

Diagnostic Urbain et Habitat

Godelive Phanzu, Congo

Key words : Access to land;Land management;Real estate development;Standards

1. INTRODUCTION

En 1972, la Communauté Internationale a organisé à Stockholm une conférence au cours de laquelle l'environnement de la planète a été mise au centre des préoccupations des peuples et des dirigeants du monde entier.

Depuis lors, plusieurs rencontres ayant trait à l'environnement ont été périodiquement organisées par la même Communauté Internationale mettant l'accent sur l'un ou l'autre aspect de l'environnement. Nous nous réjouissons de noter qu'au cours de ce forum réuni en 1992 à Rio de Janeiro l'accent a été mis pour la première fois sur *l'environnement et le développement durable* qui constitue le thème central de ce forum organisé par la Fédération Internationale des Géomètres, en sigle, FIG.

Dans ce cadre, notre commission a été chargée de traiter le Sous-thème : *Diagnostic urbain et Habitat*. Notre exposé va s'articuler autour des axes ci-dessous :

- présentation sommaire de la République Démocratique du Congo ;
- état des lieux sur quelques éléments urbanistiques considérés comme étant le socle de l'habitat ;
- état des lieux sur l'habitat ;
- impact de quelques éléments urbanistiques et de l'habitat sur l'environnement et le développement durable.

2. PRESENTATION SOMMAIRE DE LA REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

2.1 Situation géographique

La République Démocratique du Congo est à cheval sur l'équateur, sa superficie totale est de 2.344.854 km². Il est frontalier à 9 autres pays voisin : La République Centrafricaine, le Soudan, l'Ouganda, le Rwanda, le Burundi, la Tanzanie, la Zambie, l'Angola et la République du Congo.

Semi enclavé, la République Démocratique du Congo n'a pour seule ouverture sur l'océan Atlantique qu'une bande de 40 km de long à l'embouchure du fleuve Congo. Son relief est constitué de la cuvette centrale qui occupe plus du tiers du pays situé à près de 300 m

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668

Godelive Phanzu

Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013

Environment for Sustainability

Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

d'altitude, par une série de plateaux, l'altitude s'élève pour atteindre 1525m dans le Nord-Est et le Sud-Est et plus de 5000 m sur les chaînes montagneuses de l'Est du pays. Les lacs Albert, Edouard, Kivu, Tanganyika et Moero, très poissonneux, à l'exception du Kivu, constituent des frontières naturelles avec l'Ouganda, le Rwanda, le Burundi et la Tanzanie.

Sous l'influence d'un climat, d'un relief variés et d'une abondante hydrographie, le sol et le sous-sol offrent des potentialités agricoles et minières importantes et diversifiées (cobalt, cuivre, zinc, cassitérite, diamant, or,...). Le pays dispose aussi d'importantes réserves pétrolières et quelques gisements de charbon.

Les terres arables couvrent 22% de superficie du pays et seuls 3% sont actuellement cultivés. La forêt équatoriale qui recouvre 45% du territoire regorge d'espèces précieuses et rares en flore et en faune quasi inexploitées.

Les possibilités de pêche sont immenses mais sous exploitées tandis que l'élevage du gros et du petit bétail, surtout en région montagneuse, à ce jour basé sur des méthodes artisanales offre des potentialités énormes.

2.2 Structure administrative

La République Démocratique du Congo est subdivisée en 11 provinces dont la ville de Kinshasa, capitale du pays ; mais la constitution actuellement en vigueur prévoit 26 provinces, la ville de Kinshasa comprise.

Chaque province est, à l'exception de Kinshasa est subdivisée en districts, et chaque district est subdivisé en territoires. Les territoires sont à leur tour subdivisés en secteurs et chefferies comprenant des groupements qui rassemblent des villages. Les agglomérations urbaines sont subdivisées en commune, en quartiers et en localités.

2.3 Situation économique

Quoique dotée d'immenses potentialités, la République Démocratique du Congo a une économie caractérisé par la contraction de la production, le déséquilibre des finances publiques avec la faiblesse des recettes budgétaires, l'instabilité de la monnaie, l'insuffisance de l'investissement et l'approfondissement du processus d'appauvrissement.

La République Démocratique du Congo est donc un pays caractérisé à la fois par un faible revenu par tête d'habitant et un faible niveau de développement humain. C'est dans cet environnement économique que le processus d'urbanisation du pays s'est poursuivi à grands pas sous la pression d'une démographie galopante.

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668

Godelive Phanzu

Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013

Environment for Sustainability

Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

3. ETAT DES LIEUX DE QUELQUES ELEMENTS DE L'URBANISME CONSIDERE COMME SOCLE DE L'HABITAT.

Deux éléments très importants sont à épingle en termes de constat dans le secteur de l'urbanisme en République Démocratique du Congo ; il s'agit de la situation du plan d'aménagement et de celle du lotissement.

3.1 Du plan d'aménagement

Les plans d'aménagement général, régionaux ainsi que locaux et particuliers font défaut en République Démocratique du Congo. Pourtant le décret du 20 juin 1957 notamment les titres I, II et III prévoit et impose l'exécution du plan d'aménagement. Malgré ce déficit en plans d'aménagement et autres dispositifs de régulation du secteur de l'urbanisme, force est de constater que le pays a continué à s'urbaniser à dans l'anarchie et à un rythme accéléré. A la base de ce phénomène il y a une forte poussée démographique ainsi que certains facteurs socio-politiques qui ont échappé à la maîtrise des dirigeants à cause des événements qui ont émaillé l'histoire tumultueuse du pays depuis son accession à l'indépendance jusqu'à ce jour.

Cette situation a conduit un peu partout dans le pays à des conséquences fâcheuses notamment en ce qui concerne le lotissement et a occasionné la dégradation des indicateurs en ce qui concerne les principales fonctions d'une ville saine ; à savoir :

- la voirie et le drainage ;
- le plein emploi ;
- le logement
- les espaces de loisirs et de détente;

Le constat général fait donc apparaître en République Démocratique du Congo : une forte augmentation de la population dans les milieux urbains, une croissance anormale de la ville sur le plan spatial, l'insuffisance de la voirie et des services communautaires de base en rapport avec l'étalement de la ville et le nombre d'habitants.

3.2 Du lotissement

Les données disponibles indiquent que le citoyen congolais a tendance à occuper de vastes parcelles parce que la moyenne nationale se situe autour de 350 m² avec des villes plus gourmandes comme Lubumbashi (469 m²), Likasi (652 m²) et Mbuji-Mayi (814 m²). Pourtant, les aménageurs recommandent la réduction de la superficie des parcelles pour augmenter la densité des constructions, économiser les espaces et réduire le coût en termes d'infrastructures de base.

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668

Godelive Phanzu

Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013

Environment for Sustainability

Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

En termes chiffrés, la densité de construction est en moyenne de 16 à 36 unités par hectare selon les villes. Il existe cependant des niveaux jugés acceptables dans les quartiers planifiés à faible revenu soit 68 unités de bâti/ha, 44 unités dans les quartiers à revenu moyen et 26 unités dans les quartiers à revenu élevé.



4. CONDITIONS DE L'HABITAT DANS LES VILLES CONGOLAISES

Les paramètres suivants ont été choisis pour apprécier les conditions de vie dans les villes congolaises :

- ✓ les caractéristiques environnementales des quartiers ;
- ✓ les caractéristiques des parcelles ; et
- ✓ les caractéristiques des unités de bâti et des unités de logement.

4.1 Caractéristiques environnementales des quartiers

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
Godelive Phanzu
Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
Environment for Sustainability
Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

Le constat général renseigne que 27% des quartiers sont des quartiers lotis avec des complexes immobiliers construits sur financement des organismes publics ou privés (Etat, Fonds d'avance, OTRACO, Union Minière du Haut Katanga, CNECI...). En général, ces ouvrages ont été érigés sur des sites viabilisés dotés, pour la plupart, des infrastructures de base : voirie secondaire et tertiaire, système d'assainissement, parfois eau, électricité et même téléphone ainsi que les équipements sociaux de base (écoles, hôpitaux ou centres de santé, marchés,...).

Dans la plupart des cas cependant, on constate que la plupart des quartiers ont été érigés selon le mode d'auto-construction. Les logements en général ont été financés par les ménages eux-mêmes et en guise d'infrastructure -au mieux- une voirie secondaire. L'eau, l'électricité, les systèmes d'assainissement ainsi que les autres structures sociales (école, centre de santé, marchés,...) ne sont installés que bien plus tard.

Dans toutes les villes, on constate que les infrastructures de la voirie et de drainage sont en très mauvais état ; trop vieux pour certains, sous dimensionnés ou hors d'usage pour d'autres.

Le taux de revêtement des chaussées varie selon les villes ; ainsi, pour Lubumbashi ce taux est de 30,25% dont près de la moitié encore en bon état ; 18,88 % au Bas-Congo mais en très mauvais état et, pour toutes les autres villes le taux ne dépasse guère 15%.

De manière générale, quelles qu'elles soient, en terre ou revêtues, toutes les routes sont en très mauvais état. Les causes principales de ce phénomène sont :

- ❖ les érosions ;
- ❖ l'absence ou le dysfonctionnement du système d'assainissement.

En effet, dans la plupart des cas, il n'existe pas de caniveaux pour l'évacuation des eaux de pluies ce qui provoque des stagnations des eaux sur les voies et ailleurs ainsi que des inondations, des éboulements et glissements des terres ainsi que d'autres catastrophes liées au manque de canalisations. Dans certaines villes, ce phénomène de stagnation des eaux sur les voies est aggravé par un comportement irresponsable de certains riverains qui creusent des rigoles transversales afin de drainer hors de leurs parcelles, les eaux pluviales et même les eaux usées domestiques.

La dégradation des voies de communication est encore aggravée suite à leur encombrement par la prolifération des activités du secteur informel (petit commerce, services divers...), l'érection de barricades, la construction de puisards tout comme elles servent de dépotoir pour les épaves de véhicules. Pire, certains « citadins », transforment les tronçons les plus

défectueux des voies et autres espaces libres en déversoirs d'immondices faute de décharges publiques ou de systèmes d'évacuation des déchets solides.

Les égouts sont inexistant dans la plupart des cités d'auto-construction et, dans les quartiers initialement aménagés, ils sont devenues soit bouchés soit sous dimensionnés à cause de la recrudescence d'appropriation des espaces prévus pour les usages publics par de nouveaux arrivants (*phénomène des « nouveaux riches »*).

En ce qui concerne les autres indicateurs de l'assainissement d'un milieu, on observe que la plupart des ménages (87,51%) ont des latrines situées en dehors de la maison d'habitation, 9.94% n'ont pas de latrines tandis que 1,96% utilisent des latrines situées dans une autre parcelle.

Le mode de vidange des latrines et fosses septiques donne aussi une des renseignements importants sur le niveau de vie du citoyen. En effet, 20,35% recourent aux services publics ou privés de vidange. Les autres ménages recourent à des procédés expéditifs et souvent dangereux

4.2 Caractéristiques des parcelles habitées

Dans la plupart des villes congolaises, les parcelles habitées ont en moyenne un superficie de 350 m². Mais les superficies observées sont souvent supérieures à celles concédées au moment du lotissement à cause des occupations anarchiques des espaces laissés libres pour les infrastructures et les équipements communautaires.

VILLES	POPULATION			Taux d'accroissement moyen (%)		
	1970	1984	2000	1970-84	1984-00	1970-00
KINSHASA	1.142.761	2.664.309	6.050.600	6,23	5,26	5,71
MATADI	110.436	138.978	222.730	1,65	3,00	2,37
BOMA	61.054	94.984	159.682	3,21	3,30	3 ;26
BANDUNDU	50.623	63.642	105.346	3,37	3,20	2,47
KIWIT	111.960	149.296	258.877	2,08	3,50	2,83
MBANDAKA	107.910	137.291	238.061	1,73	3,50	2,67
LUBUMBASHI	318.000	564.830	1.089.267	4,19	4,19	4,19
LIKASI	146.394	213.862	329.584	2,74	2,74	2,74
KOLWEZI	83.418	220.706	394.706	7,37	3,70	5,32
MBUJI-MAYI	256.154	486.235	1.010.801	4,68	4,68	4,68
MWENE-DITU	50.000	94.560	151.741	5,45	3,00	3,77

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
 Godelive Phanzu
 Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
 Environment for Sustainability
 Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

KANANGA	258.472	298.693	604.068	4,70	4,65	4,67
TOTAL	2.697.182	5.127.386	10.615.463	4,70	4,65	4,67

Tableau N° Répartition de la population urbaine par taille de ville en 2006							
Taille des villes	Nombre d'agglomérations	Population					
		2.000	%	1984	%	Taux 84-00 (%)	
Plus de 1 million	3	8.150.668	48,82	3.715.374	42,44	5,03	
	9	3.225.306	19,32	1.760.193	20,10	3,86	
	12	1.595.603	9,56	874.235	9,99	3,83	
200.000-1 million	14	950.574	5,69	595.597	6,80	2,96	
100.000-200.000							
50.000-100.000							
10.000 - 50.000	102	2.547.058	15,25	1.652.644	18,88	2,74	
Moins de 10.000	40	226.425	1,36	157.377	1,79	4,12	

Source : De SAINT MOULIN, Léon s.j. (2001) *Evolution de la population urbaine de la République Démocratique du Congo*, Texte lu au Séminaire de concertation sur le Plan d'Action National pour l'Habitat, 12-15 mars 2001, Kinshasa

Tableau N° Répartition des quartiers des villes enquêtées selon les strates

VILLES	Quartiers d'auto-construction à niveau économique			Quartiers planifiés à Niveau socio-économique			TOTAL	% quartiers planifiés
	Faible	Moyen	Elevé	Faible	Moyen	Elevé		
KINSHASA	213	33	8	10	43	11	318	20,13
MATADI	11	1	3	1	0	1	17	11,76

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
 Godelive Phanzu
 Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
 Environment for Sustainability
 Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

BOMA	12	3	0	0	0	2	17	11,76
BANDUNDU	17	0	0	1	2	0	20	15,00
KIKWIT	14	2	1	0	0	0	17	0,00
MBANDAKA	11	0	0	8	1	0	20	45,00
LUBUMBAS HI	19	3	0	13	4	3	42	47,61
LIKASI	8	0	0	11	3	3	25	68,00
KOLWEZI	6	0	0	6	2	0	14	57,14
MBUJI-MAYI	29	18	5	0	5	0	57	8,77
MWENE-DITU	18	7	2	0	0	0	27	0,00
KANANGA	18	3	0	1	2	2	26	19,23
TOTAL	376	70	19	51	62	52	600	27,50

Tableau 4

Projections de la population urbaine de la RDC, par taille de ville, 2000 – 2015 (en millions)

La population urbaine s'élève à 16.695.637 habitants en 2000. D'après les indications que les rythmes de croissance des villes et centres de la République Démocratique du Congo entre 1984 et 2000 fournies par De Saint Moulin, « *il en résulte que les plus petits centres connaîtront dans l'ensemble un accroissement de l'ordre d'un tiers seulement de leur population actuelle d'ici à 2015, tandis que la population des plus grands aura doublé à cette date* ».

Taille de ville	Population en 2000	Population projetée en 2015
Plus de 500.000	9,3	17,0
100.000 – 500.000	3,6	6,3
Moins de 1000.000	3,4	5,0
Ensemble des villes	16,3	28,3

Construction anarchique en pleine ville



Répartition des ménages selon le mode d'évacuation des eaux pluviales et de strates (%)

La plupart des eaux sont évacuées à al volée dans la rue ou dans des trous creusés dans ces parcelles.

Ramassage des ordures ménagères par les services organisés

Une proportion raisonnable seulement dans les quartiers planifiés à revenu élevé (25,20%) le plus courant c'est l'évacuation par l'enfouissement 36,9%

Les décharges non autorisées : 16,64, rejet sur la voie publique 10,22%

Tableau 3.64 Répartition des ménages selon le mode d'évacuation des eaux domestiques usées et la strate (%)

Mode d'évacuation des eaux domestiques usées	Strates						Ensemble
	Auto-Construction et faible revenu	Planifié et faible revenu	Auto-constructio n et revenu moyen	Planifié et revenu moyen	Auto-constructio n et revenu élevé	Planifié et revenu élevé	
Evacuation par égouts	1,17	0,64	3,92	5,22	3,10	24,25	2,25
Puits perdu	3,31	5,98	7,30	11,52	0,00	45,37	5,24
Caniveaux d'eaux pluviales	7,26	32,36	12,62	17,84	3,10	15,66	10,87
Trous creusés dans la rue	5,80	10,24	3,46	8,42	3,10	3,97	5,89
A la volée dans la rue	33,09	32,36	29,92	27,45	14,86	7,14	31,14
Trou creusé dans la parcelle	39,39	14,29	39,11	23,96	73,68	0,79	36,77
Autre	9,92	3,36	3,21	5,59	2,17	2,02	7,66
Indéterminé	0,07	0,78	0,46	0,00	0,00	0,79	0,18
Ensemble	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
 Godelive Phanzu
 Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
 Environment for Sustainability
 Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

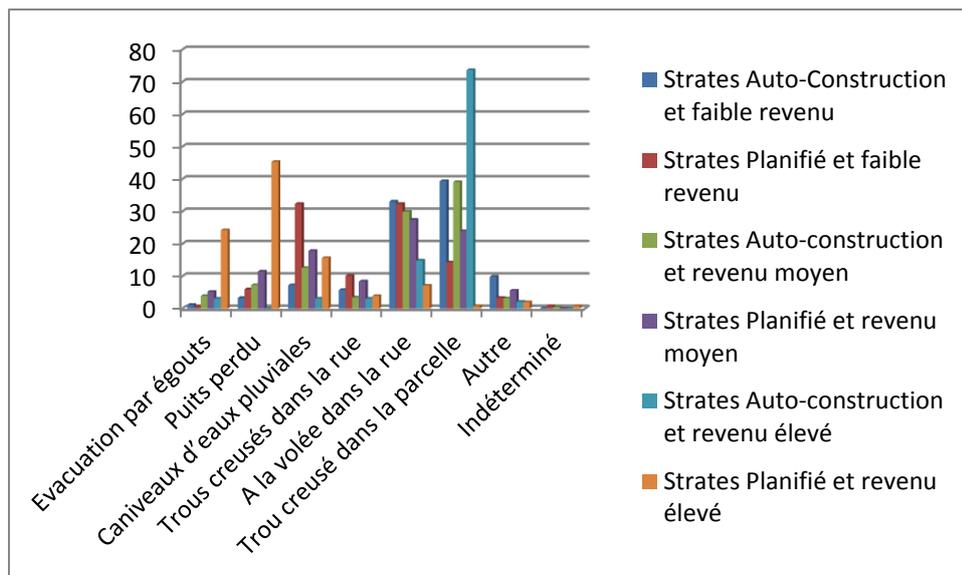


Tableau 4.8 Tableau de scolarisation dans les villes congolaises

Groupes	Sexe		Ensemble
	Hommes	Femmes	
5 – 9	57,31	59,73	58,47
10 – 14	91,21	88,2	89,73
15 – 19	84,84	75,81	80,19
20 – 24	58,88	42,84	50,26
25 – 29	34,11	16,1	24,7
30 – 34	11,15	2,45	6,67

Les villes congolaises sont de plus en plus habitées par des natifs pour 67,14 contre 32,86% des migrants (âge allant de 20 à 59 ans dont 50,6% des hommes et 49,4% des femmes). Les motifs qui motivent la migration sont :

- le regroupement familial ; c'est dans cette tranche qu'on retrouve ceux qui ont donné naissance à la plupart des natifs qui peuplent aujourd'hui les villes congolaises ;
- la recherche d'un emploi ;
- pour raison d'études.

Tableau 4.12 Répartition des migrants par grands groupes d'âge et par sexe (%)

	Sexe		Total
	Hommes	Femmes	
0 – 19	11,94	11,64	23,58

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
 Godelive Phanzu
 Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
 Environment for Sustainability
 Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

20 – 59	30,86	30,98	61,84
> 60 ans	5,23	4,12	9,35
N.D.	2,54	2,70	5,23
Total	50,56	49,44	100,00

Tableau 4.13 Motif principal de migration par sexe (%)

	Sexe		Total
	Hommes	Femmes	
Regroupement familial	46,42	79,40	62,77
Etude	21,19	7,47	14,39
Emploi	19,07	2,31	10,76
Autres	12,30	10,44	11,38
N.D.	1,03	0,37	0,70
Total	100,00	100,00	100,00

La population active (20 à 59 ans) représente 52,8% qui exercent une activité rémunératrice. Parmi ceux qui sont sans emploi, 73,9% sont à la recherche d'un emploi tandis que 21,7% ne se préoccupent pas de la question. La majorité tire sa ressource pour la survie des membres de famille pour 57,7% et 32,7% disent tirer leurs ressources des activités parallèles ('coop', diverses activités licites ou illicites d'intermédiation, ...).

En ce qui concerne les branches d'activités, on note que 34,36% de la population active tire son revenu des activités commerciales ; 17,91% des services marchands 13,77% de l'administration publique et 10,17% de l'agriculture.

Tableau 5.10 Répartition de la population active employée selon la branche d'activité et le sexe (%)

Branches	Sexe		Total
	Hommes	Femmes	
Agriculture Forêt Pêche Elevage	5,02	5,96	10,97
Industries extractives	0,61	3,56	4,17
Transports et communications	0,28	3,49	3,76
Eau Electricité Gaz	0,18	1,50	1,68
Commerce	20,00	14,36	34,36

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
 Godelive Phanzu
 Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
 Environment for Sustainability
 Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

(Gros et Détail)			
Industries financières	0,29	0,82	1,12
Services marchands	7,97	9,94	17,91
Administration privée	1,98	4,32	6,30
Bâtiments et Travaux Publics	0,17	2,67	2,83
Indéterminés	0,17	2,67	2,83
Total	40,38	59,62	100,00

Eau potable

Plusieurs localités ont de réseau d'adduction d'eau potable mais qui ne fonctionne pas régulièrement. Cependant, le taux de robinets installés et de robinets publics représente 78,74%. Les populations qui s'approvisionnent à partir des puits aménagés ou non représentent 19,18%. Notons que cette dernière catégorie se retrouve essentiellement dans les quartiers à auto-construction et niveau bas. En outre, les puits sont installés non loin des installations sanitaires, ce qui représente une forte menace de contamination et la probabilité de contracter des maladies d'origine hydrique pour cette catégorie.

Malgré la situation catastrophique que nous venons de dépeindre, nous nous devons par honnêteté relever et saluer les efforts réalisés par le gouvernement de la République Démocratique du Congo depuis 2001, essentiellement grâce à la pacification suffisamment avancée du pays et à des efforts de bonne gouvernance des dirigeants.

Cependant, nous encourageons le gouvernement à poursuivre les efforts pour matérialiser en acte le programme des cinq chantiers surtout en ce qui concerne la construction des logements sociaux, la promotion des emplois et d'autres services sociaux comme l'accès à l'eau potable, à l'énergie électrique pour le plus grand nombre des habitants dans les villes aussi bien que dans les milieux ruraux.

Nous présentons ci-dessous des images de quelques ouvrages construits et/ou réhabilités depuis cette période.

Routes réhabilitées par le gouvernement sur fonds propres



Conclusion et recommandation

- Actualiser les textes juridiques sur l'urbanisme et habitat et élaborer les plans d'aménagement général, régional local et particuliers et surtout prévoir des mesures d'encadrement de stricte application pour toutes les parties ;
- Revisiter le code foncier et l'adapter aux impératifs de sauvegarde de réserves des terres pour les générations futures ;
- Créer au sein de la police nationale une brigade spéciale pour accompagner et encadrer les actions dans le cadre des affaires foncières, de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Renforcer la décentralisation territoriale et administrative et donner aux responsables locaux les moyens de maîtriser leurs secteurs d'activité ;
- Réhabiliter les services d'hygiène et leur donner des mécanismes de coercition le maintien des bonnes conditions de santé et de salubrité publiques ;
- Mettre sur pied de normes en matière de gestion et de traitement des déchets et prévoir des pénalités pour les contrevenants ;
- Organiser des séances d'éducation mésologique sur les médias de large diffusion ;
- Dans le cadre d'amélioration des conditions de vie des populations en général et des citoyens en particuliers, que le pouvoir public s'investisse pour finaliser la bancarisation de l'économie et surtout promouvoir l'accès au crédit logement pour les catégories de la population qui peuvent y accéder ;
- Des mesures incitatives pour les promoteurs fonciers et immobiliers privés.

Sé/ Ir PHANZU VANGU Godé

Trésorière

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
Godelive Phanzu
Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
Environment for Sustainability
Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013

SS07- French Speaking Session - Land Administration - 6668
Godelive Phanzu
Diagnostic Urbain et Habitat

FIG Working Week 2013
Environment for Sustainability
Abuja, Nigeria, 6 – 10 May 2013