

« URBANISATION ET FABRIQUE URBAINE À KINSHASA : DÉFIS DE LA MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT DU TERRITOIRE »*

Michel LUSAMBA
Kibayu, Professeur
d'Urbanisme et
d'Aménagement du
Territoire/INBTP-
ISAU/ Kinshasa.
michellusamba@
rocketmail.com

L'urbanisation est désignée par P. Merlin et F. Choay¹ comme la concentration croissante des populations dans les villes ou agglomérations urbaines. Elle est l'action d'urbaniser, c'est-à-dire de favoriser, de promouvoir le développement des villes par la transformation de l'espace rural en espace urbain.

Le terme « urbanisation » désigne aussi le phénomène historique de transformation de la société qui se manifeste par une concentration croissante de la population dans des agglomérations urbaines. L'urbanisation se mesure par le nombre d'habitants dans les villes par rapport à l'ensemble de la population, la densité de population, l'extension territoriale des villes et ses conséquences sur le mode de vie.

Ce propos va s'articuler autour du phénomène d'urbanisation à Kinshasa, de la fabrique urbaine et de la manière de maîtriser l'étalement de l'espace urbain.

I. Phénomène d'urbanisation à Kinshasa²

Bien avant la pénétration coloniale, Kinshasa qui était en quelque sorte la capitale du réseau du fleuve et la ville frontière de contrôle des relations avec la zone kongo et la côte atlantique, formait déjà une vaste agglomération. Des capucins italiens y ont séjourné brièvement en 1655 et 1698 et témoignent de la vitalité de l'agglomération³. À la suite du commerce atlantique qui se développe alors, son rôle

* Ce titre ainsi que quelques concepts s'inspirent de la thèse de KATALAYI MUTOMBO H. (2015), *Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement*. document téléchargé sur <https://tel.archives-ouvertes.fr>, consulté le 20/10/2016.

1 P. MERLIN et F. CHOAY, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris, 2010, p. 961.

2 Cet extrait est tiré de la thèse de Michel LUSAMBA Kibayu, *Évolution des pratiques de sécurisation des conditions de vie dans trois quartiers populaires de Kinshasa : Enjeux et conséquences de la production spatiale et sociale de la ville*, Belgique, PUL, 2010, pp. 109-174.

3 H.M. STANLEY, *Cinq années au Congo 1879-1884*, Paris, Dreyfous, 1885, p. 68.

central s'accroît dans le négoce en même temps que s'affirme son système urbain. Henry M. Stanley qui s'installe en 1881, suivi plus tard par les agents de l'État Indépendant du Congo (EIC) et du Congo-Belge, s'emploieront à réorganiser ce système en fonction de leurs intérêts propres. Ainsi, les Africains qui occupaient la rive du fleuve en ont été chassés par les Blancs (Ngaliema et Ngobila sont repassés sur la rive nord en 1891 ou au début de 1892).

Stanley et ses collaborateurs estiment qu'il y a 5.000 habitants à Kintambo, 5.000 aussi à Kinshasa, 3.000 à Mikunga, 2.000 à Lemba, 1.500 à Kibangu. Cela fait plus de 15.000 dans des agglomérations de commerçants. Et il mentionne les nombreux villages dans les collines périphériques et sur la rive du fleuve en aval de Kinshasa, qui assurent l'alimentation de la ville.

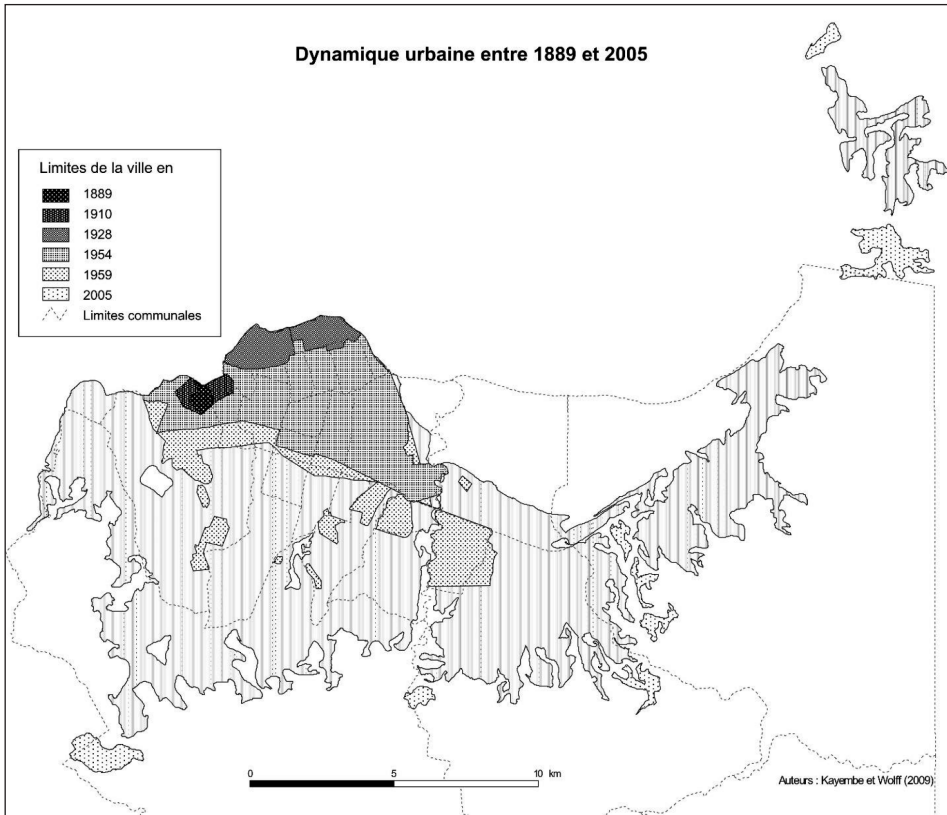
La population de la cité atteint 22.506 habitants en 1924, 43.322 en 1929, mais retombe à 27.246 en 1932 pour remonter à 46.884 en 1940. Parallèlement, on compte 1.224 non Africains en 1924, 2.766 en 1929, 1.995 en 1932 et 3.088 en 1940. Ainsi, en 1940, la ville atteint 50.000 habitants, qui deviennent 100.000 en 1945 et 200.000 en 1950.

Pour les périodes suivantes, les sources de base pour la démographie de la ville de Kinshasa nous fournissent les données ci-après :

- 1955, *enquêtes démographiques du Service AIMO* : 331.946 habitants
- 1967, *étude socio-démographique de Kinshasa de l'INS* : 901.520 habitants sans les communes de Nsele ni de Maluku.
- 1975, *Kinshasa, nouvelle étude réalisée sous la direction de Joseph Houyoux et de Kinavwidi Niwembo, dans le cadre de l'Étude démographique de l'Ouest du Zaïre, EDOZA* : 1.635.600 habitants.
- 1984, *recensement scientifique de la population* : 2.664.309 habitants.

Quant à la surface urbanisée, elle est passée de 5.512 ha en 1960 à 40.000 ha en 1990. Elle est aujourd'hui à 60.000 ha à cause de la forte pression foncière que connaît la ville. Cette extension signifie une progression annuelle des terres occupées à 700 ha. À première vue, le principal motif de cette explosion démographique à Kinshasa est la migration. Les raisons fondamentales de cette migration sont *d'ordre économique* (pour ceux qui cherchent de l'emploi ou du bien-être social, ou encore des études spécialisées et supérieures), *sécuritaire* (à cause des troubles à l'intérieur du pays, les gens se réfugient à Kinshasa) et enfin

le *regroupement familial*. L'apport de la migration à la croissance de la population s'est progressivement réduit depuis la fin des années 1960. Kinshasa était alors déjà une ville de jeunes couples faisant eux-mêmes beaucoup d'enfants. Depuis l'indépendance, ce sont en effet des couples plutôt que les jeunes adultes célibataires qui ont peuplé les villes.



II. La fabrique urbaine à Kinshasa

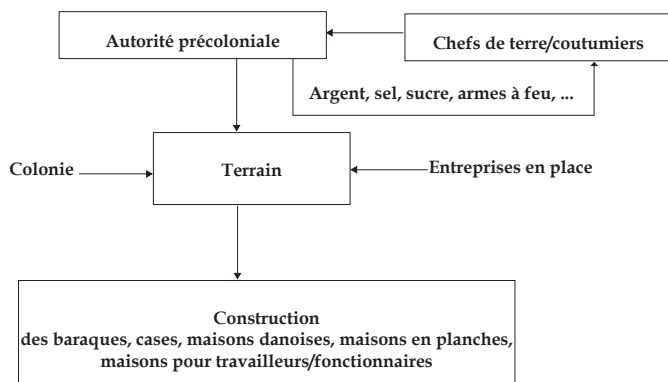
Désintégration des villages et origine de la ville (1881-1908)

Le découpage des villages était géré par les chefs de terre ; et la hiérarchie de chefs de terre était observée. Rien n'était fait arbitrairement. Jusqu'à l'arrivée de Morton Stanley, la gestion coutumière des terres était la seule règle dominante.

Conformément à la coutume, c'est le chef de terre (ici chef de village) qui décidait de l'octroi des parcelles aux autochtones comme aux allochtones.

L'extension de la ville à cette époque, fruit des pressions démographiques, était contrôlée ou gérée par les chefs de terre de chaque village pris comme secteur géographique. Le schéma ci-dessous décrit le système de production du territoire et la scène d'acteurs à l'époque précoloniale.

Schéma 01 : Implantation du noyau ancien dès l'arrivée de Henry Morton Stanley



Source : Michel Lusamba Kibayu⁴

L'État Indépendant du Congo (EIC) trouve un *modus vivendi* avec les chefs de terre avant de destiner une portion de terre au lotissement. Il acquiert des terres sur base d'un compromis avec les chefs coutumiers. Et puis, il les assainit avant de procéder à leur distribution. La colonie et les entreprises les acquièrent afin de produire des logements tels que les baraques en planches, les bureaux, les maisons danoises, etc.

Les chefs de terres restent incontournables dans la production de la station de Léopoldville. D'ailleurs, Henry Morton exprime, par son exclamation lors de l'achat d'un bout de terrain, le coût élevé de celui-ci. En effet, on remarque que malgré la domination de l'homme blanc sur le territoire congolais, l'occupation de l'espace urbain s'est déroulée sur les terres où un *modus vivendi* a été trouvé entre les chefs de terre et les autorités de l'époque.

Ngaliema, chef de Kintambo, avait l'autorité sur l'espace à occuper avant l'arrivée de Henry Morton Stanley. Stanley, mandaté

⁴ Michel LUSAMBA Kibayu, *Le rôle des chefs coutumiers dans la production de la ville : le cas de la ville de Kinshasa-est*, Belgique, Louvain-la-Neuve, « mémoire de DEA », 2005, p. 34.

par Léopold II, roi des Belges, décida du site où il allait ériger le poste de Léopoldville. Il négocia le lieu avec Ngaliema. Il se disait dans sa démarche d'appropriation : « Comme cette baie (de Kintambo, actuelle Ngaliema) était la plus rapprochée des parties navigables du Haut Congo, et que la contrée qui se déroulait entre elle et la côte était libre et peuplée de tribus amies dont nous avons pu apprécier les sentiments humains pendant notre pénible marche à travers le pays, je résolus d'y choisir, comme emplacement de ma station, tout le terrain disponible dont les Wambundu puissent être en mesure de nous garantir la jouissance incontestée... Ne voulant pas retourner au camp sans avoir pris une décision, je parcourus le terrain dans tous les sens, pour trouver un emplacement pittoresque, facile à défendre contre toute attaque et voisin de la crique où mouilleraient notre flottille. Je m'arrêtai enfin sur le flanc du Mont Léopold, à une hauteur de vingt-cinq mètres au-dessus du fleuve. De cet endroit on avait une vue, à 600 mètres au Sud, sur le village de Kintambo, séparé de notre montagne par deux cours d'eau. »⁵

Cette occupation tenait bien compte des facteurs sécuritaires et économiques (un emplacement stratégiquement favorable, à la pêche et à la circulation des gens). La hiérarchie des chefs était appliquée. Les terres revenaient de droit aux chefs.

Cherchant à rendre légitime toute forme d'appropriation des terres, l'État précolonial achetait des terres destinées au lotissement auprès des chefs coutumiers/chefs des terres, malgré bien entendu la modicité de la somme. Cette forme de reconnaissance de la part d'un pouvoir suprême confère une certaine légitimité et non la moindre aux chefs coutumiers. Borné par cette considération au rôle que devrait jouer le chef coutumier/chef de terre dans l'appropriation de terres, l'État précolonial était à même de créer des chefs de terre voués à sa cause et d'écarter les chefs hostiles. Le cas de Ngaliema est assez éloquent. Marchand issu de la tribu Teke, trafiquant d'ivoire et étranger aux habitants de la région, en l'occurrence les Bahumbu, Ngaliema est devenu chef traditionnel du village de Kintambo grâce à son négoce et à son esprit d'entreprise. Seul son intérêt le guide. Il est très proche de Morton Stanley. Ngaliema se substitue au véritable chef de terre et vend des terrains à Stanley son créateur à vil prix. Cependant le décret du Souverain sur le foncier ne reconnaissait plus légalement aux indigènes le droit de concéder ou de céder quelque partie que ce soit du sol congolais, soit à titre de propriétaire, soit à titre d'usage, sans l'intervention de l'État. Aussi, l'État Indépendant du Congo (EIC) déclare-t-il les terres vacantes terres domaniales, interdit de les occuper sans titre légal et de déposséder les indigènes qui les occupent.

5 René de MAXIMY, *Kinshasa, ville en suspens...*, Éditions de l'Orstom, Paris, 1984, pp. 43-44.

La question de gestion foncière semblait préoccuper au plus haut point l'autorité coloniale. L'État Indépendant du Congo avait inscrit cette question dans sa politique. Cette législation est très spécifique. Elle n'a pas appliqué tel quel le système du Torrens Act⁶. L'administration coloniale a privilégié une connexité étroite entre la politique foncière et la politique commerciale. Elle a contourné les difficultés résultant de la liberté de commerce consacrée par l'Acte général de Berlin en instituant les premières dispositions foncières en 1885. Cet Acte obligeait pratiquement le Roi Souverain à accorder aux ressortissants de tous les États intéressés le droit d'acquérir des immeubles au Congo⁷.

Très astucieusement, l'ordonnance du 1^{er} juillet 1885 va déjouer cette contrainte en domanialisant les terres dites vacantes afin de s'en assurer virtuellement les produits. La notion de terres vacantes veut bien dire terres sans maître. Terres que l'État s'approprie et peut concéder. La terminologie utilisée pour désigner une terre vacante était très imprécise. Même les critères permettant de définir une terre vacante ont varié dans le temps. Aujourd'hui, il n'y a plus de doute sur le caractère que revêtaient ces critères : favoriser à grande échelle l'accaparement du sol et ce, par les sujets européens⁸.

En soumettant à l'autorisation préalable toute transaction foncière avec les indigènes – sous prétexte de les protéger – l'État Indépendant du Congo s'est donné la possibilité d'exclure toute concurrence commerciale en empêchant la construction de factoreries sur les terres indigènes⁹.

Cette politique foncière a suscité des protestations vigoureuses non seulement de la part des sociétés de commerce, mais aussi des chefs traditionnels.

Qu'à cela ne tienne, la reconversion des titres antérieurs en un certificat d'enregistrement instauré par l'État Indépendant du Congo (EIC) pour la reconnaissance légale des terres occupées et exploitées, a eu une double conséquence : d'un côté, outre qu'elle a permis l'extension à volonté des possessions non-indigènes au détriment des autochtones, elle a substitué aux droits reconnus aux factoreries par les indigènes, des droits qui ne sont pas forcément de même nature ; d'un autre côté,

6 Le système foncier Torrens Act est l'opération consistant à découper une terre vierge de droits et à la répartir entre les nouveaux arrivants. L'attribution de terres se fait à chaque arrivée des immigrants. Et un livre foncier à titre de propriété servait d'inscription pour le nouvel acquérant. Lorsque la terre devait changer de propriétaire, la mutation était portée dans le registre comme preuve juridique de la propriété.

7 Catherine STEINEGGER Nzie, *Stratégies foncières et immobilières à Léopoldville -Kinshasa : La production d'une ville en Afrique centrale*, 2000, p. 94.

8 René de MAXIMY, *Kinshasa, ville en suspens....*, Éditions de l'Orstom, Paris, 1984, pp. 55-56.

9 Séverin MUGANGU Matabaro, *La gestion foncière rurale au Zaïre. Réformes juridiques et pratiques foncières locales : Cas du Bushi* (thèse), Louvain-la-Neuve, L'Harmattan, 1997, p. 50-54.

elle a permis à l'EIC de récupérer indûment les terres qui n'avaient pas été déclarées dans le délai. Car le décret du 22/08/1885 avait précisé un délai de rigueur (de 8 mois environ) endéans lequel les déclarations des droits acquis devraient être faits. Et il avait fait de l'enregistrement une formalité essentielle pour contracter légalement la vente, l'échange, le transfert d'une terre, passer un bail ou conclure un contrat quelconque relatif à l'immeuble. L'enregistrement des propriétés futures est préalablement soumis à un mesurage obligatoire. Ces dispositions foncières coloniales sont donc les premières à individualiser juridiquement l'espace au Congo.

Deux interprétations diamétralement opposées ont été faites de l'article 2 de l'ordonnance du 1/07/1885 : « *la première interprétation reconnaît aux indigènes leurs droits coutumiers sur les terres de leurs ancêtres* ». C'est l'interprétation que le roi avoue et qu'il proclame pour se défendre contre toutes les accusations au sujet de la spoliation des indigènes. Malheureusement, à cette interprétation juridique large et pertinente de cette ordonnance, la pratique administrative a opposé une interprétation très restrictive qui en altère complètement le sens au désavantage des indigènes : « *si on l'interprète selon la terminologie juridique stricte, écrit M. Sohier, cette ordonnance n'attribuait à l'État que relativement peu de territoire* »¹⁰.

Ces deux interprétations font planer une équivoque. D'après Séverin Magunga Matabaro, l'ordonnance devrait se lire : « *personne n'a le droit de s'installer sans titres sur les terres sur lesquelles les indigènes ne sont pas installés de façon apparente, ni de déloger les indigènes des terres sur lesquelles ils sont installés de façon apparente* ». En considérant les terres vacantes comme les terres appartenant à l'État, on voit là une ferme restriction en opposition avec l'affirmation la plus solennelle du respect des droits coutumiers indigènes. Cette interprétation enlève aux indigènes la quasi-totalité de leurs terres et ne leur confirme que certains droits sur une infime partie de leur territoire, qu'ils occupent d'une manière apparente.

Cependant, les terres occupées par les indigènes vont continuer, en vertu du décret du 14/09/1886, d'être régies par les coutumes et les usages locaux. En plus de l'interprétation restrictive de l'ordonnance du 1^{er} juillet 1885 qui a abouti à une immense expropriation des indigènes en niant tout haut la source coutumière du droit indigène, le décret du 3 juin 1906, quant à lui, a précisé, qu'au sein des chefferies, toutes les terres au-delà des limites ainsi déterminées, ne sont pas sous le contrôle des indigènes ; elles appartiennent au domaine de l'État.

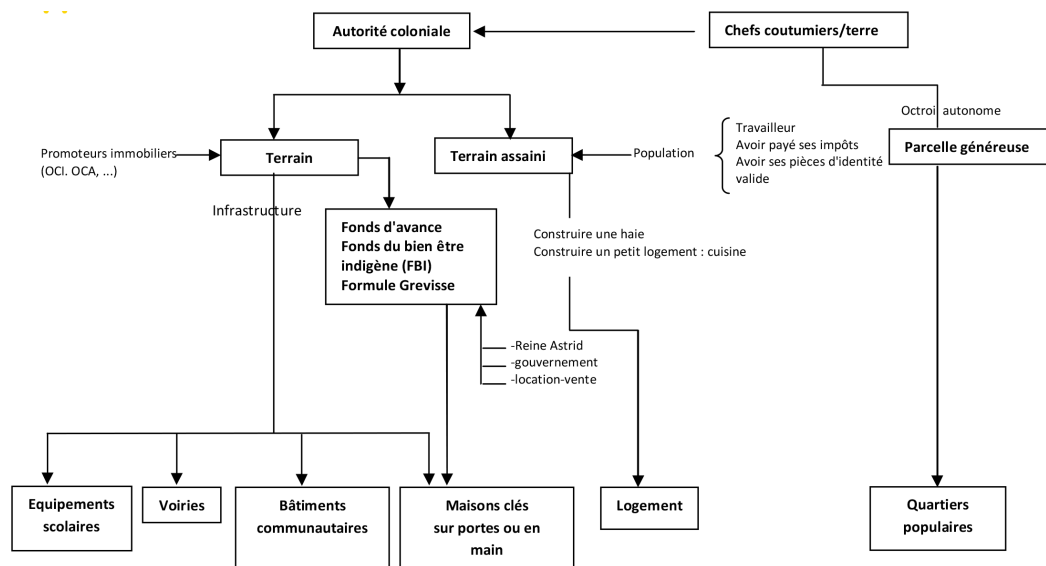
10 Séverin MUGANGU Matabaro, *La gestion foncière rurale au Zaïre. Réformes juridiques et pratiques foncières locales : Cas du Bushi*, Louvain-la-Neuve, L'Harmattan, 1997, pp. 53-54.

Bien que le législateur ait théoriquement exproprié et réduit la juridiction de la coutume et des chefs indigènes, dans la pratique, c'est plutôt la logique du compromis qui domine dans l'exploitation forestière.

Urbanisation maîtrisée et ségrégationniste (1908-1960)

L'examen des principaux éléments du phénomène urbain à Kinshasa au cours de cette période permet de constater que le développement de la ville s'est fait avec l'idée de planification à long terme du développement territorial. Le schéma ci-dessous montre comment le territoire urbain (la ville) était produit.

Schéma 02 : Urbanisme planifié (1908-1959)



Source : Michel Lusamba Kibayu¹¹

À la table ronde, les politiciens obtiennent de pouvoir lotir des espaces pour attirer des électeurs (électeurs de mai 1960). En effet, jusqu'à 1955, les terres urbaines ne faisaient pas l'objet d'intervention de plusieurs acteurs fonciers comme c'est le cas maintenant. Le schéma 02, ci-dessus, montre comment les chefs coutumiers ou chefs de terres étaient consultés par l'autorité coloniale pour acquérir la terre. La construction se faisait sur un terrain loti ou assaini. C'est au stade de construction qu'intervenaient d'autres acteurs immobiliers tels que les promoteurs immobiliers, la population, etc.

¹¹ Michel LUSAMBA Kibayu, *Le rôle des chefs coutumiers dans la production de la ville : le cas de la ville de Kinshasa-Est*, Belgique, Louvain-la-Neuve, « mémoire de DEA », 2005, p. 39.

Au terme de ce processus, on avait des équipements scolaires, des voiries bien faites, des bâtiments communautaires, des maisons clé sur portes, des logements, etc.

La spéculation foncière menée par les chefs de terre était limitée aux terres dites indigènes. Les terres indigènes demeuraient la propriété des communautés traditionnelles et restaient soumises à l'autorité de chefs de terres. Mais ces terres qui ne pouvaient être vendues qu'à l'État ont fini par subir l'influence de beaucoup d'autres acteurs.

D'ailleurs, toute la plaine de Kinshasa sera envahie. On assiste alors à une croissance effrénée de la surface habitée sous la pression démographique. Même la volonté d'une gestion foncière rationnelle ne pouvait résister à cette forte dynamique urbaine à l'aube de l'indépendance du pays. Le changement radical de situation était remarquable.

Mais sur le plan de la gestion foncière, l'organisation administrative en vigueur respectait l'édifice coutumier par le truchement des juridictions indigènes (traditionnelles). Ces juridictions ont conféré aux chefs de chefferies et secteurs des compétences ou plus de compétences foncières qu'ils n'en avaient traditionnellement.

Urbanisation non maîtrisée (1960-1990)

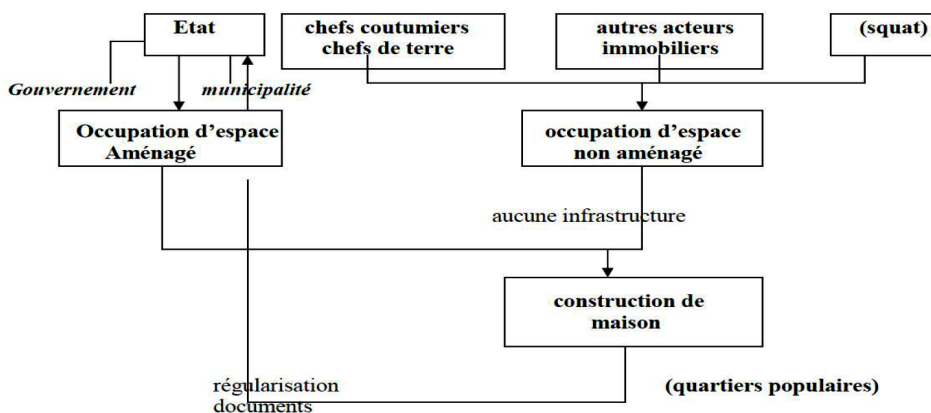
La production du territoire au cours de cette période allant de 1960 à 1990 est illustrée par le schéma 03 ci-dessous, qui montre l'implication de plusieurs promoteurs immobiliers. Les raisons sont multiples. La principale est la survivance des dispositions coloniales qui établissent une étroite relation entre l'aménagement urbain et l'appropriation des terres urbaines. Ces dispositions faisant des terres vacantes, les terres sur lesquelles ont été érigées les circonscriptions urbaines, reviennent à tout instant dans la révision des textes légaux qui régissent les matières foncières et urbaines. Elles sont allées très loin aujourd'hui, en accordant à l'État l'absolu pouvoir sur la gestion foncière¹². Aucune forme de partenariat avec d'autres acteurs n'est envisagée dans la tenure foncière. De plus, certaines de ces dispositions ont créé des interférences réelles et sérieuses entre les services de l'État (Urbanisme et Affaires foncières). Aussi, l'ingérence de nombreux acteurs dans le secteur foncier relevant même de l'État, l'intégration verticale des services administratifs, et les faibles capacités des responsables des entités administratives décentralisées dans la planification urbaine sont autant de facteurs qui expliquent la difficulté d'une gestion soutenue

12 Loi foncière du 20 juillet 1973, revue le 18 janvier 1980.

du foncier. L'ancienne coopération ou domination par l'État des chefs de terre est rendue caduque par la nouvelle loi foncière. Les raisons économiques semblent majeures.

Le pays n'existant plus économiquement, alors tous les coups sont permis. Tout le monde cherche à s'abriter contre les vagues de la crise. Le terrain le plus accessible paraît être les terres urbaines. À cet effet, les populations locales tentent de s'approprier des parcelles de terres afin de rester sous l'abri des menaces de certains propriétaires de maisons véreux. L'occupation « anarchique » de parcelles distribuées à la périphérie de la ville par les chefs coutumiers est tolérée, parce que perçue comme un élément de stabilité sociale. Vers 1970, environ 50% des chefs de ménages étaient propriétaires de leur parcelle !

Schéma 03 : Urbanisme spontané



Source : Michel Lusamba Kibayu¹³.

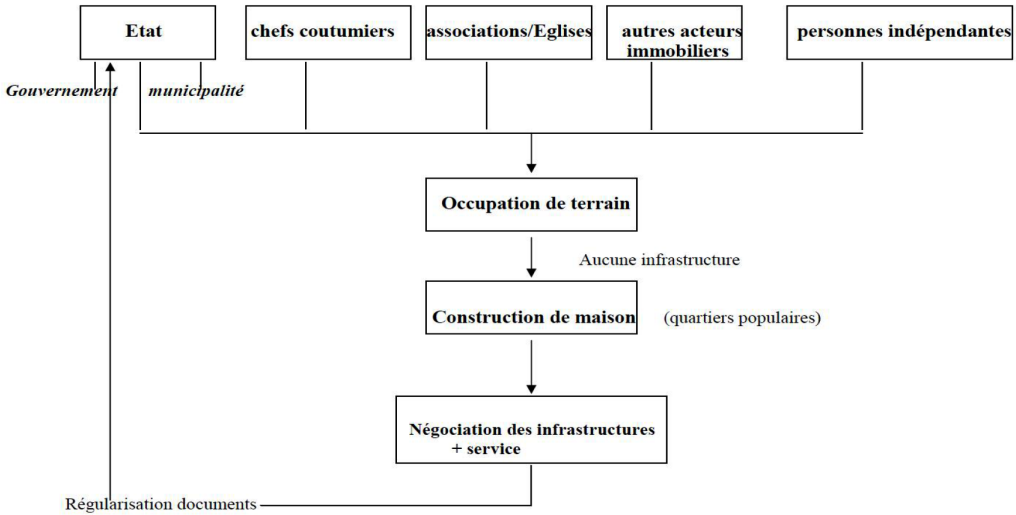
Urbanisation post-ajustement structurel (1990 à ce jour)

Le schéma ci-dessous décrit le processus de production du territoire urbain après 1990. La présence de plusieurs acteurs dans le secteur foncier persiste durant cette période. L'occupation de terrain se fait sur le site non assaini, non encore aménagé. Les constructions sont pour la plupart en matériaux durables, tels que les parpaings, les tôles ondulées, etc. Mais les infrastructures d'accompagnement d'un lotissement officiel étant absentes, elles se négocient après l'occupation du terrain par un habitat. Il s'agit notamment des rues dépourvues d'infrastructure de

¹³ Michel LUSAMBA Kibayu, *Le rôle des chefs coutumiers dans la production de la ville : le cas de la ville de Kinshasa-Est*, Belgique, Louvain-la-Neuve, « mémoire de DEA », 2005, p. 40.

drainage, d'adduction en eau et en électricité, de téléphone, etc. Les démarches conduisant à l'obtention des titres de propriété se font après l'érection des maisons voire l'habitation du logement.

Schéma 04 : Urbanisme post-ajustement structurel (1991 à ce jour)



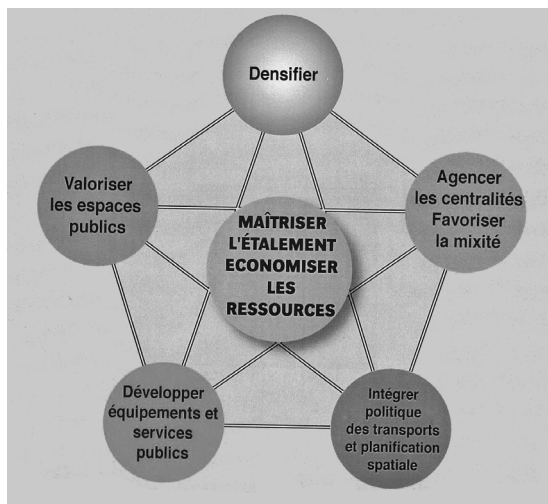
Source : Michel Lusamba Kibayu¹⁴

En plus de la qualité de chef coutumier dans la distribution des parcelles qui n'a rien d'univoque, il existe plusieurs autres acteurs protagonistes (voir le schéma ci-dessus) qui s'affrontent sur le territoire urbain. Mais les conflits fonciers entre les agents de l'État et le chef coutumier sont davantage mis en avant. Dans cette éternelle discussion de droit de propriété sur le foncier urbain, les agents de l'État brandissent la loi foncière en vigueur qui leur confère le droit de réglementer cette matière ; par contre les chefs coutumiers ou chefs de terre n'évoquent que les règles coutumières orales, la tradition. Dans tous les cas, ces deux protagonistes arrivent toujours à trouver un compromis (une conciliation). Ce compromis est traité en termes de quotas de parcelles de terre qu'il faut allouer à chaque partie. Ces arrangements ne sont basés sur aucune règle écrite. Mais l'État, malheureusement, s'incline devant cette procédure ambiguë et sans avenir prometteur.

14 Michel LUSAMBA Kibayu, *Le rôle des chefs coutumiers dans la production de la ville : le cas de la ville de Kinshasa-Est*, Belgique, Louvain-la-Neuve, « mémoire de DEA », 2005, p. 55.

III. Comment maîtriser la fabrique urbaine à Kinshasa ?

Pour maîtriser l'urbanisation, clé du développement durable, Michel Lusamba Kibayu¹⁵ propose le schéma qui suit :



• **Densifier la ville** : une ville de courtes distances est plus viable et plus équitable. La densification vers l'intérieur de l'agglomération conduit à l'économie du sol, une meilleure utilisation des transports publics, meilleure utilisation des infrastructures (réseaux techniques et équipements collectifs), maîtrise de l'empreinte écologique de la ville.

La densification a quatre formes principales : (a) reconversion des bâtiments, (b) constructions complémentaires (les utilisations principales et les volumes essentiels sont maintenus et complétés), (c) utilisation plus rationnelle de la surface utile actuelle (tirer parti des réserves potentiels) et (d) constructions nouvelles (reclassement et changement d'affectation de terrains bien situés, recyclage friches...). La densification est envisagée comme composante de l'intensité urbaine et comme facteur de maîtrise de l'empreinte écologique...

• **Agencer les centralités et favoriser la mixité** : Quatre critères contribuent à l'effet de centralité d'un lieu : sa densité urbaine, la diversité de ses fonctions, son attractivité et les symboles qui le caractérisent. Il faudra renforcer les liens entre les différents pôles de la ville : offre de transports combinés (train, voiture, bus urbains, vélo, cheminements piétonniers). La force combinée des dimensions fonctionnelles et sym-

¹⁵ Michel LUSAMBA Kibayu, *Note de cours d'urbanisme et habitat*, BTP5/INBTP, Éditions Le Torrent, 2016, p. 86.

boliques de la centralité désigne le degré d'urbanité des lieux. Il faudra organiser des noyaux d'urbanité, renforcer les centralités secondaires : modèle polycentrique comme référence. Cette mixité est à la fois des typologies architecturale et urbaine ainsi que celle dite sociale. Par la mixité des typologies architecturale et urbaine, c'est la recherche volumique et qualitative qui est visée. Elle encourage l'esthétique, le confort humain, le sens et génie du lieu et considère que l'architecture à échelle humaine nourrit l'esprit humain. Quant à la mixité sociale, elle prône le mélange dans un même quartier de différents types d'habitation (appartements et maisons) correspondant à différentes catégories de prix ; ceci va encourager la fréquentation quotidienne d'habitants de diverses tranches d'âge, d'origine et de revenus variés, renforçant ainsi les liens entre individus, nécessaires à une véritable communauté.

- **Intégrer les politiques de transport et de planification spatiale :** dans le but d'influencer (a) les comportements de mobilité, (b) les choix modaux, (c) la consommation de sol par les transports, (d) la consommation d'énergie, (e) les émissions polluantes

- **Développer les équipements et les services publics :** Les équipements et services tels qu'écoles, crèches, sport, culture ou soins de santé doivent répondre à la demande quant à leur capacité, leur qualité, leur coût, leur répartition, leur accessibilité. Leur implantation doit être choisie de manière à assurer leur accessibilité, à renforcer la structure spatiale, notamment le rôle des villes, et à limiter les déplacements automobiles.

La réponse aux besoins en matière d'équipements et de services publics suppose une planification, c'est-à-dire une programmation et une coordination des décisions. La bonne localisation des équipements et services publics signifie à la fois leur bonne accessibilité et leur intégration dans l'habitat, ce qui suppose une maîtrise foncière et une qualité architecturale.

- **Valoriser les espaces publics :** Des rues courtes et plantées ; une variété de parcs, de bacs à sable, de squares (forme définie par les fronts bâtis adjacents, promenades, pelouses, bois disposés géométriquement, généralement situés à des nœuds viaires), terrains de football, jardins communautaires ; favoriser le développement des zones d'espaces protégés et les terrains vacants, etc.

Conclusion

Cette réflexion montre que depuis la période précoloniale, deux grands ensembles urbains coexistent dans la production du territoire urbain à Kinshasa. Dans ces deux ensembles, s'articulent simultanément la croissance démographique et l'évolution spatiale impactant ainsi la fabrique urbaine. Cette dernière évolue dans le temps et concerne les outils d'aménagement et de gestion de l'espace.

Le premier ensemble urbain est composé d'un ensemble moderne et de quartiers planifiés. Le moderne, comprenant le secteur public, est plus formel. Il est objet d'une attention des gouvernements et des institutions multilatérales.

Le deuxième ensemble urbain est qualifié d'informel. Il est constitué des quartiers populaires. Quartiers créés essentiellement par les populations exerçant des activités individuelles ou collectives à intensité relativement faible de capital. Certains de ces quartiers sont valorisés par les populations elles-mêmes. Mais ces quartiers populaires, pour la plupart, sont reliés aux quartiers modernes (centre-ville) par des moyens de transport en commun (taxi-bus et train). Ce sont donc ces quartiers qui approvisionnent les quartiers modernes en produits vivriers et en main-d'œuvre bon marché ; car ils abritent une intense activité à caractère agricole et une main-d'œuvre abondante. Cet ensemble urbain regroupe aussi le moderne et l'informel. Ce sont des quartiers moyens très attractifs, proches des quartiers modernes. Les populations elles-mêmes prennent en charge la gestion de leurs quartiers.

L'urbanisation maîtrisée serait donc celle qui prévoit les risques en planifiant ou en agissant sur les éléments qui structurent le développement de l'agglomération : densifier la ville, agencer les centralités et favoriser la mixité, intégrer les politiques des transports et planification spatiale, développer les équipements et services publics, valoriser les espaces publics. ■