



EXPO BETON R.D. CONGO 2021

Salon de développement des villes

**« Planification et enjeux de l’habitat urbain et
suburbain de Kinshasa »**

Prof. René MPURU MAZEMBE

Novembre 2021, Kinshasa

1. PLAN DE TRAVAIL

- 1) Un cycle de planification contemporaine d'une ville miroir sans teint?*
- 2) Enjeux de la dynamique de l'habitat et de son principe en 4 villes ,*
- 3) Stratégies de la gestion foncière Suburbaine (vision durable).*

I-Un cycle de planification contemporaine d'une ville miroir sans teint ?

- **La Planification urbaine** repose sur le fait de penser et d'organiser les interventions qui ont pour objet la ville. Cette planification s'appuie sur des documents d'urbanisme établis à des échelles différentes dont l'objet est de cerner les orientations pour le développement urbain (SDAU), ou de réglementation de l'utilisation des espaces précis (PPA).
- Par contre, **la planification stratégique** revient à cerner les objectifs politiques fermes et clairs, et prendre en compte les potentialités réelles et les vocations crédibles de la ville à planifier. Autrement dit, il faut inscrire l'acte de planification stratégique dans le cadre d'une **vision** économique de développement durable des espaces agglomérés et à produire.
- **L'habitat** par ailleurs, n'est pas un logement, ni une habitation et encore moins une maison. Comme le dit Harter G. (1977 ; p.17), « c'est le mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit ». Bien plus, « c'est le mode de groupement des Etablissements humains », dit Merlin P. (1988, p. 329).

Le Plan d'Aménagement Régional de 1967

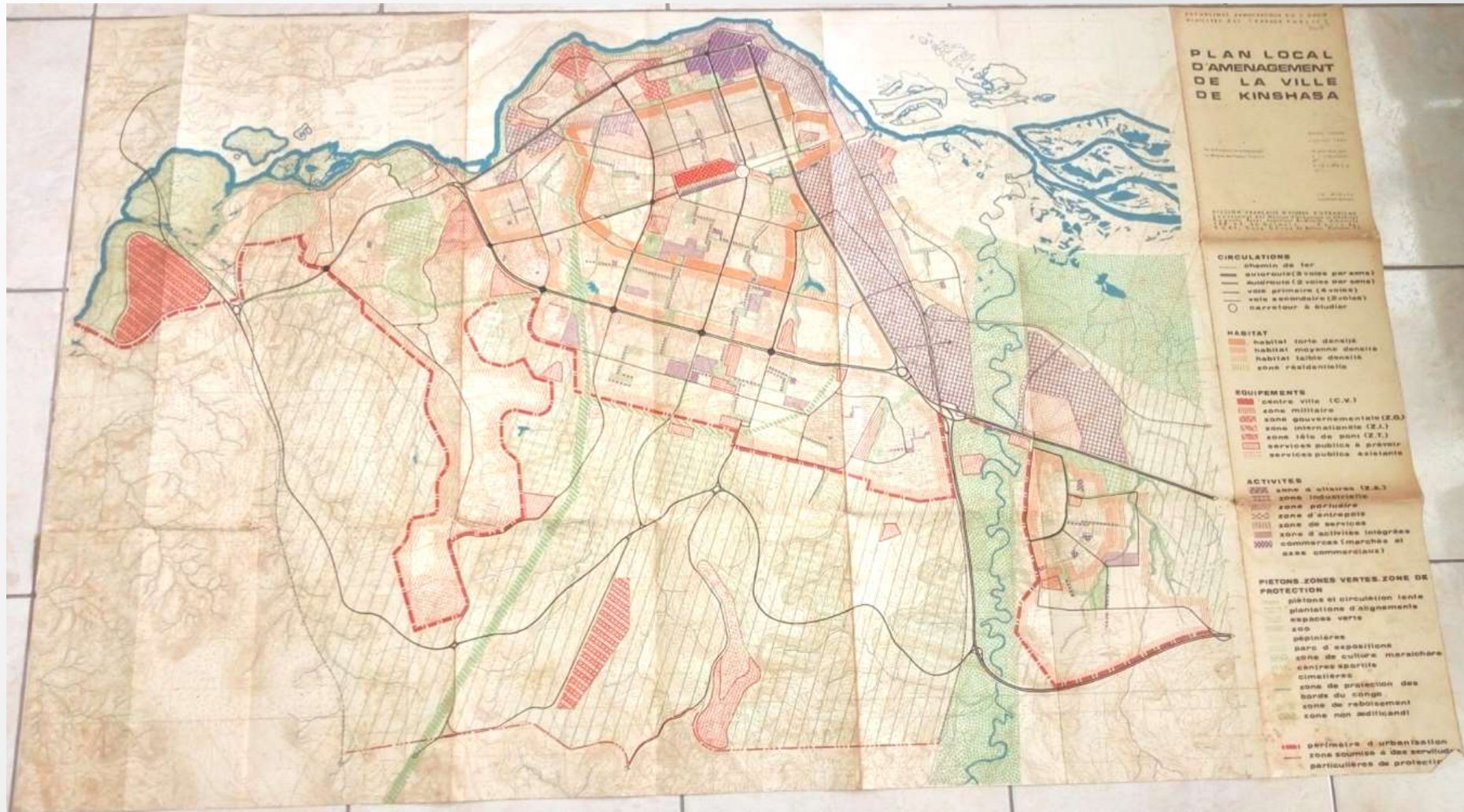
La volonté politique exprimée est la suivante :

- L'arrêt de l'urbanisation continue au pied des collines,
- L'extension ultérieure de la ville vers l'Est, sur les terrasses alluviales, sous forme de cités satellites ;
- La reprise en main du site occupé en structurant la ville et les quartiers pour assurer un fonctionnement général satisfaisant et une occupation plus dense de l'espace.

La structuration de la ville s'appuie alors sur trois principes :

- La création d'un Centre-ville et des pôles relais,
- La réalisation d'équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement de la ville,
- L'intégration dans le tissu urbain de secteurs d'activités (A. Arzac, 1967).

Le Plan d'Aménagement Régional de 1967



Ce faisant, le Plan de 1967 n'est pas affranchi des faiblesses, car l'aire projetée de l'extension de la ville était sous-estimée.

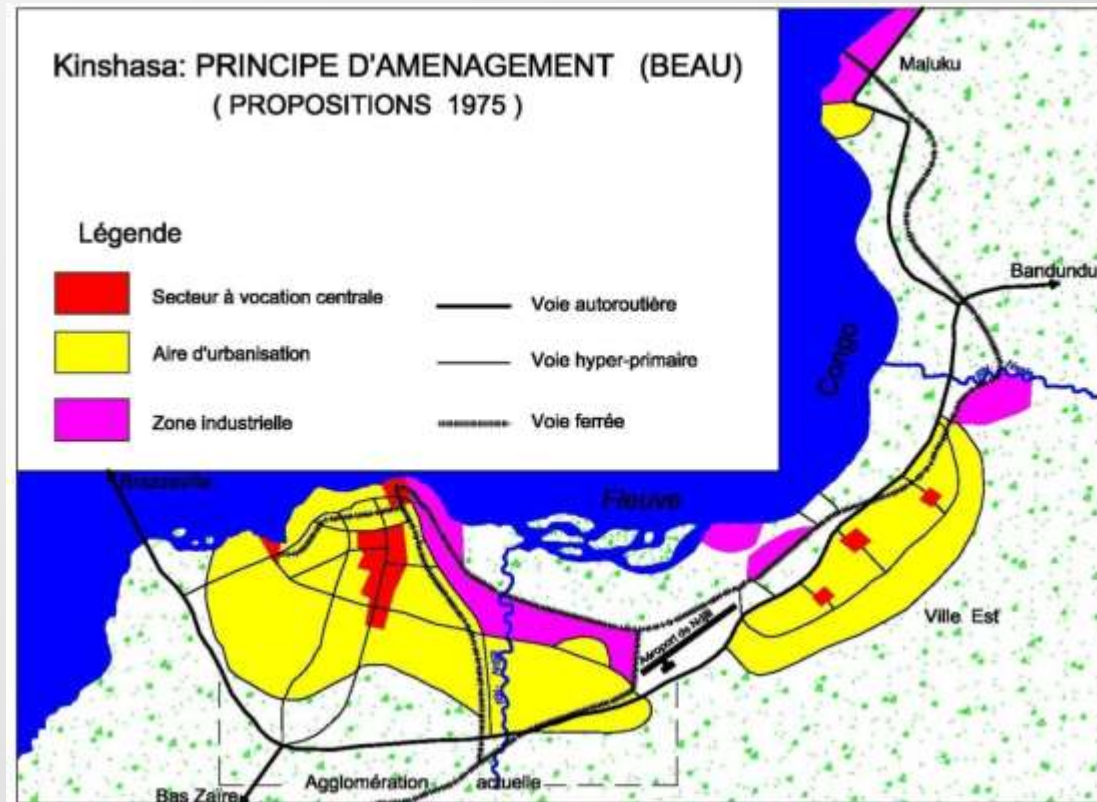
Le Schéma Directeur d'Aménagement urbain (SDAU) de 1975



Le Schéma Directeur d'Aménagement urbain (SDAU) de 1975

Les *objectifs du gouvernement* qui devaient se traduire dans le SDAU sont :

- La limitation de la croissance de la ville,
- La création des zones équipées pour l'habitat et le développement corrélatif des emplois ainsi que ;
- Le développement et l'adaptation d'un système adéquat de transport en commun (BEAU, 1975).



Accumulation des projets urbains sur la nouvelle centralité de Kinshasa

N°	Projets réalisés, en cours	Année de réalisation	Statut (spécificité)
1.	Radiotélévision Nationale Congolaise	1970-1977	Etat (culture)
2.	Université Protestante du Congo	1994	Privé (formation, recherche)
3.	Cathédrale protestante	1978	Privé (cultuel)
4.	Police Nationale Congolaise	1978/2016	Etat (sécurité publique)
5.	Palais du Peuple	1975-1979	Etat (Institutions)
6.	Stade des martyrs	1988-1997	Etat (Sports et loisirs)
7.	Ecole Médicale (rénovation)	2010	Officielle (formation)
8.	Hôpital du Cinquantenaire (rénovation)	2010	Etat (santé)
9.	Tribune du Cinquantenaire (requalification)	2010	Etat (culture)
10.	Programme National Multisectoriel de Lutte contre le Sida (PNMLS)	2010	Etat (santé)
11.	Bâtiment administratif	2017	Etat (administration)
12.	Musée national	2017	Etat (culture)
13.	Centre Culturel et Artistique de l'Afrique Centrale	Oct.2019 pose 1 ^{ère} pierre	Culture



Intégration du nouveau centre administratif dans le tissu urbain immédiat

Ce faisant, il sied de rappeler ici, l'appel formulé par l'Hôtel de ville de Kinshasa en 2008, et un atelier fut organisé à la Bibliothèque Urbaine de Kinshasa, sous le thème ; ***Kinshasa, Horizon 2020***. Les réflexions de forum aboutirent aux vœux de voir la ville soumise à une solide étude de planification stratégique urbaine. Le SOSAK vint en 2014 !

3-De la vision du SOSAK

Remarquable Schéma stratégique, qui a appuyé ses interventions de planification et d'aménagement de la ville de Kinshasa sur *huit orientations stratégiques*.

Ce document d'urbanisme ressort deux plans particuliers d'aménagement (PPA) qui appellent aux requalifications de ces espaces : le Camp Kokolo et l'aérodrome de Ndolo. Le cycle des planifications contemporains de Kinshasa est riche en renseignements. Cependant, le résultat de la gestion urbaine semble trop maigre.

Passons aux problèmes que posent le SOSAK: « *3 pôles-4 villes pour la ville province de Kinshasa* ».

SOSAK >>

Schéma d'orientation stratégique
de l'agglomération kinoise



Province de Kinshasa



LEGÈNDE

Villes / Tissages

- Ville de Kinshasa
- Ville de Brazzaville
- Ville de Mabele
- Ville de Kinshasa (zone d'extension)
- Ville de Kinshasa (zone d'extension)

Zones d'extension

- Zone d'extension
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)

Zones d'extension (zone d'extension)

- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)
- Zone d'extension (zone d'extension)

Environnement

- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement
- Environnement

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

Ville-Province de Kinshasa

Gouvernement Provincial de Kinshasa



SOSAK

Schéma d'orientation stratégique de l'agglomération kinoise

Plan Général d'Aménagement



II- Enjeux de la dynamique de l'habitat et de son principe en 4 villes

-Pour quelle requalification de l'habitat intra et suburbain ?

Toute agglomération mérite une attention particulière pour ses multiples découpages territoriaux qui doivent lui permettre une meilleure gestion administrative et technique de l'établissement Humain.

Le découpage administratif de Kinshasa impose certes de redécoupages des entités urbaines actuelles, notamment pour les municipalités périphériques aux contours trop vastes, tel que l'avait souligné Lelo N. (2011, p. 305) avec sa proposition de subdiviser Kinshasa en 73 communes.

Le rapport du SOSAK (2014) propose, au-delà de ces démembrements de communes, quatre villes, à savoir : *Centre-ville, Ville-Ouest, Ville-Centre et Ville-Est*.

La question demeure tout aussi préoccupante, et nous proposons le versus d'une ramification urbaine des communes en *Ville-centre, communes banlieues et villes périphériques*. Comme on le voit, plusieurs scénarios sont donc à la portée du gestionnaire de la ville (CDUK).

1. Centre-Ville: Citadelle urbaine

La Commune de la Gombe a un fort attrait sur l'agglomération. Les anciennes cités avec leurs activités commerciales et politiques autour de la Gombe renforcent également cet attrait vers le nord.

Qualité du bâti et excellent niveau des services de base sont bien perçus dans ces quartiers anciens.

- Autour de ce vieux noyau ressortent quelques communes banlieues et une couronne périphérique.

2. Les enjeux de la première Banlieue

Nous qualifions ainsi de Banlieue, les communes ci-après : Ngaliema centre, Kintambo, Bandalungwa, Makala, Ngiri-Ngiri, Selembao, Kasa-vubu, Kalamu, Limete, Ngaba, Lemba, Kisenso, Matete, Ndjili et Masina.

- paysage d'habitat désuet et insalubre
- parcelles morcelées et surdensifiées
- Densité supérieure à 250 hab./Ha
- manque de ramassage des déchets ménagers
- mauvais fonctionnement des réseaux de services de base : eau et électricité, dégradation de VRD et les rares équipements, etc.

Les communes banlieues doivent renforcer leur autonomie par l'amélioration de la gouvernance urbaine (décentralisée) et attirer la périphérie.

3. Les inconvénients sur le nimbe périphérique et suburbain de Kinshasa

Nous qualifions de nimbe périphérique et suburbain , les communes ci-après : Ngaliema, Selembao, Mont-Ngafula, Kisenso, Kimbanseke, N'sele et Maluku.

Cette périphérie et celle qualifiée *d'auto construite et sans équipements* de base capables d'assurer le bon fonctionnement de cet habitat périphérique qui occupe 80 % de l'aire urbanisée de la ville.

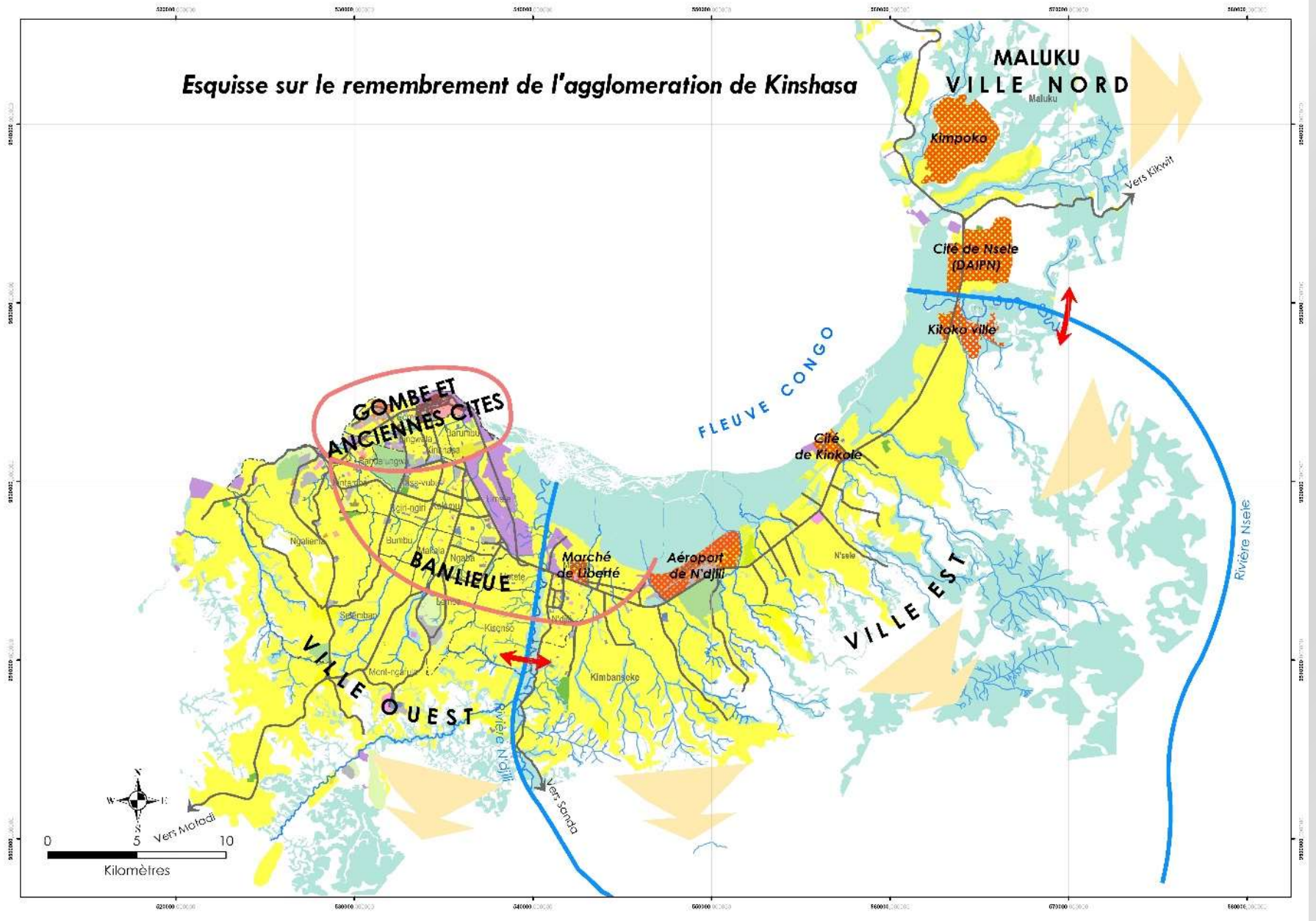
-Les résidents de ces quartiers sont perchés sur de flancs des bassins versants et des collines qui jonchent la ville ouest et sud.

-La population est butée aux résiliences vandales :

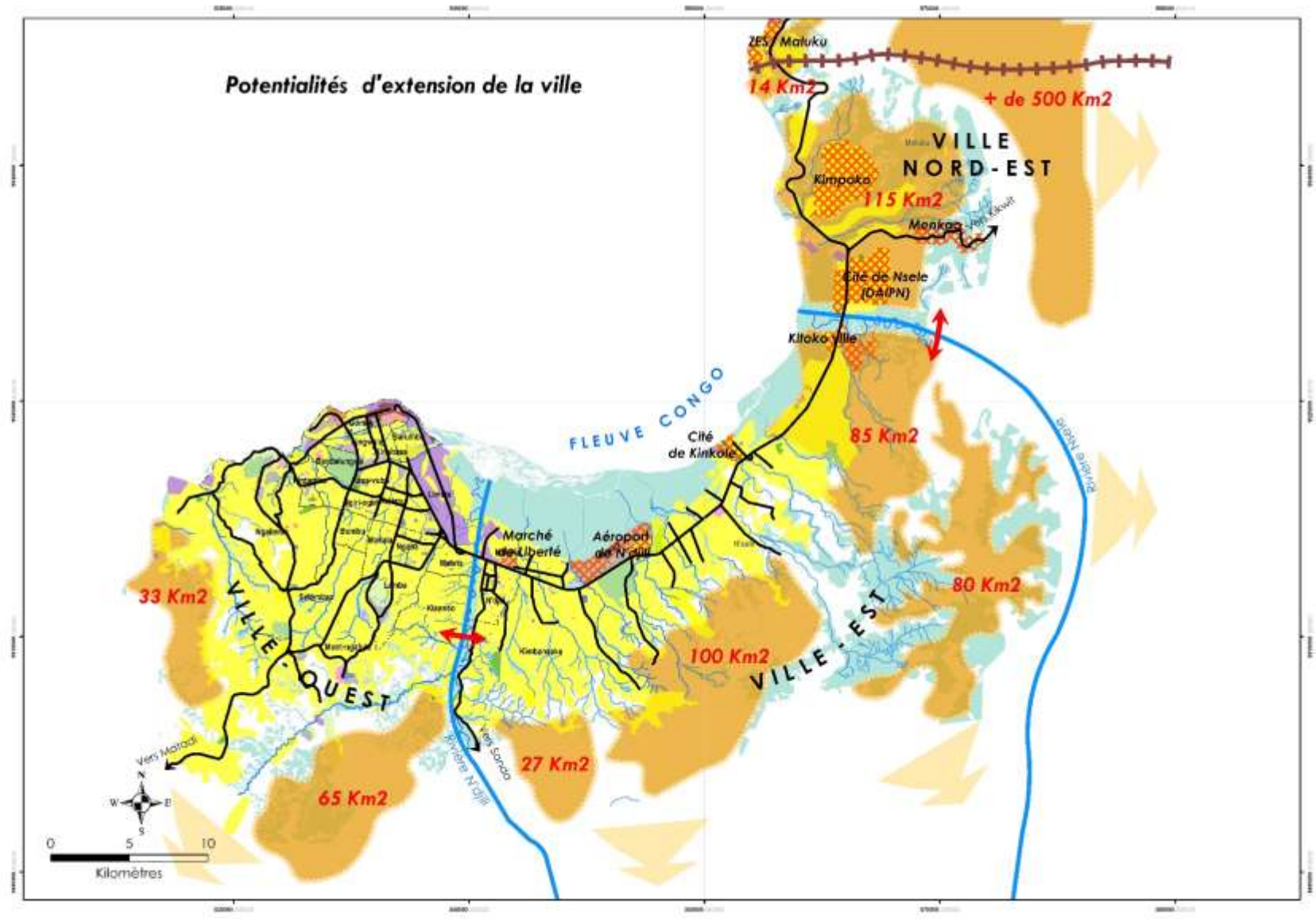
Eboulement des terrains, érosions, ensablements, absence de bonnes routes, lits des rivières occupés de force,...

Comment requalifier dès lors, ce territoire et intégrer le suburbain ?

Esquisse sur le remembrement de l'agglomération de Kinshasa



Potentialités d'extension de la ville



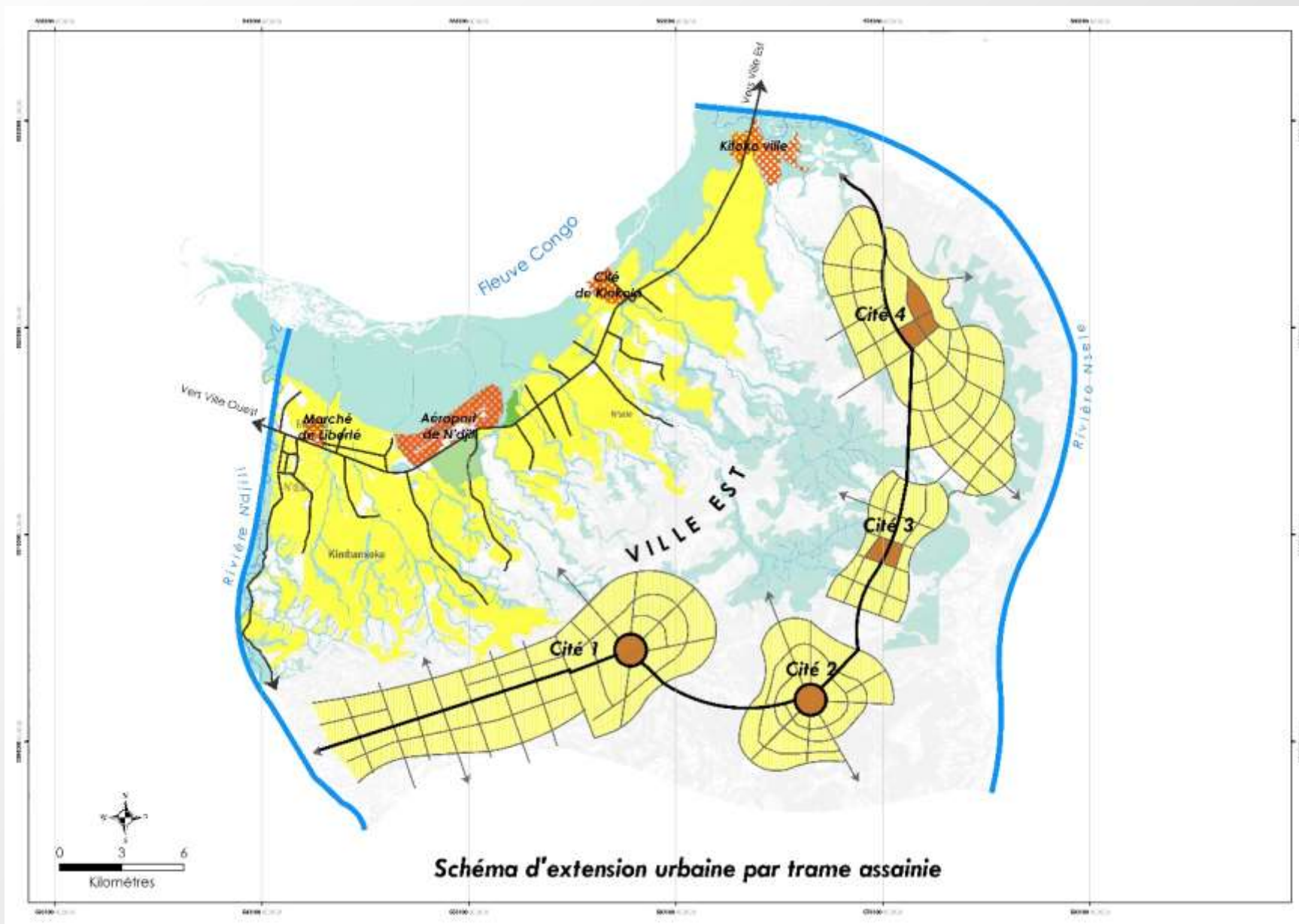
III- Stratégies de la gestion foncière Suburbaine (vision durable)

1-Le respect de grandes orientations des schémas de planification de la ville

- Une réorganisation de la gestion administrative et technique des villes adoptées,
- Réaccorder aux services de l'urbanisme la responsabilité de coordonner et d'assurer la bonne croissance de l'habitat urbain tant à l'intérieure de la ville qu'à l'extérieur (périphérie) de celle-ci,
- Besoin urgent d'un *nouveau code de l'urbanisme*, pour honorer les dispositions majeures de la croissance de la ville,
- Approbation de chaque lotissement par l'arrêté provincial.

2- Stopper la spéculation foncière et redorer le foncier de l'Etat

- Statuer sur toutes concessions vides (intra-muros ou extra-muros) à lotir en accord avec les propriétaires : privés, chefs coutumiers, etc., par la *pratique de trame assainie (Tr.As) du site à lotir*.
- La de-densification suivie de l'assainissement des zones occupées mais à fort risque,
- le relogement vers les *nouvelles trames d'accueil* des populations occupant les zones à risques (pentes, lits de rivières, bas-fonds,...), les nouvelles demandes, etc.



La ville de Kinshasa est jalonnée des plans urbains pour son évolution spatiale harmonieuse. Il me semble que le manque de réalisation des actions retenues par ces Plans urbains, relève de la faiblesse (absence d'une philosophie provinciale omniprésente sur le développement de l'agglomération) des administrations qui se succèdent.

Sous le regard orienté (3 pôles, 4 villes) par le SOSAK, nous avons ressorti la ville centre, la banlieue, la périphérie et chaque zone avec ses spécificités. La périphérie regroupée en trois zones mérite une reconfiguration totale pour les zones collinaires de l'ouest notamment, et la plaine de l'Est.

Enfin, nous aimerions voir la gestion foncière de la ville optée pour une référence unique : *pratique de logement par trame d'accueil*. Ceci pour toutes les terres rurales à aménager autour de la ville d'ici 2050, pour résorber de manière intelligente la demande croissante en logement (40.000 logements en moyenne l'an actuellement).

-



Je vous remercie.