jouent un rôle de refuge et que les combats se déroulent à la campagne. Malgré l'évacuation de ses habitants lors de la chute du régime Habyarimana en 1994, la capitale du Rwanda n'a pas démenti ce schéma et s'est vite repeuplée une fois le génocide terminé. La différence est qu'elle est désormais tenue par des élites tutsi et que les bouleversements de l'année 1994 ont radicalement changé la composition de sa population. La question qui se pose à présent dans une perspective de réconciliation dépasse très largement les enjeux de la reconstruction urbaine et révèle une forte dimension politique. Le risque, en l'occurrence, est de fonder le développement de Kigali sur la base d'exclusions ethniques et sociales.

MOTS-CLÉS : RWANDA, KIGALI, GUERRE, RÉFUGIÉS, DÉPLACÉS, URBANISATION, RECONSTRUCTION.

SUMMARY

[Kigali after the war : the land and housing issue]

War, famine and forced displacements are part of the urbanisation process in sub-Saharan Africa as long as fightings happen in the countryside and towns offer a safe haven for refugees. Despite the departure of most of its inhabitants when Habyarimana's government collapsed in 1994, the capital city of Rwanda was quickly repopulated, the main difference being that the Tutsi are now in charge and replaced the previous Hutu elite. In terms of reconciliation and rehabilitation, the issue involves much more than urban reconstruction and reveals strong political commitments. The main risk here is to develop Kigali along ethnic cleavages and social exclusions.

KEYWORDS: RWANDA, KIGALI, WAR, REFUGEES, INTERNALLY DISPLACED PEOPLE, URBANISATION, RECONSTRUCTION.

SOMMAIRE

Résumé	3
Summary	3
Sommaire	5
Introduction : guerre et urbanisation	7
1. Les caractéristiques de Kigali	9
2. Kigali dans la guerre	11
3. La question du retour et de la restitution des terres.....	16
4. Les "guerres de services"	20
5. Le risque de "ghettoïsation"	26
Conclusion : la reconstruction dans une perspective politique	30
Références bibliographiques	32
Liste des tableaux et des figures.....	35
Liste des sigles	36

Introduction : guerre et urbanisation

La violence a un impact évident sur le développement urbain. La guerre, en particulier, provoque des déplacements forcés dans trois directions, parfois simultanément : en l'occurrence la dispersion des populations en milieu rural, la concentration dans les villes et/ou le regroupement dans des camps. Au Rwanda, un pays qui ne dément pas ce schéma, les conflits ont mis en évidence le rôle singulier de la capitale. La reconstruction du tissu social plus que du bâti est aujourd'hui le principal problème qui se pose à Kigali.

L'ampleur des déplacements forcés de populations au Rwanda ces dernières années est, toutes proportions gardées, quasiment sans équivalent sur le reste du continent. La tragédie rwandaise a vidé le pays de près de la moitié de sa population. Le génocide a opéré une ponction d'au moins un demi-million de personnes tandis que la chute de Kigali en juillet 1994 a provoqué l'exode vers les États voisins de 2 300 000 réfugiés, dont 250 000 au Burundi, 450 000 en Tanzanie et 1 600 000 au Zaïre. Avec le retour d'une partie de ces réfugiés en 1997, le Rwanda a plus ou moins retrouvé le niveau de sa population d'avant-guerre mais celle-ci a été bouleversée, tant dans son implantation géographique que dans sa composition (figure 1).

Ceci vaut notamment pour Kigali, dont le nombre d'habitants n'a, en valeur absolue, pas été très affecté par les événements, hormis pendant la période charnière de l'année 1994. Le changement de régime a conduit à évacuer une bonne partie de la population de la capitale et à la remplacer par les déplacés ou les rapatriés qui s'y précipitaient. La guerre a confirmé une tendance lourde à l'urbanisation dans un pays à 95 % rural.

Le phénomène est nouveau. Historiquement, les troubles dispersaient plutôt les populations et produisaient une classe d'agriculteurs misérables. Orphelins, débiteurs, victimes des famines, réfugiés des guerres civiles ou tout à la fois, les sans-terre (*abashumba*) s'attachaient au service d'un patron plus fortuné. Ils étaient tenus dans un état proche du servage et se distinguaient bien des métayers ou des travailleurs journaliers, qui avaient au moins la possibilité de quitter les lieux (Iliffe, 1987, p. 59 et suivantes). La conquête coloniale, par exemple, entraîna la famine (*rumanura*) de 1916. Celle-ci fut beaucoup plus meurtrière que les opérations militaires belges ou allemandes. On estime qu'elle provoqua plus de 20 000 morts dans la région de Nyundo, Mulera et Bushiru, qui comptait quelque 100 000 habitants. La principale conséquence en fut un affaiblissement de l'autorité suivi d'une explosion du banditisme... et non un regroupement dans des centres urbains (Rumiya, 1992, p. 70-74). De même, la famine de 1944, liée aux réquisitions du colonisateur, tua près de 300 000 personnes, obligea les paysans à émigrer en Ouganda et suscita un regain de criminalité.

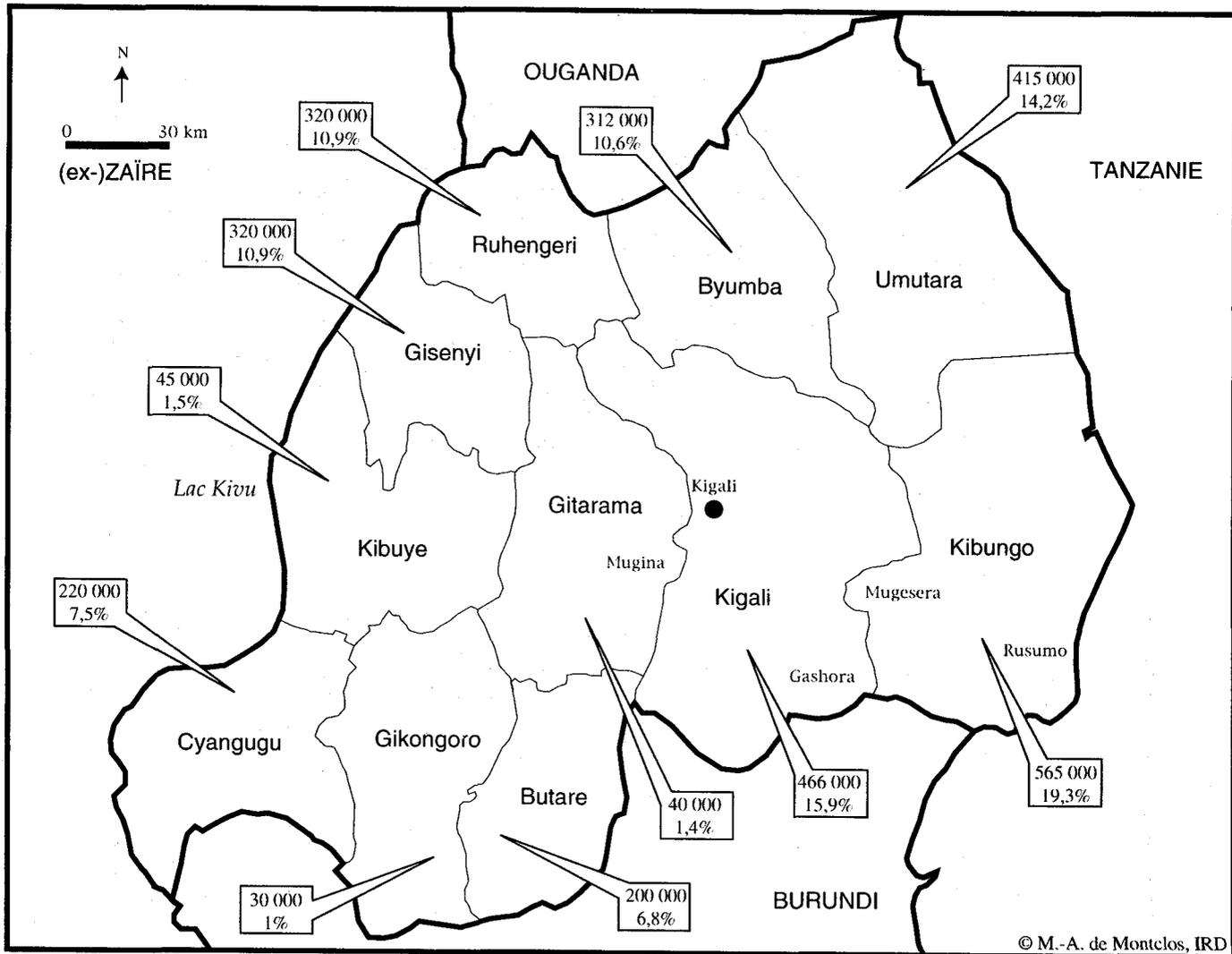


Figure 1. Le retour des réfugiés rwandais (octobre 1997)

1. Les caractéristiques de Kigali

Malgré sa très forte densité de population, le Rwanda ne connaît pas d'urbanisation avant la colonisation ; les monarchies tutsi n'ont pas de capitale fixe et se déplacent de colline en colline. Kigali n'est qu'un petit fort, un *boma*, fondé par les Allemands en 1908 au carrefour des rares routes du territoire. De son côté, l'occupation belge après la première guerre mondiale ne concourt pas plus à urbaniser le pays. Les autorités donnent la priorité au développement des campagnes et les lois ségrégationnistes interdisent à l'Africain de s'établir en ville tant qu'il n'y a pas d'emploi. L'Église catholique, elle, est hostile au potentiel corrupteur de la ville moderne et elle favorise le monde traditionnel. L'idée d'un Rwanda fondamentalement rural est si bien ancrée qu'elle perdure après l'Indépendance : lors d'un discours officiel en 1987, le président Habyarimana déclare que tous les Rwandais sont des paysans, un terme qu'il veut « anoblir » (Uvin, 1999, p. 28).

Principal centre économique du pays malgré une taille modeste, Kigali fonde en fait sa croissance sur sa fonction gouvernementale (Nwafor, 1981). La colonie est d'abord gérée par Bruxelles depuis Bujumbura, chef-lieu du Ruanda-Urundi. Kigali devient tardivement la capitale du Rwanda lorsque ce territoire sous mandat, né des accords anglo-belges de 1919, éclate en 1959. Les autres villes qui émergent à l'époque ne sont pas non plus des cités minières ou des bourgs agricoles mais des instruments de l'administration, à l'instar de Butare, qui tire son ancien nom de la reine belge Astrida et qui doit son essor à la présence d'une université (Sirven, 1983). A l'exception des localités de Nyabisindu et Rwamagana, le statut de chef-lieu de préfecture définit d'ailleurs les circonscriptions urbaines au sens où l'entendent les décrets-lois du 20 avril 1979, du 26 janvier 1981 et du 29 juillet 1981.

Avec le temps, Kigali acquiert une certaine stature, accueillant le sommet de l'Organisation commune africaine et malgache en 1975, la sixième conférence franco-africaine en 1979, ainsi que les réunions de la Communauté économique des pays des Grands Lacs et de l'Organisation pour l'aménagement et le développement de la rivière Akagera à partir de 1977. On assiste à un début d'enracinement urbain, y compris dans les zones informelles, où près de la moitié des ménages sont propriétaires de leurs maisons. Ceci va de pair avec l'émergence d'une certaine conscience politique et des dizaines de milliers d'habitants descendront dans la rue fin 1991 et début 1992 pour manifester en faveur d'une démocratisation du pays.

La ville est entretemps gagnée par l'affairisme du régime Habyarimana, ce qui accentue la rupture entre la majorité rurale et la minorité citadine en train de s'enrichir (Reyntjens, janvier 1990). Les terres sont désormais concentrées entre les mains de fonctionnaires citadins ; en 1984, plus de 16 % des exploitations familiales accaparent près de 43 % de la superficie agricole (Willame, 1990, p. 62). En ville, les agents du

gouvernement bénéficient en priorité des attributions de logements sociaux. L'opposition dénonce en vain la spéculation immobilière et réclame la restitution à l'État du patrimoine du parti unique, le Mouvement révolutionnaire national pour le développement ou MRND. Les observateurs parlent de la "maisonnette" (*akazu*) pour décrire le réseau politico-commercial du président Habyarimana, qui est issu d'une lignée de clients (*abagererwa*), et surtout de sa belle-famille, qui vient d'un lignage de propriétaires fonciers (*abakonde*).

Parallèlement, la capitale développe ses tendances à la macrocéphalie, concentrant 61 % de la population urbaine du pays, 30 % des fonctionnaires du secteur public, 70 % du personnel administratif, 75 % des dépôts bancaires, 60 % des voitures et camions, 63 % de la consommation d'hydrocarbures, 52 % des lignes téléphoniques gouvernementales, 76 % des postes téléphoniques privés, 84 % du courrier international, 73 % du courrier intérieur et 60 % des entreprises industrielles en 1987 (Nduwayezu, 1990, p. 140 et 142). Des onze autres circonscriptions urbaines, seule Butare émerge avec une trentaine de milliers d'habitants.

La distribution des fonds publics avantage aussi les citadins et l'épargne de la province est détournée au profit de Kigali. En 1982, les paysans, qui représentent 47 % des dépôts, ne reçoivent que 13 % des crédits des banques populaires. En 1984, la Banque rwandaise de développement n'accorde que 7 % de ses prêts au secteur de l'agriculture et de l'élevage ; le chiffre est même de 0,8 % en 1987 pour ce qui concerne les crédits à long terme de l'ensemble des banques. D'une manière générale, le monde rural n'attire que 20 % des investissements dans le pays (Bezy, 1990, p. 35 et 41). Les autorités favorisent plutôt les préfectures de Kigali, Cyangugu, Ruhengeri et Gisenyi, les deux dernières étant le fief du pouvoir. Entre 1982 et 1984 par exemple, celles-ci capitalisent 90 % des investissements, contre seulement 1 % pour les préfectures de Gitarama et Kibuye, où habite pourtant 20 % de la population.

Kigali est ainsi dotée d'infrastructures qui n'ont rien à envier à celles d'autres capitales africaines plus peuplées et moins bien gérées. La majorité de la population a accès à l'eau courante : 63 % par des branchements particuliers, 13 % par des bornes-fontaines et un pourcentage indéterminé par piratage. Une station d'épuration filtre l'eau de la Yanze à Kimisagara. L'établissement public qui gère ce réseau, Électrogaz, assure aussi une distribution correcte d'électricité et de gaz. La voirie est en bon état.

Les points faibles viennent plutôt du logement social et des transports publics. Le plan d'occupation des sols, conçu par des Français en 1964, n'est jamais appliqué et les schémas directeurs de 1978 puis 1981 ne répondent pas plus à la demande, estimée aujourd'hui à 3 000 logements par an. En vingt-cinq ans d'existence, la Caisse hypothécaire du Rwanda ne construit que 300 habitations. Par des procédures de vente à crédit ou de location-vente, elle finance surtout la construction de maisons groupées pour les classes aisées dans les quartiers de Nyamirambo et Kacyiru. De même les ambitions de la préfecture se réduisent-elles à la fourniture de 207 logements économiques à Nyamirambo en 1985, des maisons vendues à \$8 300 le trois pièces et à \$13 300 le quatre pièces. Quant à l'Office national du transport en commun, il

couvre mal une ville qui est très étendue et compte peu de bâtiments en hauteur ; des minibus privés en trop petit nombre essaient d'ailleurs de prendre le relais.

2. Kigali dans la guerre

À partir de 1990, la guerre bouleverse le développement de Kigali. L'avancée du FPR (Front patriotique rwandais) en février 1993 oblige près de 600 000 déplacés à fuir. Une bonne partie se dirige vers la capitale, qu'à l'époque la guérilla n'avait d'ailleurs pas l'intention de prendre pour éviter un affrontement direct avec le contingent français venu à la rescousse du régime Habyarimana. Il en va autrement en avril 1994. Les affrontements font près de 80 000 morts dans Kigali. Les dommages sont autant dus aux combats qu'aux pillages, surtout pour ce qui est des demeures de Tutsi ou d'opposants, plastiquées par les miliciens Interahamwé. Ainsi du domicile des hommes d'affaires tutsi Antoine Sebera et Joseph Kahabaye, de la maison de Félicien Ngango, dirigeant du Parti social démocrate, des bâtiments de la faculté de droit à l'université, sans parler de la mosquée de Nyamirambo, de la paroisse de Gikondo et de l'église Sainte Famille, dont les occupants sont massacrés par les extrémistes hutu.

Travaillées par des dissensions régionales et hiérarchiques entre des soldats originaires du Sud et des officiers du Nord, les forces armées rwandaises, désorganisées par l'assassinat de leur commandant en chef et le travail des génocidaires, quittent finalement les lieux en juillet. En trois mois, Kigali est cependant peu atteinte par les destructions relativement à des villes comme Monrovia et Mogadiscio, où la guerre a rasé des quartiers dans leur totalité. La comparaison peut aussi se faire avec la préfecture de Cyangugu, par où est passé le gros des réfugiés vers le Zaïre. Ceux-ci ont littéralement "cannibalisé" tout ce qu'il était possible d'emporter dans l'exil : robinetterie, tôles ondulées, installations électriques, charpentes, fenêtres, portes, etc.

A Kigali, la stratégie d'encerclement du FPR fait que les dégâts touchent surtout la périphérie. Les troupes de l'ancien régime avaient en effet gardé une "porte de sortie" sur la route de Gitarama. Aussi les banlieues populaires de Nyamirambo, Kicukiro et Gikondo ne sont-elles pas épargnées, de même que les alentours de l'aéroport de Kanombe. Outre le camp de la gendarmerie et les ministères à Kacyiru, les attaques se focalisent sur le quartier stratégique de Kimihurura, avec la caserne de la garde présidentielle, la Primature et, non loin de l'hôtel Méridien, le Parlement (le CND, ou Centre national de développement) où s'abritaient les 600 hommes du FPR venus à Kigali en vertu des accords de paix d'Arusha.

Le tableau est plus sombre en ce qui concerne l'industrie, concentrée à Kigali dans les zones de Gikondo (la tôlerie de Tolirwa, les entrepôts de thé et café de la Rwandex, les dépôts d'essence de Fina, l'entreprise de dédouanement Magerwa), Kagugu (l'usine textile Utexrwa), Kicukiro (Sonatubes) et Nyarugenge (Manumetal).

Le ministère du Commerce et de l'artisanat, MICOMART, estime que les quelque 120 entreprises du pays ont subi des dégâts évalués à 15,5 millions de dollars, en particulier dans le textile et l'agro-alimentaire, qui étaient justement les secteurs contribuant le plus à l'économie en termes d'emplois, d'impôts et de rentrées de devises. Certes, les trois quarts de ces entreprises ont repris leurs activités en 1995 et les marchés de Kigali ont vite été réapprovisionnés, le commerce étant désormais tenu par des rapatriés d'Ouganda et du Burundi.

D'un point de vue démographique, Kigali a retrouvé son niveau d'avant guerre (tableau 1) Sa population a rapidement gonflé mais est très différente, tant dans son implantation géographique que dans sa composition. Selon les relevés entrepris par la préfecture en mars 1995, 70 % des habitants de la capitale étaient des nouveaux venus. À l'époque, 60 000 des anciens habitants de Kigali se trouvaient encore dans le camp de Kahindo à Goma au Zaïre. La ville avait plutôt attiré les rescapés des massacres dans les campagnes et les anciens réfugiés, essentiellement tutsi par opposition aux nouveaux réfugiés à dominante hutu, deux catégories qui méritent d'être explicitées.

Tableau 1. La population de Kigali

Année	Nombre d'habitants	Source
1960	6 000	Estimation coloniale
1978	116 221	Recensement
1991	232 933	Recensement
1993	262 079	Projection
1994 (juillet)	30 000 - 90 000	<i>Le Monde</i> du 4/9/1994, p. 7.
1995	270 000	Estimation de la préfecture

On a coutume d'appeler "anciens réfugiés" les populations qui ont quitté le Rwanda après la "révolution sociale" et le renversement de la monarchie tutsi en 1959¹. Celles-ci sont parties en plusieurs vagues, au rythme de divers massacres (tableau 2). En novembre 1959, les Hutu se sont opposés aux royalistes tutsi de l'Union nationale rwandaise, en particulier les combattants *ingabo*. Quelque 1 200 Tutsi durent quitter la capitale tandis que les paysans chassés des collines allaient dans le sud du pays ou dans des camps comme Nyamata à une vingtaine de kilomètres de Kigali, où environ 7 000 d'entre eux trouvèrent refuge sous la protection du gouvernement colonial (Harroy, 1984, p. 322 et suivantes). Près de 100 000 Tutsi ont ensuite fui la répression de 1964, qui a fait 870 victimes officiellement, de 10 000 à 14 000 selon le Conseil mondial des Églises. Au Burundi, le génocide de 1972, qui a provoqué la mort de 100 000 Hutu, a par ailleurs attisé les craintes d'une rétorsion contre les Tutsi du Rwanda (Chrétien, 1991, p. 23 ; Weinstein, 1972). Au total, entre 40 % et 70 % de la population tutsi du Rwanda est allée vivre en exil.

¹ Afin de faciliter la lecture, les guillemets désignant les "anciens" et les "nouveaux" réfugiés ont été enlevés dans la suite du texte [NdR].

Tableau 2. Les "anciens réfugiés" avant 1994

Date	Zaïre	Burundi	Tanzanie	Ouganda	Total, y compris les autres pays d'accueil
1966	25 000	52 000	14 000	70 000	161 000
1972	23 000	42 000	14 000	72 000	152 000
1982	22 000	234 000	n.d.	80 000	337 700 (dont 1 100 au Kenya)
1986	11 000	256 000 selon les autorités (65 000 selon le HCR)	n.d.	90 000	358 000
1990	12 596	266 000 selon les autorités (67 684 selon le HCR)	22 297	82 200	379 000 (dont 1 970 au Kenya)

Source : Guichaoua, 1995b, p. 341.

Au-delà de ces événements ponctuels, les Tutsi du Rwanda avaient le sentiment d'être victimes de discrimination dans leur propre pays. Ils étaient fichés par des cartes d'identité indiquant l'appartenance ethnique et des quotas, abrogés aussi tardivement qu'en novembre 1990, limitaient à 10 % leur accès aux emplois salariés ou aux établissements scolaires. Du coup, certains ont rejoint les "cancrelats" (*inyenzi*), ces mouvements armés qui tentèrent de reprendre le pouvoir entre 1962 et 1967. À la fin des années 1980, d'autres se sont mis au service du FPR, qui a été créé en Ouganda mais qui n'a guère réussi à mobiliser la diaspora tutsi en Tanzanie et au Zaïre (Guichaoua, 1999, p. 325). À partir de 1990, la branche militaire du FPR, l'APR (Armée patriotique rwandaise), commença à combattre le régime au pouvoir à Kigali avec des commandos de "vaillants lutteurs" (*inkotanyi*), sans doute nommés ainsi par référence aux troupes de choc du roi Kigeri IV Rwabugiri dans la seconde moitié du XIX^e siècle. Les débuts de la guerre civile devaient alors provoquer un nouveau flux de départs qui a affecté les Tutsi aussi bien que les Hutu de l'opposition.

Le blocage du président Habyarimana sur la question du retour des réfugiés explique beaucoup la radicalisation de ces derniers, qui avaient en vain organisé une conférence internationale pour défendre leurs droits à Washington en août 1988 (Karabayinga, 1995 ; Prunier, 1998). À la différence des réfugiés hutu du Burundi, qui réclamaient un pouvoir qu'ils n'avaient jamais eu, les exilés tutsi du Rwanda ont cherché à retrouver leur position dominante. Or ils se sont vus privés de la possibilité d'un retour sous prétexte du surpeuplement d'un pays dont les exploitations familiales comptaient en moyenne un hectare et étaient déjà trop petites pour être viables. Selon une déclaration du comité central du MRND le 26 juillet 1986, les Tutsi devaient, pour rentrer, démontrer leur "capacité de subvenir à [leurs] besoins de subsistance".

Cette logique a entretenu l'idée d'un retour par la force au moment où la montée de la xénophobie dans les pays "d'accueil" poussait au départ. Dès les années 1960, les Tutsi du Zaïre ont en effet été menacés d'expulsion ; des heurts se produisirent avec les autochtones du Nord-Kivu dans la région de Masisi en 1982 puis 1993. En Ouganda, les Rwandais furent chassés de la fonction publique par le président Obote en 1969, puis attaqués par son parti fin 1982. En 1995, les autorités se préparaient à mettre hors-la-loi les Rwandais séjournant sur leur territoire et ne pouvant justifier d'antécédent familial en Ouganda avant 1926 (*Le Monde*, 6/5/1995, p. 4).

La difficulté est que l'ancien royaume du Rwanda était plus étendu que l'actuel État rwandais. De plus, le "trop plein" du pays aux mille collines avait provoqué des vagues d'émigration qui furent spontanées dans le cas des colonies britanniques avoisinantes mais encadrées dans le cas du Congo belge, qu'il s'agissait de peupler pour mettre en valeur les terres arables. L'Ouganda comptait 30 000 Rwandais et Burundais en 1931, 200 000 en 1948 et 500 000 en 1959 ; le Tanganyika recensait respectivement 35 000 Rwandais et 120 000 Burundais avant l'indépendance (Chrétien, 1980).

Les réfugiés se sont donc mêlés à ces "Rwandais de l'étranger", les *Banyarwanda*. Ceci explique la grande confusion qui régnait à propos du nombre de réfugiés rwandais, qui allait de 200 000 à 600 000, voire un million, avant le début de la guerre en 1990 (Watson, 1991 ; Pabanel, 1991). Entre 800 000 et 1 400 000 *Banyarwanda* vivaient au Zaïre dans les années 1980, y compris les réfugiés tutsi. En Ouganda, qui en comptait déjà 350 000 en 1959, on en recensait à l'époque quelque 1 170 000, dont 600 000 Bafumbira (pour la plupart des Hutu) et 120 000 Ankole (des Tutsi). Dans le sud-ouest du pays au début des années 1980, les Hima et les Kiga ont précisément été soupçonnés d'appuyer la guérilla de l'actuel président Museveni, la National Resistance Army (NRA). Les *Banyarwanda* composaient un quart des effectifs de la NRA et celle-ci encadra d'ailleurs la formation du FPR lorsqu'elle prit le pouvoir en 1986.

L'ouverture démocratique du Rwanda au début des années 1990 permit cependant de faire avancer le dossier des réfugiés. Avec la déclaration de Dar-es-Salaam, signée le 19 février 1991, le gouvernement rwandais s'engagea à déclarer une amnistie générale en faveur de ses compatriotes exilés tandis que l'Ouganda, le Zaïre, le Burundi, le Kenya et la Tanzanie promettaient de faciliter la naturalisation des réfugiés qui ne voulaient pas pour autant abandonner leur nationalité d'origine. Le protocole d'accord signé le 9 juin 1993 à Arusha entre le gouvernement rwandais et le FPR fut décisif car il devait organiser le rapatriement des réfugiés et la réinstallation des personnes déplacées.

La situation militaire en décida autrement. La majorité des anciens réfugiés revinrent dans les fourgons du FPR. En novembre 1994, les autorités rwandaises estimaient que 608 000 d'entre eux étaient rentrés dans leur pays, dont 238 000 en provenance du Burundi, 210 000 d'Ouganda, 100 000 du Zaïre et 60 000 de Tanzanie. En juillet 1995, ces effectifs s'élevaient à plus de 740 000 personnes car la dégradation de la situation au Kivu avait fini par vaincre les réticences des Tutsi qui avaient obtenu des terres au Zaïre et n'étaient pas sûr d'en avoir dans leur pays d'origine.

L'attraction urbaine a été particulièrement forte car 40 % des anciens réfugiés étaient des citadins. Si leur attachement au terroir ancestral était resté intact, ils n'envisageaient pas de se plier à une sorte de "révolution culturelle" qui les aurait obligés à retourner à la campagne. Les rescapés déplacés à l'intérieur du pays ont aussi préféré venir habiter en ville parce que leur dispersion sur les collines les avait rendus vulnérables face aux attaques des "génocideurs".

Les nouveaux réfugiés, eux, sont essentiellement des Hutu qui ont reculé devant l'avance du FPR en juillet 1994². Une fois au pouvoir, ce dernier n'a pas manqué de tirer les leçons de son propre exil. Il a voulu éviter que les populations en fuite ne s'enracinent dans les pays voisins et ne prennent à leur tour le chemin des armes. Il a donc vite tenté d'organiser leur rapatriement alors justement que se constituaient de véritables camps militaires sur la frontière occidentale. Des centres de transit ont été mis en place, où le candidat au retour devait en principe rester trois jours, plus en réalité car il lui fallait attendre le reste de sa famille. Des centres d'accueil se chargeaient ensuite d'identifier les individus et, dans un délai de 35 jours, de les répartir sur leur lieu de réinstallation définitive.

Malgré leur entassement dans des camps, les nouveaux réfugiés ne croyaient en fait pas à la politique de réconciliation du FPR, une peur soigneusement entretenue par les miliciens de l'ancien régime³. Les lenteurs de la justice et l'encombrement des prisons, avec un record mondial du taux de détention, devaient donner raison aux sceptiques. Entre 1996 et 1998, les tribunaux rwandais ont jugé 1 274 suspects de génocide et en ont condamné 232 à mort. Si la peine capitale n'a été prononcée que dans 12,8 % des cas en 1998, contre 30,8 % en 1997, plus de 100 000 détenus attendaient toujours qu'on statuât sur leur sort. Les exilés de retour, et même les déplacés à l'intérieur du pays, ont automatiquement été suspectés d'être des "génociteurs". Dans la logique du nouveau pouvoir à Kigali, tout un chacun était potentiellement compromis. L'actuel président de la République, Pasteur Bizimungu, n'avait-il pas fait partie des comités de salut public qui avaient entrepris une chasse aux Tutsi début 1973 ? Anastase Gasana, ministre des Affaires étrangères d'un des premiers gouvernements FPR à Kigali, avait quant à lui participé à la fondation des milices *interahamwe*...

Par ailleurs, les perspectives d'emploi n'étaient guère brillantes pour les candidats au retour. Le gouvernement s'était engagé à réduire de moitié la fonction publique par rapport à son niveau d'avant-guerre. Les effectifs devaient passer de 48 000 employés à 26 000. Or 60 % des postes ont été attribués à d'anciens réfugiés. D'après des associations hutu en exil, tous les conseillers à la présidence, 14 des 17 directeurs de cabinet, 16 des 18 directeurs généraux de ministères, 58 des 60 directeurs d'établissements étatiques ou parapublics et 8 des 10 présidents ou vice-présidents des commissions de l'Assemblée nationale étaient ainsi tutsi en octobre 1995 (Nkunzumwami, 1996, p. 243). La percée des anglophones, notamment, fut remarquable car en vertu des accords d'Arusha, la connaissance du kinyarwanda et du français n'étaient plus indispensables pour être recruté dans les ministères.

² En avril 1994, une première vague de départs avait touché les Tutsi qui craignaient des représailles après l'assassinat du président Habyarimana (Kabamba, 1995, p. 352).

³ Toutes proportions gardées, cette situation n'était d'ailleurs pas sans rappeler celle de 1959, quand le parti de l'Union nationale rwandaise menaçait de mort les réfugiés tutsi venus se placer sous la protection des autorités coloniales. Voir les souvenirs du gouverneur du Rwanda-Urundi en 1962, Harroy, 1984, p. 324. Sur les camps de réfugiés rwandais au Zaïre entre 1994 et 1996, voir Bradol, 1997 ; Dorlodot, 1996 ; Godding, 1997 ; Le Pape, 1997 ; Pourtier, 1999.

Les Hutu avaient tout à craindre de ces fonctionnaires, en particulier les Tutsi revenus de leur exil au Burundi. Ces derniers étaient parmi les plus vindicatifs, à l'instar des réfugiés hutu du Burundi au Rwanda, qui avaient été à l'avant-garde des milices *interahamwe* en 1994 parce que leurs familles avaient été massacrées lors de l'assassinat du président Melchior Ndadaye en 1993 (Prunier, 1995, p. 326 ; Fédération internationale des droits de l'homme, 1999 ; Schene, 1999). Les Tutsi d'Ouganda, eux, n'ont sans doute pas été les pires à l'égard des Hutu du Rwanda. Mais la dérive autoritaire du FPR à Kigali n'était pas pour rassurer les éventuels candidats au retour. Le gouvernement a donné l'impression d'enclencher un nouveau cycle de vengeance qui s'inscrivait dans une longue série de massacres en reprenant l'inéluctable loi de l'économiste Gresham selon laquelle les faux billets éliminaient les vrais et les mauvais acteurs triomphaient des bons (Kuper, 1977, p. 268).

Les réfugiés hutu se méfiaient donc. De l'aveu des autorités rwandaises, seulement 600 000 étaient revenus au pays en novembre 1994, dont 350 000 du Zaïre, 150 000 de Tanzanie et 100 000 du Burundi. Les organisations internationales, appuyées par certains chercheurs, ont de leur côté voulu hâter ce mouvement à cause du coût de l'aide humanitaire, des dépréciations de l'environnement et des tensions politiques dans les pays d'accueil (Adisa, 1996). La rébellion de l'est du Zaïre fin 1996 a alors précipité le rapatriement *manu militari* d'un demi-million d'individus. L'opération s'est déroulée en bon ordre du côté rwandais, où tous les véhicules du pays ont été réquisitionnés pour transporter les réfugiés de retour.

Mais les élites hutu ont été mises à l'écart, quand elles n'ont pas été physiquement éliminées. Les ruraux, eux, ont plus facilement pu se rendre en ville, un peu comme à Bujumbura à la fin des années 1960 (Pitterman, 1984, p. 43). En se fondant dans la masse, leur intention était d'échapper aux éventuelles dénonciations et poursuites judiciaires. On a ainsi assisté à un double mouvement : d'une part l'exode rural de paysans cherchant à profiter de l'anonymat urbain pour s'intégrer ; d'autre part le retour au village des anciennes élites citadines dont les propriétés étaient occupées par les tenants du nouveau régime. Un Rwanda rural et hutu s'est désormais opposé à un monde citadin et tutsi (*Libération*, 30/3/1998, p. 11).

3. La question du retour et de la restitution des terres

La question du retour des anciens comme des nouveaux réfugiés est en principe encadrée par les accords de paix signés à Arusha en 1993, seul terme de référence encore admis par toutes les parties. Recoupant ces catégories d'anciens et nouveaux réfugiés, l'article 4 du protocole d'Arusha énonce un droit de prescription acquisitive de dix ans. Autrement dit, un ancien réfugié ayant quitté son pays depuis au moins dix ans ne peut plus réclamer sa propriété si celle-ci est occupée, ce qui est la règle générale puisque la plupart des terres abandonnées ont été distribuées par les conseils communaux. D'après l'article 3, l'État, via le ministère de la Réhabilitation et de

l'intégration sociale, a alors obligation d'attribuer des terres vacantes au réfugié de retour.

Parti il y a moins de dix ans, le nouveau réfugié, lui, est en droit de reprendre possession de ses biens immeubles. Il peut bénéficier d'une indemnisation s'il y a eu expropriation par l'État, ou de dommages et intérêts si sa propriété a fait l'objet de ventes successives (article 49 du code civil, livre II). Si sa famille a profité de son absence pour vendre ou céder sa terre sans son consentement, il peut annuler l'acte au titre de la fraude (articles 65 et 276 du code civil, livre II). De son côté, l'occupant chassé des lieux peut réclamer une indemnisation s'il a légalement acquis la propriété d'un tiers.

Mais ces principes rencontrent de gros problèmes d'application, en particulier à Kigali où près de 45 % des 52 000 logements recensés étaient auparavant habités par leurs propriétaires⁴. Il y a d'abord la difficulté à identifier les réfugiés, souvent confondus avec les *Banyarwanda* de l'étranger. Dans ce domaine, le protocole du 3 août 1993 sur les questions militaires était d'ailleurs plus précis car il obligeait les candidats au retour à prouver qu'au moins un de leurs parents ou ancêtres habitait l'actuel Rwanda.

Se pose aussi le problème du degré de parenté à faire valoir pour récupérer une terre dont le propriétaire serait mort. Régissant l'essentiel de la question foncière, le droit coutumier exclut les femmes de l'héritage et pousse au démembrement (Meschi, 1974 ; Nkurikiyimfura, 1994). C'est un des fils, souvent l'aîné, qui reçoit la plus grosse part du patrimoine (*umunani*), tandis que les autres doivent se contenter d'une parcelle prélevée sur le domaine (*umugogo*) du lignage (*umulyango*), ou plus exactement de la parenté patrilinéaire (*inzu*). Le partage de la terre entre les fils s'effectue au moment du mariage et n'est pas égalitaire. S'il n'y a pas de fils, les frères ou les neveux du défunt héritent de l'*umunani* au détriment des filles. Celles-ci, dans le cas où elles seraient mariées, peuvent rarement faire venir exploiter la terre par leur mari, car alors le lignage de celui-ci risquerait de s'approprier le patrimoine foncier. L'épouse du défunt, elle, ne dispose que d'un droit d'usufruit en attendant que les enfants mâles atteignent leur majorité.

Le problème est d'autant plus criant que le Rwanda de l'après-guerre connaît un nombre important de veuves, plus de la moitié des femmes dans certaines localités. Avec 120 hommes pour 100 femmes au recensement de 1991, Kigali répondait au schéma classique des villes récentes, fondées sur un exode rural motivé par des mobiles économiques, le travailleur laissant son épouse aux champs. Mais après la guerre, plusieurs estimations font état d'une plus grande proportion de femmes que d'hommes dans la capitale. À cela s'ajoute la question des 360 000 "enfants non-accompagnés", dont 12 600 ont été placés dans des orphelinats. Les familles de tutelle sont suspectées de vouloir mettre la main sur les héritages fonciers en faisant valoir un droit de garde douteux au vu des degrés de parenté éloignés.

⁴ Enquêtes du Bureau national d'étude des projets en 1977 et 1986, citées in Association de recherche et d'appui en aménagement, 1995, p. 46 et 60.

La restitution des terres, enfin, se heurte à l'absence de cadastre et aux nombreuses lacunes du droit rwandais, tant pour le régime matrimonial que pour les affaires foncières en général. Alors que la constitutionnalité de l'accord d'Arusha n'avait jamais été vérifiée, il n'existait pas de législation sur les loyers, le cumul des terres, les surfaces maximales et le régime de la communauté de biens dans les contrats de mariage. Le précédent régime avait d'ailleurs été accusé de laisser le problème en friche afin d'éviter une réforme agraire dans un pays confronté au morcellement dramatique de ses terres (Gasasira, 1995).

D'après la tradition, la terre était inaliénable. Souverain, le *mwami* en était le maître et ses sujets n'avaient qu'un droit de jouissance. C'est la colonisation qui a institué la propriété individuelle (Mugemana, 1986 ; Sebatware, 1970). Le décret du 11 juillet 1960 et l'édit du 26 mai 1961 ont entériné l'existence de baux liant le propriétaire (*ubukonde*) à son locataire (*umugererwa*). Le décret-loi du 4 mars 1976 a, quant à lui, avalisé la possibilité de vendre des terres ou plus exactement des droits d'occupation du sol. La nuance est d'importance.

Comme dans le reste de l'Afrique sub-saharienne, le principe fondateur du droit foncier était en effet que la terre appartenait à l'État. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le décret-loi n° 21 du 23 juillet 1979 prévoyait par exemple d'indemniser l'occupant d'après la valeur de sa construction ou de sa plantation et non de sa propriété foncière. La "révolution sociale" de 1959 a notamment érodé l'emprise foncière d'une noblesse tutsi qui, avec le roi Kigeri IV Rwabugiri (1860-1895), avait elle-même retiré aux lignages hutu le droit de partager des domaines arables. Avec l'arrêté du 2 mai 1960, les chefs traditionnels ont perdu le pouvoir d'attribuer les terres *nkungu* (inoccupées, vacantes ou délaissées), *sambu* (des lopins individuels) et *igikingi* (des domaines pastoraux), prérogative qui avait fondé leurs clientèles politiques (Kalibwami, 1991, p. 83-84). Les communes ont alors distribué les espaces disponibles, soit comme pâturages pour les habitants du lieu, soit à des particuliers démunis de terre. L'Église, en revanche, a continué d'être le second plus important propriétaire foncier, employeur et investisseur du pays après l'État ; elle disposait par exemple d'un tiers de la superficie bâtie à Butare et de 10 % à 20 % à Ruhengeri et Gisenyi.

La période post-coloniale a ainsi marqué une montée en puissance de l'État et, parallèlement, de la propriété privée. En termes de surface, les lopins transmis par le père ont désormais moins compté que les terres communales et les locations. Le domaine public de l'État comprenait classiquement les routes, les terrains de l'administration et le lit des fleuves, des lacs ou des rivières. Le domaine privé de l'État, lui, était constitué de terres vacantes ou louées entre 40 et 80 francs rwandais le m² par an, la moitié quand la surface d'une unité d'habitation était inférieure à six ares. Les possibilités de vente existaient mais étaient conditionnées par la mise en valeur du terrain, les tarifs étant alors multipliés par dix. De même pour les terres concédées par les communes à des particuliers, un maximum de deux hectares pouvaient être transmis par héritage s'ils avaient été mis en exploitation. Pour le reste, le droit foncier ne faisait pas ou peu obligation de mise en valeur, à l'exception peut-être de la loi du 30 mars 1982 sur la conservation et l'amélioration des sols.

L'emprise de l'État dans le domaine foncier était en fait assez formelle. Même en milieu urbain, peu de terres avaient été enregistrées suivant la procédure compliquée et coûteuse du livre II du code civil. Quoique les propriétés immeubles aient pu être inventoriées par les préfectures en vue d'être imposées, il n'y avait ni cadastre ni plan d'occupation des sols. Quand bien même il y en aurait eu, les archives ont souvent brûlé ou disparu avec la guerre. Concrètement à Kigali, 93 % des terres étaient régies par la coutume telle qu'elle avait pu être transcrite par le colonisateur dans un décret du 14 septembre 1886 et une ordonnance du 8 mars 1927. Les quartiers non cadastrés constituaient les neuf dixièmes du bâti.

On comprend du coup la difficulté des autorités à résoudre les litiges fonciers que n'a pas manqué de provoquer le retour sur Kigali des ayant-droits. La situation était d'autant plus complexe que les procédures de règlement avaient été très perturbées par la guerre, tant de façon formelle, au tribunal, que de façon informelle, à l'amiable avec la justice dite du *gacaca* (prononcer *gachacha*).

Faute de cour d'appel, seul le tribunal de première instance fonctionnait à Kigali en 1995. Il ne pouvait donc rendre que des décisions exécutoires provisoirement en arguant de ce qu'il y avait péril en la demeure, et nonobstant un recours ultérieur. De tels jugements ne portaient que sur les droits de jouissance et non sur le fond, la propriété immeuble. Quant au tribunal international à Arusha en Tanzanie, il n'a jamais utilisé la possibilité qu'il avait d'ordonner la restitution à leurs propriétaires légitimes des biens acquis par des moyens illicites.

La justice populaire, elle, réglait les disputes (*impaka*) entre personnes et les affaires de bornage, de successions ou de contrats. Pour les problèmes d'empiètement de propriétés par exemple, elle tentait de réconcilier publiquement les parties en présence et de remettre en place les bornes sur le terrain contesté. La majorité des litiges opposaient des membres du voisinage, sinon l'affaire aurait été jugée dans le secteur du prévenu. Appelée justice du "gazon" parce qu'elle consistait en réunions de voisins assis sur l'herbe, c'était surtout une institution de quartier, présidée en l'occurrence par le représentant du secteur au conseil communal (Reyntjens, décembre 1990). Peu coûteuse, légitime, rapide, accessible et comprise par le plus grand nombre, la palabre du *gacaca* traitait 85 % des conflits mineurs, était efficace à plus de 80 % et permettait de décharger la magistrature d'une bonne partie des dossiers. Son rôle était complémentaire de celui du tribunal de canton, qui faisait office d'instance d'appel.

Mais la justice du *gacaca* s'exerçait plutôt sur les migrants ruraux et les tenants de la tradition. Elle avait moins d'impact sur les citoyens enracinés en ville depuis longtemps et son emprise diminuait avec le degré d'urbanisation, ainsi que l'avait montré une enquête de 1978 (Van Houtte, 1981, p. 194 et suivantes). Aujourd'hui, cette forme de justice ne peut de toute façon pas résoudre les conflits fonciers entre anciens et nouveaux réfugiés car elle repose fondamentalement sur des personnes qui se connaissent. Or les voisinages ont été disloqués par la guerre et les témoins sont morts ou disparus. Début 1999, le gouvernement n'en a pas moins souhaité institutionnaliser les *gacaca* sous forme de tribunaux populaires, avec pour mandat de ne juger que les crimes mineurs liés au génocide.

4. Les "guerres de services"

Un autre problème de la reconstruction de Kigali a été la "guerre des services" que se sont livrées l'administration centrale et les collectivités locales, voire les ministères entre eux. Plusieurs interlocuteurs se sont "disputés" la réinstallation des réfugiés dans la capitale, à commencer par les autorités militaires, la préfecture, les communes, le ministère de la Réhabilitation et de l'intégration sociale ou MINIREISO, et le ministère des Travaux publics et de l'énergie ou MINITRAPE. Les réunions du comité inter-ministériel pour la restauration des droits de propriété n'ont abouti à rien de concret, la Caisse hypothécaire du Rwanda se trouvant *de facto* hors-jeu.

Selon son directeur général, le MINIREISO aurait dû superviser et coordonner les services techniques de l'agriculture, de l'environnement et des travaux publics chargés de mettre en œuvre les programmes de réinstallation des réfugiés. Né des accords d'Arusha et tenu par un ancien porte-parole du FPR, Jacques Bihozagara, le MINIREISO avait une forte coloration politique. Il ne reçut pourtant que 5 % du budget de l'État, contre 10 % pour le MINITRAPE (*Libération*, 4/7/1995, p. 10). Confronté comme le reste de la fonction publique à un manque de personnel qualifié, le MINIREISO fut vite accusé de faire double emploi et fut supprimé début 1997.

De son côté, la préfecture de la ville de Kigali avait ses idées sur la question et prétendait mettre en place des trames planifiées dans le secteur encore rural de Kimisange. La préfecture ne pouvait pas gérer la périphérie, qui dépendait de Kigali-rural, mais elle avait autorité sur les trois communes urbaines de Nyarugenge, Kacyiru et Kicukiro. Parmi ces dernières, chacune comprenait un certain nombre de secteurs eux-mêmes divisés en cellules et, dernier échelon de l'administration territoriale, en blocs de dix à vingt maisons commandés par un *nyumbakumi* (*nyumba* = maison et *kumi* = dix en swahili, de préférence au kinyarwanda pour des raisons de convenance linguistique).

Sur le terrain, la commune a en fait soutenu l'essentiel des programmes de réinstallation car c'était la seule entité administrative moderne à laquelle pouvait un tant soit peu s'identifier la population (Basomingera, 1983). Laisant à la préfecture le soin d'attribuer temporairement les maisons abandonnées, la commune a identifié les réfugiés, répertorié les parcelles disponibles et distribué les terres vacantes. Mais elle a cherché à se substituer à l'État et à dissimuler l'existence des terres vacantes dont elle revendiquait la propriété pour pouvoir les louer à des particuliers et renflouer son budget. Elle était en effet l'organe le moins bien loti de l'administration territoriale et elle percevait très difficilement la "contribution personnelle minimum" de 400 Frw (francs rwandais) dont devaient s'acquitter chaque année tous les adultes de plus de dix-sept ans.

Du fait de l'insuffisance des taxes urbaines et des impôts sur le gros bétail ou les vélos, la commune dépendait des subsides du gouvernement. Après 1992 avaient été abandonnés les projets de décentralisation et de fonds de péréquation qui auraient donné aux communes le droit de percevoir des impôts fonciers, des taxes d'habitation, des redevances d'emplacement pour les commerces et des cotisations pour l'enlèvement des ordures ménagères sur les marchés... La marge de manœuvre des collectivités locales est donc restée étroite, leurs bourgmestres étant, comme les préfets, nommés par le gouvernement.

À coups de réquisitions, les militaires ont en réalité été les maîtres du pays. En février 1995, une circulaire gouvernementale stipulait qu'au cas où le propriétaire d'une maison serait mort ou en exil, le loyer devrait directement être versé sur le compte en devises du ministère de la Défense à la Banque commerciale du Rwanda, et non à la préfecture⁵. L'idée était ainsi d'éviter que le paiement de ces loyers ne finance les achats d'armes de la diaspora hutu. Bien des propriétés abandonnées ont carrément été attribuées à des militaires par les commissaires politiques de l'APR, les *abakada*. Une telle "prime de guerre" a permis de satisfaire des soldats qui n'étaient presque pas payés, avec une solde mensuelle d'environ 15 000 Frw par mois, soit moins de 300 FF.

Plus grave encore, les organisations de défense des droits de l'homme ont signalé des cas d'assassinats de propriétaires (hutu) venus réclamer leur maison occupée par des militaires. En l'occurrence, il est difficile de n'imputer cet état de fait qu'à une mauvaise volonté gouvernementale. Des "profiteurs de guerre" ont tiré avantage des troubles pour éliminer les concurrents et leurs intrigues crapuleuses ne sont pas pour rien dans l'éviction des Hutu. Les autorités ont parfois essayé de réprimer les abus et, en 1996, 1 500 soldats de l'APR étaient en prison tandis que 400 autres avaient préféré désertir pour rejoindre les milices tutsi au Burundi (Braeckman, 1996, p. 281).

Dans ces conditions, la reconstruction de Kigali était sérieusement compromise. Il faut dire que devaient aussi être prises en compte des contraintes écologiques. S'il y avait encore bon espoir de maîtriser la croissance d'une ville à échelle humaine - contrairement à des mégalopoles comme Lagos -, les possibilités d'expansion n'étaient pas très grandes. La poussée urbaine était arrêtée au sud par les monts Nyarurama ou Nyanza et à l'ouest par les monts Kigali ou Jali. L'habitat était concentré au sommet des collines et sur les versants à faibles pentes.

La plupart des sites retenus par le MINIREISO pour les réfugiés de retour se sont ainsi avérés impraticables car trop onéreux à viabiliser ou difficiles à exproprier, notamment en ce qui concerne les terrains occupés par le ministère de la Défense (tableau 3 et figure 2). La Banque mondiale a vivement critiqué un projet qui aurait accaparé 31,3 % des fonds consacrés à la réinstallation des rapatriés pour loger seulement 0,2 % de ceux-ci : 4 210 familles, soit environ 25 000 personnes en retenant

⁵ Il ne nous a malheureusement pas été possible de retrouver cette circulaire, transcrite sous forme de mémo par la cellule de coordination des ONG. Nos efforts auprès du porte-parole de l'armée ont été contrecarrés par l'agent de liaison de l'APR auprès des ONG, qui nous a signifié que notre insistance était déplacée, laissant par là entendre que nous touchions là à un sujet éminemment sensible, voire classé secret défense !

une fourchette haute de 6 individus par foyer quand le recensement de 1991 à Kigali en donnait une moyenne de 4,5. Le seul coût de la viabilisation des parcelles et de la construction des logements aurait retenu 39 % des financements destinés à la réinsertion des réfugiés dans la capitale, 13 % au niveau national. Le projet prévoyait une faible densité d'habitation, à raison de 13,5 foyers par hectare, des lots trop grands, en moyenne supérieurs à 450m², et des maisons livrées clés en main à des prix élevés, environ 39 000 dollars (MINIREISO, 1994, p. 72 et 87).

Concrètement, un tel lotissement aurait été réservé à une minorité de privilégiés ou, pour reprendre la formule du MINIREISO, de "cadres et techniciens qualifiés vivant en ville". Dérive classique du logement social en Afrique, les autorités auraient placé là une clientèle politique composée de fonctionnaires⁶. De plus, il aurait fallu pour cela chasser à la périphérie les précédents occupants des lieux, quelque 2 000 familles selon la Banque mondiale (Mission de la Banque mondiale, 1995). Les projets antérieurs à la guerre étaient moins draconiens dans ce domaine. Ils envisageaient plutôt de restructurer les "bidonvilles" péri-centraux et de ne "déguerpir" que 12 % des ménages de Gakinjoro, Gitega et, pour partie, Kimisagara, Muhima et Nyakabanda (MINITRAPE, 1987).

Tableau 3. Les neuf sites retenus par le MINIREISO à Kigali pour la réinstallation des réfugiés

Terrain	Superficie	Observations
Nyarutarama et Kibagabaga	15 ha	- route tracée - zone expropriée mais visée par les classes aisées car bien située
Kagarama	35 ha	- route tracée mais pas de parcellaire - problème d'alimentation en eau car altitude plus élevée que le réservoir de Kicukiro
Gisozi	5 ha	- cimetière, ni route ni parcellaire
Nyakabanda-Sahara	10 ha	- routes tracées
Kimironko	15 ha	- routes tracées
Gikondo	8 ha	- route tracée - quelques parcelles distribuées - problème d'alimentation en eau car altitude plus élevée que le réservoir le plus proche
Gaculiro	180 ha	- routes tracées - environ 800 parcelles distribuées
Kimihurura	30 ha	- camp de la garde présidentielle occupé par l'armée
Nyandungu	10 ha	- vallée à fortes pentes occupée par l'armée

Source : MINIREISO, 1994.

⁶ Voir par exemple les commentaires à ce sujet du procureur de Kigali, parti en exil en dénonçant la dérive totalitaire du FPR : Nsanzuwera, 1993, p. 70.

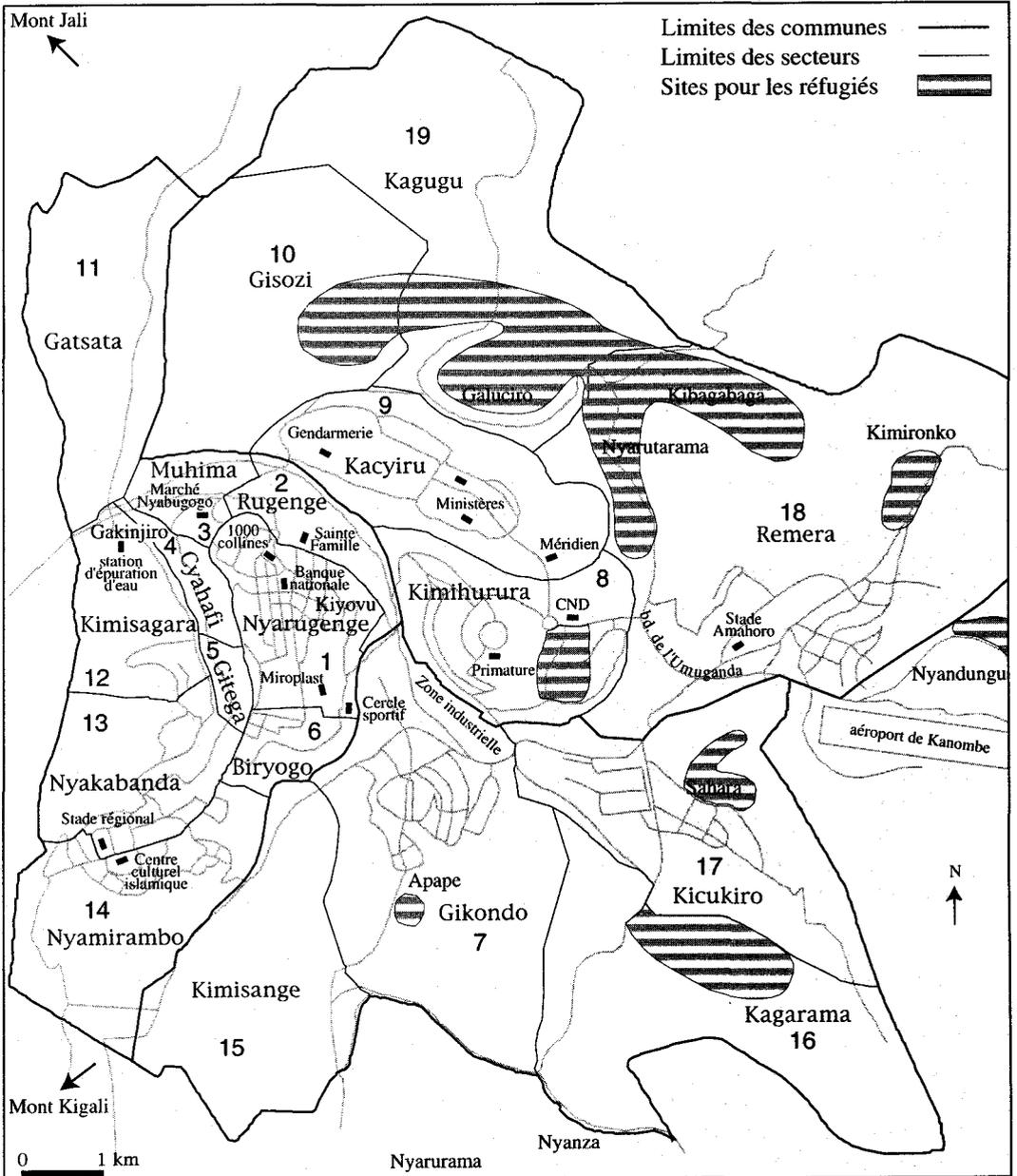


Figure 2. Les sites initialement prévus pour la réinstallation des réfugiés à Kigali

Des neuf sites choisis par le MINIREISO, seuls ceux de Nyarutarama et Gisozi répondaient en fait aux directives du schéma d'aménagement du MINITRAPE. "Guerre des services" oblige, celui-ci avait des vues assez différentes en la matière. Pour ce ministère, il était nécessaire d'assurer un développement concentrique de la ville sachant que 90 % des déplacements intra-urbains se faisaient à pied. Il aurait d'abord fallu contrebalancer une poussée urbaine qui se faisait en direction des gisements d'emploi à l'est (les zones industrielles de Gikondo et Kicukiro, l'aéroport de Kanombe) et des quartiers populaires au sud-ouest (Nyarugenge et Nyamirambo qui, avec 65 000 habitants, concentraient la moitié de la population de la ville). Mieux valait donc favoriser des implantations en banlieue nord à Gisozi, Kagugu et Gaculiro (MINITRAPE, 1983). Ce faisant, l'avantage aurait aussi été d'exploiter les réserves foncières que constituaient les fonds des vallées, véritables coupures urbaines. On aurait ainsi pu désengorger l'habitat d'une ville dont on avait tout lieu de penser qu'elle atteindrait le demi-million d'habitants à l'orée du troisième millénaire.

Dans tous les cas cependant, ces projets se sont heurtés aux dures réalités de l'après-guerre. Les abords du boulevard de l'Umuganda, de la gendarmerie, du stade Amahoro, de la Primature, du stade Miroplast, du centre culturel islamique, du mont Kigali et de la colline du Cercle sportif étaient minés. Ces terrains étaient désertés mais il n'était pas question, dans un premier temps, de les réhabiliter. Les techniques de construction ont par ailleurs posé problème. La capacité de production de la cimenterie de Mashyuza, à 350 km de Kigali, était suffisante mais on manquait de camions-bennes. Les briqueteries artisanales et l'usine de briques de Ruliba ne fonctionnaient que pendant la saison sèche. Architectes et ingénieurs faisaient défaut.

Une mobilisation volontariste de la population aurait certainement été mal perçue. Imposés par le précédent régime en milieu rural, les travaux communautaires (*umuganda*) n'étaient de toute façon pas adaptés aux besoins urbains. Un bilan de la période 1974-1985 montre qu'ils ne concernaient la construction qu'à 15 %, contre 56 % pour la lutte anti-érosion, 21 % pour la voirie communale et 3 % respectivement pour les adductions d'eau et l'agriculture ; la tentative de dépêcher quelque 10 000 salariés de Kigali travailler dans les campagnes alentours avait d'ailleurs coûté fort cher en frais de transports et n'était pas rentable pour l'État (Guichaoua, 1991, p. 563).

Au vu des ressources disponibles à Kigali après les événements de 1994, il n'était alors guère possible d'envisager autre chose que des trames planifiées. Les recettes du gouvernement ne couvraient qu'environ 10 % de ses besoins et les bailleurs de fonds restaient réticents à s'engager plus avant dans des programmes de reconstruction. En 1996 par exemple, 65 % de l'aide européenne était destinée aux deux millions de réfugiés à l'étranger et seulement 35 % était prévue pour les six millions de Rwandais dans leur pays. De leur côté, plus de 150 ONG (Organisations non gouvernementales) occidentales sont arrivées au Rwanda en 1995 mais elles n'ont pas ou peu agi dans le domaine du logement et elles ont surtout cherché à contourner des autorités suspectées de nourrir un appétit de revanche (Guichaoua, 1995 ; Braeckman, 1996, p. 290 ; Clapham, 1998, p. 207).

Le système bancaire, lui, était en ruines. S'il était prévu de redémarrer la Banque rwandaise de développement, la Banque populaire semblait définitivement condamnée. Les deux seules banques commerciales en état de fonctionner, la Banque de Kigali et la Banque commerciale du Rwanda, avaient quant à elles suspendu leurs prêts à des particuliers. Elles étaient confrontées à un manque de personnel qualifié et n'avaient d'ailleurs jamais été spécialisées dans le crédit au logement. De nouvelles institutions comme la Banque de commerce, de développement et d'industrie ou la Gold Trust Bank of Rwanda n'avaient pas non plus cette vocation.

De leur côté, les réseaux d'épargne familiaux ou coopératifs ne pouvaient guère se substituer à des financements institutionnels. Avant guerre, les tontines rwandaises participaient certes de l'économie formelle : un tiers étaient enregistrées auprès des autorités et un tiers de leur épargne était déposé à la banque. Mais elles n'étaient pas aussi puissantes qu'en Afrique de l'Ouest. D'origine ougandaise, elles étaient de création récente et n'avaient commencé à toucher l'est du Rwanda que dans les années 1950 avec les associations *ibimina* de Byumba et *muvandimwe* de Kibungo. Si ces tontines ont pu concerner jusqu'à 200 000 personnes à la fin des années 1980, leur taille moyenne était relativement petite, une vingtaine d'épargnants⁷.

Qui plus est, il s'agissait d'un mouvement à 90 % paysan qui avait débuté pour travailler ensemble les champs en échange d'un peu de bière (*uguhingisha*) ou sur la base d'un principe de réciprocité (*uguhingirana*). L'entraide *ukubakirana* consistait rarement à construire une maison et visait au mieux à améliorer l'habitat traditionnel de la paillote parabolique appelée *nyakatsi*. Cela n'était guère transposable en milieu urbain, où la dislocation du voisinage en période d'après-guerre empêchait ce genre d'initiatives. Notons d'ailleurs que les tontines étaient auparavant une affaire d'hommes à 83 %, contrairement encore à l'Afrique de l'Ouest, et qu'une telle configuration ne répondait pas aux besoins d'une situation où l'on comptait un grand nombre de veuves.

Par ailleurs, les prix de l'immobilier dans la capitale avaient plus que quadruplé avec la spéculation et l'arrivée des agences onusiennes ou des ONG après juillet 1994. Alors qu'à la même époque le marché de Bujumbura se dépréciait dans l'attente d'une conflagration, celui de Kigali était renchéri par l'inflation et la démonétisation du pays, le cours du franc rwandais passant du jour au lendemain de 200 à 250 pour un dollar. À terme, cette évolution était d'autant plus inquiétante que la proportion de locataires relativement à celle des propriétaires avait dû augmenter du fait des disparitions et du renouvellement de la population dans la ville.

Ceci dit, les particuliers ont participé à la réparation des dommages causés par la guerre. En 1995, environ 100 demandes de permis de construire avaient été déposées et 2 500 parcelles attendaient d'être viabilisées. Nombre d'anciens réfugiés avaient une

⁷ Des quelque 10 000 tontines recensées à l'époque, environ 86 % étaient des fonds d'investissement, 9 % mettaient en commun une force de travail, 3 % étaient des mutuelles de prévoyance et 2 % étaient des sortes de coopératives d'artisans gérant un patrimoine collectif (Nzisabira, 1992, p. 215-258).

épargne suffisante pour prendre en charge tout ou partie de la construction d'une maison dans une trame planifiée. La Banque mondiale faisait d'ailleurs bien la différence avec les nouveaux réfugiés. Ceux-ci avaient souvent été dépouillés de tout et une bonne moitié auraient eu besoin d'être aidés, en particulier au titre de l'article 12 de l'accord d'Arusha, qui prévoyait de distribuer des matériaux de construction aux rapatriés, de leur garantir une assistance médicale et alimentaire, de leur fournir des emplois et d'assurer la scolarité de leurs enfants...

En pratique, les autorités ont été débordées et ont installé provisoirement les anciens réfugiés dans les demeures laissées vides par les nouveaux réfugiés. Ces occupations ont rarement été transcrites par écrit. Les locations ont été gratuites et le ministère de la Justice a bloqué les procédures de vente des terres.

5. Le risque de "ghettoïsation"

Une telle situation a présenté de nombreux risques. Tout d'abord, la **précarité** de la tenure a découragé l'investissement et la remise en état du bâti. L'occupant provisoire n'avait aucune assurance quant à la date du retour des nouveaux réfugiés et il ne pouvait compter que sur la prescription acquisitive de dix ans prévue par les accords d'Arusha. Au cas où les anciens propriétaires seraient revenus réclamer leurs biens, il n'aurait pu demander des compensations pour la mise en valeur effectuée. Pire, il n'aurait eu à la campagne aucune garantie de récolter le vivrier qu'il avait planté, ni évidemment d'obtenir un délai d'une ou deux années pour vendre d'éventuelles cultures d'exportation.

En ville, les occupations de maisons ont aussi provoqué un mouvement de **contagion** car les anciens propriétaires ont à leur tour été obligés de squatter ailleurs. Pour certains observateurs, il aurait fallu cibler les populations à reloger en priorité, en l'occurrence les anciens réfugiés qui habitaient les maisons des nouveaux. À cet égard, la Banque mondiale préconisait de reloger en zone urbaine 10 % des nouveaux réfugiés et 35 % des anciens, dont la moitié de ceux-ci dans la capitale. À Kigali, les 61,5 millions de dollars affectés à une telle opération auraient représenté la moitié des dépenses de ce type en milieu urbain.

Dans la **durée**, le principe des occupations illégales s'est enraciné et a rendu très difficile le paiement des loyers à la préfecture en l'absence des véritables propriétaires. L'occupation, quand elle se prolonge, et qu'elle soit légale ou non, développe le sens de la propriété, au risque donc de multiplier les litiges fonciers. Ainsi en 1994, les réfugiés burundais hutu de 1972 sont partis du Rwanda en revendant les terres qui leur avaient été allouées au lieu de les rendre aux communes pour que ces terrains puissent être mis à disposition des rapatriés. Les villes d'Afrique du Sud constituent un précédent exemplaire dans ce domaine : le Congrès national africain (ANC)

préconisait le boycott des loyers municipaux dans les années 1980 et a aujourd'hui le plus grand mal à inciter ses partisans à s'acquitter de leurs charges locatives.

En entérinant des occupations illégales, le risque majeur était de créer un ghetto de rapatriés et de faire de Kigali une capitale tutsi, un danger souligné dès avant les événements d'avril 1994 (Ntampaka, 1994). Les autorités ont cherché à transformer la capitale en un lieu d'exclusion réservé à une minorité de privilégiés. Sous prétexte de limiter l'exode rural, la préfecture a par exemple imposé en juin 1995 un permis de résidence dont l'obtention nécessitait un casier politico-judiciaire vierge, un travail régulier en ville et la présence de cinq (puis dix) témoins approuvés par le *nyumbakumi*. La procédure coûtait 1 200 Frw, près d'un quart du salaire moyen. Elle a heureusement été vite abandonnée, entre autres parce qu'elle rappelait le sinistre *pass* sud-africain.

La tentation de la partition, censée prévenir les purifications ethniques, n'en a pas moins perduré, y compris dans la communauté internationale. Arguant que le génocide avait vidé des préfectures entières de leur population tutsi, un historien français d'extrême droite a par exemple proposé de parquer les Hutu au nord, au sud ou à l'ouest et les Tutsi à l'est (Lugan, 1995, p. 315-318). Les premiers se seraient retrouvés dans les préfectures de Byumba, Gisenyi, Ruhengeri, Kibuye, Gikongoro et Cyangugu ainsi que dans une partie du Kivu zaïrois, tandis que les seconds auraient habité les régions d'Umutara, Kibungo, Mugesera, Butare et Gitarama ainsi que certaines zones à dominante tutsi du Burundi !

Cette répartition ne correspondait évidemment pas au Rwanda réel, où les deux types de populations vivaient mélangés. À la même époque, l'échec très médiatisé de la politique de développement séparé des races en Afrique du Sud aurait dû inciter à une certaine retenue. La "théorie de la friction" des idéologues de l'apartheid préconisait de séparer les groupes antagonistes afin d'éviter les troubles. On a vu ce qu'il en a été : le ghetto et la répression se sont révélés plus explosifs que les périls supposés de l'assimilation. En matière de planification volontariste, la leçon vaut d'ailleurs pour le monde rural. Dans les communes de Rusumo, Mugina et Gashora, les projets d'habitat groupé à l'attention d'une paysannerie réputée pour son individualisme devraient tenir compte de l'expérience malheureuse des *ujamaa* collectivistes de Tanzanie.

Ethniquement, le Grand Kigali était aussi mélangé que le reste du pays. Dans les années 1970, on y recensait 442 236 Hutu, 62 071 Tutsi et 5 671 Twa, soit des proportions de 86,7 %, 12,1 % et 1,1 % équivalentes aux moyennes nationales (Préfecture de Kigali, 1978, p. 1 et 7). D'un point de vue social, l'habitat de Kigali n'était pas non plus très différencié. Dans les zones informelles *ibereshi*, la cabane en *poto-poto* (banco) ou l'abri de fortune appelé "blindé" (parce que recouvert de bâches) côtoyaient la maison en dur avec électricité et eau courante. Les nantis investissaient en priorité dans leur commune natale, en milieu rural, et préféraient habiter les quartiers spontanés plutôt qu'une belle maison trop voyante. Cette stratégie tenait à la fois à des raisons de sécurité et à une certaine mentalité d'épargnant : les risques de

guerre et de pillage incitaient à louer son habitation et à garder ses économies à l'abri des regards indiscrets⁸.

Le marché locatif n'était pas pour autant uniforme et les conditions de logement ne se posaient pas dans les mêmes termes d'un quartier à l'autre (tableau 4). Le prix d'une maison était proportionnel au confort, à la proximité d'une route goudronnée, à la distance par rapport au centre-ville et à la sécurité du quartier. Les secteurs de Kacyiru, Kimihurura et Nyarugenge étaient les plus prisés. Entre l'avenue de Kiyovu, l'hôtel des mille collines et la banque nationale, le centre-ville attirait par exemple 75 % des déplacements intra-urbains (MINITRAPE, 1978). Le quartier administratif de Kacyiru et les gisements d'emploi dans la zone industrielle de Gikondo constituaient des pôles d'attraction secondaires tandis que les banlieues populaires comme Nyamirambo abritaient une bonne partie des petits commerces et des activités d'artisanat qui faisaient vivre les trois quarts des habitants de Kigali (Lecomte, 1986 ; Ransoni, 1984)...

En d'autres termes, la capitale révélait une certaine forme de stratification sociale. Mais il n'y avait ni ségrégation ni dualité. Il aurait donc été regrettable de donner un aspect ethnique à cette dimension en privilégiant le retour des Tutsi plutôt que des Hutu. C'était là compromettre la fonction nationale de la fabrique urbaine dans la capitale, seule ville assez conséquente pour favoriser les brassages régionaux et, peut-être, un début de réconciliation. En effet, la reconstruction des villes ne se limite pas au problème du bâti et doit aussi travailler à la refonte du tissu social. Un enjeu politique majeur transparait à travers la question urbaine, celui de l'intégration et de la paix.

⁸ Sur les moteurs psychologiques de tels comportements, voir par exemple Erny, 1994, p. 175.

Tableau 4. Échelle de gradation des quartiers (secteurs) de Kigali en fonction des prix moyens de location (juin 1995)

Qualité	Secteurs	Prix locatifs moyens en Frw/mois (1 \$ = 290 Frw)	Observations
Haut de gamme	Nyarugenge	100 000 - 300 000+	Haut Kiyovu : centre-ville et quartier d'affaires. Le Bas Kiyovu, en contrebas de l'Église Sainte Famille, est un bidonville. Kimihurura I, à l'ouest, est mieux coté que Kimihurura II, à l'est. Villas résidentielles.
	Kimihurura	200 000 - 300 000+	
	Kacyiru	100 000 - 300 000+	
Gamme intermédiaire	Remera	40 000 - 80 000	Même type d'habitat qu'à Kiyovu, mais moins cher car trop éloigné du centre-ville (les alentours du stade national Amahoro sont mieux appréciés). Certaines parties du quartier sont dans le bidonville. Maisons cadastrées avec eau courante et électricité ; y habitent des commerçants et des cadres du secteur privé logés par leur employeur (les alentours du stade régional sont les mieux cotés). Salariés du secteur privé. L'habitat informel couvre bien la moitié de la surface de Nyamirambo. Y logent les fonctionnaires, moins bien payés que dans le privé. La colline où habite le Président. Classes moyennes, avec des problèmes de vols qui déprécient le marché. Bidonville au nord de la zone industrielle.
	Kicukiro	40 000 - 80 000	
	Nyamirambo	20 000 - 80 000	
		10 000 - 20 000 2 000 - 10 000	
	Gikondo	150 000 10 000 - 40 000 2 000 - 10 000	
Bas de gamme	Rugenge	10 000 - 25 000	Habitat en dur. Quartiers similaires à Nyamirambo, mais avec une plus grande proportion d'habitat informel. Habitat traditionnel spontané : les prix augmentent avec la proximité du centre-ville, où l'on peut se rendre à pied. Pas de location car les habitants sont propriétaires de leur maison. Habitat dentriforme qui se développe le long des voies de communication.
	Nyakabanda	2 000 - 20 000	
	Muhima		
	Gatsata		
	Kimisagara		
	Gitega	5 000 - 15 000	
	Cyahafi		
	Biryogo		
	Gisozi	n.d.	
	Kagugu		
Kagarama			
Kimisange			
Sources : Agences immobilières CIS (Jean-Marie Ndayitabi, Rue du Lac Ihema), Business Center (Ntangengwa Omar, Avenue des Grands Lacs) et Business Services (Jeanne d'Arc Beninka, Hôtel des Diplomates).			

Conclusion : la reconstruction dans une perspective politique

Les périodes d'après-guerre sont particulièrement sensibles d'un point de vue politique. Le rapatriement des réfugiés, notamment, s'avère être un point crucial car les populations civiles sont prises en otage dans les conflits armés qui ravagent l'Afrique d'aujourd'hui. Ceux-ci engendrent des procédures de réconciliation autrement plus complexes que du temps des luttes anti-coloniales, quand l'ennemi avait toujours la possibilité de quitter les territoires perdus. Les décolonisations ont certes pu provoquer des chasses aux collaborateurs et autres *harkis*. Mais en général, elles ont posé peu de problèmes pour ce qui était du retour des réfugiés, ainsi qu'en témoignent à retardement les 43 000 Namibiens revenus dans leur pays avant l'indépendance en 1990.

La différence, à présent, est que les guerres civiles placent des populations entières du côté des vaincus ou des vainqueurs. Dans cette optique, le rapatriement des réfugiés est un enjeu de premier plan pour la sécurité nationale et il prend une dimension singulière lorsqu'il y a changement de régimes. Ces considérations militaro-policières se retrouvent bien entendu à l'échelle de villes comme Kigali. Inspiré de la Tanzanie socialiste et du Burundi voisin, le système de quadrillage urbain par des cellules *nyumbakumi* a pris des allures totalitaires (Levine, 1972). Dans un pays qui comptait 12 préfectures, 155 communes, 1 531 secteurs et 8 987 cellules, les élections locales du 22 mars 1999 n'ont pas permis de légitimer les organes de l'administration territoriale. L'opposition en exil a dénoncé une "mascarade démocratique" car les électeurs devaient voter à découvert, en file indienne. Au niveau des secteurs et des cellules, les taux de participation électorale ont été dignes des dictatures de parti unique et ont dépassé les 80 % selon les observateurs des Nations unies.

À Kigali en particulier, l'accès à la propriété foncière est aussi devenu un mode de sanction ou de récompense. Les promoteurs immobiliers ne sont pas innocents en la matière car ils travaillent à l'ombre des mouvances présidentielles. Les villes à reconstruire n'échappent souvent pas à ce qu'on pourrait appeler le "syndrome Hariri", du nom de ce premier ministre libanais dont les entreprises ont rebâti à grands frais le centre historique de Beyrouth. En l'occurrence, il y avait surabondance de logements en banlieue, où les constructions nouvelles avaient largement compensé l'ampleur des destructions à partir de 1982. Mais les questions de prestige, de sécurité et de spéculation l'ont emporté sur les logiques sociales ou économiques.

Au Rwanda, le vice-président Paul Kagamé n'est pas Rafik Hariri et aucun homme d'affaires n'a assez d'envergure pour financer la reconstruction de la capitale. La délivrance de titres fonciers, les aides au logement et l'allocation des fonds publics n'en ont pas moins privilégié certains groupes de population sur une base ethnique

autant que sociale. Dans l'administration comme dans la communauté marchande, l'émergence d'une nouvelle bourgeoisie tutsi n'est pas sans rappeler l'affairisme du régime Habyarimana. Les arrières-pensées politiques compliquent indéniablement les possibilités de reconstruction urbaine et parfois les entravent pour longtemps... si tant est que le conflit ne reprenne pas par ailleurs.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ADISA Jinmi, 1996. – *The Comfort of Strangers. The Impact of Rwandan Refugees on Neighbouring Countries*. – Nairobi, Habitat, 101 p.
- ASSOCIATION DE RECHERCHE ET D'APPUI EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, 1995. – *Examen et évaluation des questions concernant les établissements humains et le logement par une série d'indicateurs*. – Kigali, Ministère des Travaux publics.
- BASOMINGERA Alberto, 1983. – "La participation de la population à l'administration et à l'exécution des missions de développement des collectivités locales au Rwanda", *Annuaire du Tiers Monde*, n° 8, p. 207-223.
- BEZY F., 1990. – *Rwanda, bilan socio-économique d'un régime, 1962-1989*. – Louvain-la-Neuve, Institut d'étude des pays en voie de développement.
- BRADOL J.H. et GUIBERT A., 1997. – "Le temps des assassins", *Hérodote*, n° 86-87, Rwanda, Kivu, p. 116-149.
- BRAECKMAN Colette, 1996. – *Terreur africaine. Burundi, Rwanda, Zaïre : les racines de la violence*. – Paris, Fayard.
- CHRÉTIEN Jean-Pierre, 1991. – "Les racines de la violence contemporaine en Afrique", *Politique africaine*, n° 42.
- CHRÉTIEN Jean-Pierre et MWOROHA E., 1980. – "Les migrations du XX^e siècle en Afrique orientale. Le cas de l'émigration des Banyarwanda et des Barundi vers l'Uganda", in : *Les migrations internationales de la fin du XVIII^e siècle à nos jours*, p. 643-680. – Paris, CNRS.
- CLAPHAM C., 1998. – "Rwanda : the Perils of Peacemaking", *Journal of Peace Research*, vol. 35, n° 2.
- COMMISSION NATIONALE DU RECENSEMENT, 1991. – *Recensement général de la population et de l'habitat au 15 août 1991. Résultats provisoires*. – Kigali, Ministère du Plan et de la coopération, 90 p.
- DORLODOT P., 1996. – *Les réfugiés rwandais à Bukavu au Zaïre. De nouveaux Palestiniens ?*. – Paris, L'Harmattan, 253 p.
- ERNY P., 1994. – *Rwanda 1994*. – Paris, L'Harmattan.
- FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES DROITS DE L'HOMME ET HUMAN RIGHTS WATCH, 1999. – *Aucun témoin ne doit survivre. Le génocide au Rwanda*. – Paris, Karthala, 936 p.
- GASASIRA Ephrem, 1995. – *Rwanda, la question foncière après la guerre*. – Kigali, étude coordonnée par Négib BOUDERBALA, 56 p.
- GODDING J.P., 1997. – *Réfugiés rwandais au Zaïre. Sommes-nous encore des hommes ?*. – Paris, L'Harmattan, 226 p.
- GUICHAOUA André, 1999. – "Mobilité forcée dans la région des Grands Lacs", in : LASSAILLY-JACOB Véronique, MARCHAL Jean-Yves et QUESNEL André (éds.), *Déplacés et réfugiés : la mobilité sous contrainte*. – Paris, IRD.
- GUICHAOUA André, 1995. – "Rwanda : de l'omniprésence des aides au désengagement international", in : CEAN (éds.), *L'Afrique politique*, p. 13-30. – Paris, Karthala.

- GUICHAOUA André, 1995. – "Les réfugiés tutsi, trente ans après", in : GUICHAOUA André (éd.), *Les crises politiques au Burundi et au Rwanda (1993-1994). Analyse, faits et documents*, p. 339-348. – Villeneuve d'Ascq, Université des sciences et technologies de Lille.
- GUICHAOUA André, 1991. – "Les travaux communautaires en Afrique centrale", *Tiers Monde*, vol. 32, n° 127.
- HARROY Jean-Paul, 1984. – *Rwanda, de la féodalité à la démocratie, 1955-1962.* – Bruxelles, Hayez.
- ILIFFE John, 1987. – *The African Poor, a history.* – Cambridge, Cambridge University Press.
- KABAMBA, K.B., 1995. – "La fuite des populations hutu après le génocide d'avril-mai 1994", in : GUICHAOUA André (éd.), *Les crises politiques au Burundi et au Rwanda (1993-1994). Analyse, faits et documents*, p. 349-357. – Villeneuve d'Ascq, Université des sciences et technologies de Lille.
- KALIBWAMI Justin, 1991. – *Le catholicisme et la société rwandaise.* – Paris, Présence africaine.
- KARABAYINGA T. et KAGABO J., 1995. – "Les réfugiés, de l'exil au retour armé", *Les Temps Modernes*, n° 583, p. 63-90.
- KUPER Leo, 1977. – *The Pity of it all. Polarization of Racial and Ethnic relations.* – Londres, Duckworth.
- LECOMTE B., 1986. – "La promotion du secteur non-structuré : le cas de Kigali", *Tiers-Monde*, vol. 27, n° 106, p. 439-455.
- LE PAPE M., 1997. – "La presse et les réfugiés rwandais au Congo-Zaïre", *Afrique contemporaine*, n° 183, p. 57-66.
- LEVINE K., 1972. – "The TANU Ten-house Cell System", in : CLIFFE Lionel et SAUL John (éds.), *Socialism in Tanzania*, vol. 1, p. 329-337. – Nairobi, East African Publishing House.
- LUGAN Bernard, 1995. – *De la colonisation philanthropique à la recolonisation humanitaire.* – Paris, Christian de Bartillat.
- MESCHI Lydia, 1974. – "Évolution des structures foncières au Rwanda. Le cas d'un lignage hutu", *Cahiers d'études africaines*, vol. 14, n° 53, p. 39-51.
- MINIREISO, 1994. – *Problèmes du rapatriement et de la réinstallation des réfugiés rwandais. Propositions de solutions.* – Kigali, Ministère de la Réhabilitation et de l'intégration sociale, 91 p.
- MINITRAPE, 1987. – *Étude de faisabilité de la restructuration des quartiers spontanés de Kigali.* – Kigali, Centre des Nations unies pour les établissements humains, 161 p.
- MINITRAPE, 1983. – *Schéma directeur de Kigali.* – Kigali, Imprimerie nationale du Rwanda, Direction générale de l'Urbanisme, 99 p.
- MINITRAPE, 1978. – *Croquis directeur de Kigali. Transports et circulation.* – Kigali, Rwanda, 79 p.
- MISSION DE LA BANQUE MONDIALE, 1995. – *Évaluation du programme de rapatriement et de réinstallation des réfugiés rwandais.* – Kigali, Rwanda.
- MUGEMANA Jean-Marie Vianney, 1986. – "La codification et l'évolution du droit au Rwanda", *Revue juridique et politique*, vol. 40, n° 3-4, p. 421-440.
- NDUWAYEZU Jean-Damascène, 1990. – *Les fondements physiques, humains et économiques du développement du Rwanda.* – Ruhengeri, Éditions universitaires du Rwanda.
- NKUNZUMWAMI E., 1996. – *La tragédie rwandaise, historique et perspective.* – Paris, L'Harmattan.

- NKURIKIYIMFURA Jean-Népomucène, 1994. – *Le gros bétail et la société rwandaise. Évolution historique des XII-XIV^{es} siècles à 1958*. – Paris, L'Harmattan, 319 p.
- NTAMPAKA Charles, 1994. – "Rapatriement des réfugiés : apport de l'Accord d'Arusha", *Dialogue*, n° 172, p. 19-34.
- NWAFOR J.C., 1981. – "The growth towards urban status of Kigali, capital of Rwanda", *Urban Studies*, n° 9, p. 39-56.
- NSANZUWERA François-Xavier, 1993. – *La magistrature rwandaise dans l'état du pouvoir exécutif*. – Kigali, Collectif des Ligues et associations de défense des droits de l'Homme au Rwanda.
- NZISABIRA J., 1992. – *Participation populaire au processus de développement du Rwanda : Les idées et les faits*. – Louvain-la-Neuve, Cahier n° 13 du Centre international de formation et de recherche en population et développement.
- PABANEL J.-P., 1991. – "La question de la nationalité au Kivu", *Politique africaine*, n° 41, p. 32-40.
- PITTERMAN S., 1984. – "A Comparative Survey of Two Decades of International Assistance to Refugees in Africa", *Africa Today*, vol. 31, n° 1, p. 25-54.
- POURTIER R., 1999. – "Les camps du Kivu ou la gestion de l'éphémère", in : LASSAILLY-JACOB Véronique, MARCHAL Jean-Yves et QUESNEL André (éds.), *Déplacés et réfugiés : la mobilité sous contrainte*, p. 451-477. – Paris, IRD.
- PRÉFECTURE DE KIGALI, 1978. – *Monographie de la préfecture de Kigali*. – Kigali, Rwanda.
- PRUNIER G., 1998. – "The Rwandan Patriotic Front", in : CLAPHAM C. (ed.), *African Guerillas*, p. 119-133. – Oxford, James Currey.
- PRUNIER Gérard, 1995. – *The Rwanda crisis. History of a Genocide, 1959-1994*. – Kampala, Fountain.
- RANSONI Philibert, 1984. – "Le défi du secteur non-structuré de Kigali", *Genève-Afrique*, vol. 22, n° 1, p. 91-105.
- REYNTJENS Filip, 1990. – "La course à la terre", *Faim et développement magazine*.
- REYNTJENS Filip, 1990. – "Le *gacaca* ou la justice du gazon au Rwanda", *Politique africaine*, n° 40, p. 31-41.
- RUMIYA J., 1992. – *Le Rwanda sous le régime du mandat belge (1916-1931)*. – Paris, L'Harmattan.
- SEBATWARE A., 1970. – "L'évolution du droit foncier coutumier au Rwanda", *Revue juridique et politique*, vol. 24, n° 4, p. 1181-1200.
- SEHENE Benjamin, 1999. – *Le piège ethnique*. – Paris, Dagorno, 222 p.
- SIRVEN Pierre, 1983. – *La sous-urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi*. – Université de Bordeaux III, 788 p. (Doctorat d'État).
- UVIN Peter, 1999. – *L'aide complice ? Coopération internationale et violence au Rwanda*. – Paris, L'Harmattan, 289 p.
- VAN HOUTTE J., REYNTJENS F. et BASOMINGERA A., 1981. – "Litiges et besoins juridiques au Rwanda. Une enquête préliminaire", *Revue juridique du Rwanda*.
- WATSON C., 1991. – *Exile from Rwanda : Background to an Invasion*. – Washington DC, US Committee for Refugees.
- WEINSTEIN Warren, 1972. – "Conflict and Confrontation in Central Africa : the revolt in Burundi, 1972", *Africa Today*, vol. 19, n° 4, p. 17-37.
- WILLAME J.-C., 1990. – "La panne rwandaise", *La Revue Nouvelle*, n° 12, 1990.

LISTE DES TABLEAUX ET DES FIGURES

Tableau 1. La population de Kigali	12
Tableau 2. Les "anciens réfugiés" avant 1994	13
Tableau 3. Les neuf sites retenus par le MINIREISO à Kigali pour la réinstallation des réfugiés	22
Tableau 4. Échelle de gradation des quartiers (secteurs) de Kigali en fonction des prix moyens de location (juin 1995)	29

*
* *
*

Figure 1. Le retour des réfugiés rwandais (octobre 1997)	8
Figure 2. Les sites initialement prévus pour la réinstallation des réfugiés à Kigali.....	23

LISTE DES SIGLES

ANC : Congrès national africain

APR : Armée patriotique rwandaise

CND : Centre national de développement

FPR : Front patriotique rwandais

HCR : Haut commissariat des Nations Unies aux réfugiés

MICOMART : Ministère du commerce et de l'artisanat

MINIREISO : Ministère de la réhabilitation et de l'intégration sociale

MINITRAPE : Ministère des travaux publics et de l'énergie

MRND : Mouvement révolutionnaire national pour le développement

NRA : National resistance army

ONG : Organisation non gouvernementale

LES DOSSIERS DU CEPED

La collection des *Dossiers du CEPED* est destinée à accueillir des articles scientifiques se rapportant au domaine de la population et du développement.

Aucune condition n'est posée quant à l'origine ou l'organisme d'appartenance des auteurs. Les *Dossiers du CEPED* sont prévus pour une diffusion limitée mais rapide et "ciblée", en fonction du sujet traité. Ils sont distribués sur demande à toute personne intéressée (gratuits pour les résidents des pays du Sud, payants pour les résidents des pays du Nord). Ces articles ont vocation à être publiés également, en totalité ou en partie, sous la même forme ou sous une forme modifiée, dans des revues internationales. Aucune autorisation préalable n'est donc à demander au CEPED pour une nouvelle publication. Le centre de documentation du CEPED souhaite simplement recevoir un exemplaire des publications ainsi réalisées.

Les auteurs intéressés sont invités à envoyer au CEPED une disquette contenant un fichier saisi sur traitement de texte (de préférence Word 97 Windows, ou à défaut un fichier pouvant être importé directement dans Word 97), rédigé en français, de 15 à 50 pages formatées 21 x 29,7 cm, marges de 2,5 cm sur le pourtour. La disquette sera accompagnée d'un exemplaire papier. Les auteurs conservent la responsabilité de la présentation et du contenu du texte qu'ils ont envoyé. Des informations détaillées concernant la mise en forme du document sont à demander au CEPED ; elles seront transmises aux auteurs dans les meilleurs délais.

Le projet d'article reçu est soumis à deux lecteurs, intérieurs ou extérieurs au CEPED qui peut, en fonction des avis émis, l'accepter ou le rejeter pour des raisons de forme ou de fond, ou encore demander des modifications. Le CEPED se réserve la possibilité d'effectuer lui-même des corrections de forme, ainsi que le regroupement de plusieurs articles dans le même numéro des *Dossiers*. Les matériaux reçus ne sont pas renvoyés à leurs auteurs, qui sont donc invités à en conserver le double.

Chaque auteur recevra 25 exemplaires du numéro contenant son (ou ses) article(s) s'il y a un seul auteur ou 15 exemplaires si plusieurs auteurs ont contribué au *Dossier*.

Les présentes instructions remplacent celles qui ont pu paraître antérieurement. Elles sont réputées être modifiables à tout moment en fonction des nécessités nouvelles.

PARUS DANS LA COLLECTION DES DOSSIERS DU CEPED

- N° 57 – **PÉROUSE DE MONTCLOS (Marc-Antoine)**, 2000, Kigali après la guerre : la question foncière et l'accès au logement, 41 p.
- N° 56 - **KOUAMÉ (Aka) et GUEYE (Abdoulaye)**, 2000, Genre, éducation et accès au premier emploi: le cas de la ville d'Abidjan, 53 p.
- N° 55 - **KOUWONOU (Kodjovi)**, 1999, Famille et procréation au Sud-Est Togo : de nouvelles stratégies. Une analyse textuelle des entretiens de groupe, 50 p.
- N° 54 - **GARENNE (Michel), TOLLMAN (Stephen), KAHN (Kathleen) et GEAR (John)**, 1999, Causes de décès dans une zone rurale d'Afrique du Sud comparées à deux autres situations (Sénégal et France), 28 p.
- N° 53 - **LANGUÉ-MENYE (Gisèle)**, 1999, La promotion de la planification familiale au Cameroun : analyse de contenu des messages et impact d'une campagne de communication audiovisuelle, 48 p.
- N° 52 - **KEITA (Mohamed Lamine)**, 1999, Modernité et comportements démographiques en Guinée, 46 p.
- N° 51 - **ADJAMAGBO (Agnès)**, 1999, Crise en économie de plantation ivoirienne et transformation des rapports sociaux. Le dilemme féminin à Sassandra (Côte d'Ivoire), 35 p.
- N° 50 - **VU (Hoang Ngân)**, 1998, Le besoin de planification familiale au Viêt-Nam, 32 p.
- N° 49 - **SANDRON (Frédéric)**, 1998, La baisse de la fécondité en Tunisie, 55 p.
- N° 48 - **BAYA (Banza)**, 1998, Instruction des parents et survie de l'enfant au Burkina Faso : Cas de Bobo-Dioulasso, 27 p.
- N° 47 - **CALVÈS (Anne-Emmanuèle) et MEEKERS (Dominique)**, 1997, Statut matrimonial et valeur des enfants au Cameroun, 35 p.
- N° 46 - **GUILMOTO (Christophe)**, 1997, Migrations et institutions au Sénégal : effets d'échelle et déterminants, 37 p.
- N° 45 - **DOAN (Mau Diep), GUBRY (Patrick), HUGUET (Jerrold W.) et TRINH (Khac Tham)**, 1996, L'émergence des migrations spontanées au Viêt-nam : le cas de Vung Tau et de Dong Nai, 48 p.
- N° 44 - **LOCOH (Thérèse) et MAKDESSI (Yara)**, 1996, Politiques de population et baisse de la fécondité en Afrique sub-saharienne, 40 p.
- N° 43 - **KÉLODJOUÉ (Samuel)**, 1996, Essai d'utilisation des statistiques d'état civil et sanitaires dans l'analyse de la mortalité à Yaoundé, 38 p.
- N° 42 - **NGONDO A PITSHANDENGE (Séraphin)**, 1996, La polyandrie chez les Bashilele du Kasaï occidental (Zaïre) : fonctionnement et rôles, 22 p.

- N° 41 - **LÉRIDON (Henri) et TOULEMON (Laurent)**, 1996, La régulation des naissances se généralise, 19 p.
- N° 40 - **TRUONG (Si Anh), GUBRY (Patrick), VU (Thi Hong) et HUGUET (Jerrold W.)**, 1996, Ho Chi Minh Ville : de la migration à l'emploi, 52 p.
- N° 39 - **CATASUS CERVERA (Sonia I.)**, 1996, La population de Cuba : principales caractéristiques et tendances démographiques, 35 p.
- N° 38 - **GARENNE (Michel), CONINX (Rudi) et DUPUY (Chantal)**, 1996, Effets de la guerre civile au Centre-Mozambique et évaluation d'une intervention de la Croix Rouge, 25 p.
- N° 37 - **VIGNIKIN (Kokou)**, 1996, Ressources économiques et comportements démographiques des ménages agricoles : le cas des Éwé du Sud-Togo, 35 p.
- N° 36 - **KOUAMÉ (Aka) et RWENGE (Mburano)**, 1996, Structure de production et comportement procréateur en Côte d'Ivoire, 31 p.
- N° 35 - **VIVIER (Géraldine)**, 1996, Les migrations comoriennes en France : histoire de migrations coutumières, 38 p.
- N° 34 - **CHESNAIS (Jean-Claude)**, 1995, La transition démographique, trente ans de bouleversements (1965-1995), 25 p. 2^e tirage.
- N° 33 - **LOVELL (Nadia)**, 1995, Pluralisme thérapeutique et stratégies de santé chez les Évhé du Sud-Est Togo, 20 p.
- N° 32 - **ANTOINE (Philippe) et NANITELAMIO (Jeanne)**, 1995, Peut-on échapper à la polygamie ?, 31 p. 2^e tirage.
- N° 31 - **LOCOH (Thérèse)**, 1995, Familles africaines, population et qualité de la vie, 48 p. 3^e tirage.
- N° 30 - **MESLÉ (France) et VALLIN (Jacques)**, 1995, La mortalité dans le monde : tendances et perspectives, 25 p. 3^e tirage.
- N° 29 - **KAMDOUM (Antoine)**, 1994, Planification sanitaire et ajustement structurel au Cameroun, 37 p. *Épuisé.*
- N° 28 - **LALOU (Richard) et PICHÉ (Victor)**, 1994, Migration et sida en Afrique de l'ouest : un état des connaissances, 53 p. 3^e tirage.
- N° 27 - **OUÉDRAOGO (Christine)**, 1994, Education de la mère et soins aux enfants à Ouagadougou, 37 p.
- N° 26 - **VALLIN (Jacques)**, 1994, Réflexions sur l'avenir de la population mondiale, 24 p. 4^e tirage.
- N° 25 - **KOFFI N'GUESSAN**, 1993, Facteurs de fécondité en milieu rural forestier ivoirien, 40 p.
- N° 24 - **LAOUROU (Martin)**, 1993, Les disparités régionales de la mortalité au Bénin, 36 p.
- N° 23 - **GERVAIS (Raymond R.)**, 1993, Contribution à l'étude de l'évolution de la population de l'Afrique Occidentale Française, 1904-1960, 50 p.
- N° 22 - **ÉLOUNDOU-ÉNYÉGUÉ (Parfait Martial)**, 1992, Solidarité dans la crise ou crise des solidarités familiales au Cameroun ? Évolutions récentes des échanges entre villes et campagnes, 40 p. *Épuisé.*
- N° 21 - **VAZ-GRAVE (Maria Julia)**, 1992, La mortalité des enfants à Luanda, 39 p. *Épuisé.*

- N° 20 - **CANTRELLE (Pierre), THONNEAU (Patrick) et TOURÉ (Boubacar)**, 1992, Mortalité maternelle : Deux études communautaires en Guinée, 43 p.
- N° 19 - **LOCOH (Thérèse)**, 1992, Vingt ans de planification familiale en Afrique subsaharienne, 27 p. 2^e tirage. *Épuisé.*
- N° 18 - **BARBIERI (Magali)**, 1991, Les déterminants de la mortalité des enfants dans le Tiers-Monde, 40 p. 2^e tirage. *Épuisé.*
- N° 17 - **KEUMAYE (Igneogongba)**, 1991, La fécondité en Mauritanie, 39 p. *Épuisé.*
- N° 16 - **TABAH (Léon)**, 1991, Dix problèmes de population en perspective - Hommage à Jean Bourgeois-Pichat et à Alfred Sauvy, 31 p. *Épuisé.*
- N° 15 - **EVINA AKAM**, 1990, La mesure de l'infécondité et de la sous-fécondité, 39 p. *Épuisé.*
- N° 14 - **ASSOGBA (L. N. Mensan)**, 1990, Statut de la femme, structures familiales, fécondité : transitions dans le Golfe du Bénin, 28 p. *Épuisé.*
- N° 13 - **FILIPPI (Véronique) et GRAHAM (Wendy)**, 1990, Estimer la mortalité maternelle à l'aide de la méthode des soeurs, 29 p. *Épuisé.*
- N° 12 - **ANTOINE (Philippe) et NANITELAMIO (Jeanne)**, 1990, La montée du célibat féminin dans les villes africaines. Trois cas : Pikine, Abidjan et Brazzaville, 27 p. *Épuisé.*
- N° 11 - **CHARMES (Jacques)**, 1990, Deux études sur l'emploi dans le monde arabe, 37 p. *Épuisé.*
- N° 10 - **CANTRELLE (Pierre) et LOCOH (Thérèse)**, 1990, Facteurs culturels et sociaux de la santé en Afrique de l'ouest, 36 p. *Épuisé.*
- N° 9 - **VÉRON (Jacques)**, 1989, Eléments du débat Population Développement, 48 p. 2^e tirage. *Épuisé.*
- N° 8 - **LÊ CHAU et PAPAIL (Jean)**, 1989, Transformations agraires et mobilités de la main-d'oeuvre dans la région Nord-Andine de l'Équateur, 18 p.
- N° 7 - **CANTRELLE (Pierre) et GENDREAU (Francis)**, 1989, Prospective des déséquilibres mondiaux - Démographie et santé, 33 p. *Épuisé.*
- N° 6 - **LOCOH (Thérèse)**, 1989, Les politiques de population en matière de fécondité dans les pays francophones : l'exemple du Togo, 20 p. *Épuisé.*
- N° 5 - **GUBRY (Patrick)**, 1988, Rétenion de la population et développement en milieu rural : à l'écoute des paysans mafa des Monts Mandara (Cameroun), 24 p. *Épuisé.*
- N° 4 - **CHASTELAND (Jean-Claude)**, 1988, État et besoins de la recherche démographique dans la perspective des recommandations de la Conférence de Mexico et de ses réunions préparatoires, 43 p. *Épuisé.*
- N° 3 - **LOCOH (Thérèse)**, 1988, La fécondité en Afrique noire : un progrès rapide des connaissances mais un avenir encore difficile à discerner, 26 p. *Épuisé.*
- N° 2 - **GUBRY (Patrick) et SALA DIAKANDA (Mpembele)**, 1988, Politiques africaines en matière de fécondité : de nouvelles tendances, 50 p. *Épuisé.*
- N° 1 - **CLAIRIN (Rémy) et GENDREAU (Francis)**, 1988, La connaissance des effectifs de population en Afrique : bilan et évaluation - Hommage à Rémy Clairin, 35 p. *Épuisé.*

PARUS EN ANGLAIS
DANS LA COLLECTION DES CEPED SERIES

- N° 3 - **CALVÈS (Anne-Emmanuèle) et MEEKERS (Dominique)**, 1997, The advantages of having many children for women in formal and informal unions in Cameroon, 38 p.
- N° 2 - **LOCOH (Thérèse) et MAKDESSI (Yara)**, 1996, Population policies and fertility decline in sub-Saharan Africa, 40 p.
- N° 1 - **MESLÉ (France) et VALLIN (Jacques)**, 1996, Mortality in the world : trends and prospects, 24 p.

PARU EN ESPAGNOL
DANS LA COLLECTION DES DOCUMENTOS DEL CEPED

- N° 1 - **MESLÉ (France) et VALLIN (Jacques)**, 1995, La mortalidad en el mundo : tendencias y perspectivas, 24 p.

Composition : CEPED

**Reproduit par INSTAPRINT S.A.
1-2-3 Levée de la Loire - LA RICHE
B.P. 5927 - 37059 TOURS Cedex
Tél. : 02 47 38 16 04
Télécopie : 02 47 38 32 70**

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2000 - N° 02004652-600



CEPED

15, rue de l'École de Médecine
75270 PARIS Cedex 06 (France)

Tél. : 01 44 41 82 30

Tél. international : +33 1 44 41 82 30

Fax : 01 44 41 82 31

Fax international : +33 1 44 41 82 31

Photo de couverture : écorce battue,
art Mangbetu (Zaïre oriental).

Reproduit avec l'aimable autorisation
du Musée Royal de l'Afrique Centrale
(Tervuren, Belgique).

Maquette : Marie-Agnès BRAY, ORSTOM

Prix de vente : 30 F. TTC