



**HAL**  
open science

## Utopies à Rakai : accumulation foncière et investissements internationaux

Claire Médard, Valérie Golaz

► **To cite this version:**

Claire Médard, Valérie Golaz. Utopies à Rakai : accumulation foncière et investissements internationaux. Transcontinentales, 2011, 15 p. ird-01508567

**HAL Id: ird-01508567**

**<https://ird.hal.science/ird-01508567>**

Submitted on 5 Nov 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Utopies à Rakai

Accumulation foncière et investissements internationaux

*Utopias in Rakai. Property tax and international investments*

Claire Médard et Valérie Golaz

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/transcontinentales/1091>

ISBN : 978-2-7351-1572-3

ISSN : 1775-397X

### Éditeur

Editions de la maison des sciences de l'homme

Ce document vous est offert par Institut de recherche pour le développement (IRD)



### Référence électronique

Claire Médard et Valérie Golaz, « Utopies à Rakai », *Transcontinentales* [En ligne], 10/11 | 2011, mis en ligne le 19 octobre 2011, consulté le 05 novembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/transcontinentales/1091> ; DOI : ERREUR PDO dans /localdata/www-bin/Core/Core/Db/Db.class.php L.34 : SQLSTATE[HY000] [1040] Too many connections

---

Ce document a été généré automatiquement le 5 novembre 2019.

Tous droits réservés

---

# Utopies à Rakai

Accumulation foncière et investissements internationaux

*Utopias in Rakai. Property tax and international investments*

Claire Médard et Valérie Golaz

---

« Lecteur, nul besoin d'aller au cinéma quand le cinéma devient réalité », John Nagenda<sup>1</sup>

- 1 En mai 2011, dans un article paru dans la presse, les habitants de la région de la Kagera, dans le Sud de l'Ouganda, réclament l'usage de terres bloquées au nom d'un projet de zone franche qui ne se concrétise pas<sup>2</sup>. Il s'agit d'un projet de ville nouvelle, l'éco-cité de Sseesamirembe<sup>3</sup>, avec des promoteurs extrêmement divers : Gouvernement ougandais, mouvement religieux New Age et société d'investissement chinoise. D'après les sites Internet qui vantent le projet<sup>4</sup>, cette zone franche, conçue dans le souci de préserver l'environnement, a vocation à accueillir toutes les cultures et les religions et sera dotée du premier aéroport solaire international, d'un port de commerce sur le lac Victoria, d'un centre industriel et d'une ville internationale. Il se situera à l'emplacement de la plaine inondable de la Kagera, dans le district de Rakai, à la frontière de la Tanzanie.
- 2 Il s'agit d'un projet ambitieux : le Gouvernement ougandais a été sollicité pour y allouer plus de 500 km<sup>2</sup> (200 *square miles*)<sup>5</sup> et également pour conférer un statut semi-autonome à cette zone afin de contribuer au développement de ce projet de « nouvelle Hong Kong de l'Afrique »<sup>6</sup>, d'une autre Dubai<sup>7</sup>. En janvier 2006, un accord est signé entre le Gouvernement et la société Kagera Eco-cities qui dirige le projet, formalisant son lancement. Mais, même si sur place à Magezintake<sup>8</sup>, à l'emplacement d'anciens pâturages, on peut noter les fondations et la construction en cours de quelques villas équipées de générateurs et d'antennes paraboliques, la grande ville industrielle et écologique annoncée est encore loin de voir le jour.
- 3 Parmi les différentes dimensions du projet de Sseesamirembe, nous avons choisi de nous interroger sur ses incidences foncières. Comment l'accès à la terre a-t-il été négocié au fil du temps ? Est-il possible d'imaginer, aujourd'hui, une concession de terres, en Ouganda, telle qu'elle était pratiquée au début de la colonisation, en 1900, où les terres allouées aux personnages importants du royaume, aux chefs territoriaux qui le représentent, aux

Églises catholique et anglicane se mesuraient en *square miles*? Certains historiens soulignent que la propriété dans ce contexte relève davantage d'un droit éminent que d'une appropriation effective<sup>9</sup> et pointent à cet égard l'artifice du titre de propriété. Dans un contexte de croissance démographique et d'exacerbation de conflits fonciers, nous nous intéressons ici à un processus d'accumulation foncière spécifique qui illustre certaines logiques à l'œuvre dans l'accès à la terre aussi bien des investisseurs que des paysans, en Ouganda. Le domaine foncier alloué au projet, tout comme le projet lui-même, ont été construits par étapes. La diversité des statuts fonciers en vigueur, définis depuis plus d'un siècle, freine un processus d'acquisition de terres qui progresse néanmoins au fil du temps. À une dynamique locale d'achats de terres, s'ajoute un projet de développement de grande ampleur, sur plus de 500 km<sup>2</sup>. Mais ces terres-là semblent plus difficiles à acquérir et font l'objet de nombreuses rumeurs.

## Le phénix Sseesamirembe

- 4 Le projet de ville nouvelle s'est développé en trois phases distinctes, de ses origines religieuses et industrielles qui le rattachent au comté de Kabira au montage d'un projet de grande envergure nécessitant de nombreux appuis à la fois nationaux et internationaux, jusqu'au blocage apparent dans lequel il se trouve actuellement. Chaque étape a ses incidences sur le plan de l'extension d'un domaine foncier.
- 5 Le projet Sseesamirembe a été initié par les membres d'un mouvement religieux, nommé *Sserulanda*, présent à la fois dans le district de Rakai, en Ouganda, et en Amérique du Nord. Ce groupe religieux est décrit dans des termes contrastés : « secte » associée à des rituels étranges (tels que la préservation des corps après la mort), localement en Ouganda, et « religion *New Age* » prônant à des adeptes nord-américains un syncrétisme religieux entre Asie et Afrique, une alimentation végétarienne et l'écologie. Selon les préceptes de *Sserulanda*, Joseph Mugonza – plus tard renommé Bambi Baba Babuuwe – a, en 1949, alors qu'il est encore un enfant, une vision d'une ville construite autour d'une grotte<sup>10</sup>. Mais ce n'est qu'en 1975, après avoir pratiqué la médecine traditionnelle pendant de longues années, après avoir été initié à différents systèmes de croyances religieuses, qu'il « découvre » la grotte, dans la région où il a vécu, enfant et adulte, et s'y installe. La fin des années 1970 est marquée par la croissance locale du mouvement religieux qu'il a créé, et l'expansion de son domaine foncier, à la fois par achat de terres<sup>11</sup> mais aussi par l'acquisition des terres de ses nouveaux membres<sup>12</sup>.
- 6 Très rapidement, débute une première phase de développement industriel, marquée par l'association avec un entrepreneur italien et la création d'*Astral Arlanda Steel Products* et son implantation sur les terres de la Fondation *Sserulanda* (1980). Durant la guerre civile, le mouvement religieux dit avoir servi de refuge à de nombreuses personnalités, dont peut-être les parents du président Museveni<sup>13</sup>. Il est probable qu'à cette époque se sont tissés des liens forts entre les leaders de la Fondation *Sserulanda* et certains membres du pouvoir actuel. À la fin des années 1980, alors que la région avait commencé à attirer de la main-d'œuvre, du fait de ces développements prometteurs, les entreprises locales s'effondrent<sup>14</sup>, et le projet Sseesamirembe, du point de vue industriel, revient à son point de départ. Sur un plan formel, la Fondation *Sserulanda* est créée et enregistrée, en 1987, auprès du Ministry of Lands<sup>15</sup>, au même titre que les principales Églises présentes en Ouganda l'ont été depuis un siècle, et de nouvelles acquisitions de terres semblent se poursuivre. En 1993, Joseph Mugonza quitte l'Ouganda et s'installe aux États-Unis. En

1995, dans une émission de radio nord-américaine, le numéro deux du mouvement religieux, Nunumisa, laisse transparaître la dimension foncière du projet, et déclare<sup>16</sup> que le groupe possède 75 km<sup>2</sup>. En 1998, Gertrude Njuba, aujourd'hui *Special Advisor for Lands* du président Museveni, s'est officiellement convertie<sup>17</sup>.

- 7 Le tournant du siècle marque le début d'une seconde phase caractérisée par la poursuite d'un projet de développement urbain, industriel et financier qui se sécularise sur un plan formel. L'ouverture sur le reste du monde correspond également à la nouvelle implantation nord-américaine du mouvement religieux, qui promeut de nouveaux horizons de conversion et de soutien<sup>18</sup>. La formalisation du cadre juridique dans lequel pourrait se développer la ville fait l'objet d'une attention nouvelle et les leaders du mouvement religieux, en particulier Nunumisa et Njuba, sont à l'origine de compagnies qui ne laissent plus poindre la dimension religieuse de leur projet. En 2000, la Sserulanda Development Association est créée par ces dirigeants. Leur ambition est de mettre en place une zone de libre-échange localement, à Rakai. À la même époque, en 2002, avec l'appui de la Banque mondiale, le Gouvernement prépare une nouvelle loi, la *Free Zones Bill*, concernant les zones de libre-échange, révisée en 2003, puis modifiée en 2004 (*Investment and Free Trade Zones Bill*)<sup>19</sup>, mais qui n'a toujours pas été votée par le Parlement. Parallèlement, le cadre juridique mobilisé par Njuba et Nunumisa évolue avec, en 2003, la création de la Kagera Eco-cities Ltd. et de la Lake Victoria Free Trade Zone Authority<sup>20</sup>, puis la signature, début 2006, d'un accord entre le Gouvernement et la Kagera Eco-cities. Une étude de faisabilité est menée sur la transformation de la piste d'atterrissage abandonnée de Lukoma en aéroport international, près de la frontière tanzanienne<sup>21</sup>. Au cours de cette même période, les efforts des dirigeants du projet portent sur le domaine foncier dévolu au projet, par l'intermédiaire de ces différentes sociétés. Ils tentent d'obtenir de la terre ou de formaliser leur accès à la terre auprès de tous les acteurs, depuis les petits propriétaires jusqu'au Gouvernement central, en passant par le Buganda Land Board du royaume du Buganda et le District Land Board de Rakai<sup>22</sup>. En septembre 2005, dans un contexte électoral, le président Museveni donne des directives pour mettre à la disposition de la société Kagera Eco-cities les terres demandées<sup>23</sup>. Les promoteurs du projet laissent entendre que ces 500 km<sup>2</sup> sont effectivement accordés.
- 8 Malgré les espoirs de ses commanditaires, en décembre 2007, dans un revirement inattendu, le projet est officiellement suspendu par la mise en place d'une commission d'enquête, ordonnée par le président Museveni en personne. Durant cette troisième phase de blocage, des tractations se poursuivent aux échelles locales, nationales et internationales, alors que la commission d'enquête n'a toujours pas rendu son verdict. Les 500 km<sup>2</sup> sont toujours introuvables mais, au niveau local, des efforts pour obtenir de la terre se poursuivent. De façon plus spectaculaire encore, une société chinoise, Paradise Investments, est invitée comme partenaire de Kagera Eco-cities dans un accord avalisé par des officiels de rang élevé des deux gouvernements, en août 2008<sup>24</sup>, pour des investissements de 1,5 milliard de dollars. Depuis lors, les visites officielles d'industriels chinois comme de représentants du Gouvernement ougandais se succèdent<sup>25</sup>. Aujourd'hui, aucun développement industriel récent n'est apparent dans la région, même si quelques constructions résidentielles sont en train de voir le jour. Mais, l'appel aux investisseurs est toujours d'actualité sur certains sites. Gertrude Njuba laisse entendre que les 500 km<sup>2</sup> sont disponibles pour l'établissement de la zone de libre-échange<sup>26</sup>.
- 9 La réalisation du projet de Sseesamirembe semble suspendue. Dans le temps, ce projet a revêtu plusieurs formes et son sens a évolué. Si le projet de ville est contenu dans la

vision du leader d'un mouvement religieux, l'effort d'élaboration et de redéfinition séculaire d'une zone de libre-échange se passe de toute référence religieuse. Le lien entre un/des projet(s) religieux et un/des projet(s) urbain(s) est le fait des acteurs, des dirigeants impliqués dans l'un et l'autre. Cette chronologie n'a évoqué rapidement que quelques-unes des facettes de ce phénomène multidimensionnel et insaisissable. Sans aucune prétention à vouloir expliquer l'échec apparent de ce projet grandiose, nous allons nous pencher sur la question des négociations autour de la terre qu'il a suscitées et tenter d'élucider les blocages d'un accaparement foncier.

## Le projet foncier du mouvement religieux

- 10 Au nord de la frontière Ouganda-Tanzanie, la région de la baie de Sango, dans le district de Rakai, correspond à la plaine inondable du fleuve de la Kagera, à son embouchure dans le lac Victoria. Ce delta comporte des forêts protégées et de vastes domaines pâturés, lieu de migrations saisonnières de pasteurs. Quelques collines, situées soit à proximité du lac, tels des îlots, soit qui encadrent la plaine, sont cultivées par des communautés paysannes. Cette région fait partie historiquement du royaume du Buganda. L'épicentre du mouvement religieux de *Sserulanda* et de la nouvelle cité de *Sseesamirembe* se trouve précisément dans les collines situées au nord de la baie. À partir de là, se déploie, en direction du sud et des plaines inondables, le projet foncier du mouvement religieux. Or, négocier l'accès à la terre se fait dans un cadre territorial particulier. Les statuts fonciers varient fortement d'une localité à l'autre au sein même de la zone considérée. Les terres des plaines, en partie inondables, sont partagées entre des réserves forestières dont le peuplement est théoriquement exclu et des terres accessibles par bail emphytéotique sur des périodes allant jusqu'à 99 ans (*leasehold*). Dans les collines, en sus de terres gouvernementales, se trouvent des terres dont les statuts spécifiques sont liés à l'histoire du royaume du Buganda où l'introduction des titres fonciers *mailo* est centenaire<sup>27</sup>.
- 11 Dans les collines situées au nord de la plaine de la Kagera, le *mailo* prédomine. Il en existe plusieurs types : terres privées, officielles et appartenant au *Kabaka*, le roi. Elles se caractérisent toutes par une dualité entre détenteur du titre et détenteurs de droits d'usufruit. Il convient de rappeler le contexte spécifique du *mailo* en Ouganda qui se rattache à la formalisation de la souveraineté du roi sur une partie du pays, le Buganda, à l'époque coloniale. L'introduction de titres fonciers remonte à l'accord de 1900 instituant le protectorat britannique<sup>28</sup>. Dès son introduction, la fiction juridique du titre de propriété autorise une personne à disposer de la terre alors qu'une autre la met en valeur. La tendance actuelle est à la transformation de ce système dual en système de propriété exclusif<sup>29</sup>. Le développement de l'agrobusiness et d'autres investissements nécessitant un apport en terre y contribue.

## L'implantation locale du mouvement

- 12 Les terres *mailo* privées sont obtenues par achat à des particuliers ou par héritage. La loi concernant les ventes de terres a évolué au cours des dernières décennies, et les récents développements (1998, 2009) vont dans le sens d'une protection accrue du droit des usufruitiers. Il n'est donc pas simple d'obtenir de la terre *mailo* en quantité : il faut négocier avec beaucoup d'acteurs ou disposer d'autres moyens de persuasion.

- 13 Dans ce contexte, lorsque les dirigeants du mouvement religieux déclarent qu'ils possédaient, en 1995, près de 75 km<sup>2</sup> de terres dans le comté de Kabira, ils annoncent un domaine conséquent. Ils disent partager la vision d'une terre possédée en commun<sup>30</sup>, mais il est indiqué par ailleurs que les leaders du mouvement obtiennent de la terre et des biens en leur nom. Lors de la commission d'enquête, ils ont été accusés par un témoin d'avoir spolié les adeptes du mouvement religieux et organisé la confiscation de leurs terres : « les nouveaux convertis prêtaient serment et signaient un accord rédigé par les avocats de la secte avant de remettre leurs biens à Mugonza »<sup>31</sup>. Devant la commission également, un responsable de la police qui, à l'époque, travaillait à Rakai, a souligné qu'en 1992 il avait conseillé d'interdire le mouvement religieux et d'arrêter son dirigeant<sup>32</sup>. Dans la plupart des cas, les adhérents ne disposaient au départ que d'un droit d'usufruit sur une terre *mailo*. Les leaders du mouvement se sont vraisemblablement engagés, dès cette époque, dans un processus de formalisation de leur accès à la terre.
- 14 Une grande partie des terres des dirigeants du mouvement sont de la catégorie *mailo* officiel<sup>33</sup>. Ces terres étaient l'attribut du représentant du *Kabaka* dans cette province du royaume. En 1966, elles ont été soustraites à l'autorité du royaume par le Gouvernement central et il faut attendre 1993 pour leur restitution partielle. Dans l'interlude, les pouvoirs publics ont eu le champ libre pour en disposer. Depuis la restitution des terres du royaume, certaines terres *mailo* officielles sont restées aux mains des autorités administratives, d'autres sont à présent gérées par les autorités en charge de la terre du royaume, le Buganda Land Board.
- 15 Dans le cas présent, des négociations sont menées par les dirigeants du mouvement auprès du royaume pour obtenir un domaine d'environ 12 km<sup>2</sup>, à Ndolo et Kyanika, villages qui se trouvent précisément dans la zone où le mouvement est déjà implanté<sup>34</sup>. Il se peut qu'ils cherchent à régulariser leur situation, il se peut également qu'ils cherchent à s'agrandir. Depuis sa restauration, le royaume gère son domaine avec une volonté nouvelle de mise en valeur. Les usagers de ces terres sont encouragés à formaliser leur tenure en obtenant des baux emphytéotiques. Aussi, de nouveaux investisseurs se présentent car il semble plus aisé de négocier un vaste domaine avec une autorité unique qu'avec une multitude d'acteurs. Dans ces conditions, lorsqu'une terre est allouée, les personnes qui y résident habituellement sans bail sont priées de la céder en acceptant une autre parcelle de terre ailleurs ou une compensation en numéraire.
- 16 Face à cette sollicitation de la part des dirigeants du mouvement *Sserulanda*, les réactions des représentants du royaume se sont contredites : le projet reçoit un écho favorable auprès du *Katikkiro* (Premier ministre du royaume) qui y voit un projet de développement<sup>35</sup> alors qu'il avait été rejeté par le Buganda Land Board<sup>36</sup>.
- 17 Malgré la restitution de certaines terres au Buganda, le District Land Board de Rakai reste un acteur local important dans l'allocation de terres. Comme dans le cas du *mailo*, les terres placées sous son autorité ne sont pas libres d'occupants mais, en général, le statut des occupants y est moins protégé que sur des terres *mailo*. Les dirigeants du mouvement religieux ont également approché les autorités locales pour obtenir des baux emphytéotiques sur la terre qu'elles contrôlent. L'attribution, en 2008, de 10 km<sup>2</sup> au projet est mentionnée, et il semblerait qu'il s'agisse, dans ce cas, d'une appropriation exclusive. En 2011, les habitants locaux, agriculteurs et éleveurs, réclament l'usage de ces terres dont ils ont été écartés et dénoncent le projet<sup>37</sup>.

## Les terres réclamées au Gouvernement pour projet de zone de libre-échange

- 18 Il existe très nettement un effort d'accumulation de terres par des dirigeants du mouvement religieux qui finit par prendre une autre dimension avec les négociations pour la création d'une zone de libre-échange à Rakai. Le Gouvernement central est sollicité directement pour allouer de la terre au projet. Si la Sserulanda Spiritual Foundation avait une existence auprès du ministère de la Terre, une étape supplémentaire est franchie dans le cadre du projet d'autonomie d'une zone de libre-échange, car il est proposé que les directeurs nommés à la tête de la Kagera Eco-cities Ltd aient également les pouvoirs sur l'ensemble des titres fonciers de la zone<sup>38</sup>.
- 19 Le Gouvernement central est sollicité pour l'octroi de 500 km<sup>2</sup> pour la zone de libre-échange. En obtenir non seulement la terre, mais également l'autonomie de sa gestion, nécessite d'avoir ses entrées au sommet de l'État, ce qui est le cas, en 2005-2006, pour les directeurs de Kagera Eco-cities. L'accès à des personnalités influentes au sein du Gouvernement est déterminant dans ce processus. Le rôle de Gertrude Njuba, *Special Advisor for Lands* du président Museveni, directrice de Sserulanda Development Association, de Kagera Eco-cities et une des principales actionnaires de Lake Victoria Free Trade Zone, a été souligné. Son titre, en partie honorifique, ne signifie pas cependant un accès illimité au président et le projet semble connaître un revirement de fortune en 2007-2008.
- 20 À l'époque de la signature des différents accords concernant ce projet et encore aujourd'hui, il n'est pas aisé d'évaluer la terre qui lui est effectivement dévolue. Les preuves de propriété ou de mise à disposition des 500 km<sup>2</sup> nécessaires à sa réalisation ont été réclamées par deux instances institutionnelles, à deux moments précis : en janvier 2006, juste avant la signature de l'accord entre Kagera Eco-cities et le Gouvernement, l'Uganda Investment Authority (UIA) demande à la compagnie de lui fournir la preuve qu'elle dispose de la terre et que celle-ci n'est pas occupée par des squatters ; à nouveau, en 2008, au moment de la commission d'enquête, ces documents fonciers ont été réclamés car ils n'avaient pas été adjoints à l'accord précité. Nous ne savons pas si ces pièces existent ou si elles ont pu être fournies lorsque la commission d'enquête les a requises<sup>39</sup>.
- 21 Il apparaît qu'une ou plusieurs demandes de baux ont été faites avec l'appui du Gouvernement central. Pour leur validation et pour l'approbation d'un projet d'investissement de grande ampleur, l'appareil d'État intervient à plusieurs titres. Dans le cas présent, l'impulsion vient du sommet : le président écrit au Premier ministre qui, à son tour, donne des instructions au ministre de la Terre, au ministre des Investissements et à l'UIA. Le ministre des Investissements signe un accord, en janvier 2006. Malgré cela, certains observateurs restent sceptiques quant à l'obtention d'un bail emphytéotique prétendument accordé par le Gouvernement<sup>40</sup> pour une superficie de 500 km<sup>2</sup>.
- 22 Finalement, un soutien de l'UIA à l'établissement d'une ou plusieurs zones d'activité avec l'aide des autorités du district s'est concrétisé. Certaines décisions ont alors été entérinées en conseil du district. Ici, le rôle de Vincent Semakula, représentant élu du district et pilier du parti au pouvoir, le National Resistance Movement (NRM), est important. Un conseiller se plaint qu'il a forcé les élus locaux à voter en faveur de la cession de 10 km<sup>2</sup> de terres à Ssesamirembe<sup>41</sup>. Sur les superficies allouées, les sources



sont discordantes : une autre source mentionne 1 200 acres<sup>42</sup>, c'est-à-dire 5 km<sup>2</sup>, et une autre en rapport avec un projet chinois de cité aéroportuaire parle cette fois de 12 000 acres<sup>43</sup>.

- 23 Les leaders du mouvement religieux ont une stratégie de contrôle foncier clairement établie et sont même, à ce titre, accusés d'accaparement de terres. À la tête de la compagnie Kagera Eco-cities, ils cherchent à obtenir directement du Gouvernement 500 km<sup>2</sup> en promouvant l'idée d'une zone franche à Rakai. Finalement, seuls 10 ou 20 km<sup>2</sup> leur sont attribués<sup>44</sup>, même si les promoteurs du projet font encore référence aujourd'hui à ces 500 km<sup>2</sup>.

## Rumeurs et malentendus sur les 500 km<sup>2</sup>

- 24 Les promoteurs du projet regardent en direction du sud et des vastes plaines inondables de la Kagera pour demander au Gouvernement les 500 km<sup>2</sup> souhaités. Les terres de cette région dépendent en grande majorité du Gouvernement central : forêts placées sous l'autorité des Forêts nationales (NFA : National Forest Authority) et terres agricoles, surtout celles de Sango Bay Estates, longtemps restées inoccupées, allouées avec un bail emphytéotique. Les promoteurs du projet se targuent de disposer de cette terre et d'avoir signé un accord avec le Gouvernement en ce sens. Ils ont réussi à vendre cette idée à des investisseurs chinois avec lesquels ils ont par la suite signé un accord resté pour l'instant lettre morte<sup>45</sup>.

## Des forêts à vendre ?

- 25 En relation avec le projet de zone franche à Rakai, les rumeurs concernant l'allocation des forêts de la baie de Sango à des investisseurs étrangers s'amplifient. L'orientation de la politique générale en Ouganda prône la protection des forêts, et les zones humides, celles de la baie de Sango sont ajoutées, en 2006, à la liste annotée de la convention Ramsar<sup>46</sup>. Dans son plan de communication, la compagnie Kagera Eco-cities a intégré cet impératif : la préservation des forêts est planifiée<sup>47</sup>.
- 26 Ce n'est qu'en théorie que ces forêts sont libres d'habitants. La loi semble être du côté de l'État lorsqu'il s'agit, au nom de la protection de l'environnement, d'évincer les populations qui utilisent la forêt, ce que l'on observe, depuis 2005, dans la région de la baie de Sango<sup>48</sup>. En 2007, l'éviction de familles résidant dans les forêts de la baie de Sango fait du bruit<sup>49</sup>. Certaines familles établies disposent de titres (*leases*) obtenus auprès de l'administration locale. La page des élections de 2006 tournée, le ministère de l'Environnement, avec l'appui du pouvoir central, cherche à remettre bon ordre. Il conteste le bien-fondé de ces titres tandis que, de leur côté, ceux qui les détiennent déclarent vouloir faire un procès à l'administration locale<sup>50</sup>. Leur statut de réserve protégée ne met pas ces forêts à l'abri des logiques néopatrimoniales qui caractérisent l'articulation des pouvoirs de la base au sommet de l'État. Ces logiques se manifestent dans le cas présent de plusieurs façons et révèlent des tensions au sein de l'appareil d'État. En dépit d'un cadrage juridique qui vise à la protection de l'environnement, le rôle de l'administration du district de Rakai dans l'attribution des titres de propriété pour des parcelles situées dans la forêt est souligné. La tentation populiste en période de campagne électorale est forte et elle contribue à l'ouverture temporaire de forêts aux communautés riveraines. Les signaux en ce sens viennent généralement du président lui-même<sup>51</sup> et

certaines acteurs soulignent que résister à cette logique est suicidaire sur un plan politique<sup>52</sup>. D'un autre côté, les forêts de la baie de Sango peuvent tout aussi bien être libérées de leurs habitants et de leurs usagers sans autre forme de procès, au nom de la protection de l'environnement, pour être allouées à de grands investisseurs. Car, en dépit de la position officielle, certains acteurs étatiques considèrent les forêts comme des réserves foncières faciles à accaparer. Placées directement sous l'autorité du Gouvernement central, leur statut est facilement modifiable sur décision de ces acteurs. En outre, du point de vue technique, elles peuvent être considérées comme vides d'habitants. Elles servent de ressource politique et de monnaie d'échange à différents niveaux. En ce sens, il existe une logique néopatrimoniale de la gestion des ressources naturelles.

### Rumeurs sur *Sango Bay Estates*

- 27 En décembre 2005, le propriétaire de Sango Bay Estates réfute l'idée selon laquelle le Gouvernement lui aurait demandé de restituer les fameux 500 km<sup>2</sup> qu'il détient en bail emphytéotique<sup>53</sup>. Il se peut qu'en 2006 il ait été question dans certains cercles du pouvoir de le déposséder au motif d'une mise en valeur partielle de sa propriété<sup>54</sup>. À l'époque, le ministre de la Terre est également sommé de retrouver les papiers liés à Sango Bay Estates<sup>55</sup>. En 2005, le directeur de la compagnie précise que le Gouvernement ne l'a contacté que pour la rétrocession de l'aérodrome<sup>56</sup>. Le nom de société Kagera Eco-cities apparaît comme l'entité demandant le bail pour cette terre et les autorités de l'aviation civile sont approchées pour la remise en service de cet aéroport<sup>57</sup>. En 2011, un article dans la presse souligne que Sango Bay Estates est toujours en possession de ses terres<sup>58</sup>. Ce domaine a une histoire très spécifique puisqu'il s'agit de terres restituées par le président Museveni aux descendants des anciens propriétaires indiens chassés, en 1972, à l'époque d'Idi Amin. Le domaine, créé dans les années 1930, correspondait à une volonté de mise en valeur qui souligne la dimension historique du phénomène d'accaparement. Le choix de faciliter le retour des familles indiennes correspond à une période de nouvelle expansion agro-industrielle à l'initiative du président. Depuis 1994-1996, la plantation de canne à sucre a été relancée au niveau local. Aujourd'hui, sur les 20 000 hectares de terres de sa propriété, seuls 200 hectares sont exploités<sup>59</sup>. La ferme est principalement utilisée par des éleveurs.

### Rumeur sur des investissements chinois

- 28 L'accord de Kagera Eco-cities avec la société chinoise Paradise International Investment Limited (PIIL), signé en 2008, se fait dans un cadre diplomatique officiel, durant une période où le projet du Lake Victoria Free Trade Zone semble pourtant stoppé. Le contenu de l'accord porte sur un investissement considérable pour la construction d'une ville aéroportuaire. Une source chinoise souligne que la société PIIL est devenue l'actionnaire majoritaire de Kagera Eco-cities<sup>60</sup>. L'accord est basé sur ces fameux 500 km<sup>2</sup> de terres disponibles ou sur le point de l'être à Rakai : mais quel contrôle les investisseurs chinois ont-ils sur la terre ?
- 29 Plusieurs articles scientifiques font référence à ce projet chinois à Rakai dont ils soulignent la particularité dans le contexte des relations sino-africaines. Certains précisent qu'il n'existe pas de politique officielle d'acquisition de terres mais plutôt un soutien aux entreprises qui cherchent à investir et s'implanter en Afrique et un appui

spécifique à des zones franches, mais le site ougandais n'est pas répertorié comme l'un d'entre eux<sup>61</sup>.

- 30 Les articles chinois soulignent le rôle clé de Liu Jianjun du Hebei province Bureau of Foreign Trade Promotion, promoteur des « villages de Baoding », et sa vision très particulière d'une migration chinoise en Afrique, présentée comme une solution à un problème démographique chinois. Liu Jianjun rêve d'une paysannerie chinoise qui mettrait en valeur l'Afrique avec, en plus, une mission civilisatrice<sup>62</sup>. Certaines sources dénoncent ce mythe des « villages de Baoding » dans le cas de la Zambie, tout en annonçant que la zone franche de Rakai pourrait être la première réalisation du genre<sup>63</sup>.
- 31 Sur les sites chinois, en traduction automatique, l'expression « concession » apparaît pour décrire le projet de zone franche de Rakai<sup>64</sup>. En réalité, les deux visions, celles de Joseph Mugonza et de Liu Jianjun, sont très contrastées mais, dans les deux cas, la désinformation concernant la terre est flagrante. Le leader spirituel de *Sserulanda* est à l'origine de cette vision d'une cité moderne au cœur d'une Afrique renouant avec ses racines alors que Liu Jianjun imagine une mise en valeur paysanne en décalage avec ce projet de ville franche.
- 32 Le blocage foncier du projet montre que nous ne sommes pas sur le « mode angolais » d'échanges sino-africains, où les investissements sont marchandés contre l'accès à des ressources locales, ici la terre<sup>65</sup>.
- 33 Depuis 2006, la stratégie des directeurs de Kagera Eco-cities est de faire comme si la terre était acquise pour attirer les investisseurs, comme cela s'est produit avec les Chinois. Les réserves forestières, tout comme le domaine de Sango Bay Estates, sont *a priori* protégées par la loi et ne sont pas simples à déclasser. Il est nécessaire de négocier directement avec l'État pour obtenir un aussi grand domaine : certains baux ont pu être remis en cause et certaines forêts supprimées. Il faut cependant une détermination politique forte pour mener à bien chacune de ces deux démarches alors qu'officiellement tout est mis en œuvre pour protéger les forêts et restituer leurs biens aux Indiens extradés par le régime d'Idi Amin. Dans le cas de Sseesamirembe, les avantages directs pour les proches du pouvoir ne semblent pas avoir été suffisants pour les motiver à surmonter ces obstacles.
- 34 Les dirigeants du projet se sont prévalus de 500 km<sup>2</sup> de terres pour attirer les investisseurs. La désinformation qui circule concernant les superficies de terre en jeu dévoile la stratégie des dirigeants du projet : attirer les investisseurs en faisant miroiter de la terre et obtenir la terre en arguant d'investissements sur le point de se réaliser. À l'heure actuelle, malgré les efforts fournis, peu d'investisseurs ont mordu à l'hameçon, mais le projet d'accumulation foncière se poursuit.

## Conclusion

- 35 Pour résumer, il semblerait que, sur les 500 km<sup>2</sup> de terres réclamés par Kagera Eco-cities, en 2006, l'appui du Gouvernement ne concerne que la rétrocession d'une partie du bail emphytéotique de Sango Bay Estates qui couvre en particulier l'aérodrome de Lukoma et non pas l'intégralité du domaine : de 5 à 50 km<sup>2</sup> selon les sources. À l'appui de cette hypothèse, les déclarations du directeur de Sango Bay Estates, en 2011, et les demandes renouvelées de « voir les titres » au cours de la commission d'enquête. D'autre part, il y a également 10 ou 20 km<sup>2</sup> attribués par le district de Rakai dans les collines au nord et revendiquées localement par les habitants de Kabira. On peut noter que, dans le cas de ces terres, il règne une confusion dans la mesure où elles sont présentées comme

appartenant au leader du mouvement en personne. Enfin, les terres possédées en propre par les leaders du mouvement, accumulées au fil des ans, auraient, d'après eux, représenté environ 75 km<sup>2</sup> en 1995, et ces superficies sont susceptibles d'avoir crû depuis. Mais, il n'est pas certain qu'ils possèdent des titres de propriété pour l'intégralité de ce domaine et, lorsqu'ils les ont, il est possible que d'autres personnes y résident et en tirent leur subsistance.

- 36 L'échec relatif de ce projet d'accaparement de terres est révélateur de mécanismes et de logiques à l'œuvre dans toute opération de ce genre. En premier lieu, il convient de souligner l'action centrale de l'État, qu'il soit ou non l'initiateur du projet. D'autre part, il est important de prendre en considération les tiraillements et les contradictions qui président aux choix et aux décisions de ses différents acteurs qui, en raison précisément de leur rôle institutionnel, en tirent, pour certains, un bénéfice privé direct.
- 37 L'accaparement de terre par les dirigeants du mouvement religieux est en définitive limité mais la fiction d'un accaparement a produit des effets, tel cet accord relatif à un financement chinois monumental qui pour l'instant est resté lettre morte. Le dispositif de communication déployé pour faire croire à la réalisation de ce projet multidimensionnel contribue à sa dynamique.
- 38 Cet exemple, tout comme d'autres encore<sup>66</sup>, nous conduit à nous interroger sur la problématique du « don de terre » par l'État à des investisseurs locaux ou étrangers, au nom du développement. Il a été montré ailleurs, par exemple au Kenya, que de tels projets peuvent avoir pour objectif détourné l'accaparement foncier au bénéfice d'acteurs proches du pouvoir<sup>67</sup>. L'obtention d'un titre foncier est souvent l'élément clé du dispositif de montage financier qui permet un investissement et, par conséquent, elle se retrouve aussi au cœur des stratégies d'accaparement de terres.
- 39 Le cas de Ssesamirembe révèle un aspect sans doute commun mais qui passe le plus souvent inaperçu : le mélange du virtuel et du réel, la juxtaposition d'acteurs et de mondes différents. Un mouvement religieux, dans ses fantasmes, construit une cité idéale, rien de plus banal. Il utilise le flou sur sa tenure foncière pour l'exagérer et pour attirer des investisseurs étrangers, eux aussi à la recherche d'une utopie – agraire ou urbaine. Cette agitation autour de promesses non réalistes et de chiffres manipulés ouvre l'appétit des puissants ougandais locaux et nationaux qui, à leur tour, nourrissent la machine à créer du rêve et à s'accaparer des richesses beaucoup plus modestes mais bien réelles (terres publiques, titres fonciers et capitaux d'investisseurs locaux et internationaux...). L'enchevêtrement d'utopies religieuses ou de « développement », d'investisseurs authentiques, d'escrocs, d'illuminés et de crédules crée un ordre où chacun cherche à profiter de l'autre en se fondant sur des éléments essentiellement virtuels.

---

## BIBLIOGRAPHIE

ALDEN C. et A. C. ALVES, « China and Africa's Natural Resources: The Challenges and Implications for Development and Governance », Occasional Paper n°41, South African Institute of International Affairs, 2009.

BRAUTIGAM D., *The Dragon's Gift. The Real Story of China in Africa*, Oxford University Press, London, 2009.

CENTRE D'ÉTUDES CHINOISES, « Évaluation des engagements de la Chine en Afrique dans le cadre du FOCAC et cartographie des perspectives d'avenir », rapport pour la Fondation Rockefeller, université de Stellenbosch, 2010.

COTULA L., S. VERMEULEN, R. LEONARD and J. KEELEY, *Land Grab or Development Opportunity? Agricultural Investment and International Land Deals in Africa*, London/Rome, IIED/FAO/IFAD, 2009.

COTULA L., *Land Deals in Africa: What is in the Contracts?*, London, IIED, 2011.

DUVAIL S., C. MÉDARD et J.-L. PAUL, « Les communautés locales face aux grands projets d'aménagement des zones humides côtières en Afrique de l'Est », *Politique africaine*, n° 117, 2010 : 149-172.

HANSON H., *Landed Obligation. The Practice of Power in Buganda*, Portsmouth, Heinemann, 2003.

GOLAZ V. et C. MÉDARD, « Titres de propriété et insécurité foncière au Buganda. Récits contrastés », *Le kiosque*, CERI, Paris, 2011.

LOW A. D., « The making and implementation of the Uganda Agreement in 1900 », in A. D. Low and C. R. Pratt, *Buganda and British overrule: 1900-1955. Two studies*, London, Oxford University Press, 1960, 361 p.

LWANGA-LUNYIIGO S., *The Struggle for Land in Buganda*, Kampala, Wavah Books, 2007.

MÉDARD H., *Le royaume du Buganda au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Karthala/IFRA, 2007.

VOKES R., *Ghosts of Kanungu. Fertility, Secrecy and Exchange in the Great Lakes of Africa*, Kampala, Fountain Publishers, 2009.

WEST P., *Land Policy in Buganda*, Cambridge, Cambridge University Press, 1972.

### Articles des mêmes auteurs

GOLAZ V. et C. MÉDARD, « Titres de propriété et insécurité foncière au Buganda. Récits contrastés », *Le kiosque*, CERI, Paris, 2011 [en ligne], consulté en octobre 2011. URL : [http://www.ceri-sciencespo.com/archive/2011/juin/dossier/art\\_vg\\_cm.pdf](http://www.ceri-sciencespo.com/archive/2011/juin/dossier/art_vg_cm.pdf)

GOLAZ V., *Pression démographique et changement social. Vivre en pays gusii à la fin du XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Karthala/IFRA, 2009, 291 p.

MÉDARD C. et V. GOLAZ, « Les frontières intérieures du Kenya : une contrainte pour l'accès à la terre », *Le kiosque*, CERI, Paris, 2011 [en ligne], consulté en octobre 2011. URL : [http://www.ceri-sciencespo.com/archive/2011/juin/dossier/art\\_cm\\_vg.pdf](http://www.ceri-sciencespo.com/archive/2011/juin/dossier/art_cm_vg.pdf)

MÉDARD C., « “Indigenous” lands claims in Kenya: a case-study of Chebyuk, Mount Elgon district », in C. Alden and W. Anseeuw (eds), *The Struggle over Land in Africa. Conflicts, Politics and Change*. Cape Town, Human Science Research Council (HSRC) Press, 2010 : 19-36.

## NOTES

1. J. Nagenda, « Killers, roads, investors », *One man's week* [en ligne], 29 November 2008, consulté en octobre 2011. URL : <http://www.onemansweek.com/news/29th%20November%202008%20KILLERS%2C%20ROADS%2C%20INVESTORS.html/>
2. Uganda Radio Network [en ligne], « Rakai residents demand occupation of Ssesamirembe Free Trade Zone land », 6 May 2011, consulté en octobre 2011. URL : <http://ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=33445>
3. Ssesamirembe signifie « rechercher la paix » en luganda, langue parlée dans la région centrale de l'Ouganda.
4. Après avoir fait la publicité du projet, jusqu'à fin juin 2011, le site [www.lvftz.com](http://www.lvftz.com) n'est plus accessible. C'est [www.sseesamirembe.com](http://www.sseesamirembe.com) qui a pris le relais, jusqu'à fin août 2011. À la mi-septembre 2011, seul [www.solargreentourism.com](http://www.solargreentourism.com) fait référence au projet. À la fin septembre, [www.sseesamirembe.com](http://www.sseesamirembe.com) est de nouveau en ligne.
5. En Ouganda, l'expression des superficies en *miles carrés* est issue de l'introduction, en 1900, de titres fonciers avec le système *mailo* (de l'anglais *mile*).
6. [Sseesamirembe.com](http://www.sseesamirembe.com) [en ligne], « The new Hong Kong in Africa », consulté en octobre 2011. URL : <http://www.sseesamirembe.com/news.php>
7. Expression utilisée par le député de la région, Matthias Kasamba, dans un entretien avec la radio ougandaise (Uganda Radio Network [en ligne], « Sserulanda spiritual leader defies Government on construction of Free Trade Zone », 17 July 2011, consulté en octobre 2011. URL : <http://ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=35385>), ainsi que par un habitant des nouvelles villas en construction, le 30 juillet 2011.
8. Le terme *Magezintake* qualifie en luganda une personne empreinte d'une grande sagesse. C'est le nom utilisé par un habitant des nouvelles villas en construction pour nommer le quartier, le 30 juillet 2011.
9. H. Hanson, *Landed Obligation. The Practice of Power in Buganda*, Portsmouth, Heinemann, 2003.
10. *New Vision*, Josephine Maseruka, « “God-Man” behind Rakai city project », 22 January 2006.
11. *New Vision* [en ligne], Carol Natukunda, « Religious sect stores dead bodies », 10 october 2008, <http://watchmanafrika.blogspot.com/2008/11/sserulanda-sseesamirembe-cult-exposed.html>, consulté le 19/10/2011
12. *New Vision* [en ligne], J. Maseruka, art. cité, consulté en octobre 2011. URL : <http://www.accessmylibrary.com/article-1G1-141241909/god-man-behind-rakai.html>. Il est courant que des mouvements religieux imposent ce genre de précepte, mais nous ne sommes pas ici dans une forme de culte aussi extrême que celle du « Mouvement pour la Restauration des Dix Commandements de Dieu », qui a fait des milliers de victimes en Ouganda, en 2000. R. Vokes, *Ghosts of Kanungu. Fertility, Secrecy and Exchange in the Great Lakes of Africa*, Woodbridge (UK)/Kampala (Uganda), James Currey/Fountain Publishers, 2009.
13. *New Vision*, « Sserulanda boss saved President's dad – witness », 14 May 2009. URL : <http://www.newvision.co.ug/D/8/30/681383>, consulté le 20/07/2011
14. *New Vision*, J. Maseruka, art. cité.
15. *New Vision*, « Serulanda went against original », 12 November 2008. URL : <http://www.newvision.co.ug/D/8/13/659209/>, consulté le 20/07/2011

16. Nunumisa sur New York WLIB *Global Black Experience* pendant une séance d'appels d'auditeurs en octobre 1995. *New Vision*, J. Maseruka, art. cité.
17. *New Vision*, « Njuba in the US for initiation into Serulanda sect », 2nd July 1998.
18. Par exemple par la création de Zenith Gold Publishers, une maison d'édition qui diffuse les ouvrages de personnages influents du mouvement religieux ([www.zenithgoldpublishers.com](http://www.zenithgoldpublishers.com), consulté octobre 2011).
19. *Daily Monitor*, « Rakai to get satellite towns, ports, airport », 1st April 2005.
20. *New Vision*, J. Maseruka, art. cité.
21. <http://www.solargreentourism.com/images/26-April-ShortPrecis-James-LukomaCargoAirport.pdf>, consulté en octobre 2011.
22. L'Ouganda comprend différents royaumes : le royaume du Buganda est le plus grand et inclut la région centrale. H. Médard, *Le royaume du Buganda au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Karthala/IFRA, 2007. M. Karlstrom, *The Cultural Kingdom in Uganda: Popular Royalism and the Restoration of the Buganda Kingship*, PhD Dissertation, University of Chicago, 1999. Dans cette région, administration centrale et administration du royaume coexistent, et une partie des terres (communément appelées *Kabaka Land*, les terres du roi) est gérée par le royaume.
23. *Daily Monitor*, « Museveni instructs Govt to give 200 square miles to investor », 3rd December 2005.
24. *Daily Monitor*, Mikaili Sseppuya, « Chinese firm to build Rakai Free Trade Zone », 3rd September 2008.
25. La dernière en date étant celle de Kagada, porte-parole de l'assemblée, en juillet 2011, au cours de laquelle le blocage est de nouveau dénoncé. Uganda Radio Network [en ligne], Edward Bindhe, « Sserulanda spiritual leader defies Government on construction of Free Trade Zone », 17 July 2011, consulté en octobre 2011. URL : [ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=35385](http://ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=35385)
26. Africa Business Pages [en ligne], « Uganda attracts investments in its new Free Zone », s. d., consulté le 15 septembre 2011. URL : [http://www.africa-business.com/features/uganda\\_freezone.html](http://www.africa-business.com/features/uganda_freezone.html)
27. Une bonne source cartographique sur la répartition des différents systèmes de tenure foncière dans la région centrale de l'Ouganda est la carte détaillée produite par Paul West (P. West, *Land Policy in Buganda*, Cambridge, Cambri dge University Press, 1972).
28. P. West, 1972, *op. cit.* A.D. Low, 1960, « The making and implementation of the Uganda Agreement in 1900 », in A.D. Low and C.R. Pratt, *Buganda and British overrule: 1900-1955. Two studies*, Oxford University Press, Londres.
29. V. Golaz et C. Médard, « Titres de propriété et insécurité foncière au Buganda. Récits contrastés », *Le kiosque*, CERI, Paris, 2011.
30. *New Vision*, J. Maseruka, art. cité.
31. *New Vision*, Mambule Ali, « Man pins Rakai cult leader », 7 March 2009.
32. *NewVision*, Baguma Raymond, Magara Darious, « Serulanda sect was banned 1992 », 7 November 2008.
33. D'après la carte de West et les vérifications effectuées sur le terrain. P. West, *op. cit.*
34. *Daily Monitor*, « Serulanda group is a dangerous cult, says pastor », 16 December 2008.
35. Uganda Radio Network [en ligne], « Buganda Government backs Serulanda Free Trade Zone », 6 February 2009, consulté en octobre 2011. URL : <http://ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=20480>
36. *Daily Monitor*, « Serulanda group is a dangerous cult, says pastor », 16 December 2008. Ugpulse [en ligne], « Uganda Government News: Buganda denies supporting Serulanda sect », 8 November 2008, consulté en octobre 2011. URL : <http://www.ugpulse.com/uganda-news/government/uganda-government-news-buganda-denies-supporting-serulanda-sect/7084.aspx>
37. Uganda Radio Network, « Rakai residents demand occupation... », art. cité.

38. *New Vision*, J. Maseruka, art. cité.
39. Une publication souligne la nécessité d'étudier les contrats en eux-mêmes pour l'analyse des accaparements de terres. L. Cotula, *Land Deals in Africa: What is in the Contracts?*, London, IIED, 2011.
40. *Daily Monitor*, « China backs Uganda free trade zone plan », 16 December 2008.
41. Uganda Radio Network, « Rakai residents demand occupation... », art. cité.
42. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1137943&page=3>, consulté en octobre 2011.
43. *Daily Monitor*, Siraje Lubwama, « China to construct airport city in Rakai District », 21 November 2008.
44. De façon très furtive, en septembre 2011, un accès existait à une page Internet qui proposait des lots de terres pour containers à Sseesamirembe : <http://lakevictoriaftz.com/business-zones.htm>, « emplacements à vendre pour containers », consulté en octobre 2011.
45. Uganda Radio Network, E. Bindhe, « Sserulanda spiritual leader defies Government... », art. cité.
46. 15 September 2006, consulté en octobre 2011, [http://www.ramsar.org/cda/en/ramsar-pubs-annolist-annotated-ramsar-15873/main/ramsar/1-30-168%5E15873\\_4000\\_0\\_\\_](http://www.ramsar.org/cda/en/ramsar-pubs-annolist-annotated-ramsar-15873/main/ramsar/1-30-168%5E15873_4000_0__)
47. Une page du site Sseesamirembe.com, intitulée « Officials of Paradise International Invstment Limited (PIIL) meet with Rakai District administration at Rakai », datée du 14 août 2001, insistait sur cet aspect, consulté le 13 août 2011. Cette page n'est plus disponible aujourd'hui ([http://www.sseesamirembe.com/article.php?title=Officials%20of%20Paradise%20International%20Invstment%20Limited%20\(PIIL\)%20&content\\_page=article\\_08\\_14\\_2008\\_2](http://www.sseesamirembe.com/article.php?title=Officials%20of%20Paradise%20International%20Invstment%20Limited%20(PIIL)%20&content_page=article_08_14_2008_2)).
48. *Daily Monitor*, Sadab Kitatta Kaaya, « NFA to evict 80,000 families in Rakai », 03 May 2005.
49. Uganda Radio Network [en ligne], Noah Bbaale, « Rakai residents refuse to leave Sango Bay Forest Reserve », 11 September 2007, consulté en octobre 2011. URL : <http://ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=13218>
50. Uganda Radio Network [en ligne], Edward Bindhe, « Rakai pastoralists threaten to sue NFA over eviction », 19 May 2010, consulté en octobre 2011. URL : <http://ugandaradionetwork.com/a/story.php?s=27128&PHPSESSID=7b550fa451e9a9396257caeec60b5568>
51. *Observer*, Shifa Mwesigye, « Museveni vows to settle Rakai land problems », 26 January 2011.
52. *New Vision*, « Uganda's forest cover dwindling », 18 August 2008.
53. *New Vision*, David Muwanga, « Sango Bay boss refutes media reports over land », 22 December 2005.
54. *World Trade Review* [en ligne], « Bill to undertake free trade zone project ready », 16-31 December 2008, consulté en octobre 2011. URL : <http://www.worldtradereview.com/news.asp?pType=N&iType=A&iID=194&siD=24&nID=44943>
55. *NewVision*, Conan Businge, Darious Magara, « Minister told to find Cult land papers », 11 November 2008.
56. *NewVision*, D. Muwanga, art. cité.
57. *DailyMonitor*, S. Lubwama, art. cité.
58. *New Vision*, Ali Mambule, « Take Sango Bay as an alternative, MP tells govt », 26 August 2011.
59. *Observer*, Sadab Kitatta Kaaya, « Save Mabira: Asian family offers Mehta 146,000 hectares », 24 August 2011.
60. *NewVision*, Ali Mambule, « Chinese inspect Rakai free-trade zone », 05 January 2009.
61. L. Cotula, S. Vermeulen, R. Leonard and J. Keeley, *Land Grab or Development Opportunity? Agricultural Investment and International Land Deals in Africa*, London/Rome, IIED/FAO/IFAD, 2009. Centre d'études chinoises, « Évaluation des engagements de la Chine en Afrique dans le cadre du FOCAC et cartographie des perspectives d'avenir », rapport pour la Fondation Rockefeller, université de Stellenbosch, 2010, 278 p.



62. *TheIndependent* (UK) [en ligne], Clifford Coonan, « China's new export: farmers », 29 December 2008, consulté en octobre 2011. URL : <http://www.independent.co.uk/news/world/asia/chinas-new-export-farmers-1215001.html>
63. *DailyMaverick* [en ligne], Kevin Bloom, « Why China needs Africa more », 27 octobre 2010, consulté en octobre 2011. URL : <http://dailymaverick.co.za/article/2010-10-27-analysis-part-ii-why-china-needs-africa-more>. D. Brautigam, *The Dragon's Gift. The Real Story of China in Africa*, London, Oxford University Press, 2009.
64. <http://www.qmhistory.cn/read.php?tid=28985>, consulté le 25 juin 2011. Cette page n'est plus disponible aujourd'hui.
65. C. Alden et A. C. Alves, « China and Africa's Natural Resources: The Challenges and Implications for Development and Governance », Occasional Paper, n° 41, South African Institute of International Affairs, 2009.
66. On peut penser, par exemple, aux tentatives du président Museveni de déclassement pour la forêt de Mabira, en 2006 puis en 2011, ou encore au déclassement effectif de la forêt de l'une des principales îles du lac Victoria, au profit de la compagnie BIDCO, pour le développement de plantations de palmier à huile. S. Lwanga-Lunyiigo, *The Struggle for Land in Buganda*, Kampala, Wavah Books, 2007.
67. S. Duvail, C. Médard et J.-L. Paul, « Les communautés locales face aux grands projets d'aménagement des zones humides côtières en Afrique de l'Est », *Politique africaine*, n° 117, 2010 : 149-172.

## RÉSUMÉS

En 2011, dans un article paru dans la presse, les habitants de la région de la Kagera, dans le Sud-Ouest de l'Ouganda, réclament l'usage de terres bloquées au nom d'un projet de zone franche qui ne se concrétise pas. Il s'agit d'un projet ambitieux : le Gouvernement ougandais a été sollicité pour donner 500 km<sup>2</sup> afin de contribuer à la création de la « nouvelle Hong Kong de l'Afrique » ou d'« une autre Dubai ». En septembre 2005, le président ougandais donne des directives pour mettre les terres demandées à la disposition de la société promotrice du projet. En janvier 2006, un accord est signé entre le Gouvernement et cette compagnie par le ministre des Investissements de l'époque. Puis en décembre 2007, dans un revirement inattendu, le projet est officiellement suspendu par la mise en place d'une commission d'enquête, commanditée par le président en personne. En effet, le lien entre ce projet et un mouvement religieux est parvenu à l'attention du public. Ce mouvement religieux, présent à la fois dans le district de Rakai en Ouganda et en Amérique du Nord, est décrit dans des termes contrastés : « secte » localement en Ouganda, associée à des rituels étranges (tels que la préservation des corps), et « religion *New Age* » prônant à des adeptes nord-américains un syncrétisme religieux entre Asie et Afrique, une alimentation végétarienne et l'écologie. Son leader spirituel est à l'origine de cette vision d'une cité moderne au cœur d'une Afrique renouant avec ses racines, Sseesamirembe. Certains des adeptes du mouvement qui font la promotion du projet de zone de libre-échange sont bien introduits au sein de l'État. Aux échelles locales, nationales et internationales, alors que la commission d'enquête n'a pas rendu son verdict, des tractations pour obtenir de la terre et des investissements se poursuivent, 10 ou 20 km<sup>2</sup> sont alloués au projet en 2008. En 2008 encore, un accord avalisé par des officiels de rang élevé des Gouvernements ougandais et chinois stipule qu'une société chinoise s'est engagée à construire la ville aéroportuaire sur le lac Victoria. Dans

cet accord, le rôle clé de Liu Jianjun du Hebei province Bureau of Foreign Trade Promotion, promoteur de l'idée d'une paysannerie chinoise en Afrique (« villages de Baoding »), est souligné. Nous sommes bien loin du compte, mais les 500 km<sup>2</sup> annoncés pour le projet restent la référence de ses promoteurs. Les visites officielles se succèdent à Rakai, officiels chinois, représentants de l'État : la dernière en date est celle du porte-parole de l'assemblée, en juillet 2011, au cours de laquelle le blocage est encore une fois dénoncé. Sur place, sur les terres déjà acquises par les dirigeants du groupe religieux, les fondations et la construction effective de quelques villas, équipées de générateurs et d'antennes paraboliques, sont à noter, mais nous sommes encore loin de la grande ville industrielle écologique *New Age* annoncée. Les facettes de ce projet sont multiples et insaisissables. Différents regards peuvent être portés sur cet objet : sa virtualité (utilisation de sites Internet), ses dimensions transnationales, ses aspects financiers, religieux, culturels, politiques, que ce soit aux échelles locales, nationales, régionales ou internationales. Parmi les différentes manifestations du projet de Ssesamirembe, nous avons choisi de nous interroger plus particulièrement sur ses incidences foncières. Dans un contexte de croissance démographique et d'exacerbation de conflits fonciers, nous nous intéressons ici à un processus d'accumulation foncière spécifique qui illustre bien les logiques qui contraignent l'accès à la terre aussi bien des investisseurs que des paysans, en Ouganda. La renégociation de droits respectifs d'usage et de propriété crée des situations de blocage. Les dirigeants du mouvement religieux ont cherché à faire appel directement à la générosité de l'État. Est-il possible d'imaginer une concession de terres en Ouganda à l'heure actuelle comme au début de la colonisation, en 1900, où les terres allouées aux personnages importants du royaume, aux chefs territoriaux qui le représentent, aux Églises catholique et anglicane, se mesuraient en *square miles* ? Certains historiens soulignent l'artifice du titre de propriété dans ce contexte où la propriété est issue davantage d'un droit éminent que d'une appropriation effective. Cette requête ne semble pas avoir abouti pour l'instant. Le cas de Ssesamirembe révèle un aspect sans doute commun mais qui passe le plus souvent inaperçu : le mélange du virtuel et du réel, la juxtaposition d'acteurs et de mondes différents. Un mouvement religieux dans ses fantasmes construit une cité idéale, rien de plus banal. Elle utilise le flou sur sa tenure foncière pour l'exagérer et pour attirer des investisseurs étrangers, eux aussi à la recherche d'une utopie – agraire ou urbaine. Cette gesticulation de promesses non réalistes et de chiffres manipulés ouvre l'appétit des puissants ougandais locaux et nationaux qui à leur tour nourrissent la machine à créer du rêve et à s'accaparer des richesses beaucoup plus modestes mais bien réelles (terres publiques, titres fonciers et capitaux d'investisseurs locaux et internationaux...). L'enchevêtrement d'utopies religieuses ou de « développement », d'investisseurs authentiques, d'escrocs, d'illuminés et de crédules crée un ordre où chacun cherche à profiter de l'autre à partir d'éléments essentiellement virtuels.

In 2011, in an article published in the press, local inhabitants of the Kagera region in South-Western Uganda were complaining they were prevented from cultivating the land earmarked for a free trade zone which has not yet materializing. For the realization of this ambitious project, the Ugandan government was approached to give out 500 km<sup>2</sup> of land. The aim was to build the "New Hong Kong of Africa" or "another Dubai". In September 2005, the President of Uganda gave directives in favor of the company promoting this project and its application for land. In January 2006, an agreement was reached between the government and the company and a memorandum was signed by the then State Minister for Investments. Then, in December 2007, in an unexpected turn of events, the project was suspended, pending the findings of a Commission of Inquiry set up by the President, initially to explore rumours on the healing practices of the promoters of the project, who belong to a religious group found in Rakai district and also in North America. The group was described on the one hand as a "sect" locally in Uganda, due to rituals such as the preservation of bodies, and also, on the other hand, as a "New Age religion" linking African and

Asian religious traditions and advocating for a vegetarian diet and ecology. Its spiritual leader is said to have had a vision of a modern city in the midst of the continent renewing with its African roots, Sseesamirembe. Some high ranking followers are actually the ones promoting the idea of a free trade zone and they have powerful connections. Though the findings of the Commission were not out, at the local, national and international levels, efforts to obtain land and investments for the project continued: 10 or 20 km<sup>2</sup> were allocated to the project in 2008. In addition, in 2008, an agreement between officials in the Chinese and the Ugandan governments opened the way to a large-scale Chinese investment in Rakai for the building of a complex comprising airport and port on Lake Victoria. The key role of Liu Jianjun from the Hebei province Bureau of Foreign Trade Promotion was noted. Liu Jianjun was the promoter of “Baoding villages” and his vision of Chinese peasantry settling in Africa. Though the 500 km<sup>2</sup> are nowhere to be found, this is the figure quoted for the available land by the promoters of the project. There have been numerous visits from Chinese officials and from government representatives, the last one being the tour of the speaker of Parliament in July 2011 during which the stalemate was mentioned. On the ground, on land already belonging to the religious leaders, new foundations and a few villas, equipped with generators and satellite dishes, have come up. Yet the New Age sustainable city with its large industrial and service areas is yet to be constructed. The many sides of this project are difficult to grasp. Each perspective might focus on specific aspects of the project, its virtual (use of the internet), transnational, financial, religious, cultural, political dimensions and on specific scales, local, national, regional and international. Amongst all these numerous manifestations of Sseesamirembe, we have chosen to focus more specifically on land-related issues. In a context of population growth and increasing land conflicts, we are dealing with specific occurrences in land accumulation, which illustrate processes constraining access to land for both investors and farmers/livestock-keepers in Uganda. User rights and property rights are constantly being renegotiated creating space for potential conflict. The leaders of the religious group have decided to appeal directly to the State’s generosity. Would it possible to imagine in today’s Uganda the carving out of large domains, in a similar way to what happened at the start of colonization, in 1900, when land granted to important people in the kingdom, to territorial chiefs who represent the king, to Catholic and Anglican churches was measured in square miles? Some historians have shown how property was derived, in this context, from ruling and not from any other form of ownership; land titles were instrumental in this regard. For now the religious leaders’ quest for a large domain has not been successful. The case of Sseesamirembe reveals a somewhat common phenomenon which usually goes unnoticed: the mixture of virtual and real, the addition of players and co-existence of different worlds. There is nothing extraordinary about a religious movement constructing the image of an ideal city. Remaining vague about the actual extent of the land under its control, or even exaggerating, is a convenient ploy to attract interest and foreign investors seeking their own form of utopia, either rural or urban. False pretenses, non-realistic promises and manipulated figures are made to entice the appetite of local and national power-brokers who in turn contribute to new dreams of getting rich fast in very practical ways, though less grandiose (using public lands, land titles, capital from local and international investors...). The entanglement of religious utopias and “development”, the association of genuine investors, crooks, the possessed and the believers creates a new order where each and every one is trying to use others by feeding them with essentially virtual elements.

## INDEX

**Index géographique** : Chine, Ouganda

**Keywords** : China, land deals, land titles, neopatrimonial State, New Age religion, Uganda, virtual, free trade zone

**Mots-clés** : état néopatrimonial, religion New Age, titres de propriété, transactions foncières, virtuel, zone franche

## AUTEURS

### CLAIRE MÉDARD

Chargée de recherches à l'IRD, UMR 205 URMIS (université de Nice, université de Paris Diderot, IRD) et chercheure associée à l'Institut français de recherche en Afrique (IFRA-Nairobi-UMIFRE 24), <http://www.ifra-nairobi.net>  
[claire.medard@ird.fr](mailto:claire.medard@ird.fr)

### VALÉRIE GOLAZ

Chargée de recherches à l'INED, accueillie à l'IRD, UMR 196 CEPED (université Paris Descartes, INED, IRD) et chercheure associée à l'Institut français de recherche en Afrique (IFRA-Nairobi-UMIFRE 24), <http://www.ifra-nairobi.net>  
[valerie.golaz@ceped.org](mailto:valerie.golaz@ceped.org)