

**La typologie des quartiers
dans l'histoire du développement de
Léopoldville-Kinshasa en
République Démocratique du Congo**

Michel LUSAMBA KIBAYU

Institut d'études du développement (UCL)
Bâtiment Leclercq-B.193
1348 Louvain-la-Neuve, Belgique
michellusamba@yahoo.fr

© CITDD - 2008
ISSN 1378-3505

Table des matières

I.	Aux origines des pratiques sociales de la production des quartiers à Léopoldville : peuplement, territoires et sociétés jusqu'à la fin de l'Etat Indépendant du Congo en 1908	7
1.	Le peuplement de Léopoldville : l'origine des quartiers (éléments de composition de la ville)	7
1.1	Brève histoire sur le peuplement et l'organisation d'espace des villages Kintambo, Kinshasa et Lemba devenus plus tard les actuels quartiers	9
2.	Territoires et sociétés : la naissance des postes ou stations de Léopoldville et les communautés originaires des villages environnants	15
2.1	Caractéristiques essentielles de l'habitat avant l'arrivée de Henry Morton Stanley à Léopoldville-Kinshasa	15
2.2	Production du territoire de Léopoldville	17
2.3	La création de poste de Léopoldville	18
2.4	La création de poste de Kinshasa	24
3.	Sociétés	25
II.	La période coloniale de 1908 à 1960 : les pratiques de production de la ville	27
1.	Naissance d'une urbanisation contrôlée et production des cités « indigènes »: une ségrégation des quartiers	27
1.1	Production des quartiers européens	27
1.2	Ancienne Cité de Léo I, ancienne Cité de Léo II et Nouvelle Cité	30
1.3	Une urbanisation contrôlée et ségrégationniste (1908-1955)	44
III.	Les enjeux de création des quartiers populaires de 1960 à nos jours	49
1.	Une urbanisation spontanée (1955-1990)	49
1.1	Conquête de parcelle de terre et leur exploitation	49
1.2	Nature de l'habitat et leur production	51

2. L'urbanisation post-ajustement structurel : de 1990 à nos jours	54
1.1 Concept	54
1.2 Occupation, exploitation, communication et gestion d'espace	55
3. Etat des quartiers	56
IV. Interactions entre dynamiques démographique - urbanisation - environnement	61
Conclusion	67
Notice bibliographique	69
Annexe	70

L'analyse de la typologie des quartiers peut se faire suivant quelques rapports historiquement établis entre l'espace et la société. En ce qui me concerne, l'histoire est importante dans l'analyse du développement du territoire. Car elle permet de comprendre les changements qui s'opèrent au niveau d'un territoire, au niveau des rapports entre acteurs sociaux et voire au niveau des pratiques de sécurisation de ces derniers. Car dit-on « le visage que revêt un milieu de vie donné est toujours le résultat d'un processus de développement dans la longue durée de l'histoire ». Alors, l'histoire pourra empêcher de croire que les phénomènes étudiés sont nouveaux, à travers les pratiques sociales de production d'espace.

Dans cette note de recherche, je m'intéresse particulièrement au processus de la production des quartiers dans la longue durée du territoire considéré comme milieu de vie bien avant la fondation de la ville. Un regard sur un tel processus dans le temps long, prenant en compte des pratiques foncières et immobilières par les couches populaires, amènerait un autre éclat dans la compréhension des enjeux et conséquences spatiales qui se posent à la production de ce milieu de vie aujourd'hui.

Loin de moi l'idée de proposer une nouvelle version de la ville de Kinshasa, je tenterai cependant de contribuer à la compréhension de processus de « génération des pratiques » qui puisse rendre compte de la diversité observable dans la forme urbaine actuelle. Cette étude qui combine l'approche systémique et l'approche historique, se subdivise en trois périodes.

La première période partira des origines à la fin de l'État indépendant du Congo en 1908, période de la lente évolution du noyau ancien d'habitat marquée par -la fondation de poste de Léopoldville en 1881 et de celui de Kinshasa en 1883, -l'histoire d'une grande ville née du contact de la civilisation mercantile et chrétienne d'une Europe brutale ; cette période objecte le premier paragraphe.

La deuxième période s'étendra de 1908 à 1960, période coloniale de la République Démocratique du Congo qui fera l'objet du deuxième paragraphe.

La troisième période part de 1960 à nos jours et constitue le troisième paragraphe.

Enfin, des interactions entre les dynamiques démographique, urbanistique et environnementale feront l'objet de quatrième paragraphe.

I. Aux origines des pratiques sociales de la production des quartiers à Léopoldville : peuplement, territoires et sociétés jusqu'à la fin de l'Etat Indépendant du Congo en 1908

1. Le peuplement de Léopoldville : l'origine des quartiers (éléments de composition de la ville)

Deux thèses des recherches sur les origines des villes africaines s'opposent : la thèse classique et la thèse africaniste (Antoine Lumenganeso K., 1995, p. 11). La thèse classique soutient les origines des villes africaines à partir de la pénétration coloniale, donc de l'arrivée des européens. Cette thèse est réfutée de nos jours. La thèse africaniste, cependant, fait remonter les villes africaines à l'époque précoloniale. Cette thèse à laquelle je souscris soutient l'existence en Afrique des grandes agglomérations (ensemble de hameaux) fruits du développement des anciens villages bien avant l'arrivée des européens.

Si l'on s'en tient alors aux critères de la ville¹, à savoir le nombre d'habitants et le mode de vie de la population, comme essentiels pour qu'une agglomération soit considérée comme ville, on peut affirmer que des nombreuses agglomérations ayant atteint un niveau d'évolution tel qu'elles sont considérées comme des villes ou des centres urbains ont existé dans le temps ancien, loin avant la colonisation. Cependant, les critères de taille et de densité du peuplement font souvent l'objet de controverses lorsqu'il s'agit de fixer des seuils ou de

1 La littérature présente la ville comme une agglomération extra-rurale qui a atteint plus ou moins 5.000 habitants dont la majorité des gens vivent essentiellement du commerce par opposition au village dont les habitants vivent principalement du travail de la terre. Antoine Lumenganeso Kiobe estime que les réverbères, les autoroutes, les routes asphaltées, les ouvrages d'arts (ponts), les grandes artères et les équipements collectifs sont des facteurs liés au progrès techniques que même les villes européennes du Moyen-Age ne possédaient pas (A. Lumenganeso, 1995, p. 12).

comparer des contextes socioculturels différents (Pumain D., Saint-Julien T., Cattani N., Rozenblat C., 1992).

Nombreux sont les témoignages qui attestent l'existence sur l'espace actuel de la ville de Kinshasa depuis au moins le XVII^e siècle d'une grande agglomération.

Le Père Geronimo (Jérôme) de Montesarchio, missionnaire capucin italien, admire dans ses lettres concernant ses voyages à Mpumbu (région considérée comme la voie obligée pour atteindre le royaume tuo « teke » de Makoko sur la rive septentrionale) l'existence à Kinshasa d'une grande agglomération vers le XVII^e siècle. D'autres capucins italiens comme Luca da Caltanissetta et Marcellino d'Atri témoignent de l'existence à Kinshasa d'une grande agglomération vers les années 1698 (Antoine Lumenganeso K., 1995, p. 13).

Le Père F. Bontinck, quant à lui, parle de la célèbre « route des caravanes » du dernier quart du XIX^e siècle qui existerait déjà au XVII^e siècle.

Le missionnaire baptiste William Holman Bentley, en visite à Lemba en juin 1887, est impressionné par l'étendue de l'agglomération qu'il qualifie de bourg (town). Celle-ci est composée d'un grand nombre de groupes de 4 à 8 maisons...

Ces agglomérations considérées comme espèces de ville ou parfois capitales devaient leur développement au fait que les rois y résidaient avec toute sa grande famille, sa cour, sa suite de courtisans et les artistes au service de la cour. Tout ce monde vivait des faveurs du roi. Ce dernier profitait de ses sujets éparpillés partout dans le royaume.

Dans son article sur « *Les anciens villages des environs de Kinshasa* », Léon de Saint Moulin réitère le mérite de la première carte détaillée du Stanley Pool (voir en annexe : la carte 1 sur la Cartographie du Pool et de l'île Mbamu). Sa curiosité le pousse à déterminer les principaux villages dont Kintamo (Kintambo), Kinshasa, Lemba et d'autres villages tels que Ndolo, Kingabwa, Mokila, Kinsuka, Kimbana, Jila, juste avant la rivière de même nom, Mbangu, Nkunga, un village sans nom, Kim-poko et un autre village sans nom, tous situés dans la rive méridionale (Léon de Saint Moulin, 1971, p. 83-119). Ces indications s'étendent vers l'ouest jusqu'à Lutezu, à une dizaine de kilomètres de Kintambo et

assez au sud de Ndolo, le village de Lema. Elles s'étendent aussi vers le sud jusqu'à la ligne de partage des eaux de la Lukaya et des affluents directs du Congo, vers l'est jusqu'à Tuo, un peu avant Kinkole, mais en ne retenant que les villages relativement proches du fleuve. Cette zone correspond à l'ancienne ville de Kinshasa et aux groupements reconnus de Lutendele, Binza, Selembao, Masina et Mikunga.

Les villages riverains appartenaient aux Batéké et les villages dans l'hinterland revenaient aux Bahumbu. Le village principal, selon Léon de Saint Moulin, était Lemba ou Mbanza-Lemba, qui était un grand centre commercial.

Antoine Lumenganeso Kiobe, lui, évoque dans son livre sur *Kinshasa : Genèse et sites historiques* les agglomérations et les villages de l'espace actuel de la ville de Kinshasa qui lui paraissent les plus importants (Antoine Lumenganeso K., 1995, p. 31-54). Parmi les villages identifiés par l'auteur je peux citer les villages Kintambo, Kinshasa, et Mbanza Lemba.

1.1. Brève histoire sur le peuplement et l'organisation d'espace des villages Kintambo, Kinshasa et Lemba devenus plus tard les actuels quartiers

Kintambo fut un village Humbu fondé par les chefs Ngolo, Ngavuka et Kimpe vers 1880. Les habitants de Kintambo ont hésité à recevoir les européens pour éviter toute concurrence sur le marché de l'ivoire. Finalement, le village a reçu périodiquement des caravanes de commerçants en provenance des différentes parties du Congo. Devenu, une place commerciale très florissante, beaucoup de commerçants y établissaient des campements pendant plusieurs semaines. Il en fut de même dans le village de Kinshasa. Peu avant l'arrivée de Stanley, le village Kintambo a connu comme chef Ngako, un humbu, qui fut évincé à cause de sa stupidité par Ngaliema, un ancien esclave muteke, venu de la rive septentrionale du Pool. Les huttes de Ngaliema étaient remplies des défenses d'ivoire, de tas de ballots, de piles de soie et des draps, etc. Dans une seule de ses huttes, David Susi a observé 150 défenses d'ivoire pesant chacune entre 25 et 45 Kilogrammes (Antoine Lumenganeso K., 1995, p.34). En 1881, la population de Kintambo

(village humbu) est estimée par Stanley à 5.000 habitants. Elle loge dans des huttes faites d'herbes sèches. Kintambu, village humbu à l'origine, est devenu une colonie de commerçants Bateke et Banunu Bobangi après l'ascension de Ngaliema. Ce dernier, pour s'assurer d'un poids politique, épousa des filles de Makoko de Lemba et une fille du chef Kimbangu. C'était pour lui un moyen de s'intégrer à la société humbu et de faire oublier son passé d'esclave au service de Bamenkou (un des chefs de Kinshasa). Cette puissance de Ngaliema est cependant précaire. Elle est menacée par les Bakongo et les Bazombo qui étaient économiquement forts et capables d'arrêter l'approvisionnement des entrepôts de Kintambo (Pain Marc, 1979, p. 65).

Finalement, Ngaliema était obligé à regagner vers 1891-1892 la rive septentrionale du Pool à la suite du développement urbanistique très rapide de la station de Léopoldville. En 1902, tout le territoire de Kintambo fut occupé par des constructions européennes. Kintambo doit son rayonnement à l'achèvement du rail Matadi-Kinshasa et au déplacement du port par Moulaert (...).

Kinshasa ou *N'shasa* est le principal « lieu d'échange » de la rive méridionale du Pool où se pratique le troc avant même l'essor commercial de Kintambo. Le toponyme *Nshasa* (Ntsasa) dérive du verbe teke *tsaya* (tsaa) qui signifie *échanger*. Et la forme substantive *intsaya* (insaa) désigne tout lieu d'échange, marché. Cette place fut le lieu où des courtiers teke, l'ivoire et les esclaves amenés en pirogue par les Banunu Bobangi confondus avec les Yanzi, échangent contre les articles de troc européens apportés par les Bazombo et quelques Bakongo.

D'après Bontinck, *Kinshasa*, à l'origine, était un Nganda (ou marché) de pêcheurs teke situé sur l'île Mbamu, au milieu du Pool (Bontinck F., 1990). Des guerres, des inondations, des moustiques, des buffles et des éléphants ont entraîné de scission : certains habitants se sont établis sur la rive gauche où ils fondent une grande agglomération admirée au XVIII^e siècle par des nombreux voyageurs européens dont le père Jérôme de Montesarchio. L'agglomération se trouve non loin du marché Nkongo nkulu, près de l'actuel Mont Ngaliema à flanc duquel a été fondée en décembre 1881 la station de Stanley-Pool, berceau de l'actuelle ville de Kinshasa. Les autres habitants sont partis sur la rive droite au Nord, emplacement actuel de Brazzaville. Au 19^e siècle, *Kinshasa* (*N'shasa*) occupait l'emplacement actuel de l'hôtel de l'Onatra

(Hôtel ABC, Alimentation du Bas-Congo ou Palace Hôtel), la paroisse Sainte Anne, la gare centrale et la rivière Mweletsho (Bitshaku-tshaku ou ex-Belgika). Il est dirigé par Nsuvila (Nsubula, Ngobila). A la fin du 19^e siècle, Kinshasa, agglomération composée de sept hameaux, a une population estimée à un peu moins de 5.000 habitants par E. Dupont (Antoine Lumenganeso K., 1995, p.36). Cette croissance démographique entraîne le développement de Kinshasa jusqu'à être confondu à Kingabwa. Elle est due à l'exode vers la rive Nord du Pool du Ngobila, de Ngaliema et de l'exil massif des Bateke. L'urbanisation de Kinshasa finit par obliger les riverains à céder leurs villages aux établissements européens moyennant des indemnités dérisoires. Cette invasion des villages s'est heurtée plus tard à des séries des manifestations dont les émeutes et autres incidents.

Mbanza Lemba est une agglomération humbu. D'après Bontinck, *Mbanza Lemba* constitue de tous les villages de Kinshasa l'agglomération la plus importante. Lemba est la résidence du chef des Bahumbu² des collines, propriétaires originaux des rives et terres au sud du Pool. Il est aussi un grand centre commercial où se rencontrent les trafiquants du haut et du bas fleuve. Il a un marché plus important fréquenté par les Bakongo et les Banunu Bobangi. Ces derniers s'y rendent en utilisant la pirogue et suivent l'itinéraire de la rivière N'djili (Jila) et passent par Masina. Le chef de Mbanza Lemba est Makoko (Mukôo ou Mukoko). Celui-ci jouit d'une grande réputation de juge suprême des litiges entre les chefs des villages (Bontinck F., 1990, p. 383-408 et Antoine Lumenganeso K., 1995, p.37). C'est lui qui a arbitré la grande palabre du 24 décembre 1881 qui a opposé les chefs Bahumbu à Ngaliema accusé d'avoir cédé indûment un terrain humbu à Stanley. Vers la fin du 19^e siècle, Mbanza Lemba se trouve au sommet de l'ancienne concession Righini (nom d'un italien) aujourd'hui quartier Ngombe, à environ 500 mètres à gauche de la route de Livulu (Luvulu), en allant vers l'Université de Kinshasa.

Mbanza Lemba entre en première fois en contact avec le monde extérieur vers le milieu du 17^e siècle grâce au séjour de Père Geronimo da Montesarchio, capucin italien, missionnaire. D'autres capucins dont

2 Les Bahumbu ont le droit spirituel sur le sol dans l'ensemble de la rive méridionale du Pool.

le Père Michele da Torino, le Père Luca da Caltanissetta, Marcellino d'Atri, ...se rendent à Mbanza en 1697. Le bourg de *Lemba* subit des représailles. Pour des raisons non encore clairement élucidées. Bontinck, lui, donne dans son article sur *Mbanza Lemba*³ trois versions. Maquet parle du massacre de deux agents de l'Etat qui aurait provoqué des représailles en incendiant Lemba. J. Vansina fait mention du blocage du transport des vivres à Léopoldville en 1886 serait la cause de l'expédition punitive et de l'incendie. Quant à Bailey, il soutient l'hypothèse de l'embargo c'est-à-dire la fermeture des marchés et routes qui aurait soulevé le problème de l'approvisionnement à la Station de N'Shasa. A cet effet, il y a eu avant tout des vaines négociations suivies d'une coalition Léopoldville-Kinshasa et d'une mise au point du plan d'une attaque surprise visant à enlever Makoko la nuit de pleine lune. Ensuite, une série d'événements s'est produit: d'abord une fuite d'informations qui a provoqué des embuscades, puis la chasse à l'homme suite à la fuite de Makoko, et enfin on a procédé à des fouilles et à l'incendie de Lemba.

La réconciliation générale intervient vers la fin avril 1886 par une cérémonie du pacte de sang entre Makoko et le chef de la station de N'Shasa. Et une amende de 20 chèvres et 3000 mitako est versée. Un nouveau village est fondé à Lumeti ou Lumeta (actuel quartier industriel de Limete).

Au 19^e siècle, Lemba reçoit la visite de plusieurs européens. Cela provoque rapidement un début d'étalement pour une agglomération composée de groupes de 4 à 8 maisons ; ces groupes sont séparés entre eux par quelques mètres de brousse.

En septembre 1887, Charles Liebrechts, Chef de la Station et Commissaire de District de Léopoldville cherche à créer à Lemba un centre d'approvisionnement en chikwanges⁴. Dans la seconde moitié de la même année, le baron Hans von Schwerin, explorateur suédois accompagné du Dr Mense visite aussi Lemba qu'il qualifie de « bourg ».

Incendié, Lemba est reconstruit à Lumeta. Un nouveau village est donc construit. Cet hameau détaché de Lemba et fondé par Makoko en fuite commence alors à recevoir des visites notamment celle du Père Liagre

3 Bontinck F. (1993), « Mbanza Lemba » dans *Zaire Afrique*, n° 173, p. 169-183 ; n° 174, p. 241-258.

4 Chikwange est le pain fait du manioc.

en juin 1893, etc. (Antoine Lumenganeso K., 1995, p.42). D'autres missionnaires encore et plusieurs voyageurs européens transitent par Lemba-Lumeta pour atteindre le Ngobila de Kinshasa. Cette influence du village Lumeta, devenue inéluctable, pousse Makoko à construire sa résidence. Il en est le chef.

En examinant davantage l'occupation de Léopoldville à cette époque, il ressort que la présence du fleuve Congo et l'existence de la plaine seraient à l'origine du peuplement humain (René de Maximy, 1984, p. 45). Il y a aussi les gisements d'industrie lithique, des vallées et des rivières qui les drainent, les rives du Pool qui ont favorisé la présence rapide d'un grand nombre de villages. Seul le chef de terre tenait l'accès à ces endroits forts du site.

Ces différents villages semblaient bien repartis dans l'espace. Leur matérialisation n'était pas faite d'une juxtaposition hasardeuse de bâtiments, de quartiers et d'équipements. Ces différents éléments étaient unis en fonction d'un tissu relationnel. Ces relations que l'on peut encore observer de nos jours expriment une culture de référence. 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 est 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 (Lusamba Kibayu Michel, 2005, p. 31-32).

L'usufruit est le seul droit coutumier acceptable dans l'appropriation de terre au cours de cette période.

Le développement des villages s'effectuait de manière organique autour du centre de relations. Ce centre de relations, centre de la cour, paillote du chef ou célèbre arbre à palabre constituaient de jour comme de nuit, l'école d'initiation pour les enfants, le lieu d'échanges entre adultes. Foyer du consensus, le lieu de réunion était l'élément central autour duquel s'organisait le village et par lequel il s'ouvrait à l'extérieur. Cette organisation spatiale stigmatisait l'importance des échan-

ges socio-culturels à travers lesquels l'ensemble du groupe assurait la pérennité de son identité. Il s'agit là de l'identité entre la famille et son territoire. Les personnes issues d'un même ancêtre étaient regroupées dans un espace précis. Il y avait donc coïncidence entre la famille ainsi constituée et sa portion de territoire. Même la frontière non matérialisée au sol entre deux résidences-territoires était reconnaissable par chaque famille comme une barrière (invisible) au-delà de laquelle on entre dans un autre ensemble social et spatial.

Le développement de village est très lent pour raison de cohésion familiale qui interdisait les garçons de quitter les concessions ancestrales. Les garçons ayant atteint l'âge majeur et fondé leurs foyers sont conviés à rester dans la concession familiale. Quitter cette concession identitaire pour aller habiter sur un autre site plus loin est perçu comme un acte de trahison, de désobéissance à la tradition, ... C'est pourquoi on rencontrait dans le même site rien que les habitants issus de la même famille ou du même clan.

La conséquence de cette pratique de fixation à l'intérieur de la concession familiale est la cohabitation de plusieurs générations au sein de celle-ci. L'espace au sein de la concession s'étale très lentement.

La cour de la parcelle avait deux dimensions : spatiale et sociale. Car elle désignait à la fois le ménage et le territoire mis en valeur à l'intérieur de la résidence. Elle était matérialisée par les bâtiments cuisines, le logement du chef et aussi les logements des enfants. Le fils construisait dans le voisinage immédiat de la cour paternelle, et ce pour accentuer l'interpénétration des activités des deux cours. La case et ses biens, les étendues mises en valeur dans ce voisinage immédiat constituaient la cour et limitaient par la suite ce qui appartenait en propre à l'individu. Le reste du territoire reconnu à une famille constituait une propriété collective où il existait un droit collectif de chasse, de pêche, etc...

L'espace réservé aux activités culinaires et celles de pilage ou de production d'huile, de séchage de manioc, etc... se prolongeait, au-delà de la maison-cuisine, au foyer extérieur et à divers aménagements autour de la maison. L'eau du marigot constituait, pour les femmes, un

lieu de rencontres hors de l'espace bâti villageois. Elle était donc un élément social d'une portée dépassant la simple nécessité d'approvisionnement.

2. Territoires et sociétés : la naissance des postes ou stations de Léopoldville et les communautés originaires des villages environnants

2.1 Caractéristiques essentielles de l'habitat avant l'arrivée de Henry Morton Stanley à Léopoldville-Kinshasa

À l'origine et pendant plusieurs siècles, les hommes ne se sont pas souciés d'aménager un habitat. Ils vivaient en nomades, recherchant nourritures et eau, s'abritant des intempéries dans des grottes ou sous des gros arbres. Les fruits et racines dont ces premiers hommes se nourrissaient ne pouvaient durablement entretenir plus de quatre personnes et la conservation des surplus était inexistante. La vie communautaire se limitait donc en regroupement en hordes éparses qui vivaient dans un état de défiance permanente vis-à-vis d'un environnement où tout étranger était un ennemi en puissance.

Ce n'est que près de 10 siècles avant notre ère qu'un nouveau mode de vie suscitant l'aménagement de l'habitat humain apparut : la sédentarisation, elle-même entraînée par la découverte de la culture (Lusamba Kibayu Michel, 1996, p. 1).

Dans l'habitat traditionnel kinois, les techniques de construction ont donné naissance à des logements souvent adaptés aux besoins, à l'observation des coutumes et mœurs, aux caractéristiques climatiques de l'environnement et aux ressources locales ⁵.

Cette production d'espace s'adaptait aussi bien à l'état de semi-nomadisme des populations qu'au système de shifting-cultivations qu'elles

5 Recherches philosophiques africaines- 22, « Tradition, spiritualité et développement » in Actes de la XIIème semaine philosophique de Kinshasa, (sd), p. 191-205.

pratiquaient. Elle était réalisée en fonction du calendrier agricole. La case se construisait en quelques mois, se réparait en quelques semaines et ce au moyen de matériaux se trouvant à la portée de main. Les murs porteurs et les toitures formant la structure spatiale primaire étaient constitués de perches verticales enfoncées sous terre (à 50 cm, 1 coudée) et de perches horizontales servant de sablière. Ces éléments constituaient la première structure porteuse solidarisée par un clayonnage à l'aide des bambous ou de pétioles de palmier ligaturées. La case se terminait par un crépissage en terre argileuse à l'intérieur et à l'extérieur. Sa structure spatiale était double. Elle permettait de compenser les faiblesses des matériaux. L'argile protégeait le bois des parasites. La durée de ces cases construites était de 5 ans en moyenne (système dit de Torchis).

La charpente de la case formait, grâce à ses nombreux liens de roseaux, une structure solide. Les matériaux utilisés pour la couverture variaient légèrement selon les régions. Puisque Kinshasa se trouve dans la région subsaharienne, les habitants utilisaient très couramment pour la toiture de la paille, du chaume et des nattes confectionnées à l'aide de carreaux appropriés. Malheureusement, les habitants devaient refaire leur toiture végétale tous les deux ans.

Ces matériaux bien que moins durables procurent un confort et une isolation phonique imbattable jusqu'à ce jour. Ils laissent filtrer la fumée du foyer. Les interstices laissés à dessein compensaient à l'aération de pièces. Le feu du foyer permettait de combattre l'humidité et les parasites du toit. L'autre inconvénient de ces matériaux de couverture reste l'inflammabilité.

La porte d'entrée de la case était l'unique ouverture du bâtiment et aussi la principale source d'éclairage et d'aération. Ceci est opposé aux normes de construction actuelles. Pourtant, la source lumineuse des seuls travaux ménagers réservés à l'intérieur de la case ajoutés au feu du foyer paraissait suffisante.

La case pouvait à la fois tenir lieu d'entrepôt des réserves en nourritures et de foyer qui favorisait la natalité (seul endroit où le père, la mère et les enfants pouvaient s'isoler relativement).

La production d'espace en cette période était conçue essentiellement en fonction de la vie communautaire. L'habitat destinait la réalisation du reste d'activités de la société au dehors de la case. Les fonctions et

les rôles de la case étaient orientés vers une très forte communication avec l'extérieur. Grâce à l'interdépendance d'activités sociales, cette communication était prépondérante et s'étendait au-delà du corps social, à une intense communion avec la nature.

Le changement de cet habitat traditionnel a commencé au 15^{ème} siècle surtout, avec l'arrivée des portugais. Les arabes arrivés deux siècles plutôt n'ont influencé que très peu le bâti traditionnel au Congo (RD). Mais c'est surtout la conférence de Berlin de 1885 puis la charte coloniale de 1908 par la Belgique qui décidèrent du devenir de l'habitat congolais. Pour améliorer les conditions matérielles et morales des colonisés, la Belgique a entrepris d'exercer sa tutelle jusque sur les comportements des congolais. Ceci a affecté gravement aussi bien l'organisation spatiale traditionnelle que le choix des structures.

2.2 Production du territoire de Léopoldville

L'aspect de la plaine de Léopoldville commence à changer petit à petit lorsque Henry Morton Stanley envoyé par le roi Léopold II et l'Association Internationale Africaine arrive en 1881 sur les rives du Pool pour y créer une série de postes commerciaux.

Les habitations, d'abord rudimentaires, devenaient plus commodés. Les matériaux de constructions étaient choisis avec plus de soins, les tentes et les huttes du début cédaient peu à peu la place à des maisons faites de pisé, de bois, de tôle, de briques, voire de pierres. Deux territoires distincts sont créés avant leur réunification.

2.3 La création du poste de Léopoldville

Appropriation : Stanley installe avec l'appui bienveillant des autochtones son poste sur les flancs de la colline Konzo Ikulu. A l'origine, la station s'appellait « Stanley Pool Station » qui deviendra le Mont Léopold (ou Léopoldville le 9 avril 1882) et porte aujourd'hui le nom de Mont Ngaliema, domaine présidentiel de la République Démocratique du Congo (Pain Marc, 1984, p. 12). Cette installation a suscité de laborieuses négociations et vives palabres entre les chefs autochtones de la rive méridionale. Ces palabres sont clôturées le 24 décembre 1881 par un accord général qui a même fait l'objet d'une célébra-

tion de grandes réjouissances populaires. Les chefs Ngambelengi et Kimpalampala ont autorisé Stanley à occuper ce territoire voisin de Kintambo (Pain Marc, 1984, p. 12 et Lumenganeso Antoine, 1995, p. 97). C'est Ngambelengi qui a désigné avec précision à Stanley l'endroit qui lui convenait le mieux pour construire une station. Ce choix du site arrange Stanley pour plusieurs raisons. Raisons topographiques et climatiques : peu de marécages, ventilation satisfaisante, altitude de 25 mètres au-dessus du fleuve ; raisons stratégiques : pente douce vers la crique permettant une intervention rapide pour défendre les embarcations contre un éventuel coup de main et la contrée était peuplée de tribus amies ; raisons commerciales enfin : la baie de Kintambo étant déjà un centre d'échange important. Ensuite, une vaste terrasse est aménagée pour l'édification des premières maisons d'habitation et les magasins.

Exploitation d'espace : En décembre 1881, le steamer amené d'Europe en pièces détachées flotte dans baie de Kintambo. Au cours de l'année 1883, la terrasse est agrandie, le village construit et un marché s'établit spontanément. Les marchands venus du haut du fleuve congo apportent de l'ivoire. Ils sont payés sous la forme de baguettes de cuivre. Ils dépensent aussitôt pour l'achat de produits manufacturés. Les comptoirs de vente d'ivoire à bon marché et de produits importés se multiplient... Très vite les échanges s'intensifient

Communication : A l'aide de machettes, hoes et haches, les ouvriers tracent sur ordre de Stanley, en ligne droite, un sentier. Une haie est établie le long du sentier avec de petites tours composées d'un entassement de bûches de bois et destinées à dominer les approches. Les ouvriers fauchent l'herbe et déblaient le terrain sur un rayon de 100 mètres autour du campement formant la station de Léopoldville (Lumenganeso Antoine, 1995, p.98). Ils élargissent le sentier pour le transport des fourgons et le transport des tentes et des marchandises. Les jardins sont plantés et les autres sentiers sont donc tracés progressivement.

Habitation : La station de Léopoldville s'organise rapidement sous la direction du commandant Valcke. Peu à peu, elle s'installe le long de

la baie de Kintambo selon un schéma commun aux villes coloniales et aux villes-relais implantées sur un rivage : installations portuaires et noyau résidentiel en bordure du fleuve ou à flanc de colline, petit centre commercial et, par la suite, début d'une zone industrielle (chantier naval, usine textile) qui s'accompagne d'une cité de travailleurs, cité de Kintambo. Les entrepôts s'emplissent des marchandises. En 1883, il y a eu installation de deux missions protestantes anglaises : la mission Arthington de l'Eglise Baptiste et le Livingstone Inland Congo Mission. La mission catholique est installée en 1889. La chapelle Sims est construite en briques en 1891 par le Dr SIMS Aaron. C'est la toute première chapelle protestante de Léopoldville. Elle existe encore aujourd'hui à Kintambo. Le père Eugène Calon construit en 1902 le bâtiment de Mission St-Léopold à l'actuel Grand Séminaire Jean XXIII. Cette première Eglise Catholique des Pères de Scheut est érigée en briques cuites avec un toit de chaume.

Dans le même temps un poste européen est installé à Kinshasa.

Les premiers explorateurs s'abritaient sous les tentes classiques quand ils campaient près d'une hutte indigène dans un village. Même Henry Morton Stanley s'en était servi à son arrivée au Pool.



Campement des premiers explorateurs

Source : Thys van den Audenaerde Dirk, Naissance du Congo Belge, 1989, p. 6.

La construction du chemin de fer entre Matadi et les installations portuaires du Pool (dans la période allant de 1890 à 1911) a été à la base du développement de Léopoldville. A partir de 1897 la ville se transforme. L'espace compris entre le plateau et la rive du Pool est progressivement conquis par des maisons préfabriquées, dites danoises, de

constructions en dur servant de bureaux et d'habitations pour les fonctionnaires et agents. Ces bâtiments démontables, en tôles ondulées étaient venus de Belgique. Nombreux étaient en bois, des chalets.



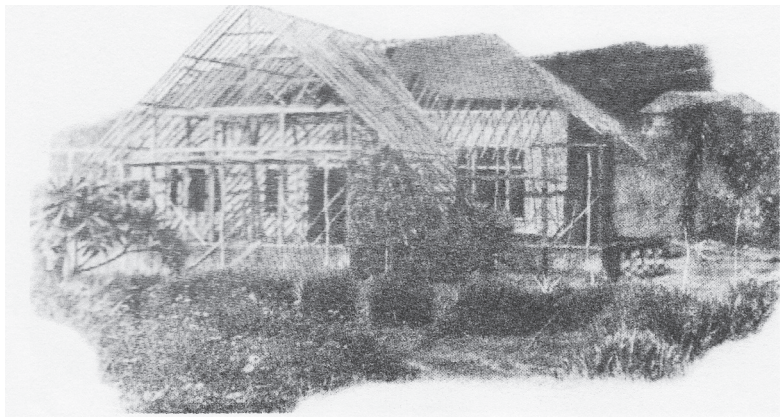
Maisons pour passagers sur la route des caravanes

Source : Thys van den Audenaerde Dirk, Naissance du Congo Belge, 1989, p. 19.

Les autorités coloniales s'étaient efforcées de tirer le meilleur parti possible des matériaux locaux de construction. Les toutes premières habitations construites sur place étaient édifiées à la mode indigène, de bois et de paille, ou faites de pisé. Les constructions en pisé constituaient un progrès considérable sur les informes habitations précaires de l'époque. Cependant, elles étaient peu durables. Les toits de ces maisons, d'herbes ou de nervures de feuilles de palmier tressées, de planches, voire d'écorces d'arbres, étaient exposés aux attaques des insectes et du climat. Les incendies étaient à craindre pour une maison sous un toit de chaume. Les insectes, les serpents, les rats,... fréquentaient régulièrement ces maisons. Sans oublier tous les dégâts quelquefois considérables que causaient les pluies saisonnières.

Pour éviter ces inconvénients, les officiels belges ont songé à produire des maisons en briques. Ils se sont improvisés à la fois en architectes, entrepreneurs, menuisiers, charpentiers, maîtres plafonneurs. Ils ont été secondés par des missionnaires de leur nationalité dans l'ouvrage et formé des noirs à devenir bâtisseurs de villes.

L'art de construire suivait une certaine logique. D'abord, il fallait préparer et tracer l'aire sur laquelle on va élever la maison. Les bois verticaux de 0,12 mètres de diamètre étaient implantés dans le sol à une profondeur comprise entre 60 et 80 centimètres. Ils étaient placés à une distance de 0,40 m les uns des autres. Leur hauteur était proportionnelle à celle du mur projeté. Ces bois étaient décortiqués. On les entaillait



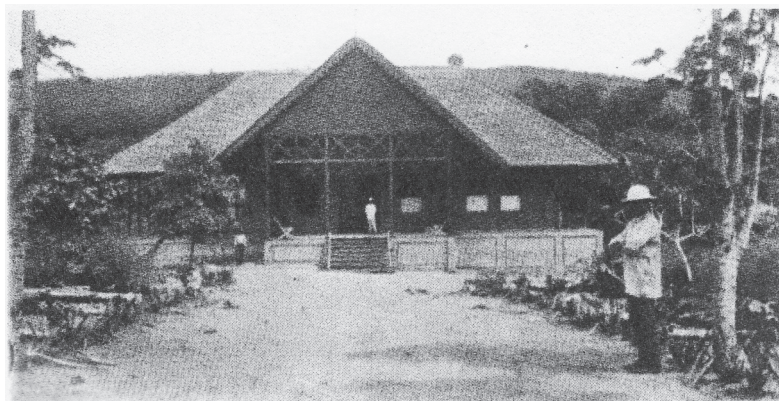
L'art de la construction à Léopoldville en 1898

Source : Thys van den Audenaerde Dirk, Naissance du Congo Belge, 1989, p. 54.

en angle à leur partie supérieure afin de supporter la partie supérieure du mur. Ces pieux plantés sont réunis par des baguettes horizontales fixées au moyen de lianes minces.

Une fois que la carcasse des murs est formée, le constructeur découpe et aménage les portes et les fenêtres. Il achève ensuite la toiture afin de mettre la suite de la construction (le clayonnage) à l'abri des pluies. Pour la toiture, on place une faîtière dans le grand axe du bâtiment, à une hauteur convenable pour conférer aux pans de la toiture une inclinaison de 30 à 40 degrés. Sur cette faîtière d'un côté, et sur la pièce parallèle formant soutien de la véranda de l'autre, on appuie des branches droites, des bambous ou des nervures du palmier. Ces branches entaillées sont reposées sur la faîtière, puis fixées solidement par une liane mince et forte (Thys van den Audenaerde Dirk, 1989, p. 54-55). Elles sont attachées solidement à peu de distance l'une de l'autre et parallèlement à la faîtière et à la sablière de longues baguettes formant la carcasse destinée à supporter les feuilles de la toiture. Les feuilles sont superposées de la partie inférieure vers la partie supérieure de la toiture. Les baguettes sont fixées par dessus les feuilles pour empêcher le vent de les emporter.

Devant cette salle à manger des Européens, s'élève une véranda servant le jour aux assemblées avec les chefs indigènes et le soir aux causeries des blancs fatigués par le travail de la journée.



Nouvelle salle à manger de 1^{ère} classe à Léopoldville en 1897

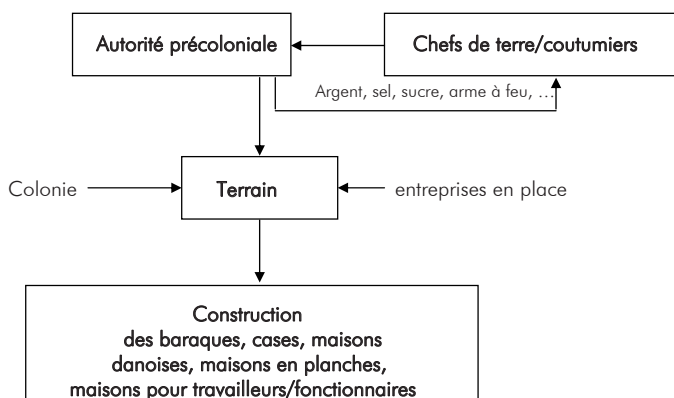
Source : Thys van den Audenaerde Dirk, Naissance du Congo Belge, 1989, p. 19

Ensuite, des ensembles administratifs et résidentiels pour les blancs, autour du poste de Léopoldville et autour des factoreries et comptoirs de Kinshasa sont apparus. Des villages nouveaux ou des extensions de villages préexistants sont devenus des lieux de marchés traditionnels et des réservoirs de main d'œuvre en appui de la colonisation européenne et en symbiose avec elle. Ce sont ces points de peuplement qui ont fini par former plus tard les noyaux des premières cités indigènes. Ce sont des cités populaires moins planifiées et opposées aux quartiers européens. Elles sont séparées de ces derniers par des zones neutres telles que le camp militaire. Dans ces cités, des infrastructures de base sont insuffisantes, mais entretenues. Des rues sont en terre battue, par contre, elles sont en pierre dans les quartiers européens. Les quartiers populaires, à cette époque, sont peu à peu valorisés par l'Etat. Cette valorisation passe par la construction des réseaux urbains : les voiries, les réseaux d'eau et d'électricité, le téléphone, ... C'est le cas des quartiers Ngaliema et Limeté.

Gestion d'espace : Le schéma ci-après décrit le système de production du territoire et la scène d'acteurs à l'époque précoloniale.

L'Etat Indépendant du Congo trouve un *modus vivendi* avec les chefs de terre avant de destiner une portion de terre au lotissement. Il ac-

Schéma 1.1 Implantation du noyau ancien dès l'arrivée de Henry Morton Stanley



Source : Lusamba Kibayu Michel, 2005, p. 34

quiert 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 en acquièrent afin de produire des logements tels que les baraques en planches, les bureaux, les maisons danoises, ...

Les chefs de terres restent incontournables dans la production de la station de Léopoldville. D'ailleurs, Henry Morton éprouve dans son exclamation lors de l'achat d'un bout de terrain, le coût élevé de celui-ci. En effet, on remarque que quelque soit la domination de l'homme blanc sur le territoire congolais, l'occupation de l'espace urbain se déroulait sur les terres où un *modus vivendi* a été trouvé entre les chefs de terre et les autorités de l'époque. 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 en même de créer de chefs de terre voués à sa cause et 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, les peuples Bahumbu, Ngaliema est devenu chef traditionnel du village de Kintambo grâce à son négoce et 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 l'occupation de quelque partie que ce soit du sol congolais, soit à titre de propriétaire, soit à titre d'usage, sans l'intervention de l'Etat. Aussi, l'Etat Indépendant du Congo déclare les terres vacantes terres domaniales, défend de les occuper sans titre légal et défend de déposséder les indigènes qui les occupent.

2.4 La création de poste de Kinshasa

Le poste de Kinshasa fut fondé en 1883 par Stanley près du village de Kinshasa. Stanley signa un accord avec le chef du village Ntsuvila afin d'y ériger le poste. Cette ancienne colonie riveraine Teke occupe le bord du fleuve congolais. Léopoldville et Kinshasa étaient séparées par une vaste plaine, la plaine de Kalina⁶ (une grande partie de l'actuelle commune de la Gombe). Plus tard ces deux villes vont devenir une seule en s'agglomérant progressivement. Entre 1883 et 1910, le poste de Kinshasa ne formait qu'une bourgade assoupie au bord du fleuve, enfouie sous l'ombrage de baobabs centenaires et de borassus à gros fruits rouges qui lui vaudront le surnom de « Kin-Malebo ». Une simple piste en mauvais état le reliait à Léopoldville. Une factorerie hollandaise, la NAHV⁷ s'y était établie vers 1886. Elle était suivie d'autres factoreries portugaises, des maisons construites en bois et en tôles ondulées, de maisons danoises pour les habitants européens, un camp des travailleurs africains, une mission protestante, une usine à café, des bâtiments pour la douane, pour la poste, pour la gare, Pour relier Kinshasa à Léopoldville un chemin de fer fut construit suivant le tracé du fleuve à une distance de 500 mètres.

⁶ Monsieur Kalina fut un ingénieur italien qui a péri dans le fleuve Congo vers la fin du 19^{ème} siècle, près de l'actuel parlement. C'est lui faire hommage que cette plaine a porté son nom.

⁷ N.A.H.V. : firme hollandaise : Nieuw Afrikaanse Handels Vennootschap.

Quant au système de production d'espace, il suit pratiquement le même modèle que celui de poste de Léopoldville.

3. Sociétés

Deux ethnies se partagent le Stanley Pool. Les Teke occupent la rive nord. Ils sont essentiellement composés de Mbé, Malima, Mfoua et Ganchou. Ceux-ci forment des entités politiques autonomes les unes des autres qui sont cependant sous l'autorité théorique de Makoko de Mbé. D'autres groupes Teke tels que les Ngobila (seigneur des eaux) sont implantés sur la rive sud du Pool au 17ème siècle.

La rive méridionale est partagée entre les Teke, commerçants actifs, et les Humbu, propriétaires du sol.

Avec l'évolution économique du milieu, les rapports hiérarchiques et politiques anciennement établis entre les deux grandes ethnies changent. Les Teke, commerçants, convoitent et grignotent l'autorité traditionnelle des chefs Humbu. Ils jouent le rôle d'intermédiaires entre les régions en amont et en aval du fleuve congolais. Ils se rendent nécessaires et indispensables auprès des Bayanzi et des Bobangi marchands d'ivoire, venus du haut fleuve et auprès des Bazombo et des Bakongo, venus de l'ouest. Ces deux derniers apportent au marché local des tissus de soie, de coton, de la laine, de la porcelaine, des armes et de la poudre. Ils sont en relation commerciale avec les marchands portugais et hollandais (Pain Marc, 1979, p. 64). Les Bobangi, attirés par la vivacité commerciale de la zone du Pool, se sont déplacés de la rivière Ubangi où ils étaient d'abord établis vers le Pool Malebo vers la fin du dix-huitième siècle. Les transactions commerciales reposaient essentiellement sur l'ivoire et les esclaves, ceux-ci échangés contre les fusils et les tissus. Les Bobangi étaient les maîtres de la navigation du fleuve Congo et ses affluents. Ils avaient pris en main les échanges commerciaux sur la partie du haut fleuve. Ce qui a mis un terme à leur emprise sur le commerce est la fondation du poste de Léopoldville en 1881 ainsi que le lancement de la navigation à vapeur sur le fleuve par Henry Morton Stanley. Progressivement des populations en provenance des différentes régions de la République Démocratique du

Congo, voire des étrangers, sont venus habiter le Pool Malebo et s'y sont multipliées au fil des années.

II. La période coloniale de 1908 à 1960 : les pratiques de production de la ville

1. Naissance d'une urbanisation contrôlée et production des cités « indigènes » : une ségrégation des quartiers

De la création de poste de Léopoldville (1881) et celui de Kinshasa (1883) jusqu'au 30 juin 1960, date marquant l'indépendance de la République Démocratique du Congo, la ville exprimait l'organisation sociale dans l'espace selon les seuls besoins et les seuls projets des colonisateurs. Même l'habitation destinée aux noirs dans les cités dites « indigènes » répondait à des normes établies uniquement par les belges (René de Maximy, 1984, p. 100).

Les textes d'urbanisation favorisaient la création des camps, des cités, des réserves séparées de la ville faite pour les Blancs et quelques privilégiés noirs. Ils répondaient à des exigences des tracés en fonction de la circulation moderne et de ses modes de transport (voitures, transports en commun et bicyclettes). Le réseau routier devrait être réduit à ce qui est strictement indispensable (bitumer la ville européenne et les cités plus récentes, accessibles par le bus). Pour sécuriser la ville, il a fallu le choix judicieux des emplacements occupés par la Force Publique et l'aménagement à son intention d'accès faciles aux éléments vitaux des cités : aérodromes, T.S.F.⁸, zones commerciales, industrielles, ... Vu l'afflux des populations vers les villes, des quartiers distincts, séparés par de larges zones libres, ont été créés....

1.1 Production des quartiers européens

Avec l'aménagement d'un nouveau port beaucoup plus sûr que celui de Léopoldville, trop proche des rapides, et capable d'accueillir des navires d'un fort tirant d'eau dans les années 1910-1912 que

8 TSF : télécommunication sans fil.

le développement de Kinshasa commence. Cette construction du port moderne conduit le Ministère des colonies à autoriser les premiers lotissements européens (Marc Pain, 1984, p. 15). La ville se développe pendant la guerre 14-18 car les hommes d'affaires comme l'administration demandent le transfert de la capitale de Boma à Léopoldville. En 1920, Kinshasa et Léopoldville sont réunies en une seule circonscription urbaine portant le nom de Léopoldville. Puis en 1923, cette circonscription deviendra la capitale du Congo Belge à la place de la ville de Boma jugée trop excentrique. Le District urbain de Léopoldville est ainsi constitué. Cette décision, devenue effective en 1929, a entraîné l'étalement et l'amélioration du quartier Kalina (actuellement Gombe) à l'ouest du noyau initial. Quartier de très haut standing abritant surtout les expatriés non africains. Une grande route sera construite pour relier Léopoldville et Kinshasa. Kinshasa s'agrandit, développe et diversifie ses activités. Des firmes commerciales belges, anglaises, portugaises, italiennes, s'installent. Des immeubles surgissent entre les rives et la voie ferrée (Marc Pain, 1984, p. 15).

L'aménagement progressif du site européen se fait suivant des principes sévères et la nécessité première est de préserver un environnement agréable créé par l'espace et les arbres. La mise en place des équipements d'infrastructure se poursuit jusqu'à 1930. Le port est bien aménagé. Les installations portuaires et le bureau des voies navigables sont progressivement installés. Pendant ce temps, les premiers essais de liaison aérienne entre la Belgique et Léopoldville ont lieu entre 1925 et 1926. La limite Est se situe au niveau de la Mission Sainte-Anne (près de la gare centrale). Au sud, le contact entre la ville européenne et la ville africaine se faisait dans un premier temps par un marché situé sur l'actuel emplacement de la grand-poste, et par la ligne de chemin de fer Kinshasa-Kintambo, sur l'actuel Boulevard du 30 juin. Le marché à coupole, déplacé du boulevard de 30 juin, était situé plus au sud à l'actuel emplacement du magasin African-Lux.

La ville européenne s'organise de part et d'autre du boulevard Albert 1^{er}, aujourd'hui boulevard du 30 juin. Il s'arrêtait jadis peu après la grand-poste. L'espace était bien planté et les rues bordées d'arbres. Les installations portuaires, les bâtiments industriels et les entrepôts longent la bordure du fleuve jusqu'à la pointe de la Douane près de l'embouchure de la rivière Funa. On remarque aussi le développement de la

ville européenne, entre la Pointe Anglaise et la Pointe de Kalina, du nouveau quartier européen axé sur l'avenue des 3Z (ex-Lippens) et sur le Boulevard Tshatshi (Léopold II). La ville était parsemée de maisons confortables et modernes et dotée des divers équipements modernes : centre des affaires et commercial, voirie, lieux de divertissement (jardin zoologique, cinémas, piscines, restaurants, etc.), bâtiments administratifs, manufactures, etc.

Entre 1923 et 1930, la vocation résidentielle et administrative de Kalina avait pris forme avec la construction de la résidence du Gouverneur général et des bâtiments administratifs de la colonie. Des espaces sont réservés pour les équipements collectifs, des larges artères sur lesquelles débouche le réseau de desserte locale sont érigées. La question de zonage de la circulation ayant trait à l'amélioration du cadre de vie et à l'embellissement urbain préoccupait en priorité l'autorité en place. La séparation graduelle dans l'espace, les axes de circulation-réservés aux véhicules motorisés, des pistes cyclables et des voies piétonnières étaient respectés.

Cette amélioration apportée par un tel zonage a même influencé la qualité de la vie des citoyens, tout en augmentant la sécurité des usagers. Et la rationalisation de la circulation était l'occasion de procéder à des embellissements divers : aménagement paysager (gazon, fleurs, arbres, relief, rond-points paysagers) ; revêtement des chaussées ; amélioration de l'éclairage public ; qualité esthétique des enseignes ; etc. Telle est la stratégie coloniale ayant conduit à la forme actuelle de la ville dans la commune de la Gombe (centre ville, siège des institutions nationales et internationales) et autres points de la ville. Dans les quartiers européens, construits dans les secteurs les mieux exposés à la brise et bien ventilés comme le bord du fleuve, le mont Ngaliema, la pointe de la Gombe et les collines de Mbinza, la législation foncière interdisait de céder, vendre ou louer les lopins de terre à des non-européens. Y circuler la nuit et y habiter étaient formellement prohibés aux africains, sauf pour les domestiques vivant avec sa famille dans une dépendance de la maison du patron blanc. En effet, ces éléments positifs de l'embellissement urbain ont apporté aux usagers un sentiment de détente et d'agrément.

1.2 Ancienne Cité de Léo⁹ I, ancienne Cité de Léo II et Nouvelle Cité

Plusieurs petites cités étaient érigées à Léopoldville. A l'époque, on les appelait des cités indigènes. C'étaient des agglomérations de la population noire de Léopoldville. Mais, trois cités indigènes principales que comptait la ville de Léopoldville étaient la Cité Léo-Est ou Léo I (l'ancien Kinshasa), la Cité de Léo-Ouest ou Léo II (l'actuel Kintambo) et la Nouvelle Cité. Dans le courant des années qui suivaient, les autres cités indigènes telles que les quartiers Immocongo, Christ-Roi, Renkin, Yolo nord, Yolo sud, Bandalungwa, Matete et N'djili, furent créées pour donner un abri à tous ceux qui vivaient dans l'entassement et la promiscuité les plus déplorables. A part les quartiers Immocongo et N'djili, tous les autres sont l'œuvre de l'Office des Cités Africaines (O.C.A.). Pour l'instant, seules les cités anciennes appelées « Ancienne Cité de Léo I, ancienne Cité de Léo II et Nouvelle Cité » seront examinées dans ce paragraphe.

Dans ces cités des autochtones, le mode de peuplement ou d'habiter était déterminé par l'autorité coloniale qui choisit un terrain sur lequel sont tracés des carroyages sommaires. Et après avoir vérifié si l'individu est travailleur, s'il paie ses impôts, si ses pièces d'identité sont validées, s'il est en bonne santé, l'indigène reçoit un lot de l'administration. L'occupation du terrain était gratuite. L'emplacement du lot est déterminé par l'origine ethnique du travailleur, chaque tribu étant regroupée en quartier (Marc Pain, 1984, p. 34). Ces parcelles généralement supérieures à 20 x 25 m sont destinées principalement aux ménages. Elles sont alignées en rangs assez serrés le long des rues. Ces rues sont larges. Hormis une seule avenue principale bétonnée, l'avenue Prince Baudouin, toute la voirie était en terre battue et sans égouts. Quant à la distribution d'eau dans toute l'ancienne Cité, elle se faisait au moyen des bornes-fontaines et bornes-lavoirs. Là où cette distribution n'existe pas, les habitants creusent des puits individuels, où ils trouvent une eau non contaminée entre 2 et 4 mètres de profondeur. Les célibataires avaient moins de chance de trouver une parcelle de terre à construire quand il en fait la demande. Dans son extrait de récit du 2 mai 2006, Monsieur Charles L., habitant de la nouvelle cité indigène

⁹ Léo est l'abréviation de Léopoldville.

(l'actuelle commune de Lingwala), raconte ce qui suit

(...) Quand l'homme blanc a commencé à distribuer des parcelles de terre aux personnes qui en avaient demandées ici à Lingwala, mon père n'avait pas déboursé un seul centime. Cependant, cette acquisition de terrain bien qu'elle était gratuite, il y avait des conditions : pour acquérir une parcelle de terre, il faut être avant tout évolué (càd. enseignants, moniteurs, fonctionnaires, chauffeurs ou cuisiniers des européens, ...), être marié et père de d'au moins un enfant. Mon père était cuisinier des européens. Et dans ma famille, nous étions deux enfants à cette époque (...).

Evidemment, la demande de ce lopin de terre trouvait un écho favorable à condition d'accepter endéans trois mois de clôturer sa concession, de bâtir sur le cinquième de sa surface et d'y aménager des latrines (...) ¹⁰. Ce temps matériel très court pour se doter d'un logement confortable a poussé l'africain à construire à la hâte avec le matériau dont il disposait pour être dans le délai. Ni l'Etat en sa qualité de gestionnaire de terre, ni un organisme immobilier n'a intervenu dans la construction. Ces opérations d'auto-construction ont été à l'origine de la grande diversité des types d'habitations rencontrés dans la Cité (Capelle Emmanuel, 1947, p. 40-44). Ces types d'habitations vont de la case en pisé couverte de chaume à la maison en matériaux durables destinée à l'« évolué ¹¹ », en passant par tous les genres intermédiaires ou mixtes.

La maison de l'« évolué » est semblable à un coquet petit cottage et meublée à l'européenne. La plus grande partie des maisons des africains sont des misérables cases en terre battue et recouvertes de feuilles ou des tôles de récupération. Les tôles de réemploi ou de récupération sont des fûts hors d'usage déployés et laminés par une firme de la place. Beaucoup d'autres maisons sont en briques adobes, avec ou sans

10 Cfr. l'arrêté du 14 septembre 1898 sur l'aménagement des circonscriptions urbaines, institua entre autres l'alignement des constructions, la précision des plans des maisons et des voies de communication, (...) (Wemby Lofudu, 2002, p. 19).

11 Le vocable « évolué » apparaît durant les années 40 mais sa définition profonde s'avère d'emblée insaisissable. Les historiens et sociologues divergent quant à la définition qu'il faut lui donner. Au Congo, on qualifie d'« évolué » personne, parmi les indigènes, qui a parcouru une étape plus ou moins importante vers les conceptions morales, spirituelles, sociales, matérielles et techniques, vers les conceptions de la vie et de la civilisation de l'homme blanc (de l'européen). Généralement ce sont les gents administratifs, membres du clergé, enseignants, techniciens qualifiés, assistants médicaux, etc. (Capelle Emmanuel, 1947, p. 65).

fondation en briques en terre cuite ou en moellons. Le sol de la maison est généralement en terre battue. Pour quelques maisons seulement que le parquet est couvert du ciment. Quant au plafond, il est fait en nattes attachées à une charpente en boiseries parfois primitives. Et les toitures sont en chaume, en tuiles végétales, en tôles de réemploi, en tôles galvanisées et en dalles de béton. La plupart de ces matériaux de construction sont fabriqués localement, sauf les tôles. Comme liant, à la place du ciment, on utilisait la chaux. Quant à la main d'œuvre non spécialisée, elle est fournie par le propriétaire ou sa femme. Toutefois, l'intervention de la main d'œuvre spécialisée (notamment briquetiers, maçons, charpentiers, menuisiers, ...) augmente au fur et à mesure que la maison se perfectionne, pour atteindre son plein effet dans la maison en matériaux durables.

Dans l'ancienne Cité, il n'y avait pas d'égouts. Chaque parcelle dispose d'une simple latrine formée d'un trou creusé ou foré dans le sol. Quelques dispositions d'hygiène étaient observées : on prenait la précaution d'éloigner autant que possible le puits là où il y a la latrine. Sans oublier que le sol entièrement sablonneux se charge du filtrage, qui paraît parfaitement efficace.

La seule avenue de l'ancienne Cité qui était éclairée est Prince Baudouin. Les maisons en matériaux durables qui la bordent ont été raccordées progressivement à la distribution d'électricité. L'autorité coloniale, se conformant à la loi sur l'urbanisme, se refusait de raccorder les maisons précaires (matériaux provisoires) en électricité.

Le besoin d'extension de ces Cités Anciennes (Léo I et Léo II) commençait à se faire sentir vers la fin des années 1920. La fameuse double séparation spatiale que constituaient initialement le boulevard Albert 1er (l'actuel boulevard du 30 juin) et la ligne du chemin de fer devenait de plus en plus caduque. Ce phénomène est relevé dans un rapport annuel de 1928 : « *primitivement isolées, ces cités touchent actuellement*

le quartier européen par la suite de l'extension de celui-ci »¹². A cela s'ajoutent des milliers des demandes insistantes de parcelles demeurant sans suite favorable, suivis de la hausse exagérée du loyer mensuel et de l'émergence du marché noir des parcelles en pleine explosion (Capelle Emmanuel, 1947, p.40). Face à cette situation et aux abus répétés, un seul remède fut retenu : nouvelle et considérable extension de la Cité. On voit cela dans la note du Commissaire de District Urbain Wauters en 1927 vivement incité par la situation des cités indigènes de Kinshasa (Léo I) et de Léopoldville (Léo II ou Kintambo) écrit :

(...) Nous pouvons ajouter qu'il est inutile de créer une ville moderne, bien équipée, si à côté nous laissons subsister une ville indigène, foyer tant préparé pour toutes les épidémies. (...) Léopoldville peut être à tout moment menacé d'une grande épidémie. La méningite cérébro-spinale, la paralysie infantile ont été amenées par les Bazombo de l'Angola en 1921. Depuis cette époque il y a chaque année des cas de méningite cérébro-spinale constatés. (...) qui nous assure que ces mêmes Bazombo n'introduiront pas un jour la peste ou la fièvre de l'Angola. (...) Nous devons prévoir à Léopoldville la construction des cités indigènes, construites en matériaux durables, pourvues de voirie, d'égouts, de distribution d'eau et de l'éclairage¹³.

Cette note, à mon avis, n'est qu'un stratagème du pouvoir blanc qui voulait s'assurer le soutien d'une petite bourgeoisie africaine et diviser la population en classes distinctes. Car le manque d'infrastructures sanitaires ajouté à la forte densité de population serait à la base de cette grande épidémie qui menaçait la santé de la population autochtone de Léopoldville. Mais l'ambition de Wauters de construire de nouvelles cités en matériaux durables, équipées des infrastructures indispensables (voiries, égouts, eau potable) et de l'électricité pour endiguer l'épidémie de méningite cérébro-spinale serait passible de sécurisation des conditions de vie des populations. Étant donné que cette proposition d'extension des quartiers africains (nouvelles cités) devenait inéluctable, quelques suggestions furent recommandées, lors des débats ani-

12 Rapport annuel sur l'activité de la colonie du Congo belge pendant l'année 1928, p. 63, cité par Catherine Steinegger, 2000, p. 38.

13 (Passage souligné dans l'original de la note rédigée en 1927). Cités indigènes de Léopoldville. Doc. N° 15, Note du Commissaire de District Urbain Wauters, septembre 1929 § 111 –Fonds des archives du district de Léopoldville, reproduit par Congo belge, Service des archives (1959, 38-39) cité par Steinegger Nzie Cathérine, 2000, p. 38.

més par les responsables administratifs.

Quatre pratiques de sécurisation des conditions de vie furent alors suggérées par l'administration coloniale (Steinegger Nzie Catherine, 2000, p.40):

- 1° l'instauration d'une « zone neutre » ;
- 2° des mesures d'hygiène à prendre dans la cité indigène existante et dans la cité à construire ;
- 3° la cité indigène constituant un ensemble compact versus la fragmentation en petites unités séparées ;
- 4° le mode de construction, soit par une entreprise générale sous l'égide des pouvoirs publics, soit par les futurs propriétaires eux-mêmes.

L'instauration de la zone neutre

La proposition d'instaurer une zone neutre a semblé obtenir le consensus parmi le personnel administratif colonial. La population européenne se sentait menacée par des épidémies du fait que les parties africaine et européenne de la ville venaient de se toucher. Ainsi, les cités indigènes constituaient de plus en plus, pour les européens de Léopoldville, une menace sanitaire sérieuse.

Il importe aujourd'hui de les reporter en arrière et de maintenir entre les cités et la ville européenne une large zone sanitaire¹⁴.

On voit très bien que la création d'une telle zone s'imposait. Malgré que celle-ci désignait une ceinture de ségrégation raciale. Que représente cette zone/bande neutre à l'heure d'aujourd'hui ? Cette zone neutre continue à produire encore des effets de ségrégation aujourd'hui. Bien qu'empiétée par-ci par-là par les squatters, elle marque la séparation entre les riches et les populations pauvres de la ville.

Cette séparation pose bien des problèmes. Du point de vue urbanistique, deux cités servant à entretenir les différences ethniques des deux races en présence poussent qu'on le veuille ou non. Sur le plan social, le noir était considéré comme inférieur à l'homme blanc. Il ne jouissait d'aucun respect de ce dernier. Vraisemblance, c'est le cas encore

¹⁴ Rapport annuel sur l'activité de la Colonie du Congo belge pendant l'année 1928, page 63 cité par Catherine Steinegger, 2000, p. 40.

aujourd'hui.

La création de cette ceinture de séparation devrait nécessiter la destruction d'une partie de l'ancienne cité africaine. Par conséquent, un tel aménagement devrait exiger le relogement des personnes et leur expropriation. Mais le coût d'une telle opération ferait l'objet entre autres d'un débat administratif parmi les membres de la commission des cités et d'une expertise très cruciale pour le dédommagement. Je ne vais pas analyser ces paramètres. Mais le seul paramètre ayant retenu mon attention dans ce point est la largeur prévue pour la zone neutre.

L'emplacement de cette cité [la Nouvelle Cité] avait été déterminé après échange des vues entre le gouvernement de la Province et le gouvernement Général, et après avis des autorités médicales à environ 3 km de l'extrémité de la zone bâtie européenne¹⁵.

Cette grande distance de trois kilomètres proposée à cette « zone neutre » était revue à la baisse par le Gouverneur Général de la Colonie Tilken qui prescrivit successivement deux kilomètres de largeur en 1928 puis 800 mètres en 1930. Ensuite en janvier de 1930, le Commissaire de District De Bock soumit son projet « Formule nouvelle¹⁶ » à l'examen du comité urbain (Steinegger Nzie Cathérine, 2000, p.42). De Bock proposa la réalisation de la « zone neutre » en deux étapes : d'abord, il serait créé sur toute la longueur de la zone européenne un parc large de 300 mètres (...). Cette zone de ségrégation serait portée par la suite sur une largeur de 800 m (...)¹⁷. Pour De Bock, les raisons de ce réajustement sont d'ordre économique et pratique¹⁸. Car l'éloigne-

15 Archives africaines, n° 14814, Cité indigène de Léopoldville, District Urbain, Rapport de la réunion de la commission des cités du 27 janvier 1930.

16 Il s'agit ici d'une version modifiée de la « Formule initiale » du même De Bock. En janvier 1929, son projet initial avait été basé sur une zone de ségrégation plus étendue. Il estima que plus de 40.000 parcelles de la cité indigène devaient être expropriées et évalua le coût des indemnités à 20 millions de francs de l'époque, somme qui pouvait être réduite de deux tiers par l'adoption d'une zone neutre d'environ 250 mètres (Archives africaines, Léopoldville, TP et AIMO, n° 16.190, Notes succinctes concernant le déplacement de la cité indigène, par le Commissaire de District Adjoint, De Bock, 1er juin 1929).

17 Archives africaines, Cité indigène de Léopoldville, District Urbain, n° 14814, Rapport de la réunion de la commission des cités du 27 janvier 1930.

18 De Bock fait observer dans les discussions que : 1° Ce sera la ruine de tout le

ment exagéré de la population africaine ne pouvait ne pas entraîner des ruptures entre les deux communautés. Et puis, ces ruptures seraient désavantageuses pour la communauté européenne. Il fallait à tout prix éviter des dépenses trop élevées du fait des expropriations (...). Alors qu'une bande plus étroite inoccupée serait plus facile à entretenir et on garderait un nombre restreint des parcelles à exproprier (...). Sans oublier qu'il y avait quelques habitants de la cité indigène qui y avaient construit des maisons en matériaux durables dont l'expropriation pèserait très lourd au budget de la colonie et poserait un problème social. Connaissant très bien que partout où il y a des menaces de destruction des maisons, surtout en dur comme c'est le cas, les réactions violentes ne manquent pas. On peut présumer en effet que ce sont ces facteurs plaidés ci-dessus qui ont conduit encore une fois à la modification de la « Formule nouvelle » de De Bock pour ramener la zone neutre entre 250 et 300 mètres, une année plus tard. Cette solution paraissait la plus appropriée dans ces temps de crise économique des années 30. Finalement, une zone neutre d'une profondeur comprise entre 250 et 300 mètres a été exécutée malgré les insistance du service de l'hygiène de la porter à 500 mètres. Elle est occupée par un magnifique parc portant le nom de « Parc De Bock ». Deux amis des plantes : le Maître De Bock et l'agronome Roeck ont été chargés d'embellir ce parc au profit des expatriés (Steinegger Nzie Cathérine, 2000, p. 44). On y a érigé ensuite le jardin Zoologique (Capelle Emmanuel, 1947, p. 8). Cette zone neutre, d'utilité de cordon sanitaire et d'espace d'agrément, accueillait des chômeurs volontaires dans les cultures maraîchères. Au sud de cette zone neutre commence la Cité Indigène.

En 1931, la ville apparaissait nettement scindée en deux parties. La plus ancienne, à l'ouest, montre la cité de Kintambo construite dans sa partie nord jusqu'au niveau de l'avenue de l'Equateur. L'occupation de l'espace semble discontinue dans la partie sud. Toute la cité est ceinturée par une large couronne où sont pratiquées des cultures qui

commerce de détail et la dévalorisation des immeubles servant de magasin. Déjà à l'heure actuelle, le commerce se plaint de la concurrence exercée par les commerçants indigènes, dont les frais généraux sont moindres et ne sont pas soumis aux mêmes taxes. 2° Les grandes distances à parcourir vont provoquer des difficultés énormes, même s'il existait un moyen de transport en commun. Quasi tous les noirs vivant dans la cité viennent travailler dans la ville européenne et doivent y être de grand matin, surtout les serveurs, afin de permettre aux européens d'être servis à temps pour de rendre à leurs occupations (Archives africaines, n° 14.814, 1930).

forment une espèce de mosaïque de champs, de jachères, d'espaces défrichés et d'espaces vierges. Cependant au nord de la cité, au-delà de la voie ferrée et du boulevard du 30 juin (actuelle avenue colonel Monjiba) sur la courbe de la baie de Ngaliema, prend place le quartier résidentiel européen, sous les hautes frondaisons des vieux manguiers et des baobabs. Ce lieu marque l'emplacement de l'ancien village de Kintambo. Un peu plus loin sur le fleuve, sont érigées les installations portuaires.

Des mesures d'hygiène à prendre dans la Nouvelle cité indigène

Les pratiques de sécurisation des conditions de vie s'étaient élargies à l'hygiène qu'il fallait apporter dans la ville européenne. Elles étaient différentes de celles utilisées dans la cité où habitaient les autochtones. Cependant, pour ce qui est de la lutte contre le moustique, elles se faisaient dans toute la ville, aussi bien à la cité indigène que dans le quartier européen. Pour mener à bien cette lutte, Kinshasa était divisé en quatre zones : le centre de la ville européenne, Ndolo, Kalina et la cité indigène. Ces zones étaient confiées chacune à un agent européen. La cité indigène par exemple était le domaine de M. Cabu (Leleux A., 1934, p. 23). Chaque zone était ensuite divisée en six secteurs, qui sont visités successivement chaque jour de la semaine. Les gîtes permanents et les marais de tous ces secteurs qu'il faut soigneusement pétroter sont visiblement indiqués sur des cartes, tableaux et graphiques. Un tableau renseigne les gîtes possibles, habituellement rencontrés dans les différents secteurs. Ensuite, chaque genre de gîte reçoit une abréviation alphabétique : T.P. qui veut dire trace de pas, T.M. : trou de manioc, etc.... Un autre tableau indique les gîtes périurbains. Cette lutte anti-moustique s'étendait jusqu'à deux kilomètres au-delà de la dernière maison de la cité. Ces informations récoltées périodiquement lors des visites d'inspection figuraient sur des cartes, tableaux et graphiques de renseignements. Ce qui permettait d'apprécier la situation sanitaire dans la ville et, se rendre bien compte des périodes dangereuses de l'année et du genre de moustique qu'on peut rencontrer suivant les saisons.

Quittons cette approche organisationnelle, pour rendre compte des pratiques sur le terrain de la lutte contre le moustique. Quatre équipes de cinq unités visitaient quatre rues en même temps : un chercheur de

gîtes et un pétroleur travaillaient de chaque côté de la rue ; le cinquième homme de l'équipe, armé d'une pelle, enfouit les tins, rats et chats crevés, et tous les détritiques dont on pouvait se débarrasser immédiatement. Toutes les équipes se lançaient dans le travail d'hygiène au signal d'un coup de sifflet. Elles recherchaient les gîtes, faisaient des observations aux occupants des parcelles, pétrolaient et enfouissaient. Un bidon de mazout formait l'échelon de ravitaillement. A chaque avenue transversale, les équipes s'attendaient pour reformer le groupe et un nouveau coup de sifflet leur ordonnait de continuer la progression. Cette technique d'attaque rassurait les équipes de tout éliminer sans qu'un seul rat ne puisse s'échapper. Chaque jour, les chercheurs de gîtes rapportent au laboratoire des échantillons de l'eau et des larves qu'ils ont trouvées. Un registre spécial est tenu donnant toutes les indications statistiques sur la date, le lieu, le genre de gîte et l'identité du moustique.

Du point de vue assainissement, une étude d'évacuation des eaux et d'assèchement des marais était réalisée. On drainait les eaux en direction du canal secondaire de la Belgika au fond de l'avenue de Barumbu. Du côté de la plaine de Lemba, on plaçait des tuyaux d'écoulement pour assécher les marais en visant une meilleure déclivité à donner aux tranchées et aux drains.

Même la problématique de l'assainissement et de l'équipement approprié à envisager pour la Nouvelle Cité était débattue dans le conseil des responsables administratifs. L'accent mis sur la commodité, obligeait que chaque habitation soit équipée d'une douche et d'un W.C. En début des années 1930, il a même été proposé des toilettes communes pour 60 personnes, à répartir dans la Cité. Fin 1930, De Boeck proposa au comité urbain : 1° la construction des installations d'hygiène générales comprenant les W.C., les douches, les lavoirs, les bornes fontaines et les dépotoirs (...); 2° conduites d'eau ; 3° le drainage des terrains et égouts ; 4° l'épuration des matières fécales par fosse septique¹⁹. Cette proposition n'a pas rencontré l'assentiment de tout le comité urbain. Ce dernier s'est finalement déclaré en juin 1931, partisan de la formule « amélioration des fosses arables existantes ». Il a estimé

19 Archives africaines, n° 14814, Cité indigène de Léopoldville, District Urbain, Avant-projet de la cité indigène à Léo-Est, Note explicative, par M. De Boeck, du 25/11/1930.

que la construction de W.C. public et leur entretien, occasionneraient des frais trop importants en pleine période de crise économique des années 30. Le Commissaire de District Urbain De Boeck a approuvé la proposition du comité urbain. Il a, d'ailleurs, défendu le choix du système des fosses arabes devant le Gouverneur de la Province du Congo-Kasaï qui le remettait en question (Steinegger Nzie Cathérine, 2000, p.47).

Ce système des fosses arabes ne pouvait que favoriser la prolifération d'insectes tels que les moustiques et des mouches dans la cité. Etant donné que la fosse septique individuelle, solution optimale, coûte chère, des discussions tournaient au tour de la construction de latrines collectives à fosses septiques avec chasse d'eau périodique ne nécessitant pas l'intervention de l'usager. Cette alternative fut immédiatement rejetée car l'indigène serait, pensait le comité urbain, inapte à utiliser ces installations modernes et les mettrait rapidement hors usage. Cet investissement non productif est resté sans suite. Le projet fut alors abandonné. A la place, les toilettes turques ont été creusées dans chaque parcelle de la Cité indigène. Avec l'inconvénient majeur de polluer la nappe aquifère souterraine. Celle-ci pouvait un jour être utilisée dans la distribution d'eau dans la ville et provoquer d'énormes problèmes de santé.

Cité indigène divisée en unités séparées

La proposition du comité urbain de créer une cité indigène constituant un ensemble compact versus la fragmentation en petites unités séparées est restée lettre morte.

Vers la fin des années 1920 une Cité Indigène qui, anciens et nouveaux lotissements, ne devrait former qu'un seul tout géographique, est coupée en deux:

A l'est, l'aérodrome, avec sa piste, son couloir de dégagement, comprenant servitude « non-aedificandi » et sa zone de protection anti-amarile où aucune habitation n'est tolérée.

A l'ouest, la station internationale de radiocommunications et de radioguidage (dite : Le beam), avec sa zone neutre de 400 mètres (Cappelle Emmanuel, 1947, p. 10).

De même, la création de « zone neutre » ayant entraîné non seulement la destruction d'une partie de la Cité Indigène existante et le relogement de la population concernée a permis l'élaboration du projet de la « nouvelle cité ». En 1928, il fut décidé que l'extension de la Cité Indigène ne pourrait pas se faire sur l'emplacement du camp Léopold (actuel camp Kokolo) et du domaine militaire, à l'ouest de l'avenue Joséphine Charlotte (avenue du 24 novembre ou de la Libération). Ce domaine militaire immobilisait un nombre respectable d'hectares et empêche la jonction des Cités de Léo-Est et de Léo-Ouest. Cette rupture dans le tissu urbain subsistera jusqu'à la fin de la période coloniale et même peu après l'indépendance en 1960.

Plus tard vers les années quarante, la Nouvelle Cité, composée des quartiers, devenus actuellement communes, Kalamu, Kasa-vubu (ex-Dendale) et Ngiringiri fut implantée au sud de la première cité indigène de Léo I ultérieurement divisée en trois quartiers : Barumbu, Kinshasa et Lingwala (Saint-Jean), mais séparée par une deuxième « zone neutre », en partie affectée à des installations radio. Vers les années 1950, l'administration choisit de créer des unités de taille limitée, séparées les unes des autres et bien en retrait de l'agglomération existante, lors de l'implantation des Cités planifiées.

Le mode de construction

La politique de stabilisation des travailleurs s'est imposée et le gouvernement colonial en a pris l'initiative par le décret du 16 mars 1922. Il a obligé chaque employeur à pourvoir au besoin en logement de son personnel dans une distance ne dépassant pas 5 km du lieu de travail (Marc Pain, 1984, p. 30). D'où certaines firmes telles que l'ONATRA (anciennement appelée Otraco), se sont lancées dans la construction de camps pour les travailleurs. Cette décision administrative entraîne le développement du quartier Kalina à l'ouest du noyau initial.

En 1927, le Commissaire du District de Léopoldville, M. Wauters, trouve qu'il était temps que la construction de la Cité indigène ne soit plus assurée par l'initiative privée des africains et des entreprises. Il proposa

un projet de « cité planifiée » à réaliser sous l'égide des pouvoirs publics. Ce projet était accompagné d'un cahier des charges qui devrait orienter désormais la construction à Léopoldville. Le comité urbain y veillait et ce, conformément au plan général de la ville. Ce cahier stipulait spécifiquement des travaux de voirie, égouts et distribution d'eau, les types d'habitations à ériger, leur nombre et leur répartition d'après les besoins. Pour financer les travaux, deux propositions étaient retenues : s'adresser à un groupe financier puissant, soit constituer une société, associant les petites et grandes entreprises de Léopoldville.

En 1928, un projet semblable a été proposé. Ici, l'administration municipale devrait assumer la construction des quartiers complets et assurer la location des logements aux africains ou en confier la gestion à un concessionnaire. Les types de maisons envisagés étaient démontables. L'Ingénieur Itten écrit en ces mots au Gouverneur général :

(...) des carcasses métalliques avec parois de remplissage en briques constitueraient la solution idéale de la question, en permettant, dans la suite, en cas d'extension de l'agglomération urbaine principale, de procéder au déplacement des quartiers indigènes, avec un minimum de pertes²⁰.

On voit très bien que la seconde proposition s'écarte de celle du commissaire du District Urbain Wauters, qui voulait associer les entreprises de la place dans la construction de la Nouvelle cité. Ensuite, dans le premier projet, l'africain serait logé par l'employeur. Dans le second, il serait locataire des maisons appartenant à l'administration. De Bock, lui, s'est opposé à cette vision d'appropriation de logement.

En janvier 1930, le contre-projet du Commissaire de District De Bock fut adopté par la commission urbaine. Son projet « Nouvelle Formule » tenait compte des possibilités financières limitées des pouvoirs publics. Il répondait aux exigences minima de l'hygiène et présentait l'avantage majeur en ce qui concerne le début des travaux de construction qui n'avait pas de délai fixe. Les travaux pourraient être entamés sans délai.

20 Archives africaines, Cité indigène de Léopoldville, District Urbain, n° 14814, Note de l'Ingénieur en Chef Itten au Gouverneur Général, 17 avril 1928.

Le Commissaire De Bock avait obtenu du gouvernement, un crédit d'un million pour avance aux congolais désireux de construire en matériaux durables (Marc Pain, 1984, p. 32). Des avances sont faites, ou mieux des prêts, à ceux qui en font la demande et en sont jugés dignes. La Reine Astrid a aussi placé des fonds.

Comment procédait De Bock pour accorder ces prêts ?

Les demandes de prêts introduites étaient munies d'un plan. La liberté entière est laissée au constructeur de construire sa maison selon son choix. Le constructeur reçoit une avance. Il peut ajouter à ce prêt un pécule personnel pour bâtir. Le plan soumis peut évidemment faire l'objet d'amendement sous forme des conseils. Quand on introduit sa demande, il faut faire connaître les ressources dont on dispose, sa situation de famille, les principales clauses de son contrat d'engagement, ... Une enquête discrète permet à l'administration de se rendre compte de la valeur de l'individu et de la stabilité de ses revenus professionnels.

En cas de résultats positifs, un contrat est établi par lequel on s'engage à rembourser autant par mois. Et aussi, on accepte de donner sa construction en garantie. On reçoit par la suite une sorte de lettre de crédit, avec laquelle on peut s'adresser chez les divers fournisseurs, qui y inscrivent le montant des fournitures. Le paiement effectif se fait sur présentation des factures de matériaux de construction. Dans le corps du contrat, la date à partir de laquelle le remboursement du prêt prend cours est clairement stipulée. Généralement, après quatre ou cinq mois précédant la signature que le remboursement commence. Ce système de prêt a commencé à fonctionner en 1933 (Leleux A., 1934, p. 27-29).

Un bon nombre d'organismes et de formules de prêt ont vu le jour dès les années trente (Marc Pain, 1984, p. 32) :

- Le Fonds d'Avance,
- Le Fonds du Bien-être Indigène (FBI)
- La Formule Grevisse, etc...

Le Fonds d'Avance

Le système de prêt « *Fonds d'Avance* » a vu le jour en 1929 (Steinegger Nzie Catherine, 2000, p. 54). Il a permis la construction de la Nouvelle cité. Entre 1932-1933, les missions catholiques de Léopoldville furent comptées parmi les pionniers qui ont organisé un système de prêts aux autochtones pour la construction de maisons en pleine propriété (Maximy René de, 1984, p. 108). Mais cet effort missionnaire n'a pas duré longtemps faute d'argent. Ensuite le district urbain de Léopoldville a pris la relève et créé un Fonds d'Avance. Grâce à ce dernier que des maisons en matériaux durables ont été construites par des noirs eux-mêmes et pour leur propre usage. Le ministère des Colonies créa des offices chargés de construire des maisons, de les vendre ou de les donner à bail à la population congolaise. Ces offices étaient des établissements publics autonomes, jouissant de la personnalité civile. Ils fonctionnaient pareillement aux entreprises privées de part leur structure et leurs méthodes de travail. En 1950, la gestion de Fonds d'Avance qui concernait des projets de construction individuels, était associée à celle des Offices des Cités Indigènes (OCI). Et même quand l'Office des Cités Africaines (OCA) a repris les affaires des OCI, le partenariat fut reconduit. Le Fonds d'Avance a mis à la disposition de l'OCA d'importantes sommes d'argent (750 millions de francs comme capital de démarrage et 1.357 millions de francs) allouées au Plan décennal de 1949 entre 1950 et 1956. Une vraie industrie immobilière vit alors le jour avec cette création des cités planifiées, apparues comme de véritables villes satellites pouvant abriter des dizaines de milliers de personnes. Et un plan d'urbanisme, élaboré en 1949 prenant compte de fonctionnement de la ville entière et de son évolution, était obéi pour la première fois. Pour cela, les procédures d'appropriation du sol étaient simplifiées par les autorités. L'objectif était simple : « *il ne faut pas, singulièrement, qu'un esprit procédurier arrête l'élan pionnier : on simplifie les lois* » (Maximy René de, 1984, p. 89).

Le Fonds du Bien-être Indigène (FBI)

Ce Fonds fut créé en 1947. Il a concouru de façon générale au développement matériel et moral de la société indigène coutumière. Il s'agit de l'encouragement au paysannat. Le Fonds convenait de guider les congolais dans la voie de renaissance agricole qui leur permet d'atteindre la prospérité et de ne pas abandonner leurs terres...

La Formule Grevisse

La formule Grevisse est une méthode qui n'était pas appliquée à Léopoldville. Elle était mise en œuvre à Elisabethville, à Jadotville et à Kolwezi. En quoi consistait cette méthode ?

La méthode Grevisse consistait à mettre en commun les moyens de l'Etat, de la municipalité, des employeurs et des travailleurs. L'Etat finançait l'équipement des lotissements (voirie, infrastructures diverses) et alimenter un fonds d'aide à la construction. La municipalité exécutait les travaux, distribuait les parcelles et les matériaux de construction aux congolais, et surveillait la réalisation des travaux ainsi que le recouvrement des crédits. Les employeurs payaient les indemnités de logement et les travailleurs édifiaient leur maison soit de leurs propres mains, avec l'aide de leur femme, de leurs enfants ou amis, soit en recourant à la main d'œuvre qualifiée²¹ ... Cette méthode fut créée en 1948 par F. Grevisse, Commissaire de District du Katanga. Elle a produit plus de 8.000 logements entre 1949 et 1956 et permis de loger rapidement, décemment et à bon compte des milliers de citoyens. Des nouveaux quartiers étaient assainis et munis des infrastructures attractives. Au même moment à Léopoldville, une autre solution était envisagée. L'Office des Cités Africaines était chargé, dans le cadre du plan décennal de 1949, du projet global couvrant le projet d'urbanisme, l'aménagement complet des lotissements en infrastructures et équipements communautaires, la conception et construction des logements ainsi que la vente et la location des maisons aux congolais. Plus de 40.000 logements ont été construits avant décembre 1959 (Steinegger Nzie Catherine, 2000, p. 70).

1.3 Une urbanisation contrôlée et ségrégationniste (1908-1955)

Le peuplement du territoire suivait un plan d'aménagement. Il était ordonné par décret et confié à l'architecte urbaniste G. Ricquier. Comme ce plan tenait compte des réalités et allait dans le sens d'une ville moins ségrégationniste, il devait être remplacé par celui de M. Heymans en 1953. Le nouveau plan de M. Heymans a continué à être appliqué jusqu'en 1967 c'est-à-dire après l'indépendance du Congo (RD). Il a maintenu la deuxième zone neutre de séparation que G.

²¹ Grevisse, 1951, p. 69 ; cité par Catherine Steinegger Nzie, 2000, p. 69.

Ricquier a supprimée et, a limité la ville européenne au centre historique de la Gombe et au site collinaire. Ce plan a préservé les intérêts privés et les concessions que les sociétés et les particuliers ont possédé dans la plaine et à l'est, en direction de Kingabwa (Marc Pain, 1984, p. 35-36). Dans l'entre-temps, l'idée de l'extension-Est était admise et engagée ; la création d'une vaste zone industrielle à Limete a été entreprise.

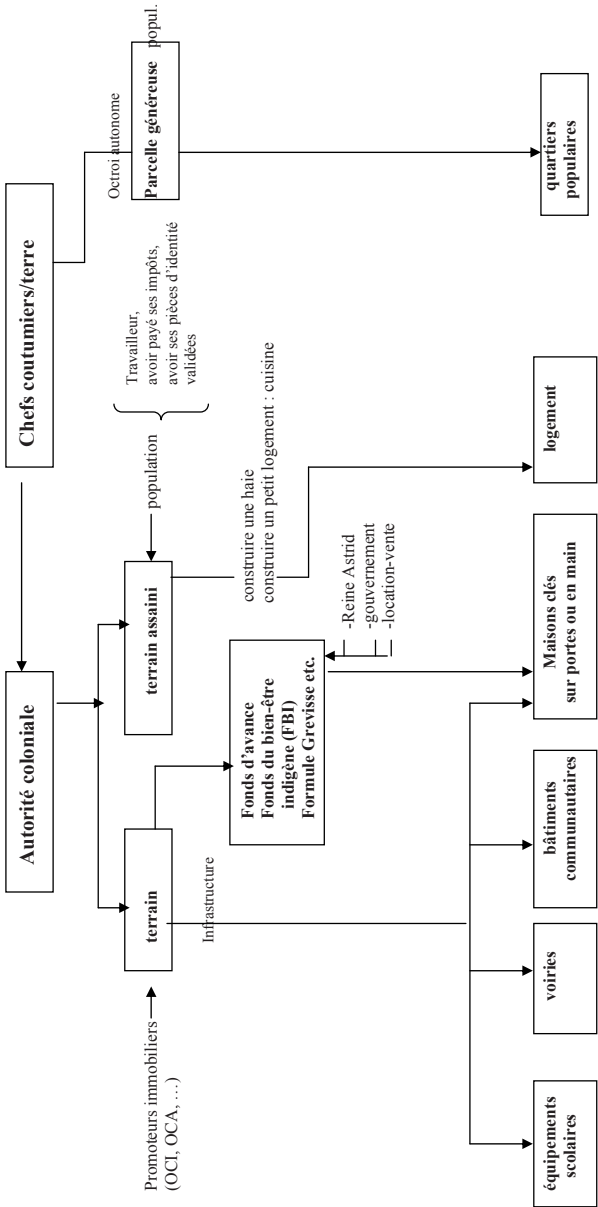
Les cités de Lingwala, Kinshasa, Barumbu, sont totalement loties, ainsi que celle de Kintambo. Quant aux nouvelles « cités », elles sont issues de la politique de l'habitat plus volontariste d'après la guerre et de l'expérience acquise à travers les réalisations du Fonds d'Avance. Avant les années cinquante, le groupe des anciennes cités se prolonge vers le sud par les nouvelles cités de Dendale, aujourd'hui Kasa-vubu, et de Ngiri-Ngiri. Celles-ci sont bien conçues (trames équipées ou trames assainies): des lotissements très structurés, une voirie bien revêtue, un assainissement correct, l'adduction en réseaux d'eau et électricité, un habitat avec des maisons jumelées et des immeubles en bande à un seul niveau, ..., un autre habitat auto-construit et strictement contrôlé. Les habitants construisaient eux-mêmes leur logement, en respectant le plan tracé au sol, la réglementation et selon les moyens et les besoins de chacun (Maximy René de, 1984, p. 112-114).

De 1954 à 1960, l'O.C.A. a continué à créer des nouveaux lotissements pour y ériger des cités planifiées. Matete, Bandalungwa et Lemba ont été construits par l'Office National du Logement (ONL), alors Office des Cités Africaines (OCA). La construction de la ville satellite de N'dili était effective à partir de 1955. Cette production de ville a commencé par un préalable aménagement de terrain : tracé au sol et drainage. Ensuite, sa réalisation a laissé aux propriétaires le soin de la construction. Mais celle-ci était inscrite dans un plan original et un réseau d'égouts ainsi qu'un circuit macadamisé de pénétration primaire étaient assurés.

Pour la première fois, l'habitat à deux niveaux et en immeubles collectifs notamment dans les communes de Bandalungwa et de Matete, et aussi en maisons jumelées à un étage dans la commune de Lemba faisaient leur apparition.

C'est donc là une véritable révolution du mode d'habiter et de financement de logement avec cette innovation à la suite du décret du 07 juin 1949.

Schéma 1.2 : Urbanisme planifié



Source : Lusamba Kibayu Michel, 2005, p. 39.

Ensuite, la cité de Kalamu avec, au Nord, le camp Kaouka et le quartier du 20 mai, s'étale au-delà de la rivière Funa ; plus à l'Est, au-delà de la rivière Yolo, sont érigés le quartier résidentiel de Limete et la vaste zone industrielle.

Ces cités planifiées ayant apporté une image nouvelle de la ville ont presque toutes les caractéristiques communes. Elles sont faites de l'imbriication de petits îlots qui portent sur chacune de leurs façades des groupes de logements jointifs individuels, bâtis suivant des normes identiques. Au cœur du quartier, on arrive à une place très active, cernée de boutiques et de logements conçus pour leur fonction commerciale. Tout près, un îlot réunit un complexe scolaire. Les équipements scolaires sont distribués régulièrement dans toute la cité et repartis suivant le nombre d'habitants de chaque îlot. Au-delà de la rue principale, prennent place les bâtiments administratifs et sociaux (maison communale, tribunal, poste, dispensaire et foyer social). Ces espaces sur lesquels les cités planifiées ont été érigées, sont des anciens villages achetés auprès des chefs de terres par l'autorité coloniale.

En regardant la trame générale de la ville, on se rend vite compte que cette implantation des cités planifiées comporte, certes, des biais. Les cités planifiées semblent former une entité bien ordonnée ; mais en considérant l'ensemble du développement urbain, elles sont juxtaposées aux anciens quartiers. Aucun trait entre ces nouvelles cités planifiées et les anciens quartiers et, aucune intégration à la morphologie urbaine se confirment. Les cas les plus frappant sont sans doute le fait que les nouveaux quartiers planifiés peuvent être pris en tenaille par les anciennes cités, vice versa. Parfois les anciennes cités se trouvent malheureusement en cul de sac et reçoivent toutes les eaux des pluies de la provenance des quartiers planifiés.

Cependant cette occupation de l'espace urbain s'est faite dans le respect des règles d'urbanisme en s'appuyant sur le développement de la fonction industrielle, cela était dû à la maîtrise et au contrôle de la croissance de la population par le pouvoir colonial.

Dès 1957, les premières extensions autoconstruites s'imposent dans cette partie Est de la capitale. Des communes de Ndjili et de Masina devenaient alors ouvertes à l'urbanisation de l'époque coloniale (Mwamba wa Mwamba, 1997, p. 51)

L'examen des principaux éléments du phénomène urbain à Kinshasa au cours de cette période permet de constater que le développement

de la ville se 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.

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 1.2, ci-dessus, illustre bien que seuls les chefs coutumiers ou chefs de terre étaient consultés directement en cette matière par l'autorité coloniale pour toute fin utile. La production de l'espace se faisait sur un terrain loti ou assaini. C'est à ce stade qu'il y avait intervention d'autres acteurs immobiliers tels que les promoteurs immobiliers, la population, etc.

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

La spéculation foncière perpétrée 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 terre (Marc Pain, 1984, p. 38). Mais ces terres qui ne pouvaient être vendues qu'à l'Etat 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 Congo (RD).

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 sont conférées aux chefs de chefferies et secteurs des compétences ou plus des compétences foncières qu'ils n'en avaient traditionnellement. La gestion des conflits fonciers est de la compétence des tribunaux de chefferie ou de secteur. La jurisprudence confirme que : le tribunal coutumier avait la compétence de statuer sur les problèmes qui touchent le secteur foncier (Mugangu Matabaro Séverin, 1997, p. 102). On voit ici que le pouvoir de régulation vient d'être accordé aux tribunaux traditionnels. Les chefs de circonscriptions traditionnelles étant choisis parmi les autochtones sont biens des chefs des clans ou chefs coutumiers. Ils tiennent à ce que les transactions obéissent essentiellement aux formes prescrites par la coutume.

III. Les enjeux de création des quartiers populaires de 1960 à nos jours

A l'aube du 30 juin 1960, la question de l'extension maîtrisée de l'agglomération de Kinshasa se pose, suite à l'étalement des quartiers, à la forte demande en logement de la population africaine, et enfin à la distance toujours accrue entre les zones d'emploi du bord du fleuve et les cités indigènes.

La politique d'aménagement de l'espace urbain perd peu à peu son autorité suite à la désobéissance civique des chefs coutumiers en signe de protestation contre l'Etat. Le mouvement fut suivi par des groupes tribaux. Dès lors, plusieurs formes de production du territoire ont vu le jour. Il s'agit donc là des diverses formes d'urbanisation. Celles-ci mobilisent les actes singuliers de production d'espace et déterminent les types de villes ou des quartiers.

1. Une urbanisation spontanée (1955-1990)

1.1 Conquête de parcelle de terre et leur exploitation

Depuis déjà 1953, on assiste à un développement extraordinaire de Kinshasa-Est. Les raisons de ce développement sont multiples :

- la présence de terrasses alluviales, vastes étendues planes moins accidentées ;
- le coût peu élevé des terrains que l'on achète plus volontiers aux chefs coutumiers qu'aux agents de l'administration ;
- l'axe routier est une sortie privilégiée vers l'Est de la ville en direction de l'aéroport international de N'djili et de l'arrière pays du Bandundu (Atlas de Kinshasa, 1975, planche 13) ;
- le faible pouvoir d'achat de majorité des populations ne permet plus à celles-ci de s'acquitter normalement du loyer dans les quartiers proches du centre ville ; etc.

Les groupes tribaux ont envahi le territoire urbain pour protester contre l'autorité coloniale. Notamment, les Bakongo ont occupé le quartier Kimbanseke, les Bateke se sont implantés à Mombele à la suite du refus de l'administration de créer un lotissement de 4.000 parcelles et les Bayaka se sont regroupés à camp Luka, à Bumbu, à Selembao,...

Dès ce moment, la régulation autonome coutumière des terres redevenait de plus en plus dominante. Le chef de terre décide de l'octroi des parcelles de terre. Dans l'entre-temps, le lotissement suivant les normes officielles commence à perdre son ampleur, c'est-à-dire il se fait sans tenir compte des avis et considérations urbanistiques et aussi des besoins de demandeurs de terre. Mwamba wa Mwamba confirme dans son travail que les chefs coutumiers ont été les véritables promoteurs fonciers dans cette extension (Mwamba wa Mwamba, 1997, p. 51). La ville s'accroît par création continue de nouveaux lots à l'initiative principale des chefs coutumiers.

Cette invasion littérale de la plaine due à la désobéissance civique des chefs de terre va jusqu'à la limite des collines en l'espace d'un laps de temps très court. Les cimetières n'ont pas été épargnés. Les nouveaux quartiers de Camp Luka, Bumbu, Makala, Ngaba, Mombele, Kimbangu sont en pleine expansion avec moins de confort urbanistique. Les terrasses de N'djili et de Kimbanseke sont occupées de part et d'autre du Boulevard Lumumba jusqu'à la rivière Mangu. Le village de Kingabwa devient une extension au plan régulier existant, au-delà de la zone industrielle de Limete. Les collines de Djelo-Binza, Selembao, Kisenso sont envahies.

En 1975, le développement en direction des extrémités Ouest et Est de la ville, est confirmé. A l'Ouest donc, l'espace est en voie d'urbanisation vers Kinsuka, et toute la colline Ikusu commence à être lotie. La ville gagne en direction des installations industrielles de Briqueterie de Kinshasa (brikin) et de l'usine textile de CPA.

A l'Est, l'étalement de la ville est plus accéléré qu'à l'Ouest. L'habitat déborde largement au sud sur le site collinaire. A Masina, commune postérieure à 1960, le couvert végétal est peu développé, mais les arbres sont denses. A cette époque, le quartier plus récent Masina III, par exemple, comporte quelques alignements d'arbres encore jeunes. L'arboriculture y est naissante. La savane, pauvre et basse, s'étend, au-delà, vers l'aéroport de N'djili. Le parcellaire est matérialisé, les tas de sable disséminés sur le sol annoncent les constructions prochaines (Maximy René de, 1984 ; Mwamba wa Mwamba, 1997).

De 1968 à 1975, l'urbanisation se fait sur le site actuel de la commune de Ndjili, une grande partie de Masina et de Kimbanseke. De 1975 à 1987, elle s'étend vers le sud de kimbanseke à plus de 8 km du boulevard Lumumba et au nord de Masina. Cette extension progresse ainsi vers les collines au sud et les zones marécageuses au nord. Elle se poursuit jusqu'à la commune urbano-rurale de la N'sele et celle de Maluku, à environ 80 km du centre ville.

Vers la Commune de Mont Ngafula, les collines sont envahies. Au sud de Selembao et Lemba, les lignes de faite sont bâties à Badiandingi, Ngafani et au-delà du Campus Universitaire. Pendant ce temps, sur le long de la vallée de la rivière N'djili se développe l'habitat. Au-delà de l'aéroport international de N'djili, on observe une croissance remarquable des villages de Mpassa, Mikonga, Kinkole, Maluku, etc...

1.2 Nature de l'habitat et leur production

Les quartiers populaires ainsi créés comprennent aussi bien des maisons modernes que des maisons à matériaux peu durables. Mais la majorité des maisons, l'œuvre des populations ayant le revenu très modeste, est construite en matériaux durables. Cependant, la plupart des ces maisons sont souvent inachevées compte tenu de la crise économique du pays et de faible pouvoir d'achat des populations. Rares sont celles qui arrivent au stade de finition effective. Elles sont juxtaposées aux maisons modernes. Il n'y a donc pas d'intégration des maisons dans ces quartiers populaires, ni des ces quartiers populaires dans l'ensemble des quartiers constituant l'habitat urbain. Les services urbains sont inexistant dans les quartiers populaires. En plus, les réseaux urbains en présence sont l'œuvre des habitants de ces mêmes quartiers. Ailleurs cependant, quelques actions dans la voirie et drainage des eaux pluviales sont observées dans les quartiers modernes tels que Gombe, Limete et Ngaliema uniquement.

Au fur et à mesure que la situation socio-économique des anciens occupants s'améliore et les nouveaux arrivants présentant un peu plus des moyens s'installent, ces quartiers populaires deviennent peu à peu bien intégrés, l'habitat devient de bonne qualité et la cité plus attractive. Au cours de cette période, les quartiers populaires n'étaient

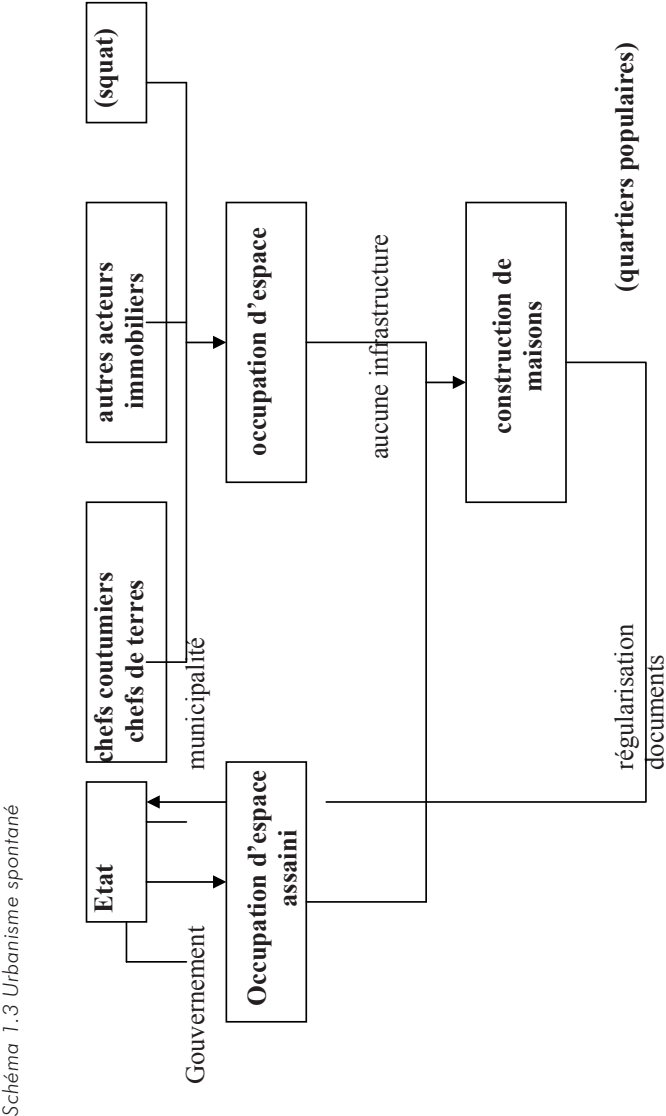
pas suffisamment valorisés par l'Etat comme à l'époque précédente ni totalement abandonnés comme à la période après l'indépendance, néanmoins ils bénéficient de quelques services publics d'hygiène et de salubrité.

Donc, les caractéristiques physiques conjuguées sur l'espace urbain expliquent la ségrégation de l'habitat toujours perceptible aujourd'hui. La pointe de Gombe, les sommets plats ou arrondis des collines, les versants adoucis de Joli-Parc, Binza, Mont-Amba, Mont-Ngafula portent un habitat résidentiel de type européen, peu dense et de qualité. Tandis que la basse ville est entièrement conquise par la population et la sensation d'inconfort est renforcée par la forte densité de l'habitat.

La production du territoire au cours de cette période allant de 1960 à 1990, est illustrée par le schéma 1.3 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'Etat l'absolu pouvoir sur la gestion foncière. Aucune forme de partenariat avec d'autres acteurs n'est envisagée dans la tenure foncière. En plus, certaines de ces dispositions ont créé des interférences réelles et sérieuses entre les services de l'Etat (Urbanisme et Affaires foncières). Aussi, l'ingérence de nombreux acteurs dans le secteur foncier relevant même de l'Etat, 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 du foncier. L'ancienne coopération ou collaboration étroite qui régnait entre l'Etat et les chefs de terres 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. A cet effet, les populations locales tentent de s'approprier de parcelles de terres afin

de rester sous l'abri des menaces des certains propriétaires de maisons véreux.



Source : Lusamba Kibayu Michel, 2005, p. 40.

Dès la promulgation de la loi Bakadjika du 7 juin 1966 assurant à la République Démocratique du Congo la plénitude de ses droits de propriété sur son domaine et la pleine souveraineté dans la concession des droits fonciers, forestiers et miniers sur l'étendue de son territoire, le contrôle de la terre par les chefs coutumiers se glisse vers d'autres acteurs de tout genre. Jusqu'à la production des logements, les tenants de parcelles de terres ne disposent d'aucun document parcellaire. La régularisation de ces documents auprès des services de l'Etat se fait souvent après la construction pour quelques consciencieux seulement ; mais d'autres n'y pensent même pas, ils se croient bien en sécurité.

2. L'urbanisation post-ajustement structurel : de 1990 à nos jours

1.1 Concept

L'ajustement structurel des années quatre-vingt fut une politique imposée en Afrique. Il visait à rétablir les grands équilibres macro-économiques, financiers et budgétaires des pays en crise. L'idée générale était qu'il fallait aider l'émergence de nouveaux acteurs capables de mettre enfin l'Afrique sur le chemin de l'accumulation productive. Cependant, les contraintes sévères imposées aux politiques sectorielles (notamment la réduction des dépenses de santé, d'éducation, des subsides aux produits de base et le démantèlement des services publics) ont eu pour conséquences : l'affaiblissement de l'Etat et sa mise sous-tutelle multinationale, l'ingérence extérieure susceptible de remodeler la nature des Etats africains, la création d'une désindustrialisation, le licenciement massif de fonctionnaires, etc.

S'agissant de la République Démocratique du Congo, des pillages et de tensions politiques de 1990 ont aggravé la crise politique, économique et sociale déjà créée par l'application du programme d'ajustement structurel. Les entreprises privées ferment leurs portes. Une inflation virulente frappe le pays de plein fouet. La production économique chute suite à l'environnement économique et monétaire très hostile. Toute la population se réfugie dans le secteur informel. Devant chaque parcelle, on peut rencontrer un étalage de petit commerce. Des activités de survie s'intensifient.

1.2 Occupation, exploitation, communication et gestion d'espace

Durant cette période, la ville de Kinshasa n'était pas régie par un plan d'aménagement quelconque. Les anciens plans d'aménagement à savoir le schéma directeur de 1967 et celui de 1975 sont évidemment dépassés et ensuite rendus caduques ou obsolètes à toute initiative d'aménagement urbain. Eu égard à l'affaiblissement de l'Etat dans son rôle « régulateur », les nouveaux quartiers populaires poussent de partout. A la différence des anciens quartiers populaires pris en charge par l'Etat, les nouveaux sont abandonnés à eux-mêmes. Les anciens quartiers populaires des années antérieures à 1970 étaient vite récupérés par l'Etat pour leur réhabilitation. Avant que les succès économiques encore modestes des politiques de développement inspirées de l'industrialisation dans le milieu des années 60 ne cèdent à la crise vers la fin des années 70, ces quartiers populaires bénéficiaient des tous les services urbains adéquats (hygiène et salubrité, curage des caniveaux, asphalte des routes et avenues, ...). Mais les nouveaux quartiers populaires semblent être loin de donner satisfaction quant à leur réseau de voirie, leur système de drainage, les équipements scolaires et sanitaires, etc... Le réseau de voirie est entièrement en terre. Les sections de rues en terre sont de petite dimension. Sur les rues en cause, il y a de points où on a érigé de barricades parfois en épaves d'engin empêchant la circulation de véhicules susceptibles d'endommager la chaussée. Aussi ces rues sont dépourvues de caniveaux. Quant aux équipements scolaires, leur nombre est insignifiant voire inexistant dans certains coins. On remarque dans ces quartiers l'absence quasi-totale des centres hospitaliers, à part quelques dispensaires privés non équipés.

Comme l'Etat semble démissionnaire depuis des décennies, plusieurs lotissements sont nés et ont grandi simultanément en divers endroits, indépendamment les uns des autres. Plusieurs quartiers populaires ont été créés. La pression de la demande de terre étant maintenue, chaque propriétaire coutumier voulait profiter des circonstances pour gagner de l'argent. D'où l'émergence de nouvelles zones périphériques couvertes en peu de temps d'un quadrillage de piquets délimitant les lots à vendre. Le mouvement s'est donc étendu. Le plan d'ensemble est toujours géométrique : damier à cases rectangulaires ou trame rayonnante. Le caractère artisanal du travail sur terrain, qui s'effectue plus souvent à l'aide d'une corde étalonnée que d'une vraie chaîne d'ar-

penteur ou d'un théodolite, explique certaines irrégularités et des parallélismes douteux ; cependant dans l'ensemble, le résultat obtenu de manière empirique est meilleur, et en manière d'implantation au sol, ces lotissements n'ont guère à envier à ceux que dessinent des experts-géomètres. C'est plutôt dans la périphérie que la situation s'annonce dramatique. Car en cherchant à satisfaire les nouvelles demandes de terre, les chefs coutumiers recourent aux parcelles supplémentaires trouvées sur les pentes.

1.3 Etat des quartiers

Dans ces quartiers populaires, il va se poser un problème du respect des alignements. Les voies d'accès au tracé sinueux sont difficilement praticables. Au demeurant, la circulation des voitures est dans ce cas impossible. La vente des parcelles n'entre pas dans un cadre officiel et légal : elle ressort au droit coutumier, mais avec introduction d'éléments monétaires. Certains chefs coutumiers vendent tout après le lotissement et s'en vont ailleurs. Ils s'installent un peu plus loin dans la campagne. Ils sont rarement présents dans les anciens quartiers de la ville.

Il se pose un problème auquel doit faire face la population kinoise pour bâtir une maison. Il est d'ordre financier. Il est hors question de s'adresser à une entreprise spécialisée, dont le devis serait bien trop élevé. C'est donc en achetant les matériaux et en s'adressant à un maçon que le citoyen arrive à construire. Il se procure d'abord sable et ciment. Le sac de ciment coûte 15 USD et 24 brouettes livrent une capacité de 1,8 m³ du sable au prix de 15 USD. Et puis il passe à la fabrication de parpaings. Le fabricant de ceux-ci travaille manuellement à l'aide d'un moule métallique d'origine artisanale pour faire, avec un sac de ciment, une quarantaine de parpaings, nombre non recommandé par les spécialistes (on recommande 30 à 35 briques par sac de ciment). Il faut environ un millier de parpaings pour élever une maison de taille moyenne (2 chambres + 1 salon + cuisine + 1terrasse).

La construction de maison par le maçon a lieu pendant la constitution des matériaux de construction. A chaque rupture de stock, les travaux de construction sont arrêtés. Dans la phase terminale, on achète de bois de charpente (chevrons et lattes), de clous, de tôles ondulées, de

la chaux, ... Il restera seulement la pose des portes et des fenêtres, le travail de menuisier pour des huisseries en bois et la peinture à l'intérieur de la maison.

En pratique, le propriétaire peut déjà s'installer à la maison dès que le toit est posé. Les ouvertures sont obstruées pendant la nuit avec des planches, de la tôle, parfois même des parpaings. Certains se contentent d'une couverture partielle, sur la moitié ou les trois quarts de la longueur de la maison, renvoyant son achèvement à des jours meilleurs. Ils vivent, en attendant, dans une ou deux pièces seulement. Ce mode de production du territoire est à la base de la création de quartiers populaires. Mais dans cette forme de production de la ville, le tissu urbain semble être en crise. La voirie est totalement en piste de terres battues ; l'absence d'infrastructures de drainage entraîne des inondations ; le manque d'un système organisé d'assainissement pose le plus grave problème d'évacuation des déchets ; les quartiers sont quasiment privés d'eau, d'électricité et de téléphone ; et enfin les équipements socio-communautaires sont à peine présents (hôpital, école, ...).

Devant cette incapacité de l'administration publique de fournir des services sociaux et techniques élémentaires aux nouveaux quartiers populaires, ou même d'assurer la maintenance des infrastructures existantes, les populations de ces quartiers se regroupent dans une forme d'association sans but lucratif (une organisation sociale) afin de pallier aux insuffisances de l'Etat-nation. Cette organisation permet aux populations de mettre leurs moyens ensemble dans le but de relier les nouveaux quartiers aux réseaux voisins de fourniture en eau et en électricité. Les moyens en question sont d'ordre technique, humain et financier. Le savoir faire technique ajouté à la participation active et aux apports financiers des habitants contribuent à la connexion des quartiers aux réseaux de distribution des services. Cet apport populaire a le mérite de rendre les milieux plus vivables : éclairage, eau potable, etc. Ce regroupement des habitants est une initiative populaire semblable aux mutuelles. Mais il est fondé sur les principes formels de l'économie sociale. Car il fonctionne suivant une finalité de rendre service à la collectivité plutôt que de profit individuel, une autonomie de gestion dans la prise de décision, un processus de décision démocratique (une

personne = une voix) et une primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des personnes. Il collabore à peine avec l'administration des quartiers pour les matières nécessitant le visa de celle-ci. Leur phénomène s'est manifesté de manière frappante à partir du début des années 1990. Mais ces genres d'organisations vont au-delà de l'économie de la débrouille, elles apportent l'eau et l'électricité qui manquent dans la plupart des quartiers issus des lotissements créés par les chefs coutumiers. Les ressources allouées à la production d'eau et d'électricité dans les quartiers populaires proviennent des cotisations ponctuelles des habitants. Ces derniers cotisent non seulement pour permettre aux quartiers d'acquérir certains équipements techniques mais aussi capitaliser des alliances et créer des nouveaux réseaux.

De façon pratique, les habitants choisissent un délégué qui est chargé de mener des démarches afin de relier le quartier en eau et en électricité. Le délégué contacte les techniciens habilités à offrir ces services. Dans beaucoup de cas, ce sont les travailleurs des sociétés de fourniture d'eau et d'électricité qui s'en occupent et ce, de manière informelle ou illicite. Car les directions techniques des services d'adduction d'eau et d'électricité ne sont pas tenues au courant au moment des travaux d'installation des réseaux. Une fois que le compromis est trouvé, le délégué en informe les membres. Ensuite, l'opération de cotisation peut alors commencer après avoir fixé le montant à verser par chaque membre. Ce montant est arrêté de commun accord. Une équipe très réduite de mobilisateurs est ainsi constituée. L'objectif de l'équipe est de convaincre tous les habitants du quartier à contribuer. L'argent récolté est payé aux techniciens chargés d'effectuer des travaux d'infrastructures techniques. En plus de ces travaux d'établissement des réseaux des services urbains, la population elle-même tente à lutter contre les érosions qui menacent les quartiers. Les arbres sont plantés pour en endiguer. Et quelquefois les sacs remplis du sable sont aussi utilisés à cette fin. Cette initiative populaire contribue énormément à l'amélioration des conditions de vie des habitants tant sur le plan sanitaire que sur le plan environnemental...

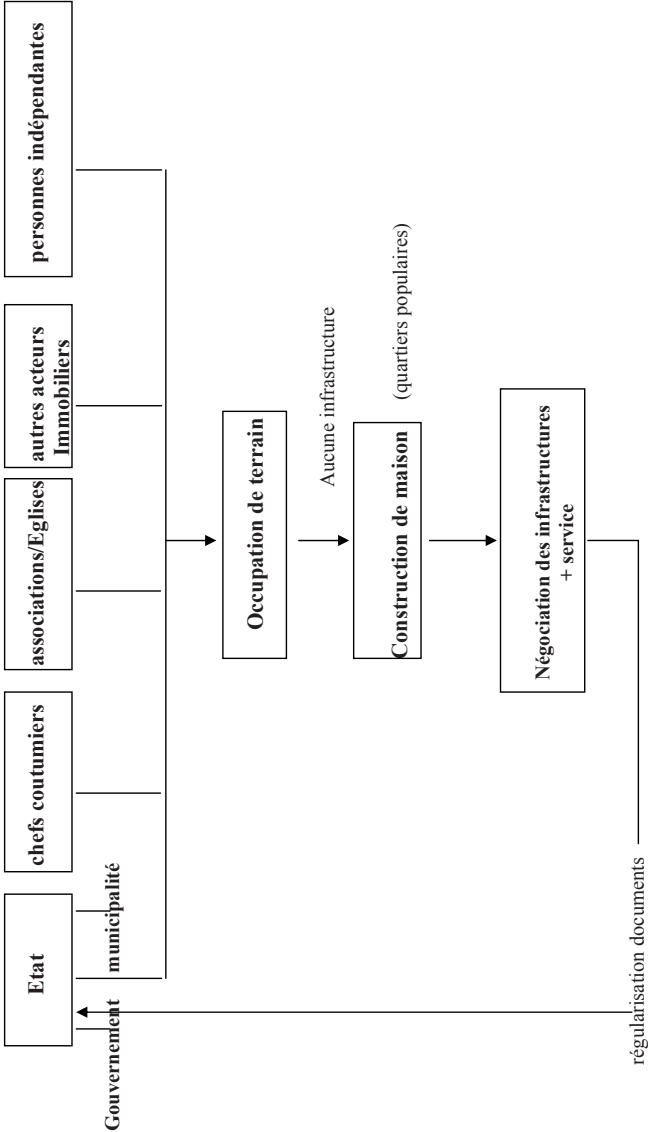
Ces quartiers populaires s'étendent plus vers l'Est. Ils existent depuis l'époque coloniale à côté des cités planifiées. Malgré la cassure entre eux sur le plan « organisation urbaine », les quartiers populaires

jouent un rôle complémentaire dans l'armature de l'espace urbain. Ils sont une continuité et conséquence logiques d'un développement spatial à la suite d'une explosion démographique. Cependant, il est assez fréquent que le propriétaire de maison dans la cité planifiée soit aussi propriétaire d'une ou deux maison(s) mise(s) en location dans les quartiers populaires. Les services urbains ne s'occupent que des quartiers modernes et planifiés. Certains quartiers populaires ne reçoivent qu'occasionnellement le service urbain d'assainissement. D'autres n'en reçoivent même pas. Ils regorgent à cet effet d'énormes crasses.

Le schéma 1.4 décrit ci-dessus le processus de production du territoire urbain après 1990. La présence des 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 se négocient après l'occupation du terrain par un habitat. Il s'agit notamment des rues dépourvues d'infrastructure de drainage, d'adduction en eau et en électricité, de téléphone, ... Les démarches conduisant à l'obtention des actes juridiques de la parcelle se font après l'érection des maisons.

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'Etat 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'Etat 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. Ce compromis est traité en terme de quotas de parcelles de terre qu'il faut allouer à chaque partie. Ces arrangements ne sont basés sur aucune règle écrite. Mais l'Etat, malheureusement, s'incline devant cette procédure ambiguë et sans avenir prometteur.

Schéma 1.4. Urbanisme post-ajustement structurel



Source : Lusamba Kibayu Michel, 2005, p. 55.

IV. Interactions entre dynamiques démographique - urbanisation - environnement

Les dynamiques démographiques et l'urbanisation donnent lieu à des nombreuses interactions qui ont des conséquences importantes sur le cadre de vie des populations. Ces interactions et leurs conséquences ont trait aux défis urbains actuels des pays du sud en général et de Kinshasa en particulier.

Elles concernent les effets des dynamiques démographiques sur les ressources nécessaires à la satisfaction des besoins urbains (besoins d'espace, d'habitat, d'équipements et services urbains, d'assainissement, ...) et sur le cadre de vie. Ces interactions concernent aussi les impacts de l'environnement sur les populations Kinois (dégradation des conditions sanitaires, dévalorisation du cadre de vie) et sur le processus d'urbanisation (occupation spontanée d'espace, ou occupation anarchique).

Le tableau 1 ci après montre une forte urbanisation de Kinshasa proportionnelle à la croissance démographique. Une telle urbanisation ne peut rester sans produire des impacts sur l'environnement.

Tableau 1 : Etapes d'occupation du site et d'évolution de la population kinoise				
Période d'occupation	Population	Surface occupée en ha	Quartiers urbains produits	Commentaire compilé
1881-1908	6.113	140	Camp de toile en désordre, cases, baraques en tôles, bureau en planches au toit percé, cités indigènes précaires et cités européennes équipées : Mont Léopold, Kalina,	Phase d'exploitation du caoutchouc et de l'ivoire.
1908-1925	23.730	884	Quelques anciennes cités furent construites: Kinshasa, Barumbu et Kintambo	L'économie est marquée par l'essor industriel de Kinshasa au début de la période,

1925-1942	100.501	1.981	Construction de l'ancienne cité Lingwala et début de la création de nouvelles cités (Kasa-vubu et Ngiri-Ngiri)	Le départ massif des populations vers les campagnes entraîné par la crise mondiale (1930-1934).
1942-1959	402.500	5.512	Les cités planifiées composées de logements en bandes ou isolés sont construites par l'OCA ²² pour les fonctionnaires : Bandalungwa, Kalamu, Lemba et Matete	Création de la zone industrielle de Limete. Renforcement des mesures administratives contre les migrations pour éviter les débordements de mouvements liés à la réclamation de l'indépendance.
1959-1976	1.748.000	17.922	Création des quartiers Masina, Bumbu, Makala, Ngaba, Mont Ngafula, Badia-dingi, Kimwenza, Ngafani, ...	Troubles à l'intérieur du pays (1960-1967) ; déracinement des ruraux sans emploi ; désorganisation des circuits commerciaux ; immigration vers Kinshasa favorisée par l'ABAKO ²³ .
1976-1993	4.635.313	41.902	Kingasani ² , Mukali, Kinsuka, Kikimi,	Inflation du secteur tertiaire ; aggravation de la pauvreté et la crise urbaine par le système d'ajustement structurel ; pillages de 1991 et 1993 : destruction de l'appareil économique, crise économique et politique.
1993-2005	7.500.000	60.000	Maluku, Nsele, Mitende,	Une économie populaire caractérisée par les initiatives et les actions innovantes de survie.
Sources : Atlas de Kinshasa, 1975 ; Pain Marc, 1984 ; René de Maximy, 1984 et RDCongo -Min. TP et Infrast., BEAU, sd, p. 2-3 ; Mwanza wa Mwanza, 1997, p. 27 ; Lusamba Kibayu Michel, 2005, p. 57.				

²² Office des Cités Africaines

²³ Alliance du Bas Kongo, un mouvement politique dirigé par le 1er président du Congo Joseph Kasa-Vubu.

La recherche de ces impacts passe par analyse des interactions entre dynamiques démographiques et urbanisation d'une part et d'autre part par l'analyse des interactions entre développement et urbanisation.

Par rapport aux premières interactions qui concernent le tableau 1, on a enregistré plusieurs problèmes à Kinshasa.

Devant la grande question immobilière, les populations ne savent se retenir. Nombreuses envahissent des sites disponibles, urbanisables ou non urbanisables. Cette extension anarchique inhibe tous les efforts de planification urbaine. Elle s'accompagne d'une extension du périmètre urbain, un développement d'occupations spontanées. Alors, la ville s'étend démesurément vers l'Est jusqu'à Maluku (à environ 75 Km du centre ville) et vers Kasangulu, à la porte d'entrée de la province du Bas-Congo. Les conséquences directes de ce mode d'occupation de terre sont entre autres les phénomènes d'érosion qui entament le tissu urbain et engloutissent des millions de dollars aujourd'hui, la difficulté à desservir les populations en équipements et services urbains, la bidonvilisation, apparition des déviances propres aux marginaux, ...

Ces facteurs ont des impacts sur les populations urbaines et sur leur milieu ou cadre de vie. Parmi ces impacts, on peut citer la dégradation des conditions d'habitat, le non accès aux services et équipements urbains, l'exclusion sociale et spatiale, la destruction de l'agriculture périurbaine, l'occupation des zones à risque, ...

Les populations kinoises²⁴ doivent à cet effet faire face à l'insalubrité liée à la coexistence avec les eaux usées et les déchets, à des inondations fréquentes, à des difficultés d'accès aux équipements d'éducation, de santé, etc.... qui contribuent à la dégradation de cadre de vie des populations.

Dans le tableau 1, l'appréciation de l'habitat où interviennent plusieurs critères tels que les matériaux de construction (durable, précaire), l'accès aux services urbains ou desserte (eau, électricité, voirie, assainissement, équipements) et le taux d'occupation humaine du logement, évolue du plus confort (meilleure qualité) au moins confort (plus médiocre) en fonction de la dynamique démographique. On voit bien ici combien la pression démographique contribue à la dégradation

²⁴ Populations habitant la ville de Kinshasa.

des conditions d'habitat des populations kinois en accroissant la demande de logement tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les difficultés d'accès à un logement décent ont débouché à la recrudescence des occupations irrégulières des parcelles de terre et à une forte densification des parcelles dans les quartiers populaires surtout les plus anciens. Cette situation ne peut qu'entraîner le phénomène d'occupations spontanées des terrains, l'apparition d'habitations insalubres et précaires et une forte promiscuité pour les populations kinois occupant des quartiers sans équipement adéquat et sans système efficient d'assainissement.

Certaines catégories des populations recourent aux matériaux de fortune comme les tôles de récupération, les planches, les briques adobe pour produire leurs logements. Toute cette situation fragilise les conditions sanitaires des populations et contribue à des conditions d'habitat les plus déplorables.

La croissance urbaine entraîne une grande pression sur les équipements existant, les besoins complémentaires d'équipements et les services urbains. Les besoins d'éducation, de santé, d'eau potable, d'électricité, des transports urbains et des infrastructures économiques et socioculturelles sont fonction du rythme d'urbanisation.

La croissance urbaine est un facteur d'augmentation de la consommation des biens. Cette augmentation de consommation des biens nécessite de l'assainissement ou gestion de déchets: l'évacuation des déchets et des eaux usées, le ramassage des ordures ménagères et l'élimination des déchets.

A Kinshasa, la collecte, le ramassage des ordures et leur traitement rencontrent des problèmes sérieux. Il n'existe pas des services municipaux de ramassage et de traitement des déchets. Les quelques privés, parfois mal organisés, ramassent des déchets auprès des ménages fortunés. Dans la majorité des cas, les ordures ménagères sont jetées dans des décharges publiques mal protégées et des dépotoirs sauvages, dans les cours d'eau et dans les ravins perdus du quartier. Ces décharges ne subissent aucun traitement. Leur production croît avec le nombre des personnes dans le quartier.

La croissance de la population urbaine débouche sur des effets socio-économiques tels que la pression sur l'emploi, le développement de l'économie populaire/informelle, l'augmentation des populations pauvres et la prolifération de certaines déviances comme la délinquance, la prostitution, la criminalité, ... Elle accroît le nombre de sans emploi c'est-à-dire la masse des personnes qui n'ont pas accès à un emploi rémunérateur. Les pauvres éprouvent d'énormes difficultés à s'intégrer dans une ville qui les repousse. Ils déploient des stratégies : l'insertion dans l'informel, la criminalité, la mendicité et la délinquance.

L'environnement ne subit pas seulement les effets de l'urbanisation liée à cette dynamique démographique. Il rétroagit sur l'urbanisation en réponse aux actions subies et peut lui-même agir en fonction de son état. C'est probablement les conséquences de la dégradation du cadre de vie sur les populations urbaines et celle des conditions environnementales sur le processus d'urbanisation.

Il s'est avéré que les conditions déplorables d'habitat, d'hygiène, d'assainissement et des pollutions générées par la croissance urbaine à Kinshasa ont produit une dégradation du cadre de vie des populations dans certains quartiers. Celle-ci ne pouvait qu'affecter la santé physique et mentale des kinois.

Quant aux mauvaises conditions d'assainissement que connaît la ville, elles favorisent la prolifération des mouches, des moustiques, des cafards et plusieurs autres insectes, vecteurs de maladies. En effet, la propagation rapide des maladies comme la typhoïde, le paludisme, les diarrhées et la gastro-entérite en est l'affirmation.

Les pollutions les plus courantes à Kinshasa sont dues aux nombreux sacs en plastiques qui traînent partout dans la ville, aux décharges incontrôlées et aux dépotoirs sauvages présents à plusieurs endroits des avenues, aux poussières sablonneuses insalubres des rues non bitumées, aux automobiles, aux déchets dangereux provenant des hôpitaux -centres de santé -maternités, aux déchets chimiques -inflammables -corrosifs -toxiques, etc.

D'autres nuisances non moindres qui limitent l'épanouissement des populations sont dues à l'occupation anarchique du sol, à l'absence des aires de détente et de loisirs, à la destruction des espaces verts urbains.

Ces différentes interactions et leurs conséquences ne peuvent expliquer à elles seules toutes les relations entre l'urbanisation et l'environnement à travers les effets de la croissance démographique sur les ressources naturelles et le cadre de vie des populations. Dans ce cas, on peut s'imaginer que toute la problématique des relations entre urbanisation et environnement est loin d'être épuisée par ce premier regard d'approcher ces relations.

Un second regard susceptible de compléter le premier regard d'approche tiendra compte des effets de dynamiques de développement mises en œuvre et des externalités positives de l'urbanisation sur l'environnement par le développement territorial.

Conclusion

Au terme de cette note, on peut enfin dire que depuis la période pré-coloniale – coloniale – et l'indépendance, deux grands ensembles urbains coexistent dans la production du territoire urbain.

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

Le deuxième ensemble 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 d'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 de modernes. Les populations elles-mêmes prennent en charge la gestion de leur quartier. Ces quartiers sont en veilleuse et comprennent des belles maisons qui avoisinent des villas.

Parmi de nombreux modèles de production d'espace donnant naissance aux différents types des quartiers à Kinshasa, celui improvisé par les acteurs populaires semble prendre le dessus sur tous les autres. Dans ce modèle de production d'espace, le chef coutumier est devenu un véritable « promoteur immobilier » sur la scène foncière. Il joue l'interface entre les demandeurs de terre et l'État. Mais officiellement, le chef coutumier n'est pas reconnu par la loi dans la gestion d'espace. Il s'impose malgré tout sur la scène foncière.

La consommation de l'espace urbain à Kinshasa s'est effectuée concomitamment à la croissance démographique. Celle-ci est alors étroitement liée à l'environnement et a contribué au phénomène d'urbanisation.

Il s'est avéré que la population et l'urbanisation sont indissociables et que leurs effets sont réciproques. A l'heure d'aujourd'hui, les dynamiques démographique, d'urbanisation et environnementale laissent des marques inquiétantes sur le territoire de Kinshasa : la qualité de l'habitat et de l'environnement urbains pose des sérieux problèmes de salubrité de la ville.

Notice bibliographique

BONTINCK F. (1990), « Entre Brazzaville et Kinshasa : l'Île Mbamu » dans *Zaire Afrique*, n° 247-248, 383-408 p.

CAPELLE Emmanuel (1947), *La cité indigène de Léopoldville*, Imbelco, Léopoldville, 108 p.

De SAINT MOULIN Léon (1969), *Visage de Kinshasa et Problèmes de Pastorale*, C.E.P., Kinshasa, 44 p.

De SAINT MOULIN Léon (1971), « Les anciens villages des environs de Kinshasa », *Études d'Histoires africaines*, II, Ed. Nauwelaerts, Louvain, 83-119 p.

De SAINT MOULIN Léon (2001), *Évolution de la population urbaine de la République Démocratique du Congo*, communication au cours du Séminaire national de concertation sur le Plan d'Action National pour l'Habitat, GHK, du 12 au 15 mars, 20 p.

LELEUX A. (1934), *La cité Indigène de Kinshasa*, Le courrier d'Afrique, Léopoldville, 33 p.

LUMENGANESO Kiobe Antoine (1982), *Aux origines de la ville de Kinshasa*, Centre de Recherche Pédagogique, Kinshasa, 59 p.

LUMENGANESO Kiobe Antoine (1995), *Kinshasa : Genèse et sites historiques*, A.G.B., Kinshasa, 223 p.

LUSAMBA Kibayu Michel (1996), *L'utilisation des matériaux locaux de construction et l'amélioration de l'habitat en milieu rural. Cas de la Zone de Mbanza-Ngungu*, Facultés Catholiques de Kinshasa, 170 p., mémoire DS.

LUSAMBA Kibayu Michel (2005), *Le rôle des chefs coutumiers dans la production de la ville : le cas de la ville de Kinshasa-est*, Louvain-la-neuve, 176 p., mémoire DEA.

MAXIMY René de (1984), *Kinshasa, ville en suspens...*, Editions de l'Orstom, Paris, 476 p.

MUGANGU Matabaro Séverin (1997), *La gestion foncière rurale au Zaïre. Réformes juridiques et pratiques foncières locales : Cas du Bushi*, L'Harmattan, Louvain-la-Neuve, 331 p., (thèse).

MWANZA wa MWANZA (1997), « Le transport urbain à Kinshasa : Un Nœud gordien » dans : *Cahiers africains*, L'Harmattan, n° 30, Paris, 149 p.

PAIN Marc (1984), *Kinshasa, la ville et la cité*, Editions de l'Orstom, Paris, 267 p.

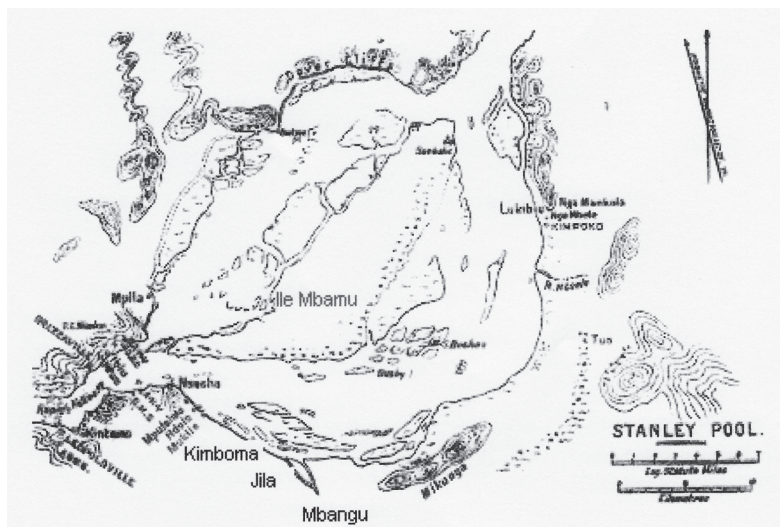
PUMAIN D., SAINT-JULIEN T., CATTAN N., ROZENBLAT C. (1992), *Le concept statistique de la ville en Europe*, Collection Eurostat, Thème 3, Série E, Office des publications officielles des Communautés Européennes, Luxembourg, 89 p.

STEINEGGER NZIE Catherine (2000), *Stratégies foncières et immobilières à Léopoldville - Kinshasa : La production d'une ville en Afrique centrale*, 150 p.

THYS van den Audenaerde Dirk (1989), *Naissance du Congo Belge. L'État indépendant du Congo 1500 photos d'époques sur le pays et ses habitants 1903-1904*, Didier Hatier, Bruxelles, 206 p.

WEMBY Lofudu Jules (2002), *L'évolution des modes d'habitat et des politiques d'urbanisation en République Démocratique du Congo*, CEDI, Kinshasa, 80 p.

Annexe



Source : Carte tirée de Léopoldville. Son Histoire 1881-1956, (Whymys, 1956, p. 23), légèrement travaillée par l'auteur.

La cartographie du Stanley-Pool tracée en mars 1877 après son passage le long de la rive Nord et détaillée par Comber, missionnaire baptiste anglais en octobre 1883, porte des indications des villages anciens tels que Kintamo, Kinshasa (Nsasha), Ndolo, Mikunga, Kim-poko (Léon de Saint Moulin, 1971, p. 83-119 et Antoine Lumenganeso K., 1995, p. 30-31).

L'île Mbamu (carte 1) d'une superficie de plus ou moins vingt kilomètres de longueur sur dix de largeur occupe le centre du Pool²⁵ (Antoine Lumenganeso K., 1995, p. 28). L'intérieur de l'île est peuplé de buffles, d'éléphants et d'hippopotames. Le sol de la rive septentrionale de l'île comprend du bois en abondance et l'extrémité sud-ouest est couverte d'herbes et de roseaux.

²⁵ Le mot Pool en anglais signifie plan d'eau, étang, lac (Bontinck, 1990). Pool Malebo est une zone où le fleuve Congo s'agrandit jusqu'à former un lac. Ce lac du fleuve était appelé Nkunda par les autochtones.