

**Cadre théorique d'analyse
des pratiques de sécurisation
dans le processus de la production
d'espace à Kinshasa**

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

Introduction	5
I. Conceptualisation de la production d'espace	7
1. Les concepts	7
Comment produit-on alors l'espace ?	10
Quelques critiques réflexives sur la production d'espace	12
1.1. Appropriier/appropriation	14
1.2. Exploiter	15
1.3. Communiquer/communication	15
1.4. Habiter	15
1.5. Gérer	16
2. Le modèle de système de production et d'organisation de l'espace	17
2.1. Le <i>maillage</i> et le <i>treillage</i> - lieu de travail et l' <i>habitat</i> : quatre images de l'espace géographique	21
2.2. Relations entre maillage–treillage–lieu de travail et habitat	27
2.3. La mobilité	29
II. Modèles théoriques de la production d'espace à Kinshasa	
Comment se sécurise le territoire à Kinshasa ?	34
1. Appropriation	34
1.1. Procédure normale de sécurisation d'une parcelle	35
1.2. Une procédure courante populaire de sécurisation de parcelle à Kinshasa	38
2. Habitation	40
2.1. Procédure formelle d'obtention d'autorisation de bâtir	40
2.2. Procédure de construction	41
3. Exploitation	43
4. Des structures de facilitation	46

5.	Gestion de l'espace urbain : enjeux de la production d'espace kinois	48
5.1.	Les administrations centrales	49
5.2.	Les Entités décentralisées	51
5.3.	Les chefs coutumiers ou chefs de terre	52
5.4.	Les populations/couches populaires	52
5.5.	Les Eglises et autres associations	53
5.6.	Les promoteurs immobiliers	54
III.	Proposition d'une grille d'analyse de sécurisation	57
	Conclusion	61
	Bibliographie	63

Introduction

Cette note vise à présenter le cadre théorique pour l'analyse de la production d'espace. La réflexion à la fois générale et conceptuelle s'articule autour du système d'organisation et de production d'espace dans la ville de Kinshasa en République Démocratique du Congo.

La présente introduction se veut un simple avertissement au lecteur qui décide d'explorer cette note. Je voudrais seulement l'avertir :

- d'abord de mon parti pris (à accepter ou à rejeter à l'issue de la lecture de l'article) quant à la définition de ce qu'il faut entendre par pratiques de sécurisation ;
- ensuite du plan d'exposé et de la trame de mon raisonnement.

Les pratiques sont l'ensemble des actes concrets posés par les acteurs sur la scène foncière et immobilière et qui concernent le processus de la production d'espace et leur sécurisation. Ces pratiques ou actions mobilisables dans le processus de la production d'espace se cristallisent par les modes d'appropriation, d'habitation, d'exploitation et d'échange ou de communication (treillage). Lesquels modes sur la scène foncière interagissent et sont coordonnés par des modes d'exercice du pouvoir, d'intégration symbolique, d'action sociale et de mobilisation des ressources. Certaines de ces actions créent des territoires, des passages, des parcellaires, des voiries, des réseaux, des espaces tributaires, des points nodaux, ..., bref tout ce qui est dans l'espace et qui est de l'espace sécurisé: équipements, infrastructures, voire traces d'usage et lieux reconnus.

Mais, la problématique de la sécurisation se pose dans ce processus de la production d'espace. Celle-ci prend une place de plus en plus importante dans la demande des populations d'améliorer leurs conditions de vie. La sécurisation des conditions de vie n'est pas qu'un enjeu économique. C'est aussi un enjeu de paix sociale et de citoyenneté. Paix sociale, parce que, dans un contexte de compétition croissante pour l'espace, des règles insuffisamment claires ou contradictoires, de production d'espace peu habituelle, favorisent les conflits, les confrontations, les rapports de force, parfois violents. A cela s'ajoutent la complexité et le coût de la production d'espace qui donne uniquement

accès à une petite élite, capable de reconnaître la procédure et d'en assumer le coût. Enjeu de citoyenneté, dans le cas où les citoyens bénéficient d'une garantie de droit. Garantie, par la reconnaissance de la régulation autonome du foncier et la définition des règles et procédures à la fois légitimes et légales. Garantie, dans l'amélioration de cadre et de la qualité de vie : production des équipements sociaux et d'un logement décent, l'accession à la propriété, jouissance d'un environnement serein (moins de nuisances sonores, très bonne gestion des déchets, moins de pollution, présence d'eau, d'énergie, des espaces verts, des éléments de la rue,...), une mobilité très fluide, une vie associative, le partenariat, ... sont là des éléments qui jouent un rôle capital à la sécurisation des conditions de vie dans un espace de vie.

Quant à la trame du développement de la note, je commencerai par la conceptualisation de la production d'espace. C'est l'objet de la première partie qui comprend la mise en évidence des concepts de base propres à la production d'espace.

La deuxième partie de l'exposé décrit les modèles théoriques de la production d'espace dans la ville de Kinshasa. Et enfin, une grille d'analyse de sécurisation des rapports complexes entre la société et l'espace marquera un terme à cette note.

I. Conceptualisation de la production d'espace

1. Les concepts

L'analyse de « production » d'espace, concept clé de cet article, dispose à présent de corpus théoriques différemment étoffés et suffisamment étudiés. Cette analyse fait appel à un effort d'identification des acteurs, de leurs intérêts, de leurs stratégies et de leurs représentations quant il s'agit de produits de l'activité humaine (Roger Brunet, 1997, p. 140).

Comme la production dont il est question ici concerne l'espace, je pense qu'il est plus avéré d'apporter quelques précisions sur le concept d'espace. Par exemple, en quoi l'espace est-il différent de territoire ? Ensuite, ajouter à cette distinction d'autres concepts dérivés de l'espace.

La revue de la littérature d'une démarche géographique présente un tableau synoptique ci-dessous pour différencier l'espace au territoire.

Espace	Territoire
• Produit de sociétés humaines • Héritages : naturels, historiques → environnement • Acteurs et stratégies → aménagement et conséquences • Un système de relation : pôles, réseaux, flux • Organisé : discontinuités, centres/périphérie • Il s'observe à des échelles d'analyse différentes : échelle locale, régionale, nationale, continentale	• Portion d'espace délimitée, nommée par une société ; • Un espace approprié, géré, aménagé par les collectivités humaines qui lui affectent des usages • Le résultat d'une construction sociale et politique provisoire • Le support d'une identité collective • Emergence de nouveaux territoires : les réseaux Véçu, affectif, produit du pouvoir → une finalité civique plus forte

L'espace est parfois pris dans le simple sens d'étendue. Pourtant, les géographes utilisent de plus en plus ce concept dans un sens différent, qui n'en justifie que mieux le recours distinct à la notion même d'étendue. Pour les géographes, l'espace n'est pas le milieu pour désigner uniquement l'environnement où se trouve l'être humain. Il est un produit des sociétés humaines résultant d'intervention des nombreux acteurs, de leurs stratégies et de leurs conflits d'intérêts... Henri Lefebvre souligne que toute société produit son espace, donc son tissu de rapports sociaux à travers « un support », son territoire (Henri Lefebvre, 1964, p. 461). Selon donc lui, l'espace se constitue de l'imbrication des rapports sociaux. A cet effet, l'espace est devenu fonctionnel d'une société. Etant donné que toute société produit son espace, alors chaque société se caractérise par un ensemble de rapports sociaux, rapports qui unissent les hommes entre eux pour organiser la production des biens matériels (Noël Françoise, 2006-2007, p. 12). Ces rapports permettent aux hommes de transformer collectivement le milieu naturel au moyen d'appropriation, d'exploitation, d'habitation, de communication et de gestion spatiale. Un tel espace comporte la marque des activités humaines qui s'y déroulent, donc des héritages (faits naturels et historiques) et un système de relations.

Il y a même lieu de parler d'espace collectif et d'espace individuel. L'espace collectif combine deux types d'exigences - les contraintes techniques et - les options culturelles. Il est à la fois un espace fonctionnel commandé par les besoins tels que circuler (voies de circulation ou fluidité de la mobilité), échanger (marchés et commerces) et un espace exprimant et reflétant les relations sociales (manifestations collectives, vie religieuse et festive).

Quant à l'espace individuel selon mon entendement, il est un espace acquis que l'on considère sien. On jouit de droit de l'organiser selon son goût propre et de l'adapter en fonction de ses besoins et de ses désirs.

Pour Castells, l'espace est l'expression de la structure sociale (Castells Manuel, 1972, p.152-155). Il est un produit matériel en relation avec d'autres éléments matériels, qui lui donnent une forme, une fonction, une signification. C'est donc là l'articulation entre l'espace et les autres éléments d'une réalité historique.

En outre, l'espace perçu et représenté n'est jamais neutre. Il y a toujours quelqu'un qui l'approprie. Alors, l'espace peut se transformer en territoire à travers les processus d'appropriation et d'identité (Debuyst Frédéric et al. (eds), 2001, p. 156). Il peut même s'observer à des échelles d'analyse différentes : échelle locale, régionale, nationale, continentale.

Cependant, le territoire est une portion d'espace qui a été délimitée, nommée par une société. Il est le support d'une identité collective par l'exercice de la fonction politique. Il est aussi le résultat d'une construction sociale et politique, d'où l'importance des héritages historiques. Cette construction sociale est qualifiée de provisoire. Le territoire est un espace singulier de part son environnement et ses paysages qui lui sont propres. Il est un espace approprié, géré, aménagé par les collectivités humaines qui lui affectent des usages. De lui, peuvent émerger de nouveaux territoires au moyen des réseaux.

Dans le cadre de cette note, l'espace que je considère correspond à un terrain. Lorsque ce dernier subit une forme de maîtrise exercée sur lui, il devient parcelle. Cette maîtrise n'est autre que la manière d'aménager le terrain (Hanin Yves, 2004, p. 13). Elle est l'expression de personnalité et d'identification des individus aménageurs. Dans ce cas, le terrain devient un lieu car il exprime une sorte de maîtrise et permet en même temps une certaine identité. Dès lors, le concept de lieu paraît à la fois une expression identitaire et les espaces maîtrisés au sein d'une étendue constituant le territoire.

Le concept de territoire ne peut pas être limité à un seul terrain aménagé. Dans ce cas, plusieurs espaces maîtrisés par les individus, formant de multiples terrains mis en relation dans l'espace et le temps, constituent leur territoire. Car chaque individu, ici, accorde un sens, une spécificité, une finalité à chacun de ses terrains. Ces lieux constitutifs du territoire sont donc des espaces que nous maîtrisons chaque jour. Par exemple notre bureau, notre domicile, la station de bus ou la gare du train pour se rendre au travail, etc.

Aussi, dans le sens étymologique de production, celle-ci est entendue comme création et apparition, mise en avant et mise au monde (Roger Brunet, 1997, p. 38).

Comment produit-on alors l'espace ?

Plusieurs corpus théoriques différemment étoffés existent sous forme des grilles de concepts spatiaux utilisables pour l'analyse et la production d'espace. Ces grilles ont servi de boîte à outils dans beaucoup des recherches sur la production de l'espace. Les plus connues sont celles de Jean-Paul Cheylan, Jean-Pierre Deffontaines, Sylvie Lardon et Hervé Théry apparues dans le numéro 4 de Mappemonde (1990), Manuel Castells et Roger Brunet dans Mondes nouveaux (1990).

Manuel Castells s'interroge sur les processus de production des formes spatiales. Dans ce processus, il relève le conflit des classes entre acteurs en présence. Castells analyse comment l'espace se trouve façonné par les éléments du système économique, du système politique et du système idéologique, par leurs combinaisons et par les pratiques sociales qui en découlent (Castells Manuel, 1972, p. 166). Chacun de ces éléments dispose d'une expression spatiale.

Pour Castells, le **système économique** s'organise autour des rapports entre la force de travail, les moyens de production et le non-travail qui se combinent suivant deux relations principales : la relation de propriété (appropriation du produit) et la relation « d'appropriation réelle » (procès technique de travail). Les expressions spatiales concrètes de ces éléments sont notamment (Castells Manuel, 1972, p. 166-167):

- *Production*. Elle est l'expression spatiale des moyens de production. Elle comprend l'ensemble d'activités productrices de biens, services et informations.
- *Consommation*. C'est l'expression spatiale de la force de travail. Elle est l'ensemble d'activités relatives à l'appropriation sociale, individuelle et collective, du produit.
- *Echange*. Il est un élément dérivé résultant de la spatialisation des transferts entre la production et la consommation, à l'intérieur de la production et à l'intérieur de la consommation. C'est le cas de la circulation ou bien de commerce.
- *Gestion*. Elle est le processus de régulation des rapports entre production, consommation et échange.

L'élément non-travail n'a pas d'expression spatiale spécifique. Il se traduit dans la manière dont les relations de propriété et d'appropriation

s'organisent par rapport à l'espace, ainsi que dans la forme de spatialisations de chaque élément.

Quant à l'articulation du **système politico-institutionnel** à l'espace, l'organisation se réalise autour des deux relations principales à savoir la relation de domination-régulation et la relation d'intégration-répression définissant ce système ainsi que des places ainsi déterminées.

Castells détermine l'expression spatiale du système institutionnel par (Castells Manuel, 1972, p. 167):

- le *découpage de l'espace*. Il s'agit là des agglomérations ou des communes.
- l'*action sur l'organisation économique de l'espace*. C'est donc à travers la régulation-domination que les institutions exercent sur les éléments du système économique y compris sur leur traduction spatiale (processus de gestion).

Enfin, le **système idéologique** organise l'espace en réseau de signes dont les signifiants sont faits de formes spatiales et les signifiés de contenus idéologiques. D'après Manuel Castells, l'organisation sociale d'espace peut être comprise à partir de la détermination des formes spatiales (Castells Manuel, 1972, p. 167):

- par chacun des éléments des trois instances (économique, politico-juridique, idéologique) qui sont toujours combinés avec les autres éléments de leur propre instance.
- par la combinaison des trois systèmes ou trois instances.
- par la persistance de formes spatiales suscitées par des structures sociales antérieures. Ces formes s'articulent aux nouvelles, produisant donc des situations concrètes toujours spécifiques.
- par l'action différentielle des individus et des groupes sociaux sur leur cadre ; cette action est déterminée par l'appartenance sociale et spatiale de ces groupes, mais peut produire des effets nouveaux, du fait de la spécificité du système d'interactions.

Roger Brunet, lui, a proposé une table de chorèmes ou de structures élémentaires de l'espace. Cette table est un classement de signes gra-

phiques symbolisant les structures spatiales élémentaires de l'espace dans le tome 1 de la *Géographie Universelle* (1990).

Les chorèmes expriment en effet des actions, des projets, des résultats qui composent la signature des sociétés. Ce sont à la fois des outils théoriques pour une démarche de généralisation à partir de monographies locales, des outils de communication pédagogique dans la démarche de modélisation afin de tester des hypothèses et élaborer des scénarios d'évolution et enfin des outils de raisonnement opératoire dans la démarche de recherche pour une valorisation des connaissances acquises par expertise ou une méthodologie de genèse de connaissance. En tant que produits et vecteurs d'action, ces structures élémentaires de l'espace (chorèmes) sont le fruit de stratégies territoriales et elles les guident. On y trouve les lois de l'espacement, de la distance et de la gravitation, et toutes les actions sociales d'appropriation, d'exploitation, de communication, d'habitation et de gestion (Roger Brunet, 1990, p. 90).

L'approche systémique de Roger Brunet met en lumière les interactions entre populations et ressources, information, capital, moyens de production, ainsi que les échanges d'énergie avec l'environnement des systèmes. L'ambition de sa grille est, en utilisant ces tables, de recenser cinq actes fondamentaux mobilisables dans la production de l'espace. Ces actes se font selon ces structures élémentaires, les produisent et produisent leur arrangement. L'arrangement même, la structure de la structure, est tout aussi révélateur des actes de production de l'espace, et finalement de la société elle-même, que l'occurrence des structures élémentaires (Roger Brunet, 1990, p. 90). Ces actes dont j'ai eu à les citer dans la problématique sont : *approprier, exploiter, communiquer, habiter et gérer* (Roger Brunet, 1977, p. 39). Ils font cependant système.

Quelques critiques réflexives sur la production d'espace

La production d'espace telle que suggérée par Roger Brunet et d'autres auteurs de la dynamique urbaine poursuit donc l'urbanisation entamée depuis le 19^{ème} siècle pour la métropolisation des villes. Le facteur sociologique qui domine le processus de production d'espace est donc l'individualisation. Celle-ci se traduit par l'autonomie croissante des

individus. Elle caractérise la manière dont l'individu contemporain se construit comme être social en privilégiant la référence du « je » et non plus celle du « nous ». Les valeurs d'autonomie, d'individualisation et de liberté sont fortement mises en avant. Pour affirmer son individualité, on consomme autrement que les autres. Ce processus induit une demande de personnalisation et entraîne en même temps une diversification des entités locales. Cette dernière peut produire de formes de ségrégation et demander des échanges d'approvisionnement réciproques. D'où l'importance d'une grande élasticité et des marges de manœuvre plus larges dans l'organisation du mode de vie des ménages, et ce au moyen de transport.

En plus de l'individualisation, le système d'organisation et de production d'espace de Roger Brunet est empreint de l'étatisme le plus dur. C'est la logique d'État que le modèle de Brunet déploie. De façon naturelle, l'État est présenté comme seul porteur légitime de l'idéal de la production d'espace contre des pratiques locales populaires jugées nuisibles. Cette vision dominante de production d'espace fut adoptée par les pays du Sud dans les ambitions de la modernisation du monde des élites. Cependant, cette modernisation imposée presque aux pays du Sud, précisent Emile Le Bris, Massiah G. et René de Maximy, a traduit les politiques coloniales de l'époque consistant à créer des villes fonctionnelles ségrégationnistes -à constituer une classe d'élite indigène pour leur propre solde, -à favoriser l'exportation économique du territoire à travers un réseau de postes commerciaux jalonnant les principales voies d'évacuation des produits d'exportation, -à assurer la domination politique grâce à un réseau de postes militaires organisés autour de la résidence du commandant de cercle ou du chef de poste, -à laisser un espoir à l'indigène ordinaire d'accéder un jour aux conditions sociales de l'élite, ... (Emile Le Bris, 2000, p. 328, Massiah et al., 1988, p. 32 ; René de Maximy, 1984, p. 57).

A l'inverse de ce régime foncier favorisant l'individualisation et lié au marché métropolitain, le régime foncier africain dont il est question dans cette note repose sur le clan ou la famille. Le droit de propriété est collectif et non individuel. C'est le chef de terre qui exerce le droit collectif. C'est donc lui qui administre le patrimoine foncier de la collectivité. Il distribue les terres aux familles, aux ménages et aux individus selon leurs besoins. C'est surtout la sécurité et la cohésion du groupe

qui prime. La terre demeure le principal lien entre les membres de la communauté. Elle est le support matériel de l'existence et élément de l'origine commune. En principe dans la perception africaine, la terre ne se vend pas. Elle est exploitée par la communauté. Ce régime foncier a longtemps fonctionné en Afrique sans poser le problème de pression démographique majeure. Il n'y avait pas d'appropriation privée. Il a fallu attendre l'arrivée de la colonisation pour que la propriété individuelle soit créée par l'immatriculation. Les terres immatriculées avec les titres fonciers au nom de personnes morales et physiques s'acquièrent sur la base de règles écrites inspirées du code d'urbanisme. Il s'agit là de l'individualisation.

Pour clarifier la suite de mon propos, je propose d'établir une distinction entre les différents actes que subit l'espace.

1.1. Approprier/appropriation

L'*appropriation* permet de disposer d'un espace. Ce concept est aussi bien riche que double, car il contient à la fois les deux sens de la propriété : la possession et l'aptitude, le pouvoir et le possible (Brunet Roger et Olivier Dollfus, 1990, p. 39). L'appropriation de l'espace est mainmise et destination, prise de possession et spécialisation. En ce qui me concerne, les pratiques sociales sur la scène foncière peuvent apparaître à la limite comme une appropriation. Car celle-ci n'implique pas forcément propriété au sens de la loi. Des résidents invoquent une sorte d'appropriation de leur quartier, pour y apporter des infrastructures de base qui font défauts, faire face aux menaces des érosions qui foisonnent de partout, et exiger le minimum de salubrité en interdisant la transformation des espaces verts en dépotoir public... Quelle que soit la façon dont on peut l'entendre, cette défense du territoire est perçue comme condition de survie des habitants, et dans tous les cas, elle est une des dimensions de sécurisation des conditions de vie. L'appropriation exprime une attribution de l'espace et entraîne en général l'affectation. Les processus d'appropriation, tant dans le sens d'affectation à une activité que dans le sens d'attribution à un individu, une famille ou collectivité, produisent par définition des partitions (Roger Brunet, 1990, p. 91). Elle reconnaît au propriétaire le droit à l'exploitation.

1.2. Exploiter

En principe, on peut *exploiter* que ce que l'on s'est approprié ; pourtant, l'inverse est aussi vrai : la mise en valeur a pu fonder la possession. C'est le cas le plus fréquent de la production foncière et immobilière dans les périphéries urbaines de Kinshasa. L'exploitation de ce dont on dispose (espace) se fait avec les moyens que l'on a : l'institution sociale et ses représentations, des instruments et des techniques, un espace organisé avec ses parties appropriées.

1.3. Communiquer/communication

Dès lors que l'appropriation et l'exploitation de l'espace ont eu lieu, il reste à vaincre la distance. Selon Brunet, toute production est localisée et suppose au moins l'accès du producteur à son lieu de travail (Roger Brunet, 1977, p. 42). Il s'agit donc là de la *communication*. Celle-ci s'établit entre les espaces appropriés et exploités. La spécialisation de lieux implique aussitôt l'échange entre les lieux. Elle enduit des flux. Cette spécialisation des lieux de production suppose qu'ils communiquent entre eux, et avec les consommateurs. La communication est toujours dans la production, affirme Brunet. La moindre mise en valeur d'une portion d'espace, serait-ce pour conserver des matériaux, suppose en effet que l'on y accède. Enfin, la communication crée à son tour de l'espace. Elle a ses lieux propres, qui jalonnent l'étendue pour franchir la distance : l'ensemble des voiries. Fréquenter des lieux est les hanter ou bien les habiter.

1.4. Habiter

Au sens banal, *habiter*, c'est se loger, et se loger c'est produire de l'espace : le peupler d'habitations ; créer ainsi un habitat défini comme l'ensemble des habitations dans leurs rapports entre elles et dans leurs rapports à l'environnement, c'est à dire au reste de l'espace géographique (Roger Brunet, 1977, p. 43). Ensuite, habiter produit abondamment de l'espace : des villes, des villages, des résidences, ...

Au sens fort, habiter n'est pas seulement se loger, c'est donner vie, et avoir pris possession (Roger Brunet, 1977, p. 43). Quelque soient les

formes de l'habitat et de l'habitation, formes visibles s'il en est, le besoin d'être géré est propice.

1.5. Gérer

L'espace n'est rien sans ses créateurs, qui sont en même temps ses usagers. Les producteurs de l'espace ne sont autres que les « acteurs sociaux », qui sont producteurs et consommateurs ; à la fois auteurs, acteurs et spectateurs (Roger Brunet, 1977, p. 46). A mon avis, les créateurs de l'espace ne sont autres que ses gestionnaires. Roger Brunet identifie cinq grandes catégories d'acteurs jouant ensemble et s'influençant mutuellement. Il les représente en un système des acteurs de l'espace à cinq pôles dont l'Etat, l'Entreprise, la Collectivité territoriale, l'Individu (avec le ménage ou la famille) et les autres sortes de Groupes (Roger Brunet, 1977, p. 47). Pour Roger Brunet, l'Etat doit assurer les grands travaux et les principales infrastructures, fait des lois et règlements qui ont des effets spatiaux, fixe les règles de la fiscalité, gère le territoire national et les frontières ; il est parfois entrepreneur. L'Entreprise exploite et transforme les ressources ; elle crée des flux d'échange, dispose d'un domaine foncier et assure parfois des infrastructures locales et des logements. La Collectivité gère un territoire, assure des équipements et installations spécifiques ; elle a une certaine marge de réglementation et d'intervention fiscale et financière, et peut disposer d'un domaine foncier. L'Individu est détenteur ou usager d'un domaine foncier et immobilier ; il habite, se déplace, produit et consomme, rêve et jouit, crée des flux. Les autres sortes de Groupes agissent plus ou moins directement selon leur nature ; ils créent et gèrent directement de l'espace, comme communautés, comme entrepreneurs collectifs, comme usagers, ou en faisant pression. Leurs pouvoirs sont fort inégaux. Leur nombre est important et leurs intérêts dans la gestion d'espace sont plus ou moins convergents ou contradictoires : la production d'espace est souvent source des conflits et des confrontations. Chacun des acteurs s'identifie dans son rôle et ses stratégies de production de l'espace.

Sur le territoire ou l'espace à approprier agissent ces acteurs sociaux ; certains directement, ils marquent lourdement l'espace, parce qu'ils le gèrent et le transforment ; d'autres indirectement, ils l'effleurent, par la succession de leurs actes quotidiens. Tous sont concurrents ; ils se

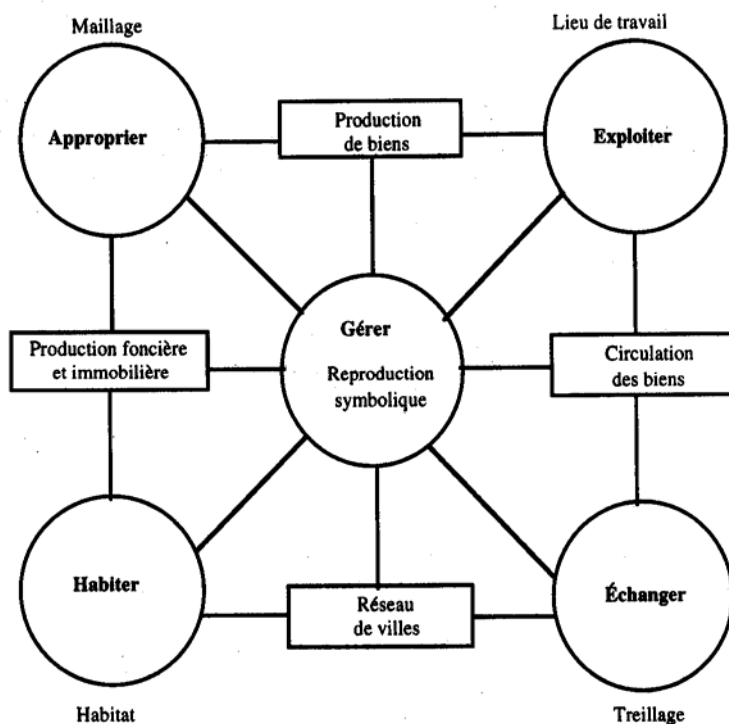
contredisent, mais le vecteur résultant porte les changements de l'espace, tant par les marques directes sur le terrain, les actes d'aménagement, que par les transformations indirectes. Ils se classent dans des catégories dont l'enjeu, les alliances, les rivalités et les complicités sont très perceptibles.

Enfin, s'approprier et approprier, exploiter, communiquer, habiter et gérer sont des actes qui créent des territoires, des passages, des parcelles, des voiries, des réseaux, des espaces tributaires, des points nodaux, ..., bref tout ce qui est dans l'espace et qui est de l'espace tels que les équipements, les infrastructures, voire traces d'usage et lieux reconnus, ...

2. Le modèle de système de production et d'organisation de l'espace

La figure 1 ci-après illustre le modèle de production et d'organisation d'espace de Roger Brunet basé sur cinq actes de production d'espace : *habiter, approprier, exploiter, échanger et gérer*. Ce dernier acte coordonne les quatre premiers.

Figure 1 : Le modèle dominant de système de production d'espace



Source : Roger BRUNET, in Roger Brunet et Olivier Dollfus, Mondes nouveaux, Hachette/Reclus, Collection Géographie Universelle, Paris, 1990, p. 32

A chaque acte correspond une structure spatiale dont l'*habitat* pour *habiter*, le *maillage* pour *approprier*, le *lieu de travail* pour *exploiter*, le *treillage* ou *structure de facilitation* pour *échanger* et enfin la *représentation symbolique* pour *gérer*.

Ces structures spatiales ouvrent un débat dans les lignes qui suivent et balisent le schème d'une nouvelle grille d'analyse pour la présente note.

Dans le processus de la production foncière et immobilière, les actes de gestion foncière ne peuvent être dissociés des actes de production

immobilière qui en constituent le prolongement. Ce processus comprend un ensemble des phases qui peuvent être identifiées, dans un ordre chronologique formel et théorique, comme suit (Alain Durand-Lasserve, 1986, p. 31-34):

- *la programmation de l'opération ;*
- *le transfert du droit d'usage sur le sol ;*
- *le changement d'affectation du sol ;*
- *le lotissement ou la subdivision en lots ou parcelles ;*
- *l'immatriculation du terrain ;*
- *l'aménagement et l'équipement du terrain ;*
- *la construction de l'unité d'habitation ;*
- *l'occupation du logement par l'usager final.*

La programmation de l'opération. Elle peut s'inscrire dans une stratégie d'évaluation des coûts et des profits ; dans ce cas, la programmation de l'opération fait l'objet d'un montage financier et technico-administratif prévisionnel ; elle implique à cet effet un échéancier. Cependant la programmation peut se réduire à un projet dont les objectifs immédiats sont clairement définis au fur et à mesure de l'exécution du projet compte tenu de l'état du nouveau rapport de force créé entre les différents acteurs en présence. Une telle programmation a disparu depuis des années pour ce qui est du processus de la production du territoire urbain à Kinshasa.

Le transfert du droit d'usage sur le sol peut prendre la forme d'une transaction foncière et donner lieu à un acte formel de cession, un acte notarié ou encore à l'attribution par les pouvoirs publics d'un permis d'occuper.

Le changement d'affectation du sol marque bien le passage d'un terrain non urbain à un terrain urbain, d'un terrain à usage non résidentiel à un terrain à usage résidentiel... Ce changement d'affectation peut être opéré conformément à la législation en vigueur (conformité aux plans d'occupation des sols). Il peut être aussi opéré irrégulièrement c'est-à-dire en marge de la légalité.

Le lotissement ou la division en lots ou en parcelles met en œuvre des techniques diverses, des plus sommaires (tracé approximatif d'un carroyage) aux plus élaborées (relevé topographique, bornage, puis

localisation de la parcelle et représentation de ses limites sur le plan cadastral, lorsqu'il existe). Dans certains cas, le lotissement peut accompagner le changement d'affectation du sol. Tel n'est pas le cas de la plupart des quartiers lotis à Kinshasa. Beaucoup de terrains destinés au lotissement n'acquièrent pas avant tout le changement d'affectation. Très souvent, le chef coutumier accompagné de son « géomètre » procède à la division de l'espace en parcelles avant que les actes décrétant le lotissement soient pris.

L'immatriculation du terrain au propriétaire marque la reconnaissance formelle de l'appropriation.

Aménagement et équipement du terrain supposent la construction des voies d'accès, la mise en place d'un réseau d'évacuation des eaux, les adductions d'eau et les branchements électriques ; les travaux de viabilisation doivent être conformes aux normes en vigueur (largeur et revêtement des voies, section des drains et des canalisations, pentes, types de raccordement, puissance des transformateurs, etc.). De cette conformité dépendra pour partie l'autorisation de construire et d'occuper. Les travaux d'aménagement et d'équipement doivent donc, en principe, précéder ou accompagner la construction des unités d'habitation.

La construction de l'unité d'habitation peut être assurée par une entreprise ou sous le contrôle direct du propriétaire qui en assure le financement. Le bâti doit, en principe, être conforme aux règlements de la construction.

L'occupation du logement par l'utilisateur final marque la fin du processus qui, commencé avec la programmation de l'opération, peut s'étendre sur plusieurs années et a pu donner lieu à plusieurs transferts successifs au cours des diverses phases identifiées (reventes successives, locations, etc.).

En comparant ces deux théories de la production d'espace, il ressort que le concept d'appropriation correspond aux quatre premières phases de production foncière et immobilière proposées par Alain Durand ; l'exploitation et la communication correspondent à l'immatriculation du terrain, à l'aménagement et l'équipement du terrain, et à la construction de l'unité d'habitation ; enfin habiter correspond à l'occupation du logement par l'utilisateur final. Tous ces actes ou phases

exigent une coordination, une gestion. Ils doivent en effet être gérés par les acteurs sociaux.

2.1. Le maillage et le treillage – lieu de travail et l'habitat : quatre images de l'espace géographique

Le **maillage** est un des grands moyens spatiaux pour l'organisation et la production d'espace. Ce concept suscite un débat nourri surtout comme les réponses aux questions très complexes de l'équilibre ville-campagne et de la mobilité sont encore moins satisfaisantes pour l'avenir de plusieurs villes dans le monde. Un problème de société demeure posé. Même si l'opération de **maillage** (ou matrice foncière) consiste à diviser le domaine en sous domaines appelés mailles, les questions de son application continuent à être réfléchies. A-t-on les moyens de mailler des espaces périphériques en quête d'identité ? Les idées n'ont pas manqué, les solutions techniques existent, des lois ont été votées... Mais, dispose-t-on de systèmes d'incitation suffisamment efficaces pour les faire accepter et pour les rendre opérationnelles ? Roger Brunet fait correspondre l'action « approprier » à la structure spatiale très caractéristique qui est le « maillage » ou la matrice foncière. Celle-ci est une conséquence directe de l'appropriation qui est une reconnaissance de droit d'exploitation. Les acteurs producteurs d'espace développent une stratégie d'appropriation-gestion de territoires. Dans cette activité, ils affectent une utilisation à ces territoires. Cette gestion à la fois politique, sociale, économique, culturelle associe les actions d'habiter, exploiter, échanger. Dans le numéro 1 de *Mappemonde* (1994), Jacky Fontanabona conçoit graphiquement ces territoires comme des aires avec leurs limites. Ceux-ci sont dotés d'un centre de commandement. Cette activité sociale productrice d'espace s'appelle donc maillage ou pavage. Ce maillage peut être politique, économique, culturel, social, etc., ou une combinaison de tout ou partie de ces dimensions.

Dans le mode dominant de production d'espace, l'opération qui consiste en la transformation des conditions d'appropriation du sol dans le périmètre considéré est donc proche de concept aménagement (Jean-François Tribillon, 1993, p. 15). Ce dernier a une double

signification :

- l'aménagement dit foncier quand il s'agit d'une opération de redistribution du sol par le moyen d'un lotissement qui a pour conséquence l'appropriation du site par de nouveaux occupants... ;
- l'aménagement dit urbain consiste en une transformation physique et sociale, organisée du cadre de vie ; il est une sorte d'urbanisme, non de plans mais de projets, d'opérations (Jean-François Tribillon, 1993, p. 15).

Le premier sens de l'appellation « aménagement » correspond à la structure spatiale d'appropriation, entendue par là le maillage. Ainsi, mailler peut signifier lotir, c'est à dire découper en lots, en sous domaines. Ce découpage peut porter sur un domaine, une propriété. En ce sens, le lotissement désigne aussi bien l'action de lotir telle ou telle propriété que le résultat de cette action (Jean-François Tribillon, 1993, p. 117).

Au sens spécifiquement urbanistique, le lotissement est une opération de division foncière soumise à autorisation de lotir. Cependant, toutes divisions foncières ne sont pas justiciables de cette autorisation préalable de lotir et donc ne sont pas des lotissements au sens urbanistique du terme.

En outre, une autre technique de production d'espace s'inscrit dans une logique d'aménagement-développement : la délimitation des zones spatiales dédiées à des actions de développement économique, de protection de la nature et d'aménagement du territoire. Cette technique est le zonage. Elle permet un examen plus précis des problèmes propres à un territoire et un traitement mieux adapté ; elle permet aussi d'assurer l'émergence des solidarités locales (Michel Maldague, 2002, p. 401). Le zonage se définit en fonction des zones prioritaires : - zone ou trame de peuplement (pour les établissements humains ou l'habitat) ; - zone de la protection (réserves foncières, des zones sensibles ou critiques) ; - zone de la production (zones industrielle, agricole, forestières, ...) ; zone des services (réseaux d'éducation, de santé, de loisir, ...). Il prend en compte la création et la protection des zones critiques (risque d'érosion, de glissement de terrains, ...), des zones exceptionnelles (des forêts, des espèces végétales ou animales, des paysages, ...), des zones étendues à utilisation multiple (bois d'œuvre

et de service, chasse, pêche, ...), zones de mise en valeur agricole (agriculture, ...), zones à mettre en réserve (contraintes : éloignement du marché, ...), zones d'habitat et de service (établissements humains, réseaux de relation, infrastructures techniques et équipements, ...) (Michel Maldague, 2002, p. 402).

Le maillage, compris comme technique d'affectation d'espace en fonction des différents types d'utilisation, n'est pas très différent de zonage des terres. Dans ce contexte, le maillage constitue une solution au problème de gestion des ressources naturelles et de conservation. Ce concept semble alors s'inscrire dans l'esprit de la protection de zones remarquables : on parle quelquefois de développer le maillage écologique (créer des réserves faunistiques et floristiques à vocation éducative, aménager de bassins, restaurer les éléments naturels du paysages) ... Mais, mon attention est attirée par la précision qu'a apportée Roger Brunet en considérant le « maillage comme morcellement d'espace destiné à l'appropriation pour l'habitat ». D'où son rapprochement au concept de lotissement.

Le lotissement ou la division en lots ou en parcelles ou encore le maillage en sens restreint met en œuvre des techniques diverses, des plus sommaires (tracé approximatif d'un carroyage) aux plus élaborées (relevé topographique, bornage, puis localisation de la parcelle et représentation de ses limites sur le plan cadastral, lorsqu'il existe)...

Aujourd'hui, il existe des logiciels mieux adaptés pour définir les mailles ou sous domaines. Ces logiciels disposent des propres outils de définition et de visualisation d'entités géométriques. Cependant, la définition d'un domaine de forme complexe est parfois mal commode dans les processeurs de logiciels d'éléments finis. Dans ce cas, il est plus judicieux de le faire dans un autre logiciel plus adapté. Sans oublier que chaque logiciel a sa propre méthode pour décrire la géométrie d'un domaine dans un fichier. Ensuite, malgré l'existence des formats standards normalisés de description de géométries, les normes évoluent de version en version et les logiciels dont on dispose ne parlent pas toujours la même version. D'autre part, beaucoup de logiciels prennent des libertés avec la norme ou ne reconnaissent qu'une partie des entités normalisées. Le résultat peut alors se faire avec pertes lors du transfert d'une géométrie d'un logiciel vers un autre logiciel d'éléments finis. Et, cela nécessite généralement des retouches de la géométrie

reçue avec les outils du pré-processeur du logiciel d'éléments finis. Si jamais ces techniques logicielles dont on dispose ne donne satisfaction, le maillage manuel est le dernier recours. On définit alors les mailles individuellement. C'est parfois nécessaire dans certains sous domaines.

En parlant de maillage d'appropriation et de gestion, on sous-entend la division de l'espace en parcelles et en circonscriptions (Roger Brunet, 1997, p. 42). Bref, ce territoire divisé, il le faut intégrer : c'est par le treillage.

Le **treillage** est une structure de facilitation des échanges. C'est la constitution/installation des réseaux ou des infrastructures des réseaux. Il est le dessin des réseaux de communication de toutes sortes, avec leurs formes, leurs interconnexions, les carrefours, les relais pour la relance des énergies, les passages plus ou moins obligés, etc., ... (Roger Brunet, 1997, p. 42). Il est un grand moyen spatial utilisé par les acteurs sociaux pour l'organisation du territoire. Les communications entre ces acteurs, ou à l'intérieur des organisations sociales créées par ces acteurs, produisent de leur côté des réseaux structurés, constitués de nœuds, reliés par des arcs, par lesquels passent des flux de marchandises, de capitaux, d'informations ou d'hommes. L'opération de treillage est double : le territoire est drainé et irrigué (Roger Brunet, 1990, p. 97). Les réseaux de drainage et les réseaux d'irrigation sont parfois distincts, souvent communs. Drainer est centripète, c'est faire venir au centre. Irriguer est centrifuge, c'est apporter du centre. Le drainage est celui des produits d'alentour, celui des personnes, des informations, des innovations locales, ... L'irrigation est apport de biens de consommation et de biens de production, de nouvelles, de techniques, d'administration, ... En principe, la périphérie apporte surtout des ressources, humaines ou matérielles ; le centre, de l'organisation. Pour ces échanges, ont été inventés les quadrillages ou treillages (Roger Brunet, 1990, p. 97). Tout territoire est quadrillé de chemins et de circulations.

Etymologiquement, logiquement et topologiquement, le quadrillage du territoire mériterait d'être nommé « treillage ». Car le quadrillage, au sens strict, n'est qu'une forme particulière et altérée (Roger Brunet, 1990, p. 99). Le treillage, réseau à trois directions, est une tendance

répandue, autant spontanée qu'organisée de production d'espace. Il dit mieux la structure réelle, mais ne dit pas tout. Si les nœuds sont toujours matérialisés (carrefours routiers, aéroports, salle des ordinateurs d'une multinationale), les arcs et les flux peuvent devenir être visibles (routes) ou invisibles (couloirs aériens, faisceaux hertziens).

Mais, en dehors de ces deux structures spatiales de partition et de liaison (maillage et treillage), les actes de production de l'espace créent d'autres structures, liées aux précédentes. Ces structures marquent leur apparition dans l'espace des mailles et des chemins ; elles se fondent sur eux, ou même les fixent. Elles les déforment en les réorganisant. Parmi ces structures, Roger Brunet en a proposé deux : le **lieu de travail** et l'**habitat** (voir la figure 1 ci-haut).

Le concept de « **lieu** », dans le sens donné par Roger Brunet, n'est pas qu'un nom ; il est œuvre humaine (Roger Brunet, 1990, p. 17). Il est pris comme unité de l'espace de l'humanité c'est à dire unité élémentaire de l'espace de l'humanité (Roger Brunet, 1997, p. 43). Il est produit, créé par le travail de l'homme (de la société). Le lieu doit son existence à partir des représentations qu'il s'en fait, des travaux et des œuvres qui le créent, l'usage et les actions qui le façonnent. Il est repérable, identifiable et définissable. Il est unique ; il n'existe pas deux lieux rigoureusement identiques (Roger Brunet, 1990, p. 31). Il peut exprimer son emplacement ou mesurer ses coordonnées. Il peut aussi s'apprécier par rapport aux voisins et à d'autres lieux en relation, même lointains. Par rapport à la vision de l'espace, agir fait voir l'espace comme **lieu de travail**, manière à transformer, ressource à exploiter, spectacle à consommer (Roger Brunet, 1990, p. 17). Dans le modèle dominant proposé par Roger Brunet, le concept de **lieu de travail** sous-tend à l'exploitation des ressources terres (voir la figure ci haut). Cette exploitation n'a pas d'usage unique : entretenir et conserver pour les uns, épuiser et équiper pour les autres, construire pour d'autres encore.

Le concept de l'**habitat** n'est pas à confondre avec celui de logement. Il est une notion plus vaste, qui englobe le logement, et s'étend à son

environnement biophysique et socio-économique (Michel Maldague, 2002, p. 365). Ce concept prend en compte le réseau d'échanges entre le milieu environnant et le milieu social et individuel. Parmi les critères qualitatifs liés à la qualité de l'environnement, on distingue les espaces verts, les logements, l'absence de pollutions, les lieux de loisir, la protection des paysages et les sites remarquables, etc., ...

Une fois que l'espace est approprié, exploité, parcouru, géré et aménagé, il devient alors un espace différencié et organisé au fil du temps. Socialement structuré, cet espace auquel peut être fortement associé des acteurs et des images particulières est composé des quartiers ou des territoires.

La division sociale de l'espace se remarque par la répartition des résidences des différents groupes sociaux sur le territoire. Elle a toujours existé dans les villes en tant que séparation des activités et/ou des personnes (Noël Françoise, 2007, p. 105). On peut donc parler de ségrégation socio-spatiale pour qualifier les formes de division sociale de l'espace.

Cette *ségrégation socio-spatiale* ¹ peut s'analyser suivant des **schémas descriptifs** et les **processus explicatifs** de la différenciation sociale dans les villes.

Dans les **schémas descriptifs** de la différenciation sociale, trois modèles de composition sociale de l'espace urbain peuvent exister et même se superposer dans une grande agglomération : *modèle concentrique*, *modèle sectoriel* et *modèle nodal* ².

1 Brun J., Rhein C. (éd.) (1994), *La ségrégation dans la ville*, Paris, L'Harmattan, Coll. « Habitat et Sociétés », Grafmeyer, « Regards sociologiques sur la ségrégation » et Brun J. Jacques, « Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine », in J. Brun, Rhein C. (éd.), *ibid*, p. 85-117 et 21-57..Martens A. et Vervaecke M. (coord.) (1997), *La polarisation sociale des villes européennes*, Anthropos, Paris, p. 111-123.

2 Le modèle concentrique est aussi appelé modèle annulaire par Ernest Burgess. Ce modèle informe sur le statut familial. Il rend compte de la répartition spatiale des caractéristiques démographiques de la population (l'âge) et des caractéristiques familiales (type et grandeur des ménages). Le modèle sectoriel reflète la distribution spatiale de la structure socio-économique de la population (revenu, profession, niveau d'instruction). Ce modèle, en informant sur le statut socioéconomique, détermine la composante sectorielle de la ville associée au niveau de revenus des ménages. Le modèle nodal rend, quant à lui, compte des répartitions des minorités ethniques ou de la concentration des migrants selon leur origine géographique. Cette concentration des groupes ethniques dans certains quartiers est, en partie,

Etant donné que ces modèles descriptifs ne suffisent pas eux seuls à expliquer la structuration sociale de l'espace, on a recouru aux processus de différenciations sociales.

Dans les **processus explicatifs** de la différenciation sociale, trois processus essentiels de ségrégation sont définis ³ : *une action organisée, la loi du marché, le résultat collectif non intentionnel d'actions individuelles*. Ces trois processus peuvent ou non se combiner.

2.2. Relations entre maillage – treillage – lieu de travail et habitat

Maillage et treillage créent des formes de l'espace qui correspondent à des structures élémentaires voulues et maîtrisées, recherchées pour résoudre des problèmes de fonctionnement et de reproduction, et qui

liée aux avantages que l'on peut retirer à s'installer à proximité de ceux qui partagent les mêmes habitudes de consommation, les mêmes modes de vie, le même culte, etc.

- 3 La ségrégation des populations dans l'espace peut être la conséquence d'une action organisée, légale ou illégale, directe ou indirecte de mise à l'écart. Dans ce cas, il y a explicitement une intention ségrégative présente dans les volontés collectives. La loi du marché est un processus en grande partie économique. La ségrégation peut être le résultat du simple effet des inégalités de ressources et de positions sociales générées par la stratification sociale. Ici la configuration spatiale de la ville, des quartiers reflète les compétitions entre les différents acteurs sociaux pour les emplacements les plus convoités. La valeur du sol et les prix de l'immobilier entraînent une sélection des agents pour l'occupation de telle ou telle portion du territoire. L'organisation marchande du logement, sous-tendue par des rapports de domination économique, autorise ou non l'accès des groupes sociaux à tel type de quartier, tel ou tel type de logement. Le résultat collectif non intentionnel d'actions individuelles peut aussi servir de processus explicatifs. La ségrégation est ici le résultat collectif de la combinaison de comportements individuels discriminatoires. L'agrégation des choix individuels qui résultent de ces perceptions discriminatoires peut produire collectivement des situations ségrégatives qui n'étaient pourtant ni voulues ni recherchées par aucun des acteurs en présence. Dans une situation donnée de marché, la localisation résidentielle des groupes sociaux peut également être déterminée par la recherche intentionnelle d'un certain nombre d'avantages liés au voisinage. Ainsi, des habitants peuvent-ils choisir d'habiter dans des quartiers où il y a déjà une forte présence de leur ethnie. Ce faisant, ils vont contribuer à renforcer la ségrégation urbaine, tout autant que ceux qui vont vouloir se localiser à distance de voisins jugés encombrants ou gênants (NOEL Françoise, 2007, p. 109-110).

sont autant de marques conscientes ou inconscientes des sociétés qui les ont produites. Dans le modèle dominant de système de production d'espace proposé par Roger Brunet, maillage et treillage sont deux activités en relation. Il est certain qu'ils sont fortement associés : là, chaque centre de maille est normalement carrefour, nœud notable de réseau (Roger Brunet, 1990, p. 103). Il peut, par contre, se faire que les deux soient dissociés, au moins à certains niveaux : c'est le cas des autoroutes et des TGV qui filent en coupant non seulement les autres réseaux, mais tous les maillages.

La production foncière et immobilière (lieu de travail pris dans le sens de construire) permet d'identifier des filières et des types de production (habitat). Elle suggère les facteurs qui induisent ou limitent le développement des différentes filières. Chaque filière est définie sur base d'une analyse des pratiques, des stratégies et des objectifs des acteurs lors de chacune des phases du processus de production de l'espace. En raisonnant en termes de filières de production, une telle approche me conduit à identifier trois filières de référence : des filières de production immobilière dominées par le capital (ou les capitalismes propres à chaque pays) ; des filières contrôlées par les Etats qui impriment leur marque politique à d'autres filières ; des filières populaires animées par des groupes d'acteurs évoluant de manière plus autonome en marge des pouvoirs publics et du capital mais dans leur dépendance (accès au sol, prix des matériaux, modes de construction, ...) et sous leur menace (crise de légalisme étatique mettant en danger les quartiers populaires, illégaux) (Alain Durand-Lasserve, 1986, p. 37). Ces trois filières sont interdépendantes et forment un système. Car elles sont, en effet, dans leur constitution et dans leur forme d'évolution, étroitement dépendantes les unes des autres. Les rapports qu'elles entretiennent sont des rapports soit de subordination et dépendance pouvant conduire conjoncturellement à des situations de confrontation, - contradiction ou - d'alliances.

Il est établi que toute modification dans le comportement d'un groupe d'acteurs (propriétaires fonciers, lotisseurs, ...) se répercute sur le mode de fonctionnement de la filière à laquelle il est intégré et en modifie les équilibres. Il en est de même aussi de toute modification affectant une filière qui se répercute sur l'ensemble du système de la

production de l'espace ; ce dernier évoluant sous la double pression de facteurs externes (socio-économiques, politico-institutionnels, culturels et idéologiques) et internes (Alain Durand-Lasserve, 1986, p. 43). Alain Durand constate que cette évolution des systèmes de production foncière et immobilière se fait par ajustements successifs marqués par une alternance de crises sectorielles, de ruptures d'équilibre et de retours, toujours fragiles, toujours précaires à des situations d'équilibre (Alain Durand-Lasserve, 1986, p. 43).

2.3. La mobilité

Pour Olivier Milhaud, la production d'espace implique, contient et dissimule des rapports sociaux qui composent un ensemble de relations entre les individus, les groupes humains, la terre, les espaces construits, etc. Inhérente aux rapports de propriété (la propriété du sol, de la terre, en particulier), et d'autre part liée aux forces productives (pratiques qui façonnent cette terre, ce sol), la production d'espace manifeste sa polyvalence, sa réalité à la fois formelle et matérielle, sécurisante et quelquefois insécurisante. Les réseaux d'échanges, les flux de matières premières et d'énergies la façonnent et sont déterminés par elle. Lesquels réseaux relient des lieux et incluent les treillages. Ils sont l'ensemble des lignes ou de relations aux connexions plus ou moins complexes. Certains réseaux sont matériels : ils forment le treillage de l'espace (l'ensemble des réseaux de circulation de l'espace géographique qui drainent et irriguent l'espace et assure la communication entre ses centres) ; d'autres sont immatériels et s'expriment par des relations, des flux (Olivier Milhaud, 2002, p. 1). En topologie, un réseau est formé de nœuds et de segments, de sommets et d'arcs, que l'on représente par un graphe. Un réseau est aussi un être géographique majeur, puisqu'il lie les lieux entre eux sur une certaine durée. Pour Roger Brunet, un réseau géographique comprend des lieux et des chemins, des chemins et des lieux.

Ainsi me semble-t-il, l'approche de la mobilité résidentielle peut être significative dans l'observation des phénomènes présents au sein des ces réseaux d'échanges. Ce champ se définit par les rapports qu'en-

tretennent entre, d'une part la mobilité des individus et des ménages, d'autre part, le développement des quartiers, plus particulièrement de cadre de vie. Mais, si la mobilité résidentielle a longtemps fait l'objet d'études nombreuses, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, elle a rarement été étudiée dans ses implications sur la sphère de contribution à l'amélioration de cadre de vie. Un apport dans ce sens serait louable : montrer l'importance et les caractéristiques des déplacements urbains dans l'amélioration de cadre de vie.

Selon Jacques Lévy, la mobilité est à la fois comme une technique de mise en lien des lieux et une technique d'urbanogenèse. En tant que technique d'urbanogenèse, la mobilité exprime l'interaccessibilité entre les réalités spatiales constitutives de la ville (Jacques Lévy, 2005). Par ailleurs, la mobilité est aussi l'un des lieux (dispositifs) où la co-présence se produit. C'est le cas des interactions multisensorielles aléatoires au contact, soit IMAC en sigle. Elles sont des rencontres non programmées avec des réalités effectuées par la médiation de l'ensemble de l'appareil sensoriel. Il existe beaucoup d'autres interactions possibles dans la ville, par exemple, les rencontres professionnelles, amicales, sportives, ...

Le concept de mobilité semble se présenter comme un des enjeux majeurs de l'urbanité. Car les espaces produits sont impensables sans le mouvement et la circulation.

Jean-Philippe Peemans et Kim De Rijck considèrent la mobilité comme une condition de spécialisation de l'espace urbain en diverses zones déterminées par leurs fonctions, tout en étant le vecteur de développement (Peemans J.-Ph. et Kim De Rijck, 2004, p. 86-93). La question de la mobilité semble occuper ici le cœur du développement du territoire comme lieux de vie (qualité des paysages, consommation d'énergie, et de la pollution, ...).

La question du rapport entre mobilité et espace urbain peut être abordée sous plusieurs angles à savoir la territorialisation par les transports, la production des interactions, les rapports entre mobilité périurbaine et le développement urbain durable, les vitesses de la ville et la contribution de la mobilité aux modèles d'urbanité, ... (Jacques Lévy, 2005).

Concernant la présente étude, je réfléchis sur la territorialisation par

les transports. Sachant bien que le territoire est muni d'une métrique qui est celle des distances géographiques. Cette métrique permet de maîtriser le territoire et de le représenter dans l'espace euclidien. On pourrait à cet effet déterminer les poids de différents modes de transport et élucider la manière dont ces modes de transport se comportent face au territoire qu'ils desservent. Cela m'amènera à identifier les différentes zones de trafic (zone résidentielle, centre ville, marché, ...), caractériser le déplacement des utilisateurs et décrire le flux d'échange entre les zones.

Jacques Lévy propose un modèle sur la question du rapport entre mobilité et espace urbain en termes de « transports et territorialité » (Jacques Lévy, 2005). Il construit à cet effet une grille de lecture sous forme d'un tableau des réseaux de mobilité et territoire pour aborder les problèmes de territorialisation des transports. Et, il retient dans son tableau de lecture des différentes métriques évaluées (ou appréciées) de moins bon au meilleur pour chaque caractéristique. Ensuite, le total obtenu par une métrique est la somme arithmétique de l'ensemble de ses scores. Ce total définit le résultat théorique susceptible d'être qualifié de meilleur ou de plus mauvais suivant une valeur donnée de score (Jacques Lévy, 2005).

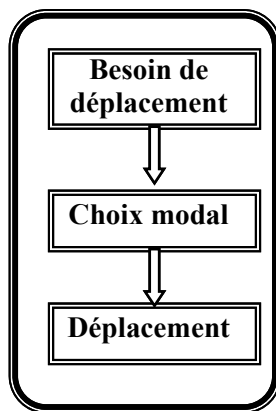
Figure 2 : Réseaux de mobilité et territoire

			Métriques									
			P	T	B	TR	M	By	MO	AI	T	A
Relation Territoire Réseau	R	Extension										
	→	Couverture										
	T	Vitesse										
		Adhésion										
	T	Porosité										
	→	Interactivité										
	R	Prégnance										
		Total										

P= Marche à pied ; T= Taxi ; B= Bus ; TR= Tramway ; M= Métro ; By= Bicyclette ; MO= Moto ;
AI= Automobile individuelle ; T= Train ; A= Avion.

Selon les définitions conceptuelles données par Jacques Lévy, l'extension (ou l'échelle) désigne la taille de l'étendue délimitée par les points les plus éloignés atteignables selon la métrique ; la couverture est le rapport (mesurable en dimension fractale) entre le nombre de points atteignables par la métrique et l'ensemble des points de l'espace de référence ; la vitesse est le rapport entre le nombre de points reliés par la métrique et le temps (mesuré d'une manière donnée) nécessaire pour les relier ; l'adhérence est la possibilité pour le voyageur de couvrir l'ensemble des points du parcours, c'est le rapport entre la longueur du réseau (dans une unité de mesure donnée) et le nombre de points d'arrêts ; la porosité est la disponibilité sensorielle de l'usager de la métrique aux réalités de l'espace de référence ; l'interactivité est la capacité pour l'usager de la métrique à agir sur les réalités de l'espace de référence ; la prégnance (contraire : la saillance) est la propension à conforter les caractéristiques de l'espace de référence (Sylvain Allemand, François Ascher, Jacques Lévy, 2005).

Quelques métriques sont à retenir dans le cadre de cette étude pour la démonstration de l'importance de la relation réseau-territoire, vice-versa et aussi apporter une précision sur la notion des trois composantes de la mobilité contemporaine : le besoin de déplacement, le choix modal et le déplacement (Royaume de Belgique, Min. de la Région Wallonne, DGPL, 1997, p. 18-19).



Le besoin de déplacement constitue la raison qui motive l'individu à se déplacer. Il se compose de la destination, de la raison du déplacement et éventuellement de la charge accompagnant le déplacement (surtout les marchandises de commerce).

Le choix modal est composé des différentes possibilités de moyens de déplacement qui sont offertes à l'individu suivant son besoin. Il s'agit donc des métriques telles que les modes mécanisés (la bicyclette, la moto, le train, ...), le mode naturel (la marche à pied), etc., ...

Enfin, le déplacement est tout simplement l'action physique (rapport temps/espace) du déplacement réellement effectué.

II. Modèles théoriques de la production d'espace à Kinshasa. Comment se sécurise le territoire à Kinshasa ?

Dans les quartiers populaires de Kinshasa, le processus de production foncière et immobilière ne suit pas l'ordre des phases tel qu'il est énuméré ci-dessus par Alain Durand-Lasserve.

Pour plus de précision, il est mieux indiqué d'élucider avant tout l'aménagement du territoire tel qu'il doit être réalisé à Kinshasa et ce, conformément à la loi foncière en vigueur en République Démocratique du Congo. Et après, je passerai aux modes usuels de la territorialisation à Kinshasa qui peuvent aussi constituer un processus ou non de sécurisation de la production du territoire.

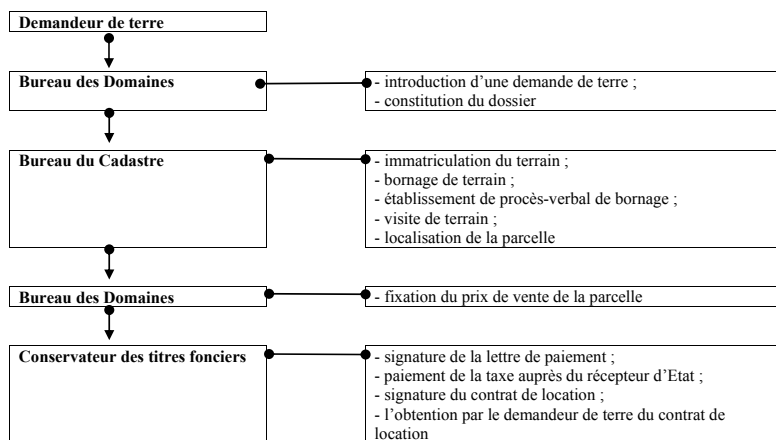
1. Appropriation

J'assimile cette première action mobilisable dans le processus de la production spatiale à ce qu'on appelle communément « l'acquisition foncière ». Pour me rapprocher de la réalité kinoise, je me permets d'observer trois modèles d'acquisition couramment utilisés :

- l'acquisition d'une parcelle sur un terrain loti officiellement ;
- l'acquisition d'une parcelle lotie déjà attribuée ;
- l'acquisition d'une parcelle isolée ;
- l'acquisition d'une parcelle auprès du chef coutumier ou chef de terre
- l'acquisition d'une parcelle par squat.

1.1.Procédure normale de sécurisation d'une parcelle

a. Cas d'un terrain loti officiellement



Pour accéder à une parcelle de terre qui a été lotie officiellement, il y a avant tout un dossier à constituer et à déposer au niveau de service des domaines par le requérant. Ce dossier muni d'une demande manuscrite de terre sera transmis au bureau du cadastre pour l'immatriculation du terrain et le bornage. Le service de cadastre visite le terrain pour y établir le procès-verbal de mesurage et de bornage. Cette enquête consiste à vérifier sur place la délimitation du terrain demandé, de décrire les lieux et inventorier de ce qui s'y trouve. Une fois que la localisation de la parcelle est déterminée, on renvoie le dossier au service des domaines pour fixer le prix de vente réel de celle-ci. Le conservateur des titres fonciers signe la lettre de paiement et le transmet au Receveur d'Etat pour paiement. Le demandeur (client) paie la taxe et obtient en échange des timbres. Après ce paiement, le conservateur des titres fonciers et immobiliers signe le contrat de location. Ce contrat d'une validité de trois ans confère au client ou au demandeur le statut de locataire de la parcelle.

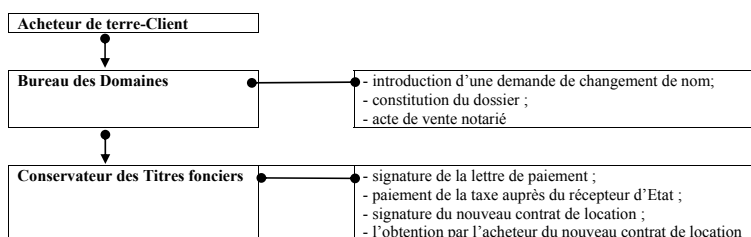
Au terme de ce contrat si le locataire a satisfait à toutes ses obligations de mise en valeur et autres (notamment au paiement du prix de référence tel que fixé à l'article 2 du contrat de location majoré des arriérés des loyers et taxes rémunératoires d'usage), le contrat est substitué par

un autre contrat dit de concession perpétuelle si le locataire est congolais ou un contrat de concession ordinaire de 25 ans renouvelable s'il est étranger.

Par ailleurs, si l'intéressé n'a pas respecté les conditions du contrat, celui-ci sera simplement résilié.

Enfin, la propriété de la parcelle est désormais légalement reconnue au locataire par l'établissement d'un certificat d'enregistrement du titre.

b. Cas d'un terrain loti officiellement mais déjà attribué

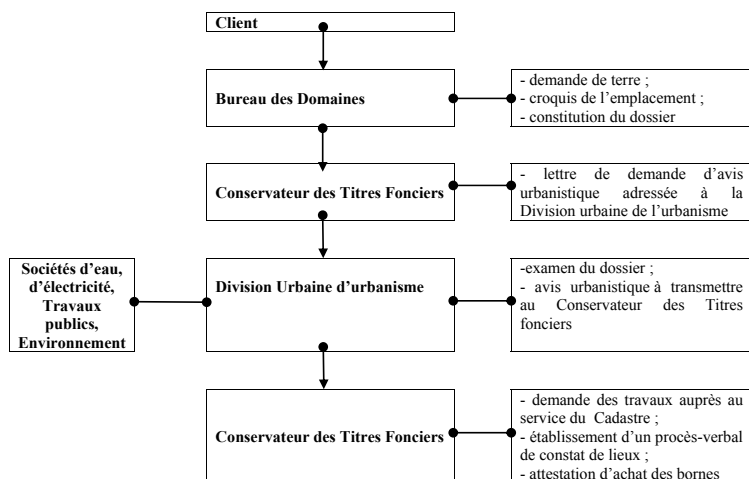


L'acheteur se présente au service des domaines muni de dossier fournissant les documents et renseignements suivants (article 191, section 5, titre 1^{er} Loi foncière Rdc):

- une demande manuscrite ;
- l'identité complète, la profession, la nationalité, la résidence ;
- la durée du bail ;
- la destination donner au terrain et le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;
- si le terrain n'est pas loti, il faut joindre à sa demande un plan indiquant la configuration du terrain et les longueurs des limites (toutes les autres dimensions servies au calcul de la superficie du terrain), les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, les cours d'eau, routes,... ; en plus du plan, un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

Ensuite, il faudra déposer l'acte de vente de la parcelle dûment légalisé ou notarié au service de l'urbanisme et l'ancien contrat de location du terrain vendu. Le service des domaines procède alors au changement de nom de locataire (mutation).

c. Cas d'une parcelle isolée

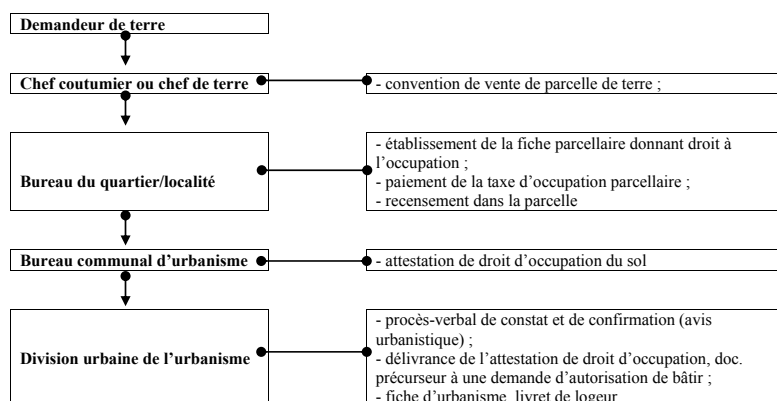


La demande de terre munie de croquis de l'emplacement sollicité sera ainsi déposée par l'intéressé au service des domaines. Ensuite, le conservateur des titres fonciers et immobiliers adresse une lettre de demande d'avis urbanistique à la division urbaine de l'urbanisme. Le service de l'urbanisme examine le dossier et émet les avis urbanistiques à transmettre au conservateur des titres fonciers après avoir récolté les avis des services spécialisés (environnement, société nationale d'électricité, société productrice de l'eau, service des travaux publics, ...). Enfin, le conservateur adresse une demande des travaux au service du cadastre. Ce dernier établit le procès-verbal de constat des lieux et prépare une attestation d'achat de bornes à la signature du conservateur des titres fonciers

Une fois que la demande de bornage est faite, le dossier suit la même procédure prescrite dans le cas d'acquisition d'un terrain officiellement loti. A cet effet, l'intéressé s'adresse d'abord au service du cadastre et suit la procédure officielle ensuite. Ces fléchettes expriment les échanges ou collaborations qui ont lieu entre les différents acteurs en présence.

1.2. Une procédure courante populaire de sécurisation de parcelle à Kinshasa

a. Parcelle acquise auprès du chef coutumier

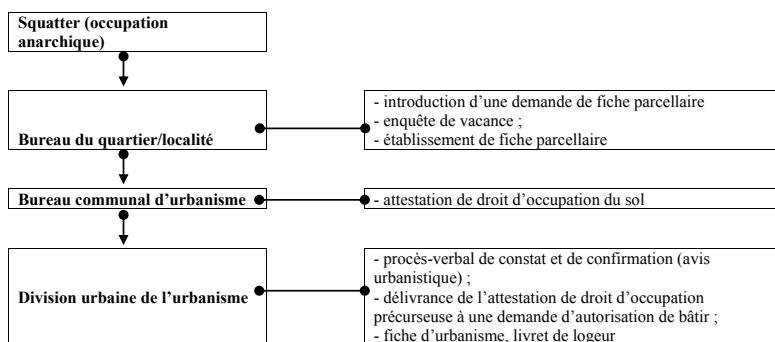


Le chef coutumier et l'acquéreur trouvent un accord sur le prix d'un terrain. A ce moment là, intervient un premier versement ; le nom de l'acquéreur sera alors inscrit dans un registre tenu par le secrétaire ou un des proches du chef coutumier, avec le montant de l'acompte versé. Le débiteur peut toujours proposer une date d'échéance, mais il n'est pas tenu de respecter une périodicité quelconque de façon coercitive. Mais l'acheteur ne peut pas construire avant l'extinction de sa dette. A l'apurement de celle-ci, il reçoit un reçu faisant l'objet d'une convention de vente de terrain.

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'arpenteur ou d'un théodolite, explique certaines irrégularités et des parallélismes douteux ; cependant dans l'ensemble, le résultat obtenu de manière empirique est tolérable, et en manière d'implantation au sol, ces lotissements n'ont guère à envier à ceux que dessinent des expert-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.

Pour se sécuriser, l'acheteur entreprend des démarches au niveau de la localité ou du quartier afin d'un établissement de la fiche parcellaire lui donnant le droit à l'occupation de terrain. D'ailleurs beaucoup d'acheteurs s'arrêtent souvent au stade de la fiche parcellaire. Pourtant, le document délivré n'a aucune force juridique de la loi. Il est purement administratif et revêt une moindre importance juridique si ce n'est que pour le recensement des populations. La raison qui pousse des nombreux acheteurs à s'arrêter en chemin est le coût élevé de la suite de procédure qui n'est pas facilement supportable par la majorité de la population. Après l'obtention de la fiche parcellaire, l'intéressé se présente au bureau d'urbanisme de la commune pour obtenir l'attestation de droit d'occupation du sol. Vient ensuite la division urbaine d'urbanisme pour l'établissement de procès-verbal de constat et de confirmation (avis urbanistiques) et la délivrance de l'attestation de droit d'occupation parcellaire donnant droit à une demande d'autorisation de bâtir et aussi la fiche d'urbanisme. Une fois que tout ceci est réuni, l'acheteur peut alors passer au service des domaines pour les démarches d'obtention du contrat de location, seul document revêtant un caractère juridique réel et sécurisant en plus du certificat d'enregistrement.

b. Parcelle acquise par squat

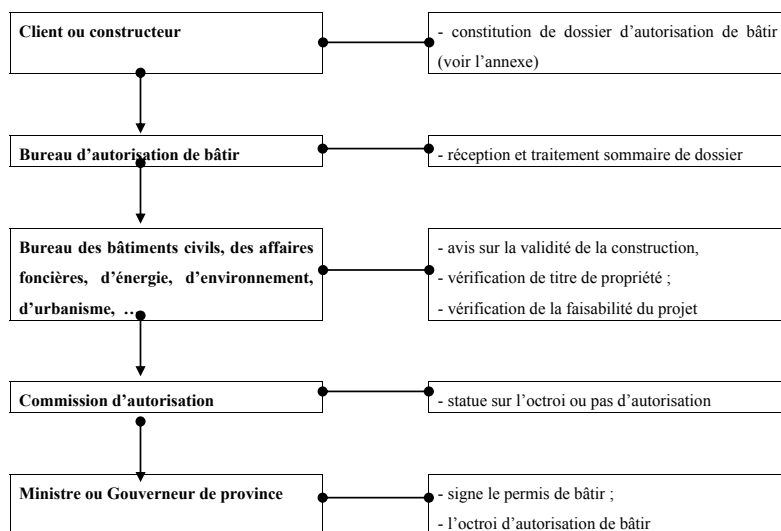


Actuellement, l'acquisition de terrain se fait aussi par squat c'est-à-dire une occupation de fait. Des nombreuses personnes en difficulté de logement et des moyens financiers recourent à ce mode d'appropriation non sécurisant. Toutefois, un grand nombre parmi elles sont parvenues à obtenir des titres de propriétés foncières sur les parcelles non affectées officiellement. Elles procèdent par le schéma ci-dessus pour obtenir des titres de propriétés symboles de sécurité.

2. Habitation

2.1. Procédure formelle d'obtention d'autorisation de bâtir

L'autorisation officielle de bâtir ou le permis de bâtir s'obtient conformément à la loi en vigueur au Congo et suivant une procédure bien déterminée. Celle-ci peut être schématisée comme suit.



L'instruction du dossier de demande d'autorisation de bâtir est faite par les services spécialisés à savoir : le bureau des Bâtiments Civils ou Travaux Publics et le Bureau d'urbanisme afin de s'assurer si le détenteur est propriétaire de la parcelle en question et si il n'y a pas d'opposition par les tiers. Le Bureau de l'Urbanisme renvoie le dossier au service des affaires foncières (conservation des titres immobiliers) pour rétablir la vérité sur l'appartenance de la propriété, et le service de l'environnement donne aussi ses avis relatifs à l'environnement du terrain destiné à la construction. On retient aussi sur cette liste les services de l'hygiène ville, des voiries et drainage au besoin.

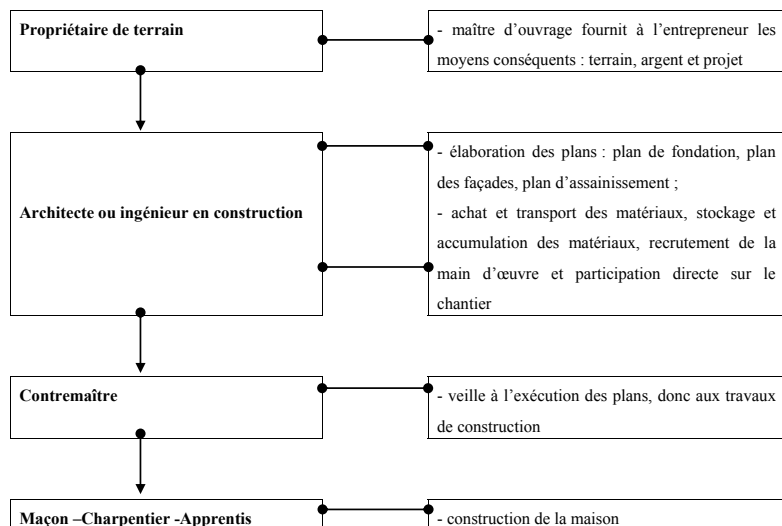
2.2. Procédure de construction

Deux procédures de construction de logement sont utilisées dans le développement des quartiers de la ville de Kinshasa selon que l'on a des moyens suffisants ou pas.

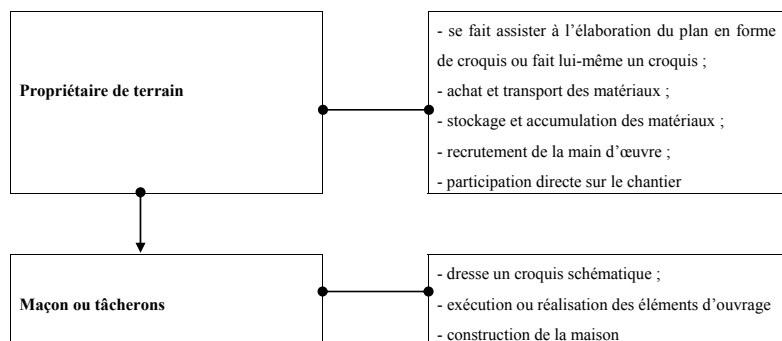
a. Procédure offrant plus de sécurité

Dans ce modèle, le propriétaire joue essentiellement le rôle de maître d'ouvrage. Il fournit à l'entrepreneur les moyens conséquents pour la

construction de sa maison. Donc le terrain, l'argent et le projet de construction sont mis à la disposition de l'entrepreneur.



b. Procédure courante



Les modes d'exécution des travaux sont très variables. Si le propriétaire opère lui-même sur le chantier, il peut faire appel à des tâcherons qu'il engage et aussi aux membres de sa famille. Dans ce cas, le propriétaire joue non seulement le rôle de maître d'ouvrage en réunissant les

moyens de construire (terrain, argent et projet) mais encore une partie du rôle de l'entrepreneur de travaux en passant les commandes de matériaux, en assurant le transport et en coordonnant leur mise en œuvre. Ce mode permet en effet d'économiser largement sur les sorties d'argent, puisque la plupart des frais généraux liés à la construction sont ainsi évités. En effet, ce mode de production de logement mobilise des forces de travail qui auraient pu rester inexploitées. En tout état de cause, ce mode de production de logement est créateur de richesses même si celles-ci ne sont pas immédiatement traduites en flux monétaires. Si le propriétaire n'est pas du domaine, il consacre cependant une partie de son temps libre en intervenant directement sur son chantier pour des tâches annexes (transport de l'eau, aide du maçon), et exceptionnellement pour des éléments d'ouvrages (coffrages des linteaux, ...).

3. Exploitation

Depuis l'installation de la crise en 1970, l'économie de Kinshasa est en déclin continu. Cette crise a débuté effectivement en 1974 avec la chute du prix du cuivre et celui du pétrole. Une importante détérioration du niveau de vie s'observe depuis 1985. Les pillages de 1991 et 1993 ont aggravé cette situation économique. Et les emplois sont rares même pour les diplômés.

Seul le secteur informel pourvoie d'emplois. L'enquête du BIT estime que plus de deux millions d'emplois sont offerts par le secteur informel (PNUD, 2000). Les spécificités économiques à Kinshasa comprennent des produits agricoles, industriels et énergétiques. Kinshasa fournit des produits agricoles à travers des activités de maraîchage et d'élevage familial organisées principalement dans sa banlieue (zone périphérique). Kinshasa renferme quelques grandes, moyennes et petites entreprises et d'une multitude d'activités commerciales et informelles dans lesquelles on trouve la majorité des femmes. Une étude de l'Institut National de la Statistique estime, qu'en 1984, près de 60 % de la population féminine active de Kinshasa était dans le commerce (INS, 1991 cité par Zamwangana Tungu J.-P., 2005, p. 84).

La presque totalité des ménages kinois (composés d'environ huit personnes ⁴) disposent de moins de 50 USD par mois (Tom De Herdt et stefaan Marysse, 1996, p. 120). Rappelons que la Banque Mondiale fixe à un dollar par jour le seuil de pauvreté (World Development Report, 1990).

Par nécessité économique et pour améliorer la situation matérielle de la famille, des nombreuses familles kinoises entreprennent des activités de survie. Ce passage obligé au secteur informel pour beaucoup des ménages est devenu plus qu'une nécessité. Il s'agit donc là d'une question de survie. Cette lutte de survie a même perdu la vraie éthique et morale de la vie. Et le kinois a réinventé le mot « coop » pour désigner « travailler ». Pourtant la coop à Kinshasa se réfère à un accord tacite entre deux ou plusieurs personnes sous réserve que chacun y trouve son compte (Nzeza Bilakila Anastase, 2004, p. 33-46). Tous les kinois sont soumis à ce système qui a lieu dans tous les secteurs de la vie. Personne n'échappe à cette logique implacable qui embarque tout le monde de gré ou de force : par la duperie souvent ou par la force. La Coop semble résoudre les problèmes de survie au quotidien du pauvre mais, elle est dépourvue des valeurs morales. C'est l'inversion de valeurs...

Les populations kinoises en plus du système coop développent des mécanismes qui leur permettent de s'adapter aux contraintes économiques en raison de la longévité et de la profondeur de la crise.

Les femmes travaillent surtout dans le secteur de l'alimentation. Elles pratiquent l'agriculture péri-urbaine qui est essentiellement vivrière. Elles cultivent les légumes surtout pendant le mois de juin, lorsque la saison sèche s'annonce. Sur une bonne partie de la parcelle, les habitants cultivent des légumes (l'oseille, les bitekuteku, les matembele, les feuilles de manioc,....).

Devant quasiment chaque parcelle, les femmes vendent des beignets, des courges étuvées, des arachides grillées, des bananes, des pains,

4 Selon nos propres enquêtes de printemps 2006, le ménage kinois habitant les quartiers populaires a en charge une moyenne de 8 personnes.

de feuilles de manioc et des légumes. Elles vont régulièrement écouler leurs produits de vente aux quartiers résidentiels de la ville, aux petits marchés des quartiers environnants et aux marchés de fortune organisés chaque soir dans leur propre quartier.

Il y a aussi des petits comptoirs de commerce devant des parcelles où on vend plusieurs d'autres articles : la farine de manioc et/ou de maïs, des arachides, du savon, du pétrole, etc.

En outre, le nombre des cultes religieux est très impressionnant et ne cesse d'augmenter de façon spectaculaire depuis des décennies. On rencontre aujourd'hui dans l'espace religieux kinois, outre les religions traditionnelles classiques telles que les religions catholique, protestante, kimbanguiste et musulmane, une prolifération des sectes évangélistes, appelées « églises de réveil ». Ces églises, communément appelées indépendantes, insistent beaucoup sur la théologie de la prospérité. La plupart d'entre-elles fonctionnent sous des tentes montées dans des parcelles résidentielles. Aucun espace vert, aucun bâtiment inachevé, aucun grand carrefour n'est investi en Eglise. Des campagnes d'évangélisation sont des occasions de démonstration de puissance. Le luxe avec lequel les pasteurs s'exhibent (costumes de « derniers cris », voitures haut de gamme, villas ou genre châteaux) devant leurs fidèles ou croyants quasiment démunis et à qui faut-il encore demander les dîmes et offrandes au nom de la prospérité, fait planer le doute sur l'Évangile prêché par des Églises de réveil. Autres scénarios sombres concernent de compétitions entre fidèles et les frénétiques au moment de la collecte des offrandes. On fait une sorte de chantage moral liant la conscience crédule des fidèles. Ces derniers, sans beaucoup réfléchir, se lancent dans une démonstration publique de richesses en apportant autant des billets verts à corbeille des offrandes. C'est de la manipulation. Ces églises constituent une source financière sûre pour beaucoup des pasteurs....

Cependant à côté de ces églises, il existe celles qui se comportent en véritables associations sans but lucratif. Les ressources générées par l'asbl (église) sont utilisées pour les bonnes fins et dans la transparence.

4. Des structures de facilitation

Dans la plupart des quartiers récemment créés à Kinshasa, il se pose un réel problème de réseau de voirie, de salubrité sur la rue, de curage des caniveaux, d'asphalte des routes et avenues,

Le réseau de voirie est entièrement en terre battue et en sable. Les sections de rues en terre sont de petite dimension dans certains quartiers et de grande dimension dans d'autres. 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 en général dépourvues de caniveaux.

Au cours de mes récentes enquêtes effectuées en avril 2006 dans les quartiers populaires de Kinshasa, un état des lieux des rues fut dressé sur la présence des caniveaux ou pas, les caniveaux cassés ou bouchés, la présence des eaux stagnantes sur la rue, la rue en terre battue ou sablonneuse, la présence des immondices et des obstacles sur la rue, la présence des activités économiques et des érosions, etc. Le tableau ci-dessous présente la situation générale des rues prises aléatoirement pour l'observation et analyse dans les trois localités d'études. Cette observation concerne 42 rues et avenues de l'ensemble de ces trois localités (Lingwala, Mikonga et Kitokimosi).

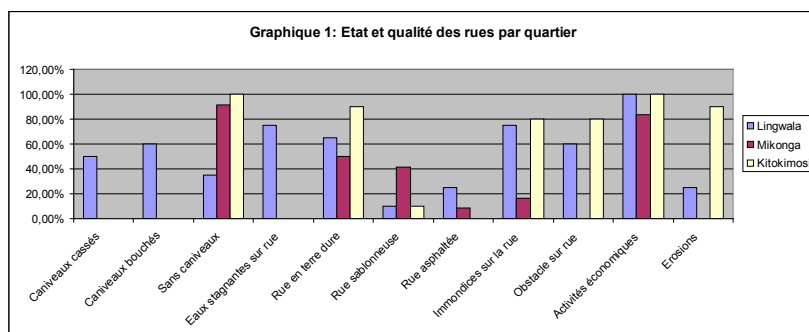


Tableau 1- Répartition des rues selon leurs qualités et par quartier

Etat des rues	Lingwala		Mikonga		Kitokimosi	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
caniveaux cassés	10	50	0	0	0	0
caniveaux bouchés	12	60	0	0	0	0
Sans caniveaux	7	35	11	91,6	10	100
eaux stagnantes sur la rue	15	75	0	0	0	0
rue en terre dure	13	65	6	50	9	90
rue sablonneuse	2	10	5	41,6	1	10
rue asphaltée	5	25	1	8,3	0	0
immondices sur la rue	15	75	2	16,6	8	80
obstacles sur la rue	12	60	0		8	80
activités économiques sur la rue	20	100	10	83,3	10	100
érosions	5	25	0	0	9	90
Total rues	20	-	12	-	10	-

A titre indicatif, l'observation et l'analyse par quartiers montrent que les rues et avenues de Lingwala présentent des caniveaux cassés (50 %) et bouchés (60 %). Ensuite, on y trouve 35 % des rues et avenues sans caniveaux, 75 % disposent des eaux stagnantes et des immondices, 65 % en terre battue, 10 % en terre sablonneuse, 25 % sont asphaltées, 60 % ont des barricades et 100 % des rues et avenues sont exploitées économiquement (présence d'activités économiques). Les érosions attaquent 25 % des rues de Lingwala.

A Mikonga, 91,6 % des rues et avenues n'ont pas de caniveaux, 50 % sont en terre battue, 41,6 % sont en terre sablonneuse, 8,3 % disposent de l'asphalte, 16,6 % contiennent des immondices et 83,3 % sont envahies des activités économiques.

A Kitokimosi, 100 % des avenues et rues n'ont pas de caniveaux, 90 % sont en terre battue, 80 % contiennent des immondices, 80 % des obstacles, 100 % des activités économiques et 90 % sont menacées des érosions.

Pour combattre ces érosions les habitants de Kitokimosi érigent des sacs à sable à des endroits menacés, ils plantent les bambous et des

arbres fruitiers, ils creusent aussi des fosses de rétention d'eau de pluie dans les parcelles.

5. Gestion de l'espace urbain : enjeux de la production d'espace kinois

Certes, plusieurs catégories d'acteurs territorialisent l'espace. Cependant, j'en étudierai que celles qui animent réellement cette scène et qui sont directement impliquées par la question d'occupation et de production des terres urbaines à Kinshasa. Ces catégories sont les agents des administrations centrales, les agents des entités décentralisées, les chefs coutumiers ou chefs de terre, les populations ou les couches populaires, les Eglises et/ ou autres associations (organisations non gouvernementales, mutuelles, etc.) et les promoteurs immobiliers.

Cela étant, en abordant les catégories susmentionnées, ce choix ne signifie pas que les autres catégories non citées sont moins importantes. Mais c'est à cause de la diversité de leurs stratégies et pratiques foncières que je les ai retenues. Néanmoins, il se peut que je m'attarde sur les stratégies et pratiques de certaines catégories comme les couches populaires. Cela est dû premièrement à la complexité stratégique de jeux d'acteurs pour la sécurisation de leurs conditions de vie et ensuite les couches populaires occupent la place centrale dans cette étude.

5.1. Les administrations centrales

Cette catégorie d'acteurs comprend essentiellement les membres des affaires foncières, et ceux de l'urbanisme et de l'habitat (Lusamba Kibayu Michel, 2005).

- Les affaires foncières : ce service de l'Etat regroupe des géomètres, des ingénieurs, des juristes, des géographes, etc. Les affaires foncières appliquent la politique de l'Etat en matière d'affectations et de distributions des terres. Mais en pratique, elles interviennent sans définir au préalable les politiques d'affectations et de distributions

des terres. De ce fait, il sied de comprendre les stratégies foncières très arbitraires de cette catégorie d'acteurs. Faudrait-il penser au développement harmonieux de la ville avec des telles pratiques foncières ? Surtout que les affaires foncières oeuvrent en opposition avec le service d'urbanisme.

Trois directions composent les affaires foncières : la direction du cadastre, la direction du domaine et la direction de la conservation des titres immobiliers.

Les autorités chargées de céder, de concéder et d'échanger le terrain du domaine privé de l'Etat sont :

- Le *conservateur des titres fonciers et immobiliers*, pour la ville de Kinshasa, est autorisé à céder, concéder ou échanger les terrains du domaine privé de l'Etat pour autant que leur superficie ne dépasse pas 2 hectares ;
- Le *Ministre* ayant les terres dans ses attributions est compétent pour consentir les cessions, concessions et échanges de terrains du domaine privé de l'Etat dont la superficie dépasse 2 hectares ;
- Lorsque les mêmes terrains dépassent les 5 hectares, le *Ministre* ayant les terres dans ses attributions n'exercera ses compétences en la matière qu'avec l'autorisation du *Gouvernement*.

En effet, toutes ces personnes susmentionnées et actrices principales de la territorialisation d'espace ne travaillent seules ; elles sont secondées par d'autres acteurs pour parvenir à terme de leurs actions juridiques. C'est ainsi que le conservateur des titres fonciers et immobiliers par exemple travaille toujours avec les chefs de bureaux des domaines et du cadastre.

Cette procédure de céder, de concéder et d'échanger le terrain du domaine privé de l'Etat telle que stipulée ci-dessus n'est plus suivie par des acteurs concernés. Ces derniers agissent délibérément dans les transactions foncières sans se conformer aux prérogatives de chacun.

- **Urbanisme et habitat** : le mandat de ce service de l'Etat consiste à élaborer les nouvelles législations et les politiques sur l'urbanisme et sur l'habitat, de les coordonner et de les exécuter. Cependant sur le plan pratique, aucun effort n'est consenti pour renouveler la législation de 1957 en matière de l'urbanisme devenue caduque. Ensuite, l'insuffisance des politiques de l'habitat et l'absence remarquable

des coordinations en matière de l'urbanisme et de l'habitat sont là les éléments caractéristiques de service d'urbanisme.

Trois de cinq directions de cette administration publique s'occupent directement de la question liée à la politique de production du territoire :

- La *direction des données urbaines* assure la récolte, la conservation et la distribution des renseignements sur les agglomérations ;
- La *direction de l'urbanisme* conçoit, exécute et gère des lois, des textes et des plans d'aménagement des agglomérations urbaines.
- La *direction de l'habitat* est chargée de concevoir et d'exécuter de nouvelles politiques de la promotion immobilière et d'encadrer les promoteurs immobiliers.

Ces prérogatives normatives requises aux différentes directions susmentionnées sont lettre morte. Les acteurs de ces directions sont intéressés à ce qui leur procure très facilement des profits pécuniaires pour leur survie.

5.2. Les Entités décentralisées

- La Division urbaine de l'urbanisme et de l'habitat : les agents et cadres de cette entité décentralisée contrôlent les autorisations de bâtir de maisons en construction. Ils recherchent ensuite les infractions dans l'application des plans d'aménagement du territoire urbain. Mais sur le terrain, ils se convertissent en agents fonciers et immobiliers et même en courtiers. Ils vendent des parcelles de terre au profit des tierces personnes et surtout les chefs coutumiers.
- Deux autres divisions urbaines dépendant administrativement du Gouverneur de la ville sont :
 - La division urbaine du cadastre qui est chargée de la mise à jour du cadastre de la ville, de la matérialisation des lotissements élaborés par les services de l'urbanisme, d'expertise et procès-verbaux de constat des parcelles domaniales, d'établissement des fiches parcellaires et cadastrales.
 - La division urbaine des Domaines qui établit de contrat de location, de mutation, d'enregistrement et vente. Elle gère la documentation du patrimoine foncier et immobilier.

- La cellule de l'urbanisme et de l'habitat : ce sont deux cellules comprenant des agents dépendant administrativement de bourgmestres au niveau des communes. Cette catégorie d'acteurs a pour rôle principal : rechercher et constater des infractions aux prescriptions du plan d'aménagement, aux dispositions réglementaires, aux autorisations de bâtir, règles générales d'hygiène, de sécurité et d'esthétique et d'exécution des travaux ; réceptionner et acheminer à la division urbaine de l'urbanisme et habitat les dossiers de demande d'autorisation de bâtir ; et conseiller la population en matière d'urbanisme et de construction. Les agents de ces cellules de l'urbanisme et de l'habitat dépendent techniquement du chef de division urbaine de l'urbanisme et de l'habitat.
- Le chef de quartier et ses collaborateurs dépendent administrativement du bourgmestre. Ils établissent les fiches parcellaires document utile pour recenser les occupants d'une parcelle.

Enfin, tous les acteurs de cette catégorie sont loin de se conformer aux normes requises à chacune de sous-entités décentralisées.

5.3. Les chefs coutumiers ou chefs de terre

Les chefs coutumiers jouissent d'un grand prestige sur la scène foncière depuis l'époque pré coloniale jusqu'à ce jour. Ils sont l'objet d'une sollicitude affectée tant de leurs administrés que des élites urbaines. Henry Morton Stanley, par exemple, reconnaissait leur autorité sur leurs terres respectives. C'est pourquoi les terres destinées au lotissement n'étaient pas appropriées de force, mais au contraire l'autorité de l'époque les achetait auprès de chefs des terres. Voire pendant la deuxième république où régnait la dictature la plus sanglante, le Président Mobutu lui-même achetait des concessions de terres auprès des chefs coutumiers. Il en est de même pour ses lieutenants et les dignitaires du régime mobutien ⁵. Aujourd'hui encore, les autorités du pays continuent à acheter des terres auprès de ces mêmes chefs coutumiers ou chefs de terres auxquels la loi foncière en vigueur ne reconnaît aucun pouvoir sur la terre.

⁵ Mobutien est tout ce qui est en rapport avec l'ancien président du Zaïre (RDC) Mobutu.

Les enfants, les neveux, les gendres et les cousins des Chefs coutumiers sont aussi devenus des promoteurs immobiliers. Ils attribuent des parcelles de terre quelquefois à l'insu du chef coutumier. Ce qui arrive dans ce genre de cas est qu'une même parcelle de terre soit attribuée à plusieurs personnes à la fois.

5.4. Les populations/couches populaires

Les populations urbaines apparaissent aussi assez remarquablement sur la scène foncière. Se trouvant dans l'impossibilité de payer leurs loyers régulièrement, beaucoup des kinois sont allés s'installer au voisinage des zones périphériques de la capitale, parfois même dans les mauvaises conditions. Ils accèdent quelquefois à la terre par squat et dans la plupart de cas sur les zones à risques. Ces zones sont des sites érosifs, ensablés, des plaines inondables, et des sites à flanc de collines.

En matière d'utilisation des ressources environnementales (sols, eau) et des équipements (les canalisations), les populations urbaines contribuent de manière significative aux résultats négatifs de tissu urbain à Kinshasa aujourd'hui. Elles jettent des déchets solides et des ordures ménagères n'importe comment. Actuellement dans la ville de Kinshasa, beaucoup de produits se vendent dans les sacs en plastique. A cet effet, les jeunes vendeurs d'eau par exemple contribuent sensiblement à la prolifération des sacs en plastique. Cependant ceux-ci compliquent le drainage des eaux des pluies et détruisent le paysage de la ville.

Cette catégorie d'acteurs territorialise l'espace de façon significative. Cette hypothèse sera développée et analysée dans les prochains chapitres de cette étude. Néanmoins quelques productions territoriales enjeux de sécurisation des conditions de vie méritent d'être nommées. Cette catégorie d'acteurs participe à l'entretien et au curage des rues ; elle aménage des places publiques et développe des réseaux de solidarité, etc.

Dans cette catégorie, on trouve aussi des vendeurs illicites des terres. Des commissionnaires véreux font aussi leur apparition dans cette catégorie. Sans oublier des personnes qui ont investi dans les grandes

étendues de terre et qui les revendent au fur à mesure que les besoins d'argent s'annoncent.

5.5. Les Eglises et autres associations

Les Eglises prennent aussi part à la production du territoire. Elles achètent des terres pour réaliser des logements. L'Eglise du Christ au Congo (ECC) entreprend tant soit peu un projet dénommé « Habitat pour l'Humanité ». Ce projet pilote dont l'expérience devrait être développée à plus grande échelle, a réalisé dans la seule commune de Mont Ngafu-la 150 maisons et des équipements d'accompagnement. L'Eglise du Christ au Congo reçoit des dons des organismes internationaux, grâce auxquels, le projet achète des matériels, des matériaux qui sont mis à la disposition de la population à faible revenu. Mais suite à l'absence d'une mise en valeur suffisante des terres conquises par ces Eglises dans un délai de trois ans à partir de la date d'acquisition, certaines Eglises procèdent à la vente des parcelles de terre.

Il existe, en outre, des associations du secteur de l'habitat ayant obtenu leur légitimité et reconnaissance auprès du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat qui construisent des logements pour les plus démunis. Dans sa politique de promotion foncière et immobilière, le ministère de l'urbanisme entretient le partenariat avec des asbl du secteur d'habitat. Il leur octroie une attestation de partenariat pour justifier leur connaissance parmi les organisations actives dans le domaine de la promotion immobilière au Congo. Il est recommandé à ces organisations d'adresser semestriellement leur rapport d'activités au ministère d'urbanisme. Parmi ces associations, on peut citer « Habitat pour Tous », « Fédération Nationale des locataires », l'Organisation d'Encadrement des Masses (OREMAS), Un Toit Pour Tous (U.T.P.T.), etc.

Ces associations participent à la territorialisation d'espace urbain de Kinshasa. Elles construisent des logements sociaux et ramassent des déchets ménagers, des sacs en plastique dans certains quartiers populaires. Cependant, cet impact d'assainissement des quartiers populaires est très moindre et presque invisible. Certaines associations du secteur foncier et immobilier fabriquent des briques en terre stabilisée

et des tuiles. Elles vont jusqu'à entretenir des routes locales et de desserte agricole avec l'appui de PNUD ⁶ et de BAD ⁷. A Kingasani 2 et à Ngampani, par exemple, OREMAS cure des petites rigoles et des caniveaux. Elle a reboisé dans le plateau de Bateke/Kinshasa environ 20 ha d'espace.

5.6. Les promoteurs immobiliers

Au stade actuel, les entreprises de construction sont insignifiantes vu la croissance démographique à Kinshasa. Quelques unes acquièrent de grandes concessions auprès de chefs coutumiers ou chefs de terre afin de réaliser des maisons dont le confort est beaucoup apprécié par les populations. Tel est le cas de l'entreprise CITADOB qui produit des matériaux de construction et réalisent des constructions à Kinkole dans la commune de la Nsele et à Kinsuka dans la commune de Ngaliema.

L'agence immobilière « Groupe Immobilier » a produit des magasins, des bureaux, des appartements de luxe. Toutefois, une opération de construction d'environ 70 villas, destinées aux riches sur la colline Mampenza, n'a jamais été terminée. Faute d'acquéreurs des villas clé en main, le groupe a vendu les terrains non équipés à des particuliers. Les autres agences immobilières se limitent essentiellement à la vente et à la location des immeubles et des maisons leur confiées par les tierces.

Donc ces multiples acteurs impliqués dans une gestion combien ambiguë et quelquefois controversée de l'espace opacifient leurs pratiques. L'écart qui existe entre les actes concrets posés par les acteurs sur la scène foncière et immobilière et la législation en vigueur révèle donc l'opacité qui entoure les pratiques foncières et immobilières pour un développement harmonieux de la ville. Cette opacité est présente à tous les niveaux de la production spatiale. Elle est par conséquent très

⁶ Programme des Nations Unies pour le Développement.

⁷ Banque Africaine de Développement.

observable chez toutes les catégories d'acteurs dont quelques membres des administrations centrales (urbanisme et affaires foncières), quelques membres des entités décentralisées, les membres des familles de chefs coutumiers ou chefs de terre, les populations, les organisations non gouvernementales, ...

Dans chaque catégorie, on rencontre une pléthore d'acteurs. Cet état de choses ne peut aucunement faciliter un développement harmonieux d'agglomération urbaine. Certes, la présence de cette pléthore d'acteurs est une source évidente des conflits.

Toutes ces pratiques relatives à la production d'espace urbain à Kinshasa et synthétisées dans le tableau ci-dessus se caractérisent par une diversité d'acteurs qui s'y déploient. En outre, ce processus est défini, pour sa sécurisation, par une diversité des documents à délivrer et de logiques d'actions parfois opaques. Ce processus englobant des pratiques foncières et immobilières semblent aider tant soit peu les populations kinoises à sécuriser leurs conditions de vie.

Tableau 2: Classification des acteurs selon les pratiques de la production d'espace à Kinshasa

Pratique	Acquisition foncière			Parcelle acquise auprès du chef coutumier	Mise en valeur partielle	Octroi de permis de bâtir	Construction
	Parcelle lotie	Parcelle lotie et déjà attribuée	Parcelle isolée				
Descriptif de la pratique	Les parcelles loties officiellement ou officieusement sont attribuées à ceux qui en font la demande soit par achat, rachat, don ou legs.			Client, chef coutumier, agents du quartier ou localité, d'urbanisme ou niveau communal, agent de la division urbaine d'urbanisme,	La valorisation consiste à placer les objets sur le terrain et à planter les arbres fruitiers.	Selon la loi foncière 012/88, toute construction doit être couverte d'une autorisation de bâtir.	C'est l'érection d'une maison
Acteurs les plus actifs au niveau de la pratique	L'acquéreur, les agents d'urbanisme, du cadastre, des domaines.	Détenteur du terrain, l'acquéreur (client), les agents d'urbanisme, du cadastre et des domaines	Clients, agents du cadastre, des domaines, d'urbanisme, des travaux publics, des sociétés d'eau et d'électricité,			chefs de bureaux d'urbanisme, de permis de bâtir, des travaux publics, des domaines, du cadastre, d'environnement,	Architecte, ingénieur de construction, maçons, charpentiers.
Document et/ou acte juridique délivré	Contrat de location			Attestation de droit d'occupation parcellaire.	Aucun document	Permis de bâtir	Certificat d'enregistrement auprès du cadastre
Activité des acteurs les plus actifs	Introduire une demande de terre au bureau des domaines, bornage, immatriculation, établissement de PV de bornage du terrain, paiement taxe, signature du document.	Achat de terrain auprès de son attributaire qui le vend ; reconversion des titres,	Faire une demande de terre, la déposer munie d'un croquis de l'emplacement sollicité auprès du service des domaines ; une lettre de demande d'avis urbanistique sera adressée à la division urbaine de l'urbanisme ; celle-ci examine le dossier après avoir obtenu les avis des services spécialisés (eau, électricité) et le renvoie au domaine. Le conservateur adresse à son tour une demande des travaux au cadastre.	Le chef coutumier établit une convention de vente de terrain ; le chargé de population au niveau du quartier établit une fiche parcellaire ; le chef de cellule d'urbanisme à la commune établit l'attestation de droit d'occupation parcellaire ; il en est de même avec le bureau de la division urbaine de l'urbanisme.	Clôture des parcelles pour les sécuriser. Parfois la pratique de culture des légumes sur le terrain ou la plantation des arbres fruitiers	Le Ministre de l'urbanisme signe les autorisations pour les maisons de plus de trois niveaux tandis que le Gouverneur de la ville signe les autorisations des maisons de moins de trois niveaux.	Construction des maisons sur les parcelles et même en location.

III. Proposition d'une grille d'analyse de sécurisation

La présente grille d'analyse comprend deux concepts de base qui constituent une construction intellectuelle, destinée à rendre compte de façon intelligible et pertinente, des pratiques de sécurisation. Il s'agit du concept de la production d'espace et celui des sociétés. Cette construction s'élabore en fonction des problématiques posées sur la question de la production d'espace et de sa sécurisation.

Pour construire cette grille, je partirai des pratiques de sécurisation. Celles-ci reposent sur deux piliers du développement du territoire à savoir l'espace et les sociétés. Le fonctionnement de ce modèle donne lieu à deux versions de définition de la sécurisation sur un même territoire. D'un côté, on a la sécurisation produite par les pratiques de production d'espace et de l'autre, celle issue de lien social entre acteurs.

Ensuite, la grille s'appliquera sur les critères de sécurité liés au mode de production d'espaces. Selon qu'il s'agisse d'un espace collectif ou individuel. L'approche consiste à déterminer les types d'actions de production d'espace dont les éléments, éventuellement en interaction, notamment l'appropriation, l'exploitation, l'échange entre les espaces différenciés et les producteurs de ces derniers, l'habitation et enfin, la gestion de l'espace, de ses lieux et de ses réseaux, peuvent produire un espace sécurisé bâti ou non bâti.

Parmi les critères de sécurité tirés de mode de production d'espace, la présente grille de lecture retient,

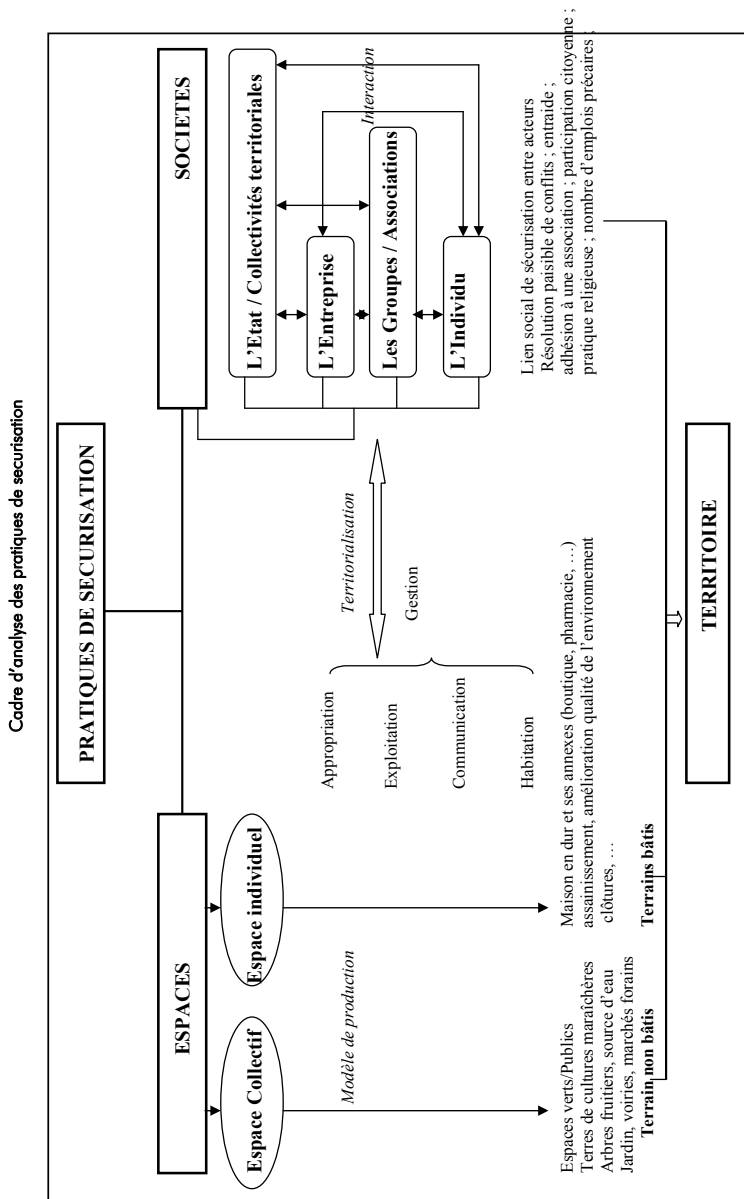
- pour l'appropriation : a) *Mode d'acquisition de terre* (acquisition de terrain aménagé et cadastré par l'État, acquisition parcelle auprès de chef coutumier, acquisition d'une parcelle auprès d'un vrai propriétaire possédant les titres fonciers); b) *Titres de propriétés* (certificat d'enregistrement, contrat de bail, livret de logeur).
- pour l'exploitation : une bonne organisation spatiale, un jardinage des légumes/fruits, clôturer sa parcelle en dur, activités génératrices des revenus, garder des espaces verts dans la parcelle, mettre sa parcelle ou maison en location (accumulation foncière et immobilière)

- pour l'habitation : construire en dur (matériaux durables), plus de confort (connexion en électricité et eau), plus d'assainissement (bonne qualité de la latrine et de la douche, bonne gestion des ordures et des eaux usées)
- pour la communication : aménager des lignes de communication, produire des réseaux d'échange, praticabilité des rues, une mobilité fluide des ménages;
- pour la gestion : l'application des outils de décision pour une politique foncière : sécuriser et loger les couches populaires

Cette grille d'analyse s'appliquera aussi sur les critères de sécurité liés au système de lien social mis en œuvre par les acteurs en présence. Parmi ces acteurs, la grille retient : l'Etat/Collectivités territoriales (service d'urbanisme et de foncier), l'Entreprise (entreprise de construction et agences immobilières), les Associations (Eglises, ongs urbaines, mutualités, muziki) et l'Individu (chef coutumier, maçon et propriétaire). Seules les pratiques de sécurisation de lien social parmi les acteurs seront retenues : actions de solidarité ; résolution paisible de conflits ; entraide, adhésion à une association ; participation citoyenne ; pratique religieuse ; nombre d'emplois précaires, la capacité de création de services de proximités.

Aussi, le principe selon lequel « la production de l'espace est le résultat d'une infinité d'activités des acteurs sociaux (par exemple : l'Etat, le Marché et la Société civile) et les représentations construites à ce sujet par ces mêmes acteurs soutiennent ou même fondent des actions partagées entre critères de sécurisation et d'insécurisation » me servira d'une valeur paradigmatique dans cette construction.

En effet, les espaces ainsi animés par des systèmes qui les produisent, ont une certaine permanence qui fait que l'on peut les étudier à un moment donné. Mais, les structures spatiales se modifient et doivent également être étudiées dans leur dynamique : les changements dans les structures spatiales qui s'y inscrivent. Sans ignorer que ces changements sont liés à plusieurs facteurs : social, économique, politique et culturel. D'où la nécessité d'appréhender des échanges sociaux qui se déroulent dans un contexte de réciprocité, des relations de confiance et de fiabilité, des activités productives génératrices de revenu et des organisations associatives faisant système.



J'estime opportun d'intégrer dans ce modèle d'analyse la dimension « temps ». Car dans le cas où interviennent les changements de génération ou les catastrophes naturels, on peut passer du cycle de sécurisation à celui d'insécurisation. Aussi, l'étude de l'histoire du processus d'urbanisation est importante pour aborder la question urbaine, car elle introduit directement au cœur de la problématique du développement des sociétés (CASTELLS Manuel, 1972, p. 18) et du territoire.

Conclusion

Au terme de cette note, j'aurais préféré partager ma réflexion avec le lecteur sur ce que le monde actuel subit comme transformations qui affectent à la fois la Société, l'Espace et le Territoire, comme aussi leur relation. Cette relation et ces transformations sont particulièrement complexes, dans la mesure où il existe une pluralité de types de sociétés et, une diversité de types d'espaces et de territoires. Et les conséquences de ce phénomène sont considérables dans le domaine des relations de la territorialité, du spatial et du social.

J'ai introduit mon propos par un argumentaire sur les pratiques de sécurisation. Celles-ci sont composées par l'ensemble des actes concrets des acteurs sociaux qui atténuent les conflits, les confrontations et les violences dans le domaine foncier. Elles garantissent, par la reconnaissance de la régulation autonome du foncier, la définition des règles et des procédures à la fois légitimes et légales. Elles contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants.

Ensuite, j'ai conceptualisé les actes de la production d'espace notamment l'appropriation, l'exploitation, l'habitation, l'échange ou la communication et enfin la gestion. Ces actes/actions sont plus mobilisés dans l'organisation et la production d'espace. Ils créent des territoires, des passages, des parcellaires, des voiries, des réseaux, des espaces tributaires, des points nodaux, ..., bref tout ce qui est dans l'espace et qui est de l'espace : équipements, infrastructures, voire traces d'usage, etc.

Plusieurs modèles de production d'espace ont été identifiés dans le processus d'organisation et de la production d'espace à Kinshasa. Ils sont à l'origine du développement de la ville que nous connaissons aujourd'hui. Cependant, tous ces modèles n'ont pas le même impact sur le terrain. Un seul modèle apparaît plus dominant que les autres. Il s'agit de modèle improvisé par les acteurs populaires. Dans ce modèle de production d'espace, l'acquisition ou l'appropriation d'espace se

fait auprès de chef coutumier. Ce dernier est devenu alors un véritable « promoteur immobilier ». Il joue l'interface entre les demandeurs de terre et l'Etat. Mais officiellement, le chef coutumier n'est pas reconnu par la loi dans la gestion d'espace. Malgré le caractère coercitif de la loi foncière à l'égard de chef coutumier, celui-ci s'impose sur la scène foncière devant l'Etat qui est moins actif dans ce domaine et jouant une espèce de complicité quand il délivre sans trop de complication les titres de propriété sur les terrains achetés auprès du chef coutumier...

En privilégiant la piste de chef de terre pour conquérir un terrain à construire, les habitants de Kinshasa semblent y trouver leur compte. Je puis donc m'imaginer combien cette piste constitue pour le kinois un refuge sûr.

Enfin, j'ai formulé une grille d'analyse des pratiques de sécurisation. Celles-ci reposent sur les deux piliers du développement du territoire (l'espace et les sociétés). Deux versions de sécurisation sur un même territoire sont plausibles. D'un côté, on a la sécurisation produite par les pratiques de production d'espace et de l'autre, celle issue de lien social entre acteurs.

Dans l'application de cette grille, selon qu'il s'agisse d'un espace collectif ou individuel, l'approche consiste à déterminer les types d'actions de production d'espace dont les éléments, éventuellement en interaction, notamment l'appropriation, l'exploitation, l'échange entre les espaces différenciés et les producteurs de ces derniers, l'habitation et enfin, la gestion de l'espace, de ses lieux et de ses réseaux, peuvent produire un espace sécurisé bâti ou non bâti.

Bibliographie

- BRAUDEL Fernand (1979), *Civilisation matérielle, économie et capitalisme*, tome III, A. Collin.
- BRUNET Roger et DOLLFUS Olivier (1990), *Mondes nouveaux*, Hachette/Reclus, Collection Géographie Universelle, Paris, 551 p.
- BRUNET Roger, AGNELY Suzanne et SERRES-COUSINE Henri (1977), *Provence, Côte d'Azur, Corse*, Larousse, Provence (France), 365 p.
- BRUNET Roger (1994), *Les mots de la géographie*, La documentation française
- BRUNET Roger (1997), *Champs et contrechamps. Raisons de géographe*, in Mappemonde, Belin, Paris, 319 p.
- CASTELLS Manuel (1972), *La question urbaine*, Maspero, Paris, 451 p.
- DEBUYST Frédéric, DEFOURNY Pierre, GERARD Hubert (eds) (2001), *Savoirs et jeux d'acteurs pour des développements durables*, Bruylant-Academia, Louvain-la-Neuve, 537 p.
- DE HERDT Tom et Stefaan MARYSSE (1996), *L'économie informelle au Zaïre. (Survie et pauvreté dans la période de transition*, Les Cahiers Africains n° 21-22, L'Harmattan & CEDAF, Paris-Bruxelles, 194 p.
- DURAND-LASSERVE Alain (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde*, L'Harmattan, Paris, 187 p.
- HANIN Yves (2004), *Mutations spatiales et recompositions territoriales. Les processus territoriaux dans le cas de Court-Saint-Etienne (Belgique)*, UCL Louvain-la-Neuve, 290 p., thèse.
- HILL Catherine B. (1993), *World Development Report 1990: Poverty by World Bank*, In Economic Development and Cultural Change, Vol. 41, N° 2, 427-430 p.
- LE BRIS Emile (1996), *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul*, Ostom, Paris, 289 p.
- LE BRIS Emile, LULLE T. (2000), «Les interactions entre pratiques résidentielles et politiques urbaines. L'action publique à l'épreuve des pratiques», in Dureau et alii, *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, Anthropos-IRD, Paris, p. 321-341.
- LEFEBVRE Henri (1974), *La production de l'espace*, éditions anthropos, Paris, 485 p.
- LEVY Jacques et Lussault Michel (2000), *Logiques de l'espace, esprit des lieux. Géographies à Cerisy*, in Mappemonde, Belin, Paris, 351 p.
- LEVY Jacques (2005), «Modèle de mobilité, modèle d'urbanité», in Allemand S., Ascher F. Levy J., *Les sens du mouvement*, Colloque de Cerisy, Berlin, 336 p.
- LOKOTA EKOT'E PANGA (1994), *La crise de l'industrialisation, la problématique des activités informelles et les perspectives du développement endogène en Afrique subsaharienne. Cas du Zaïre, Ciaco*, Louvain-la-neuve, 362 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.

MALDAGUE Michel (2002), *Précis d'aménagement intégré du territoire, Analyse systématique appliquée à l'aménagement et à la gestion intégrés du territoire et des établissements humains*, tome II, UNIKIN, Kinshasa, 688 p.

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

MILHAUD Olivier (2002), *Les réseaux urbains de l'Union européenne, facteurs d'intégration ou de différenciation ?*

NOEL Françoise (2006-2007), *Sociologie de la ville*, 6e édition – Tirage syllabus, ULB, Bruxelles, 122 p.

NZEZA Bilakila Anastase (2004), « La « Coop » à Kinshasa : Survie et marchandage », in TREFON T. (éd.), *Ordre et désordre à Kinshasa. Réponses populaires à la faillite de l'Etat*, Cahiers Africains n° 61-62, L'Harmattan, Paris, 33-46 p.

PEEMANS Jean-Philippe (1997), *Crise de modernisation et pratiques populaires au Zaïre et en Afrique*, L'Harmattan, Paris, 234 p.

PEEMANS Jean-Philippe (1997), *Le Congo-Zaïre au gré du XXe siècle. Etat, Economie, Société. 1880*, Coll. « Zaïre-Histoire & société », L'Harmattan, Paris/Montréal, 279 p.

PEEMANS Jean-Philippe et Kim De Rijck (2004), *Mobilité et paysage. Les rapports entre espaces urbains, périurbains et ruraux : convergences et divergences des regards du développement et de l'urbanisme*, Presses universitaires de Louvain, 105 p.

ROYAUME DE BELGIQUE, MINISTERE DE LA REGION WALLONNE, DIRECTION GENERALE DES POUVOIRS (1997), *Le plan communal de mobilité. Evaluation de projets-pilotes wallons. Méthode de conception*, Institut Belge pour la Sécurité Routière, Bruxelles, 159 p.

TRIBILLON Jean-François (1984), *Le Tiers-Habitat africain : fait et politique*, CEGET-CNRS, Pratiques urbaines 1, p. 149-156.

TRIBILLON Jean-François (1993), *Villes Africaines. Nouveau manuel d'aménagement foncier*, COM/DIF, Paris, 317 p.

ZAMWANGANA Tungu Jean-Pierre (2005), *Migration féminine et fécondité à Kinshasa*, Bruylant, Louvain-la-Neuve, 305 p, Thèse de doctorat en démographie.