Revue de Traduction et Langues Volume 16 Numéro 01/2017, **pp. 175-182**
Journal of Translation and Languages **مجلة الترجمة واللغات**
ISSN (Print): 1112-3974 **EISSN (Online): 2600-6235**

L'étalement urbain et occupation de l'espace à Kinshasa

Urban sprawl and occupation of space in Kinshasa

Mutach Yav Rish-Naw
Université de Kinshasa UNIKIN- Congo
rishnau@yahoo.fr

Pour citer cet article :
Mutach Yav, R-N. (2017). L'étalement urbain et occupation de l'espace à Kinshasa. *Revue Traduction et Langues 16 (1),* 175-182.

Reçu : 04/02/ 2017 ; **Accepté** : 19/07/2017, **Publié :** 31/08/2017

Abstract: *The increase in population is the basis of the sprawl of the city of Kinshasa with the consequent creation of spaces for new housing. Unfortunately, this occupation of the land by the population is done in an anarchic, disorderly manner and without reference to any urban or environmental plan, because the population precedes the State in the occupation of the land and the latter only legalizes this occupation. regardless of housing requirements. Hence the concern to identify the actors at the base of the creation of new living spaces and to propose a better integration of new living places. While insisting on the fact that there is a mismatch between the practice on the ground relating to land management and what the legislation in force in the field provides.*
The close link between urban sprawl and the occupation of space is highlighted here, especially since in Kinshasa it is the realities that are not maintained and evolving in absolute disorder following the actors involved on the margins of the law on the management of land under the helpless eye of the authority thus leading to multiple harmful consequences.
Keywords: *space, population growth, housing, Kinshasa.*
Résumé : *L'accroissement de la population, est à la base de l'étalement de la ville de Kinshasa avec comme conséquence, la création des espaces pour les nouveaux logements. Malheureusement cette occupation du sol par la population se fait d'une manière anarchique, désordonnée et sans référence à un quelconque plan urbanistique ni environnementale, car la population précède l'Etat dans l'occupation du terrain et ce dernier ne fait que légaliser cette occupation sans tenir compte des conditions requises pour l'habitation. D'où la préoccupation d'identifier les acteurs à la base de la création des nouveaux espaces d'habitations et proposer une meilleure intégration des nouveaux lieux d'habitation. Tout en insistant sur le fait qu'il existe une inadéquation entre la pratique sur terrain relative à la gestion des terres et ce que prévoit la législation en vigueur dans le domaine.*
L'étroitesse lien existant entre étalement urbain, et l'occupation de l'espace est ici mis en exergue, surtout qu'à Kinshasa ce sont les réalités non entretenues et évoluant dans un désordre absolu suite aux acteurs impliqués en marge de la loi sur la gestion de terre sous l'œil impuissant de l'autorité entrainant ainsi de multiples conséquences néfastes.
Mots clés : *espace, croissance démographique, habitation, Kinshasa.*

L'auteur correspondant: Mutach Yav Rish-Naw

1. Introduction

L'accroissement de la population, est à la base de l'étalement de la ville de Kinshasa avec comme conséquence, la création des espaces pour les nouveaux logements. Malheureusement cette occupation du sol par la population se fait d'une manière anarchique, désordonnée et sans référence à un quelconque plan urbanistique ni environnementale, car la population précède l'Etat dans l'occupation du terrain et ce dernier ne fait que légaliser cette occupation sans tenir compte des conditions requises pour l'habitation. D'où la préoccupation d'identifier les acteurs à la base de la création des nouveaux espaces d'habitations et proposer une meilleure intégration des nouveaux lieux d'habitation. Tout en insistant sur le fait qu'il existe une inadéquation entre la pratique sur terrain relative à la gestion des terres et ce que prévoit la législation en vigueur dans le domaine.

2. De l'étalement urbain à Kinshasa

La ville de Kinshasa, subit un élargissement horizontal suite à la poussée démographique. Les communs périphériques telles que Mont-Ngafula, N'sele, Maluku… s'offrent à un processus de lotissement dont les normes et les réalités du terrain s'affrontent et mettent en péril l'environnement.

Le système d'exploitation foncier à Kinshasa, comme partout ailleurs en RD Congo tel qu'hérité de la colonisation offre un spectacle mettant en exergue deux procédures fonctionnant concomitamment, l'une résultante de l'autorité traditionnelle et l'autre de l'Etat, produisant par conséquent, des résultats peu encourageant notamment : des constructions anarchiques, des érosions, la multiplication des quartiers enclavés, l'insuffisance des voies d'adduction d'eau et de connections en énergie électrique...
Bien entendu, l'époque colonial a été caractérisé par les Aménagements conçus sans égards aux effets écologiques qu'ils peuvent entraîner alors que, les Etats Africains ont à cet effet en charge la formation de leur espace national dans le cadre hérité d'un découpage colonial indifférent à l'écologie.

La configuration foncière de Kinshasa, nous en dit plus, le centre d'activité autour duquel gravitent les périphéries, créant ainsi un déséquilibre entre une ville mieux équipée en infrastructures offrant la possibilité d'abriter diverses activités aussi bien institutionnelles, récréatives que commerciales. Alors que cette réalité pouvait être corrigée par la vague des lotissements qu'a connu la ville. Malheureusement, il y a des communes où bien qu'à Kinshasa, les habitants n'ont rien de la ville, d'autres vont même plus loin en se considérant comme en dehors de la ville à tel enseigne que lorsqu'ils se déplacent vers le centre ils disent se rendre à Kinshasa. Une réalité susceptible d'être corrigée que par un processus de lotissement digne de ce nom.

Dans ce cas, les lotissements à envisager ne doivent pas s'éloigner de la logique que tout acte d'aménagement, toute décision d'urbanisation, se soldent d'un certain point de vue par la modification des valeurs, et devront être investies les techniques et procédures évitant que ces bouleversements ponctuels et brutaux des valeurs foncières n'aboutissent à des spoliations sans cause.

3. De la gestion foncière à Kinshasa

Jusqu'à ce jour, la gestion des terres en RDC répond aux normes édictées par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980, modifiant et complétant celle N°73-024 du 20 juillet 1973, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés. Pour ce faire, cette loi dispose en son article 53 que "le sol est la propriété exclusive inaliénable et imprescriptible de l'Etat"[1]. Disposition qui n'est pas contraire à la philosophie de la constitution de 2006, stipulant en son article 9,[2] « *l'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur l'espace aérien, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental.* Argument qui se focalise sur l'idée selon laquelle, on ne peut exercer pleinement une souveraineté que sur un espace bien déterminé et non dans le vide. En plus, l'appartenance ne vaut pas souveraineté, et constitue l'un des éléments constitutifs de l'Etat.

En se focalisant au sol et conformément à l'article 53 de la loi foncière en vigueur, il en découle des caractéristiques empêchant une acquisition privée du sol. D'où l'utilité d'éclairer sur les mécanismes aboutissant à cette appropriation.

Conformément aux dispositions de l'article 54 de la loi foncière, "le patrimoine foncier comprend un domaine public et un domaine privé".

3.1. Du domaine public de l'Etat

Vunduawe Te Pemako(2007) définit le domaine public de manière restreint et extensive. De manière restreint, le domaine public comprend "l'ensemble des biens affectés à l'usage de tous et insusceptibles de propriété privée par leur nature" (p.733). De manière extensive, le domaine public comprend non seulement les biens affectés à l'usage du public, mais aussi ceux affectés aux services publics. Pour Marcel Waline, on appelle bien du domaine public bien que, soit à raison de sa configuration naturelle, soit à raison d'un aménagement spécial, est particulièrement adapté à la satisfaction d'un besoin public et saurait être remplacé par aucun autre dans ce rôle. (Waline, 1995, p.45)

Par conséquent, le législateur congolais appel par biens le domaine public "les biens de l'Etat qui sont affectés à un usage ou un service public ne sont pas régulièrement désaffectés"[3]. Patrimoine public de l'Etat, le sol est une propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible. Dans cette logique la propriété du sol est un privilège reconnu à l'Etat seul et exerce son droit de propriétaire sans partage. Ensuite, l'autorité administrative qui en assume la gestion ne peut ni le vendre, ni le louer, encore moins en faire don à un tiers.

En parlant de la désaffectation, puisqu'elle est évoquée ci-haut en soulignant que les terres du domaine public de l'Etat sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Une désaffectation qui crée un transfert de propriété allant du domaine public au domaine privé de l'Etat dans ses attributions. Concernant la RD Congo, c'est le Ministre de l'urbanisme.

[1] Loi n°73 021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 18 juillet 1980, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés

[2]Constitution

[3] Article 10 de la loi n°73 021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 18 juillet 1980, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés :

3.2. Du domaine privé de l'Etat

À l'opposé du domaine public, le domaine privé de l'Etat est constitué de tous les biens appartenant à l'Etat et qui ne sont affectés ni à l'usage public ni à des services publics. Par sa fonction exclusivement patrimoniale ou financière, le domaine privé est destiné à procurer à l'Administration des revenus, souligne. (Flamme, cité par Te Pemako, 2007, p.733)

Par la procédure de désaffectation, le sol propriété exclusive de l'Etat au départ, est dès lors susceptible d'être vendu, loué ou donné à une tierce personne. Ce qui implique aussi un transfert de gestion de terre qui part concernant la RD Congo, du Ministère de l'urbanisme au Ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions, qui le gère conformément aux dispositions de l'article 181 de la loi foncière énoncée en ces termes : "Le département ayant les affaires foncières dans ses attributions applique la politique de l'Etat en matière d'affectation et de distributions des terres".

4. Pratiques, acteurs et enjeux du foncier à Kinshasa

4.1. Acteurs et pratiques foncières

Après l'arrêté de désaffectation du Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions, celui ayant les affaires foncières se charge d'appliquer la politique de l'Etat même en matière de distribution et la répartition du sol à usage résidentiel.

Pour ce faire, suite aux demandes des terres enregistrées, ce Ministère peut créer des lotissements en vue de faciliter l'occupation du sol au regard de la politique en appliquée.

En paraphrasant MUYER OYONG, il est donc tout à fait logique que l'initiative de lotir vienne du Ministère qui a gestion des terres dans ses attributions, en occurrence, le Ministère des affaires foncières car poursuit-il, c'est lui qui, à un moment déterminé, suite aux demandes des terres qui lui ont été adressées et qu'il n'a pu satisfaire ou en prévision des besoins fonciers, envisage un lotissement dans une zone déterminée. Ceci après s'être entouré des avis de :

- L'autorité supérieure en l'occurrence le Gouvernement ;
- L'urbanisme qui apprécie dans quelle mesure le lotissement projeté répond à la fois aux nécessités pratiques et au plan général d'aménagement.

4.2. Le gouvernement

C'est l'exécutif dans son ensemble qui adopte de manière claire et précise la politique générale du pays à appliquer dans chaque secteur sous la supervision d'un Ministre.Dans le cas d'espèce, la gestion des terres, principalement le lotissement, n'est pas une matière à traiter à la légère sans tenir compte de l'expertise des autres secteurs. D'où l'utilité de soumettre le sujet au conseil du gouvernement pour récolter et harmoniser des avis et considérations de l'ensemble du corps, en vue d'approuver le projet présenté par l'urbanisme.

4.3.L'urbanisme

Le projet de lotissement dressé par ce secteur clé est fait en collaboration de :

- L'institut géographique du Congo (IGC), spécialiste de la cartographie, avec comme tâche de matérialiser par plancher à échelle des idées lui soumises tout en les intégrant dans un espace géographique bien déterminé où est ressorti clairement

la caractéristique du milieu en termes de végétation, hydrographie, configuration spatiale, …

- Les travaux publics pour des considérations se rapprochant à la voirie où les renseignements précis sont fournis sur la voirie (dimension, longueur, largeur), en incluant des détails surtout lorsqu'elle traverse les milieux scolaires ou d'habitation, système d'évacuation d'eau indispensable à toute vie saine.

Néanmoins, même après la désaffectation, "les biens du domaine privé de l'Etat sont soumis aussi au principe de l'indisponibilité, c'est-à-dire ils sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables." (Te Pemako, 2007, p.733) Mais l'Etat peut reconnaître un droit de jouissance à une personne physique ou morale, étranger ou ressortissant du pays selon qu'il s'agit d'une concession perpétuelle pour les personnes physiques congolais et concession ordinaire pour les personnes morales et étrangers.

Eu égard à ce qui précède, il est à noter qu'il existe selon la législation congolaise en vigueur deux types de contrat : le contrat de concession ordinaire et perpétuelle.

- S'agissant du contrat de concession ordinaire, nous retenons que c'est le droit que l'Etat reconnaît à une personne physique étrangère ou une personne morale, de jouir pendant 25 ans renouvelable de son fonds aussi longtemps que sont remplis les conditions de fond et de forme prévues par la loi. Ceci conformément à la loi foncière en vigueur précisément, l'article 82 ;
- L'article 81 de la même loi, qualifie le contrat de concession perpétuelle, le droit que l'Etat reconnait à une personne physique de nationalité congolaise, de jouir indéfiniment de son fond aussi longtemps que sont remplies les conditions de fond et de forme.

Concernant les conditions de fond et de forme exigées ci-haut, il faut retenir que par :

1. Conditions de forme nous avons :
   - L'occupation de la parcelle ;
   - Une mise en valeur suffisante de la parcelle ;
   - Le paiement de loyer échu.
2. Conditions de fond se résument par la détention des documents qui donne à l'occupant le droit de jouissance :
   - Contrat de location ;
   - Contrat d'enregistrement

Pour ce faire, la loi dans sa formation classifie 3 types des bénéficiaires, personne physique de nationalité congolaise, personne physique étrangère et personne morale quelle que soit la nationalité de l'initiateur. Le premier se retrouve dans la concession perpétuelle et les deux autres dans la concession ordinaire.

En plus, quel que soit le contrat de concession, la personne physique ou morale après la mise en valeur de son terrain est propriétaire de son immeuble et non du sol qui est inaliénable. Ce qui justifie à suffisance l'usage par l'Etat de sa prérogative exorbitante, d'expropriation pour cause d'utilité publique.

4.4. Rôle des chefs coutumiers dans le lotissement

Se référant à la loi foncière en vigueur en RDC, "C'est le département ayant les affaires foncières dans ses attributions qui appliquent la politique de l'Etat en matière d'affectations et de distributions des terres"[4], où est pris en charge tout processus de lotissement. Par ailleurs, « la transgression des lois, notamment, la loi foncière par les chefs coutumiers (Tunga-Bau, 2010, p. 171), pousse certains comme Luyela à affirmer que, « l'autorité coutumière et l'autorité de l'Etat ayant les mêmes droits à l'égalité de souveraineté et d'indépendance et exerçant le pouvoir sur le même territoire et sur les mêmes populations, elles sont de véritables partenaires à cohabitation indissoluble » (Yengay-Yeng, cité par Boshab, 2007, p.223).

Dans ce sens est-il possible de parler d'un partenariat quand au côté de l'Etat, s'accrochent les chefs coutumiers tels des parasites pour assurer l'affectation et la distribution des terres, bafouant normes juridiques et environnementales. Majoritairement à la périphérie de Kinshasa, suite au processus d'urbanisation, les chefs coutumiers s'évertuent dans la vente des terres aux tierces personnes, en se considérant comme héritier légitime de ce patrimoine leur léguer par leurs ancêtres.

Dans cette logique, il est clairement reconnu que Kinshasa est parsemée de nombreux anciens villages, souvent intégrés dans le processus d'extension de la ville, en rendant hétérogène l'espace jadis occupé par la population Téké ou Humbu, rendant ainsi nul, l'influence de l'autorité traditionnelle sur une population issue de toutes les ethnies de la RD Congo. D'où le reflexe pour les chefs coutumiers ou ceux qui s'en réclament de s'accrocher à la terre, qu'ils considèrent comme leur siège sinon résidence (village) reconnu par l'autorité compétente, illustration faite des cartes d'identité provisoire attribuées par la Commission Electorale Nationale Indépendante, où certains quartiers de la ville, tel que Kimwenza, sont mentionnés villages pour les Tékés.

La réalité de Kimbanseke est une illustration "Mfumu Ngandu (1902-1990), chef du village, situé au quartier Kimbanseke, le long du boulevard de la II^{ème} République qui court de la place Sainte- Thérèse de N'djili jusqu'au cimetière de Kimbanseke" (Toulier et al, 2010, p.92). Le chef a présidé au lotissement des communes de Kimbanseke, (Kingasani aussi), et Kisenso, au moment où l'autorité coloniale l'avait interdit. C'est sous son autorité que Kimbanseke a connu un développement rapide, créant des conflits entre l'hôtel de ville et l'autorité coutumière.

La vente des terres par les chefs coutumiers bien que non autorisée par la législation congolaise en vigueur en matière de gestion de terre est réellement en pratique à Kinshasa. En vendant la terre, les chefs coutumiers livrent un document qu'ils intitulent Acte de Vente, dans lequel, il est clairement libellé qu'au bout de trois ans s'il n'y a pas une mise en valeur suffisante, le bien vendu est d'office récupéré de droit par le vendeur (chef coutumier). Alors que, c'est une prérogative reconnue exclusivement à l'Etat, qui à son tour, ne sanctionne pas la procédure, mais plutôt contribue à la légalisation de cet acte de vente.

[4] Lire à cet effet l'article 181 de la loi foncière

5. Enjeux fonciers à Kinshasa

La population Kinoise, est confrontée à diverses difficultés résultant de la gestion de l'espace, parmi lesquelles nous pouvons en énumérer quelques-unes notamment :

- La promiscuité des habitations dans certains quartiers de la capitale ;
- Les inondations à répétition causant parfois pertes en vies humaines à l'instar de la pluie du 31 décembre 2017, qui a endeuillé des milliers de famille à Kinshasa ;
- Les érosions ;
- Concentrations des activités au centre-ville telle qu'héritée de la colonisation rendant difficile la circulation routière suite aux mouvements à sens unique le matin comme le soir.

Etant donné que « l'accroissement exponentiel de la population dans la ville (les estimations de 2012 sont à 9 463 749 habitants) sans un accroissement des conditions urbaines » (Ramata Molo et Nsenda, 2017, p. 222), est à la base des multiples problèmes. Il nécessite pour se faire une action coordonnée et efficiente susceptible d'évaluer les besoins de la population pour asseoir des structures à même de répondre à ses attentes. « Ce que nous voulons par-là, au regard de l'explosion démographique qui se fait jour à Kinshasa, c'est de clamer haut et fort que le temps est plus que venu pour l'autorité d'estimer les besoins en logement pour chaque année en vue d'essayer de mettre fin au calvaire quotidien de ceux qui n'ont pas un lieu pour s'assurer une vie paisible parce qu'ils n'ont pas de toits qui leurs appartiennent proprement (Kinyamba, 2009, p. 53).

5.1. L'espace comme facteur d'exclusion

L'occupation de l'espace à Kinshasa, crée parfois une exclusion qui peut être sociale, économique et culturelle, elle a tendance à regrouper une catégorie de la population en un lieu donné au regard de certaines affinités linguistiques accentua ainsi par l'occasion les conflits de nature ethnique ou encore la prédominance de l'usage de l'une des langues nationales outre que le lingala dans une partie de la ville. Ne peut-on en déduire que « l'accessibilité au centre est une condition d'intégration en milieu urbain ? C'est d'ailleurs la difficulté d'accessibilité au centre qui est parfois évoquée pour expliquer l'exclusion socio-économique d'individus relégués dans les quartiers périphériques » (Baron, 1999, p. 210).

6. Conclusion

L'occupation de l'espace joue un rôle prépondérant dans la vie humaine, par sa capacité à influencer tout le secteur de la vie, sanitaire, sécuritaire, éducatif…, mais, l'occupation anarchique ou désordonnée de l'espace, porte préjudice aux conditions de vie en générale, pour son influence négative sur ces secteurs et par conséquent peut s'ériger en obstacle au développement. En sachant que l'ordre, l'esthétique, la propreté, la sécurité doivent caractérisés l'espace de vie humain, il est à envisager une gouvernance foncière, qui met en exergue le lotissement, à travers une procédure rigoureuse présentant un système incluant les services ayant dans leurs attributions, l'éducation, la santé, la sécurité, l'aménagement, la défense et aussi la gestion des terres. Pour que l'action de l'Etat précède tout quelconque processus d'habitation.

Références

[1] Baron, C. Villes, (1999). Croissance et exclusion in « *Villes et Croissance* », sous la direction Antoine Bally et Jean Marie Huriot. Paris : éd. Anthhopos.

[2] Boshab, E. (2007). *Pouvoir et droit coutumiers à l'épreuve du temps*, Academia-Bruylant.

[3] Braeckman, C. (1999). *L'enjeu Congolais L'Afrique centrale après Mobutu*. Paris : Fayard.

[4] Fumunzanza Muketa J., (2013). *Kinshasa société et culture,* Paris : L'Harmattan.

[5] Kinyamba, S. (2009). *Comprendre Kinshasa à travers ses locutions populaires sens et contextes d'usage*. Leuven : Acco.

[6] Kinyamba, S., Molo, R. et Nsenda, M. (2017). *La nature et les acteurs de la pauvreté, de la violence et des discriminations dans les villes congolaises*. Kinshasa : ICREDES.

[7] Laplantine, F. (2006). *La description ethnographique*. Paris : Armand Colin.

[8] MAMBI TUNGA-BAU, M. (2010). *Pouvoir traditionnel et pouvoir d'Etat en RD Congo contemporaine Esquisse d'une théorie d'hybridation des pouvoirs politiques*. Kinshasa : Médiaspaul.

[9] Pisani, E. (1977). *Utopie foncière*. Paris : Gallimard.

[10] Te Pemako, V. (2007). *Traité de droit administratif*. Bruxelles : Ed. Larcier.

[11] Terray, E. (1987). *L'Etat contemporain en Afrique*. Paris : L'Harmattan.

[12] Toulier, B. et al. (2010). *Kinshasa architecture et paysage urbains*. Paris : Somogy éditions d'art.

[13] Waline, M. (1995). *Les mutations domaniales.* Paris : Dalloz.

[14] Young, C. (1965). *Introduction à la politique Congolaise*. Congo, Kinshasa : éditions universitaires.