

Aménagement urbain et habitat précaire : piste des solutions dans les quartiers spontanés dans la ville de Lubumbashi/RDC

Urban Planning and Precarious Housing: Pathways to Solutions in Informal Settlements of Lubumbashi, D.R. Congo

Perry Balloy Mwanza

Docteur en Urbanisme et Aménagement du territoire

Professeur à la faculté d'Architecture et à l'Ecole Supérieure des Ingénieurs Industriels de l'Université de Lubumbashi, en République Démocratique du Congo

Date de soumission : 14/10/2025

Date d'acceptation : 27/11/2025

Pour citer cet article:

Perry. B.M. « Aménagement urbain et habitat précaire : piste des solutions dans les quartiers spontanés dans la ville de Lubumbashi/RDC », Revue Internationale du chercheur «Volume 6 : Numéro 4» pp : 734-755.

Résumé

Depuis 2007, plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes, avec une urbanisation anarchique dans les pays en développement. Cependant, les infrastructures ne suivent pas, ce qui amène près d'un milliard de personnes à vivre dans des quartiers précaires caractérisés par une forte densité et une promiscuité des habitations, vulnérabilité aux catastrophes naturelles comme les inondations ou glissement de terrains et un manque d'assainissement et d'équipements de base.

Dans la problématique des quartiers spontanés, les villes africaines jouent un rôle crucial dans l'évolution des processus de développement territorial, en se positionnant comme vecteurs de croissance et d'intégration. La planification opérationnelle implique une large mobilisation des acteurs qui font la ville (acteurs publics et privés de la production urbaine dont les structures politico – administratives, les lobbies...) autour de l'urbanisation spontanée.

L'urbanisation précaire oblige à repenser les méthodes d'aménagement, car l'habitat informel, souvent auto-construit ou porté par de petits promoteurs illégaux, accentue le déficit en infrastructures et services urbains. Une planification opérationnelle, intégrant les dimensions technique, juridique, économique et sociale, est nécessaire.

La présente étude montre clairement que l'enjeu pour demain est de trouver un juste milieu entre la densification de la ville et son étalement urbain, et intégrer les quartiers spontanés dans le projet de ville, plutôt que de les ignorer.

Mots-Clés : Urbanisation – Aménagement – Habitat précaire – Environnement – Planification urbaine

Abstract

Since 2007, more than half of the world's population has been living in cities, with uncontrolled urbanization particularly widespread in developing countries. However, infrastructure development has not kept pace, resulting in nearly one billion people living in precarious settlements. These areas are characterized by high population density and overcrowded housing, vulnerability to natural hazards such as floods and landslides, harsh environmental conditions, and a lack of sanitation and basic services.

In addressing the issue of spontaneous settlements, African cities play a crucial role in shaping territorial development processes, positioning themselves as engines of growth and integration. Operational planning requires the broad involvement of all actors contributing to the production of the city (public and private stakeholders, including politico-administrative structures and lobbying groups) around the realities of spontaneous urbanization.

Precarious urbanization forces a rethinking of planning approaches, as informal housing-often self-built or developed by small-scale illegal promoters-exacerbates the shortage of urban infrastructure and services. Operational planning must therefore incorporate technical, legal, economic, and social dimensions.

This study clearly shows that the challenge for the future lies in finding a balance between urban densification and urban sprawl, and in integrating spontaneous settlements into the city project rather than ignoring them.

Keywords: Urbanization – Spatial Planning – Precarious Housing – Environment – Urban Development

INTRODUCTION

L'urbanisation en Afrique Subsaharienne a rapidement entraîné dans les zones périphériques des grandes villes une croissance démographique et spatiale fulgurante difficilement contrôlable, l'urbanisation rapide caractérise ainsi la majeure partie des pays du Sud en général et des villes africaines en particulier.

Dans ce contexte, l'analyse de la population urbaine en fonction de la taille et du taux de croissance montre que la plupart des villes de ces pays sont très dynamiques avec une moyenne de taux de démographique très élevé, mais il tend à ralentir.

L'Afrique a connu le taux de croissance urbaine le plus rapide au monde avec une moyenne de 3,7% par an entre 1980 et 2015. Cependant, ce taux devrait passer à 2,6 entre 2015 et 2050 (Nations Unies, 2024).

L'urbanisation s'organise selon une trame de voies et d'espaces publics, à un rythme accéléré dont le résultat le plus immédiat est la naissance de vives tensions foncières. Cependant, l'armature urbaine, héritage de la colonisation, demeure peu importante dans l'occupation de l'espace.

Les implications démographiques de cette croissance urbaine sont nombreuses sur les milieux urbains et s'accompagnent de tensions multiformes sur ces espaces que les acteurs locaux n'ont pas les moyens de relever. Il s'agit essentiellement de la dégradation du cadre de vie, de l'insécurité grandissante, de la prolifération des habitats précaires et/ou bidonvilles, de l'accroissement du chômage, de la paupérisation grandissante, de l'absence d'équipements et de services urbains, du manque de logements décents, de la prépondérance des activités informelles et de l'inadaptation des outils de planification urbaine et des pratiques foncières.

Par ailleurs, les villes africaines connaissent aussi un faible taux d'accès aux services de base tels que l'eau, l'électricité et l'assainissement. Selon un rapport des Nations Unies, moins de deux africains sur cinq disposent d'eau potable et moins de 10 % des urbains ont accès à un réseau d'égout. La question des déchets est très cruciale, elle n'est pas assurée par les pouvoirs publics (ONU-Habitat, 2014).

Aussi, dans la majorité des villes d'Afrique Subsaharienne, le laisser-faire est la règle la plus commune, traduisant le désordre urbain. Le laisser-faire est dû principalement à la difficulté de maîtrise foncière. Les documents de l'Urbanisme et Habitat du 07 juin 2018 portant réglementation de l'octroi du permis de construire édicté par le ministère en charge en RD Congo, même

d'apparence semblable à ceux des pays développés, ne sont guère respectés ou appliqués à cause de la défaillance de l'administration chargée de les appliquer et du manque de moyens de celle-ci. Toutefois, doter le document d'urbanisme d'un caractère impératif ne suffit pas à s'assurer de sa réalisation. Dans certains cas, les acteurs s'ingénient même à déjouer volontairement la prévision, par exemple en faisant monter les prix des terrains là où le schéma a prévu les extensions, rendant du même coup celles-ci impossibles.

Mais ce constat ne veut pas dire que l'autorité locale est dépourvue de moyens d'agir. Le caractère aléatoire du système ne supprime pas des possibilités d'action et de rétroaction. L'autorité locale bénéficie malgré tout d'une capacité de structurer le jeu des autres acteurs par son action. Sur les quatre leviers que nous pouvons développer tout au long de cette étude à savoir : l'alimentation en eau potable, l'occupation des sols, le financement des équipements et la maîtrise foncière.

Malgré ce constat, la problématique de l'aménagement urbain et de l'habitat précaire à Lubumbashi peut être formulé sous forme des questions suivantes :

- Comment l'absence de planification et d'aménagement dans les quartiers spontanés contribue-t-il à la précarité de l'habitat ?
- Quels effets attendus aux infrastructures et services de base (eau potable, assainissement, voirie, gestion des déchets) dans les quartiers informels de Lubumbashi ?
- Comment l'insécurité foncière peut – elle expliquer l'extension des quartiers spontanés à Lubumbashi ?

Les espaces urbano-ruraux de quartiers précaires constituent les zones de prédilection d'une urbanisation consommatrice d'espace. Ce phénomène s'explique par les nouvelles formes d'occupation des sols engendrées par l'urbanisation, et pose d'énormes problèmes d'aménagement aux pouvoirs publics.

Comme hypothèses de travail, eu égard à tout ce qui précède, nous pouvons affirmer que :

- Les quartiers spontanés envahissent des espaces vides prolongeant simplement les cités urbaines planifiées pour profiter de leurs confort.
- Les équipements sanitaires (eau, assainissement) restent encore un luxe réservé aux habitants qui disposeraient des moyens assez importants dans les centres urbains planifiés.

— Le manque de planification urbaine qui est à l'origine du non-maitrise de l'urbanisation, due essentiellement aux spéculations foncières.

C'est pourquoi, la maitrise de l'étalement urbain fait partie intégrante des mesures de développement quels que soient le niveau et la manière de restructurer cet espace. La question de la maitrise de la croissance spatiale informelle demeure donc, complexe : elle oscille entre le laisser-faire des pouvoirs publics qui n'ont pas de solutions moins encore de moyens financiers de répondre à la crise du logement. Enfin, l'urbanisation reste le défi le plus urgent à surmonter dans les villes africaines. Celles-ci ont grandi au rythme de leur croissance démographique, sans relations directes avec l'essor de leur économie et l'élévation des niveaux de vie qui aurait pu en résulter. Le problème crucial est celui du logement pour les populations les plus démunies qui s'entassent dans les zones inconstructibles et équipées des tissus urbains périphériques et/ou anciens.

Une recherche des solutions adéquates susceptibles de contribuer à relever le défi d'urbanisme que le présent article se consacre à proposer des solutions alternatives dans des quartiers spontanés de la ville de Lubumbashi.

1. MATÉRIELS ET MÉTHODE

1.1. Zone d'étude

La Commune Annexe de Lubumbashi créée en 1957, est une commune essentiellement rurale qui entoure le centre - ville de Lubumbashi. Elle est marquée par l'urbanisation croissante, l'accès limitée à l'eau potable, et à la pollution des eaux souterraines due aux activités minières, affectant l'agriculture et la consommation. Elle est caractérisée par un relief potentiel varié comme le suggèrent son origine rurale et son rôle de « ceinture verte ». Cependant, elle souffre d'une insalubrité marquée, due à la forte croissance démographique, la gestion des déchets et l'absence de planification et des accumulations de détrit. Elle est composée de plusieurs quartiers entre autres : Kalebuka, Kasapa, Kasangiri, Kimbembe, Kisanga, Luwowoshi, Munua, Naviundu, Kamasaka, Kamisepe, Kamatete, Kilobelobe, Joli site, Kashamata, Kasamba, Kafubu, Kanyaka, Plateaux I, II, III, IV, Hernika, comme indiqué sur la figure ci-dessous.



Figure 1: Carte géographique de la Commune Annexe de la ville de Lubumbashi

Comme tous les quartiers des pays en développement et plus particulièrement ceux d'Afrique Subsaharienne, elle connaît une forte expansion urbaine qui se manifeste par une augmentation continue des zones bâties. Ces dernières sont motivées en relation avec son statut d'espace de production maraîchère pour alimenter la ville de Lubumbashi.

Ces quartiers font encore face à de multiples problèmes. L'insalubrité et la dégradation des conditions socio-économiques sont les principaux maux qui les rongent. Plusieurs autres raisons

sont à l'origine d'état de fait qui handicape sérieusement son aménagement. Il s'agit essentiellement de la croissance urbaine, de l'exode rural, de l'accroissement des besoins en logement, les difficultés de transport, de l'absence de politique de planification. Il se caractérise également par leur sous-équipement en infrastructures de base (électricité, eau potable, égouts), l'insalubrité due à l'évacuation des eaux usées en surface et aux ordures non ramassées et un confort limité pour ses habitants. Ces quartiers sont souvent le résultat d'une urbanisation anarchique, caractérisée par des constructions sauvages qui ne respectent pas les normes d'urbanisme et l'absence de planification, expose effectivement la population à de graves risques de pollution et à d'autres dangers environnementaux (N'Diekhhor et al., 2017).

Aussi, ces quartiers continuent à attirer une population en quête de logement à moindre coût et concentre davantage de pauvres accompagnés de plus en plus de besoins à satisfaire. Le caractère inachevé de ces quartiers informels et plus encore l'insalubrité des logements dans ces milieux défavorisés ne fait que renforcer les difficultés quotidiennes. Les services sensés contrôler l'urbanisation de ces quartiers sont inexistantes, d'où l'absence de solutions durables pour la population et pour leur développement. Ces problèmes sont communs à tous les pays en développement, se posent avec acuité dans les grandes villes d'Afrique Subsaharienne (Lubumbashi, Kinshasa, Yaoundé, Brazzaville, Bangui...) qui accueillent l'explosion urbaine car c'est toujours vers elles que tout converge. Les capitales politiques et/ou économiques sont ainsi des exemples typiques de l'extension incontrôlée des limites urbaines.

Il importe de noter que la croissance spatiale incontrôlée de l'espace est associée à des conditions précaires du cadre de vie d'une frange importante de la population qui se trouve de facto exclue des avantages liés à la ville. Comme le souligne Veyret (2003) « *la très forte concentration démographique, la métropolisation grandissante caractérise la plupart des pays en développement (...). Une telle situation s'accompagne, dans bien des cas d'équipements collectifs insuffisants, de la multiplication de bidonvilles. Ces très fortes concentrations urbaines expliquent que la vulnérabilité des pays en développement soit supérieure à celle des pays riches, les aléas (...) provoquent des dégâts considérables pour des populations et des économies fragiles* ».

1.2. Contraintes socio-spatiales à Lubumbashi

Les contraintes socio –spatiales des quartiers informels dans les villes africaines incluent le manque de sécurité foncière, l'absence d'infrastructures (eau, assainissement), les risques sanitaires et

environnementaux, la précarité de l'emploi et des revenus, et la marginalisation sociale et économique des habitants.

Ces quartiers naissent souvent d'une urbanisation anarchique et d'une insuffisance de logements formels, créant des environnements difficiles où coexistent précarité économiques et dégradation spatiale. Toute la faiblesse de la gestion urbaine transparaît au travers de la médiocrité des paysages urbains. L'étalement spatial de la ville exprime à la fin l'absence de volonté des autorités urbaines à canaliser la progression du front d'urbanisation et la détermination des populations à avoir un logis quel qu'en soit le prix à payer (Allogho, 2013).

L'étalement spatial de Lubumbashi constitue des revers de l'urbanisation informelle, caractéristique essentielle des zones périphériques des villes africaines. L'espace ruro-urbain s'agrandit de jour en jour, allant dans toutes les directions au point de couvrir actuellement une grande superficie des terres urbanisables.

Bien intégré au tissu urbain (proximité d'autres quartiers urbanisés), la ville de Lubumbashi s'est constitué pour l'essentiel de manière spontanée et illégale mais n'a pas bénéficié des politiques de régularisation foncière encore moins d'une planification sensée guider l'urbanisation. Ce mode d'urbanisation anarchique est consommateur d'espace parce que reposant sur le principe du laisser-aller en l'absence d'outils réglementaires en matière d'urbanisme (SDAU, PLU, POS...), l'Etat, qui n'avait aucun contrôle sur ces lieux d'habitations, assiste aujourd'hui impuissant à cette occupation anarchique de la terre commencée dans les années 1990, et qui a pris une autre allure dès les années 2000.

Ces quartiers marginaux ne sont pas en règle en matière de foncier, d'habitat, d'aménagement ou de services. L'habitat s'accroît sans maîtrise spatiale, sans infrastructure et sans équipements collectifs. Dans ce quartier informel, l'habitat subit également les contraintes liées à la topographie : il y a des vallées qui drainent une multitude de petits ravins ramifiés, donnant lieu à un relief accentué caractérisant la morphologie urbaine.

D'une façon générale, les vallées relativement encaissées du site guillochent le plateau selon un chevelu souvent orthogonal lié à la structure du sol alignements des plus cassures. Les rivières serpentant dans leurs lits majeurs souvent font larges et inondables. Beaucoup de termitières ont 8 à 10 m de haut sur 15 à 20 m de diamètre à la base. Elles fournissent une argile apte à la fabrication de briques cuites de bonne qualité, et aussi de briques adobes qui sont les matériaux de base de

l'auto construction. Beaucoup de termitières subsistent dans les quartiers spontanés (Bruneau, 1983).

Les nombreux taudis qui composent ces quartiers ne sont pas reconnus en tant que tels par la puissance publique. Les habitants de ces zones vivent dans une sorte de non-lieu et ressentent un sentiment d'abandon. De plus, ils ne peuvent pas se projeter dans l'avenir, ni tenter d'améliorer leur habitat car ils restent frappés par un phénomène d'exclusion socio-économique, ou d'insécurité foncière réduisant à néant leurs efforts. Contrairement aux habitants qui vivent dans les quartiers planifiés et intégrés, il y a dans cette zone un problème flagrant et préoccupant de gestion du sol et de production de logement.

1.3. Matériels et Méthodes

La méthodologie appliquée dans cette étude est basée sur les données qui sont présentées d'une part de sources existantes que nous avons compilées, et d'autre part de l'enquête de terrain auprès des ménages que nous avons menée durant une année soit de Janvier 2023 à Février 2024.

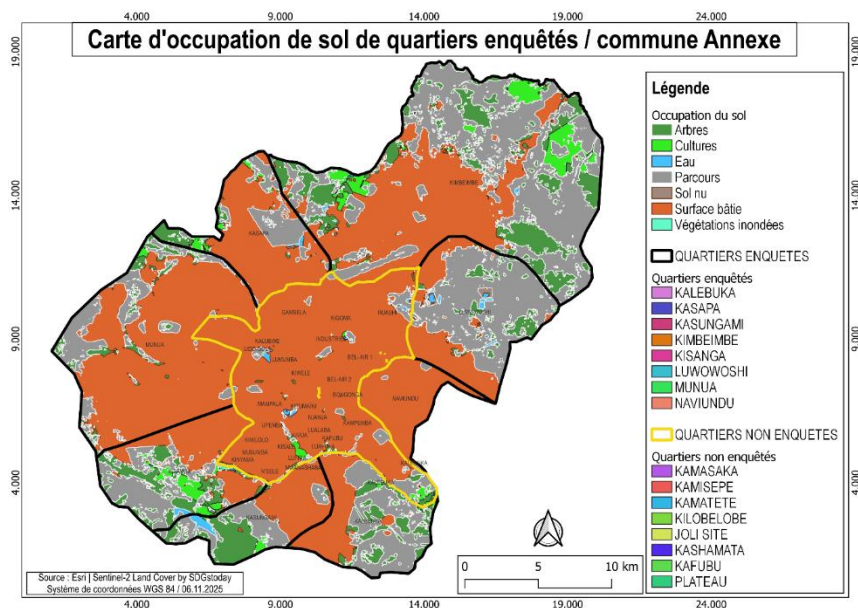


Figure 2: Occupation de sol de quartiers enquêtés/Commune Annexe

1.3.1. Choix des quartiers spontanés : pour une enquête ménages représente un défi méthodologique majeur en raison de leur nature souvent non officielle et du manque de bases de sondage fiables. Il s'agit de : Kalebuka, kasapa, kasungami, kimbeimbe, Kisanga, Luwowoshi,

Munua et Naviundu sont des quartiers généralement connus sous le nom des **quartiers précaires ou informels** et aux transformations rapides.

1.3.2. Echantillonnage : nous avons répertoriés 8 quartiers, avec une moyenne de 412 ménages que nous avons enquêté. Le choix a été fait uniquement sur les ménages qui ont fait des constructions ces dix dernières années.

| N° | Liste des quartiers | Nombre de ménages par quartier | Pourcentage | Nombre de ménages enquêtés par quartier |
|--------------|---------------------|--------------------------------|-------------|---|
| 1 | Kalebuka | 93 | 25% | 23 |
| 2 | Kasapa | 78 | 25% | 20 |
| 3 | Kasungami | 64 | 25% | 16 |
| 4 | Kimbeimbe | 370 | 25% | 93 |
| 5 | Kisanga | 55 | 25% | 14 |
| 6 | Luwowoshi | 240 | 25% | 60 |
| 7 | Munua | 550 | 25% | 137 |
| 8 | Naviundu | 197 | 25% | 49 |
| Total | | 1647 | | 412 |

1.3.3. Collecte des données : est essentielle pour recueillir des données précises et détaillées qui serviront de base à l'élaboration de politiques d'habitat pour améliorer les conditions de vie des habitants.

1.3.4. Traitement de données : l'analyse et l'interprétation des données collectées dans une enquête ménage sont essentiels pour transformer des données brutes en informations utiles et exploitables, permettant de prendre des décisions éclairées et de répondre aux questions de recherche initiales. Des logiciels tels qu'Excel, Word et SPSS ont permis le traitement des données. Le traitement des images est effectué à l'aide du logiciel ArcGIS 10.8.

Ensuite, nous avons consulté les responsables des services d'Urbanisme et Habitat des quartiers de la ville de Lubumbashi, bibliothèque centrale de l'Université, le Bureau d'études et d'aménagement urbain (BEAU), Hall de l'étoile, Centre Culturel Français. Ces différents services nous ont fourni des renseignements précis pour étoffer notre argumentaire.

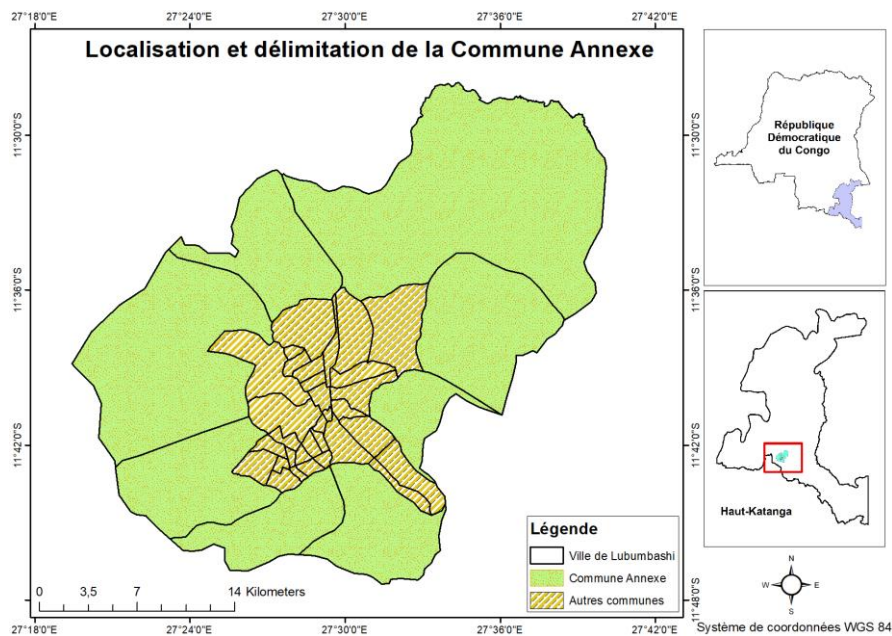


Figure 3: Localisation et délimitation de la Commune Annexe

Pour tenter d'apporter une réponse à cette problématique qu'est l'habitat précaire, les méthodes d'enquête et d'analyse des formes de bâtir ont été privilégiées.

Nous croyons qu'elles sont les mieux appropriées à cette étude. Ensuite, nous nous sommes appuyés sur les pratiques directes consistant en l'observation visuelle sur le terrain des différentes morphologies des maisons, du cadre de bâtir et des conséquences liées à la mauvaise gestion des ressources en eau.

Les entretiens semi-structurés ont été largement réalisés avec des acteurs institutionnels et non institutionnels impliqués dans l'organisation de cet espace de la ceinture verte de Lubumbashi. Cet article porte sur les outils de planification et du développement territorial par l'analyse des différents documents d'urbanisme. Pour cela, nous avons eu recours d'une part à la cartographie (figure 4) comme mode de compréhension de la ville, et d'autre part, aux entretiens semi directs avec les acteurs-usagers et la lecture des documents disponibles sur le sujet ont complété notre travail.

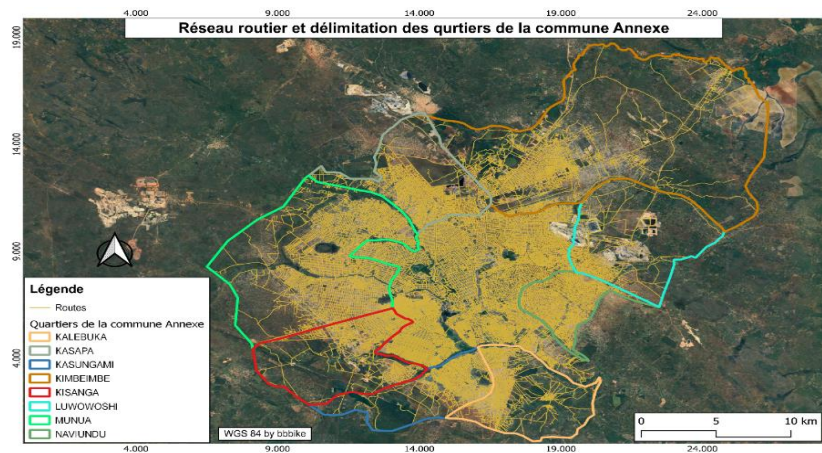


Figure 4: Réseau routier et délimitation des quartiers de la commune Annexe

Ces quartiers précaires de la ville de Lubumbashi (souvent caractérisés par un développement informel et une délimitation floue) rencontrent des difficultés significatives liées par un réseau routier déficitaire, dégradé et souvent inexistant, ce qui a un impact direct sur la vie quotidienne de leurs habitants. L'une des caractéristiques principales de ces quartiers est souvent l'absence de routes asphaltées ou de pistes secondaires praticables. Les voies existantes sont souvent de simples chemins de terre qui se dégradent rapidement, notamment pendant la saison des pluies, se transformant en bourbiers infranchissables.

2. RESULTATS

2.1. Croissance démographique ou réponse aux problèmes de logements

Certes, la croissance démographique a pour conséquence la nécessité de logements et d'infrastructures urbaines tant publiques que privées. Elle suscite en plus un besoin d'aménagement ou de réaménagement des quartiers des villes auxquels les pouvoirs publics, les ONG, les collectivités locales doivent répondre. Cette croissance démographique aggrave ainsi les problèmes d'urbanisation et de logement exacerbant les crises dans les quartiers spontanés.

Même si le nombre d'emplois ne varie pas et si le solde migratoire reste nul, il existe dans ces quartiers spontanés des besoins croissants de logements qu'il faut à tout prix satisfaire. Ces besoins viennent d'abord du solde naturel (naissances sont supérieures aux décès). Mais ils proviennent aussi de la tendance des ménages à se desserrer, c'est-à-dire à occuper toujours davantage de surface sur le plancher par personne (Bangui, 2011).

Cette tendance est la fois liée à la diminution de la taille des ménages mais aussi à l'augmentation du niveau de vie qui pousse à consommer toujours davantage d'espace. A cet égard, la lutte contre l'habitat précaire constitue un choix important qui appelle des décisions urgentes et des arbitrages avant sa traduction en actes. C'est cet aspect qui sera développé tout au long de cette présente étude, d'autant plus qu'une telle situation implique de la part des pouvoirs publics l'engagement d'efforts encore plus soutenus et plus réalistes qu'avec de nouvelles modalités d'interventions. Ces interventions devront changer la politique urbaine de l'habitat en traduisant la volonté des pouvoirs publics dans le contrôle et la gestion des problèmes urbains.

2.2. Amélioration des conditions de vie et développement durable des quartiers spontanés de la ville de Lubumbashi

Le besoin de logement est reconnu par tous comme une véritable nécessité. Cependant, cette exigence doit s'accompagner de conditions indispensables à la qualité de vie, notamment en matière d'aménagements urbains et d'exigences environnementales et architecturales.

La forte migration des populations vers les quartiers spontanés dans la ville de Lubumbashi a conduit au développement des taudis, constructions illicites d'habitats précaires, où la pauvreté urbaine se concentre ces quatre dernières décennies.

Les quartiers pauvres de Lubumbashi sont confrontés à un grave problème de logement caractérisé par un déficit criant d'habitations et une prolifération de constructions anarchiques.



Figure 5: Ces photos illustrent bien les différentes morphologies des taudis se trouvant dans les différents quartiers de la commune Annexe

A Lubumbashi, la production de logements à grande échelle dans les quartiers spontanés est un enjeu urbain majeur, principalement marquée par l'urbanisation rapide et non planifiée, entraînant

des défis significatifs en matière de gestion urbaine, où les habitants construisent souvent eux-mêmes leurs habitations.

Dans ce processus, d'une part, le phénomène de périurbanisation ou d'étalement urbain s'accélère et, désormais, une portion croissante de citoyens est ainsi amenée à vivre en périphérie des villes, selon un compromis des lieux de travail et les critères qui répondent à la qualité de vie recherchée en termes de logements.

D'autre part, la nature de la périurbanisation évolue de telle sorte qu'on assiste à une remise en cause du modèle du centre/périphérie, au profit des villes polycentriques avec l'émergence de « centralités secondaires » et/ou le développement de villes satellites. Dans cette dynamique, l'étalement urbain des grandes villes tend à noyer les ensembles urbains, auparavant distincts, dans de larges conurbations tandis que les banlieues acquièrent de plus en plus des fonctions qui étaient propres à la ville - centre (Ndock, 2013).

Ces changements ont eu des conséquences si considérables sur les espaces urbains et les sociétés citadines qu'il faut peut-être parler d'une nouvelle révolution urbaine. La littérature scientifique, notamment anglo-saxonne nous dit clairement que nous sommes entrés dans l'ère du « post » : postmoderne, postfordiste, postindustriel, voire post-ville (Paquot, 2000).

Toutefois, le quartier spontané s'étend continuellement et se transforme, les moyens d'extension urbaine qui existent étant très différents : extension tentaculaire tout au long des voies de circulation existantes, en tache d'huile en continuité de l'espace non urbanisé ou en mitage, construction de logements étalée, ces trois formes étant présentes dans ces zones urbano-rurales.

L'habitat précaire est juridiquement illégal car il est construit sans autorisation préalable ni plan urbanistique. Ce genre de quartiers informels pullule dans la plupart des grandes villes du Sud qui disposeraient au moins d'un bidonville. Les exemples sont innombrables comme Kibera au Kenya, Bombay en Inde, Gazza ou Kebbé en Mauritanie, Rio de Janeiro ou Sao Paulo au Brésil, Villas Miserias en Argentine, Barrios populares ou Quebradas en Colombie... L'ONU-Habitat s'est fixé comme objectif d'améliorer sensiblement la vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles tout en prévenant la formation de ce type d'habitat à l'horizon 2015 (ONU-Habitat, 2015).

De nombreuses mesures sont souvent proposées pour l'amélioration des conditions et cadre de vie dans les bidonvilles, notamment : créer des services de base autour de l'eau, l'assainissement, l'électricité, la santé ; octroyer des prêts aux pauvres comme les microcrédits pour qu'ils puissent

améliorer leur habitation ; accorder aux populations pauvres des titres des propriétés foncières ; laisser aux habitants participer à la prise de décision pour l'amélioration des politiques publiques relatives aux bidonvilles ; soutenir les activités informelles des populations pauvres ; mettre en place des politiques de décentralisation urbaine pour mieux planifier la migration rurale vers les villes et prévenir l'expansion des bidonvilles (Bangui, 2011 ; ONU-Habitat, 2010).

Pour Rochefort (2000), les pouvoirs publics ne pouvaient pas ignorer ces problèmes et ils ont lancé diverses politiques urbaines pour tenter d'y apporter des remèdes. On insistera plus avant sur les interventions des pouvoirs locaux dans l'organisation des espaces urbains. Bien des actions plus centrales ont cherché à maîtriser l'impact de la croissance démographique accélérée sur les conditions de vie dans les villes, sans réussir la plupart du temps à trouver des moyens d'action à la hauteur des perturbations engendrées par l'augmentation de la population.

Les villes du Sud doivent placer en priorité les interventions publiques destinées à améliorer le fonctionnement interne des grandes villes, à y moderniser les transports urbains, à résoudre les problèmes du logement des pauvres, de l'approvisionnement de l'eau et de l'évacuation des déchets, à lutter contre la délinquance, à veiller à la gestion de l'environnement qui se dégrade. C'est le véritable défi urbain d'aujourd'hui où les risques sont à la hauteur des enjeux pour l'avenir de ces villes.

2.3. Sécuriser le foncier avant de régulariser

Une grande partie des habitants vivant dans des quartiers spontanés ne dispose pas des titres officiels de propriété. Ils occupent leurs parcelles en achetant un « droit d'occuper » et possèdent le bâti, tandis que certains sont locataires. La propriété n'est pas souvent toujours identifiée : les terres peuvent relever du domaine de l'Etat, mais parfois sans mentionner leurs inscriptions dans le registre foncier. Cette situation crée une insécurité foncière, complique les transactions et freine les dépenses consenties pour l'amélioration des logements. Par ailleurs, elle empêche la mise en place d'une fiscalité foncière, ressource indispensable pour les investissements publics, et l'identification d'emprises pour construire les équipements.

Maintes fois, les quartiers spontanés sont exclus des documents d'urbanisme officiels, parce qu'ils sont qualifiés comme « illégaux ». La planification doit prendre en compte les difficultés quotidiennes de ces quartiers afin de les intégrer à la ville.

La croissance urbaine se produit depuis quatre décennies dans les grandes villes des pays du Sud (Afrique, Asie, Amérique latine), à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine. Le nombre d'habitants dans les quartiers spontanés devrait doubler et atteindre 2 millions en 2030. Il est donc illusoire d'y penser un futur sans bidonvilles, c'est pourquoi il ne s'agira plus de « raser les bidonvilles », mais négliger de réhabiliter, sans négliger de construire de nouveaux logements (AFD, 2014).

En 1999, le plan d'action « Villes sans bidonvilles » du fond multi-bailleurs « Cities Alliances » avait pour but d'empêcher la création de nouveaux quartiers spontanés en soutenant les politiques publiques de logement social. Mais des opérations de requalification (Slum Upgrading) commençaient à être entreprises.

Aujourd'hui, l'ONU Habitat mène un plaidoyer auprès des Etats et des bailleurs pour privilégier la réhabilitation *in situ*, sans négliger par ailleurs de « fournir davantage des ressources pour la construction de logements abordables » (AFD, 2014).

| RÉHABILITATION SUR PLACE : EFFETS DE LEVIERS POTENTIELS | | | |
|--|--|---|--|
| Actions sectorielles possibles en réhabilitation in situ | Bénéfices directs | Externalités positives | |
| Voirie / drainage | <ul style="list-style-type: none"> • Désenclavement • Mobilité • Moins d'inondations • diminution des risques sanitaires | <ul style="list-style-type: none"> • Développement économique • Emploi • Santé • Cohésion sociale | |
| Eau / assainissement | <ul style="list-style-type: none"> • Diminution des risques sanitaires • réduction des coûts pour les habitants | <ul style="list-style-type: none"> • Santé • Confort • Intégration sociale | |
| Eclairage public | <ul style="list-style-type: none"> • Sécurité • Prolongement des activités la nuit | <ul style="list-style-type: none"> • Sécurité • Développement économique • Cohésion sociale | |
| Gestion des déchets | <ul style="list-style-type: none"> • Propreté • diminution des risques sanitaires et pollutions | <ul style="list-style-type: none"> • Environnement • Santé • Emploi | |

| | | |
|--|--|---|
| Equipements collectifs : sociaux ou marchands | <ul style="list-style-type: none"> • Santé, éducation, loisirs • dynamisme économique | <ul style="list-style-type: none"> • Emploi • Intégration sociale • Accroissement des recettes pour les communes |
| Aménagement d'espaces publics (parcs, jardins, places) | <ul style="list-style-type: none"> • Loisirs et sociabilité • Embellissement du quartier • Lutte contre les îlots de chaleur et inondations | <ul style="list-style-type: none"> • Sécurité • Image positive du quartier • Cohésion sociale |

Source : Chaboche et al., 2014

3. DISCUSSION

3. 1. Des scénarii pour l'amélioration de l'habitat précaire ou taudis dans les zones non planifiées.

Plusieurs solutions ont déjà été envisagées pour la restructuration et la réhabilitation de l'habitat précaire dans la plupart des villes africaines. Mais cela n'a été possible qu'avec le concours de financement des bailleurs de fonds pour l'éradication et/ou la démolition des constructions anarchiques. La réhabilitation *in situ* des quartiers précaires apparaît comme la solution la plus adaptée pour répondre aux exigences quantitatives induites par l'ampleur du phénomène de la précarité (Chénal, 2016).

Aussi, ces projets sont coûteux et peu rentables pour le secteur privé et les pouvoirs publics qui préfèrent développer des projets gigantesques visant à construire des grands immeubles, des centres commerciaux, des hôtels, des luxueuses villas dans les quartiers chics, des salles de théâtre, constituant une vitrine au monde extérieur derrière laquelle se cache une pauvreté cruciale. Le voyageur d'un pays développé s'interroge sur la pertinence de ce qu'il a pu lire sur ces pays africains, sur leur retard, leur pauvreté, leurs drames urbains.

A bien regarder les places, les rues de ces beaux quartiers, on remarque pourtant des enfants, des adolescents plus ou moins dépenaillés, peut-être à la recherche de quelque larcin ; des adultes qui cirent des chaussures ou lavent les voitures, des mendiants, trop nombreux. Au cœur de la nuit on retrouve certains qui dorment, sur des cartons, au coin d'une rue ou sous un porche. Les autres s'en sont retournés, difficilement, vers d'autres lieux, certains diront l'autre ville, celle des pauvres, celle qui interpelle, avec ses zones de baraques précaires, entassées sans ordre apparent, avec ses

rues de poussière à peine tracées qui se croisent à angle droit et qui sont bordés d'interminable files de petites maisons, sans confort (Rocheft, 2000).

Dans ce cas, comment peut-on améliorer le sort de ces millions d'habitants mal logés dans cet espace ? Sans doute n'y a-t-il pas à ce jour de réponse précise pour les quartiers de la commune annexe, mais nous pourrions trouver quelques indices qui permettent d'espérer une situation favorable et de dépasser le pessimisme facile des décennies passées dans cette zone déshéritée.

Pourtant, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande en logements est dû aux rigidités observées dans la politique de l'habitat et dans les obstacles institutionnels, fonciers, financiers, ... rendant difficile l'accès à un logement aux couches de population défavorisées. L'Etat et ses partenaires publics et privés doivent se pencher sur cette question de demande sociale qui ne cesse de progresser ces dernières années. Les loyers et coûts d'acquisition de logements restent cependant au-dessus du pouvoir d'achat du commun des africains.

3.2. Deuxième Scénarii de résorption de l'habitat précaire

Les habitants du quartier spontané de la Commune Annexe sont à la fois victimes et responsables des maux qui se conjuguent contre eux. Ce phénomène constitue un véritable cercle vicieux et, avec le temps, parvient à affecter le fonctionnement d'une ville tout entier.

Dans cette Commune, les taudis en expansion, se traduisent par des besoins croissants, en fonds publics non seulement pour les améliorer ou simplement les stabiliser, mais encore pour faire face à l'expansion du phénomène de dégradation de l'environnement. Il s'observe ainsi, que les besoins augmentent alors que les moyens pour les satisfaire ne font que diminuer.

En RD Congo, la réglementation en matière de l'urbanisme et habitat tente de briser ce cercle vicieux et extirper complètement des bidonvilles. Mais l'Etat ne parvient plus à construire des logements sociaux comme il y a de cela quatre décennies avec le fameux « fonds d'avance, la CNECI, HSM... », dont le but était d'améliorer le rendement des impôts locaux ou d'attirer une nouvelle couche de la population plus facile à utiliser et moins assistée sur le plan social. Pourtant, cette méthode n'est pas bonne, car, elle ne fait que déplacer les taudis d'un endroit à l'autre de la ville, en y ajoutant sa propre contribution en termes tribulations et de dislocations. Pire encore, si la méthode s'appliquait, elle détruirait des quartiers spontanés qui abritent des communautés importantes dont les efforts mériteraient d'être encouragés plutôt que d'être annihilés.

Les urbanistes et architectes classiques ont une approche tout à fait paternaliste des problèmes posés par les zones insalubres et leurs habitants. Ils veulent effectuer des changements incroyablement profonds en utilisant des moyens superficiels.

C'est pourquoi, pour venir à bout des bidonvilles dans les quartiers périphériques, nous pensons au contraire considérer que les habitants sont capables de comprendre et d'agir en fonction de leurs intérêts.

Ainsi, nous devons intégrer les bidonvilles dans la réflexion urbanistique pour permettre une gestion rationnelle et une meilleure intégration des quartiers irréguliers dans la ville (UN-Habitat, 2020). C'est dans cette réalité sociale et spatiale que s'inscrit la production de logements sociaux dans les capitales africaines. Cela explique pour reprendre les observations d'Emile LeBris (1987), que « l'offre de logements sociaux accessibles à la population à bas revenus dans les villes est insuffisante voire inexistante et la promotion immobilière privée régulière s'adresse presque exclusivement aux classes moyennes et riches ».

Par ailleurs, il y a lieu de noter que le succès d'une opération de résorption de l'habitat précaire dépend essentiellement de la possibilité de maintenir dans les quartiers de la commune Annexe une grande partie de sa population afin d'y poursuivre des activités indispensables à la vie sociale.

Toutefois, les moyens préconisés restent fidèles aux recommandations internationales d'obédience néolibérale : limitation du rôle de l'Etat à une fonction facilitatrice, partenariats public-privés pour pallier les difficultés de l'intervention publique, décentralisation, démocratie locale et actions de proximité, expérimentation de dispositifs visant à « solvabiliser » la demande.

CONCLUSION

Au terme de la présente étude, sans doute trop rapide, des grands traits qui caractérisent les quartiers périphériques et les politiques d'urbanisme dans le monde aujourd'hui, un constat paraît s'imposer. La croissance urbaine des villes affecte désormais tout l'humanité avec des taux d'urbanisation qui s'élèvent à 50% sur 3,5 milliards de citoyens. Tous les pays ne connaissent cependant pas la même évolution. Si, en 2002, le taux de croissance annuel moyen est de 1,2% pour l'ensemble du monde, il est de 2,4 pour les pays en développement.

Pourtant, si l'urbanisation dans les pays du Nord est presque totalement achevée, elle demeure tous les jours galopants dans les pays du Sud, notamment ceux d'Afrique Subsaharienne. Ce qui réclame et réclamera davantage d'efforts sur la question foncière abordée dans toutes les études qui se

multiplient à partir du milieu des années 1960, relatives aux conditions de logement des populations à bas revenus. La périurbanisation continuera à entraîner le développement des surfaces occupées par les espaces urbanisés. Il en résulte une détérioration des conditions et de la qualité de vie, conséquemment à la paupérisation croissante de plusieurs strates de la population due à l'absence d'une véritable politique d'aménagement urbain.

Par ailleurs, nous avons trouvé comme résultats, en combinant une approche quantitative (questionnaire auprès des chefs de ménages) pour obtenir des données chiffrées et une approche qualitative (guide d'entretien avec des personnes ressources) et cela nous a permis d'avoir 21,7% des enquêtés ont déposé un permis de construire avant de procéder à la construction de leur maison contre 78.3% qui ont construit sans autorisation préalable de construire.

Mais néanmoins, les constructions anarchiques et sauvages peuvent entraver le développement urbain de la ville. Ces constructions illégales, souvent réalisées sans permis de construire, ni respect des normes en vigueur, posent de sérieux défis en matière d'urbanisme et de planification urbaine. L'aménagement de quartiers spontanés se fixe pour objectif une orientation et un contrôle de l'étalement urbain, dans le but de contrer l'urbanisation non réglementaire qui a pris naissance dans cette zone non planifiée. Depuis quatre décennies, l'Etat congolais n'arrive pas à appliquer une bonne politique en matière de logement social – beaucoup d'insuffisance de la part des techniciens et des pouvoirs publics qui butent contre un certain nombre de lacunes qu'il faut traiter.

Pourtant, une part non négligeable de la demande de logement social, n'a jamais été satisfaite pour les populations les plus démunies et aux moyens limités. Ce qui est à la base de la prolifération de l'habitat précaire. Il paraît donc urgent, de pallier à l'insuffisance des équipements en priorité dans ces quartiers pauvres. Ces équipements nécessitent une libération foncière dans cette zone, et le relogement des habitants concernés par cette situation. Le maintien sur place reste une préoccupation dominante pour ceux qui le souhaitent.

En effet, une bonne politique de gestion urbaine et une logique appropriée permettront aux habitants vulnérables d'accéder à la propriété foncière. Cette logique d'acteurs-usagers pourra accompagner une amélioration du cadre de vie par l'éradication de l'habitat précaire et rudimentaire et une amélioration de la qualité du bâti.

Cependant, les pouvoirs publics doivent se surpasser et fournir un effort considérable pour la production de logements sociaux. Ils doivent accorder une place importante dans la réduction de la pauvreté, à l'habitat social et faire du logement un droit inaliénable pour chaque citoyen où qu'il



soit et quel que soit son revenu. Une proposition significative d'activités informelles dans les villes du Sud est en effet liée à l'espace de logement.

Enfin, cela ne peut se réaliser sans une volonté politique de mettre en œuvre des solutions urbanistiques afin d'arrimer les zones non planifiées au tissu urbain moderne par un processus curatif et participatif, appelé « restructuration urbaine ».

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Allogho, N. (2013). *Quartiers informels et politiques de la ville. Les logiques d'aménagement à Libreville (Gabon)*. Harmattan.

Bangui, T. (2011). *La ville, un défi du XXI^e siècle : Essai sur les enjeux de développement urbain en Afrique*. Harmattan.

Bruneau, J. C. (1983). Cartographie de l'environnement et aménagement urbain à Lubumbashi (Zaire). *Revue Geo-Eco-Trop*(7), pp. 19-47.

Le Bris E., Marie A., Osmont A., & Sinou A. (1987). 1987. *Familles et residence dans les villes africaines*.

Isagha Diagana, Jérôme Chénal, Stéphane Hasler, (2016). *Villes africaines : Restructuration des quartiers précaires, 2016*.

Mathilde Chaboke, Amandine Dekhan, Irène Salenson, (2014). *Intégrer le quartier précaire : le défi de demain*. Agence Française de Développement, Paris, 2014.

N'Diekhon Yemadji, Jérôme Chénal, Stéphane Hasler et Armel Kemajou, (2017). *Villes africaines: Environnement et enjeux de développement durable*, 2017.

Ndock, N. G. (2013). *Thèse de doctorat sur le métropolisation de Yaoundé et développement des villes satellites. Cas de SOA. Université de Yaoundé I – Cameroun*.

ONU (2024). *World population Prospect*.

ONU-Habitat. (2010). *Etude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilier et à la bonne gouvernance, Sénégal*.

ONU-Habitat. (2014). *Objetifs et stratégies sur la question sur les logements et aux servives urbains*.

ONU-Habitat. (2015). *Constuction of More Equitable Cities*.

Paquot T, Lussault L, & Body G. (2000). *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*. Paris: La Découverte.

Rocheft, M. (2000). *Le Défi urbain dans les pays du Sud*. Paris: Harmattan.

United Nations (2015). *The Millennium Development Goals Report 2015*. United Nations.

<https://www.un.org/millenniumgoals/2015>

UN-HABITAT (2020). *Rapport sur les villes dans le monde : la valeur de l'urbanisation durable*, 2020.

UN-HABITAT (2025). *Cities Report*. Consulté le 06 11, 2025, sur UN-HABITAT: <https://unhabitat.org/wcr/>

Veyret, Y. (2003). *Les risques*. Paris: Sedes / VUEF.