

Périurbanisation et efficacité de l'usage de la ressource foncière à Kinshasa

Doctorant : Jean-Pierre MESSINA

Promoteurs : Jean-Marie HALLEUX (*ULG*)
Jean-Pierre MATE (*ERAIFT*)

Questionnements et méthodes

Principaux questionnements

- **La ressource foncière est-elle utilisée efficacement à Kinshasa ?**
- **Comment la ressource foncière est-elle utilisée ?**
- **Quels sont les signes d'utilisation efficace / inefficace de la ressource foncière ?**
- **Pourquoi la ressource foncière est-elle utilisée efficacement / inefficacement ?**

Méthodes

- 1. Etat de l'art sur les liens entre la périurbanisation et l'efficacité spatiale**
- 2. Revue de la littérature sur Kinshasa**
- 3. Méthodes quantitatives à l'échelle de Kinshasa (télédétection, SIG)**
- 4. Approfondissement par des enquêtes**

1. Etat de l'art : périurbanisation et efficacité spatiale

Périurbanisation

Zone périurbaine : espace physique qui n'est pas majoritairement bâti, qui est situé à proximité d'une zone urbaine densément peuplée et qui entretient des échanges importants avec cette dernière. *(J. Bogaert et J.-M. Halleux, 2015)*

Efficacité spatiale

Efficacité : caractère de ce qui est efficace ou qui produit le maximum de résultats avec un minimum d'effort, de moyen et de temps *(Source : Dictionnaire Larousse)*

Efficacité spatiale : notion qui renvoie à l'utilisation rationnelle et durable de l'espace (sol).

D'où l'existence de liens **antagonistes** entre périurbanisation et efficacité spatiale

Quels modèles conduiraient à des formes périurbaines spatialement efficaces ?

1. Etat de l'art : périurbanisation et efficacité spatiale

Modèles de l'économie foncière

- Réduction de la rente foncière avec l'éloignement au centre-ville
- Réduction de l'intensité de l'occupation avec l'éloignement au centre = utilisation optimale

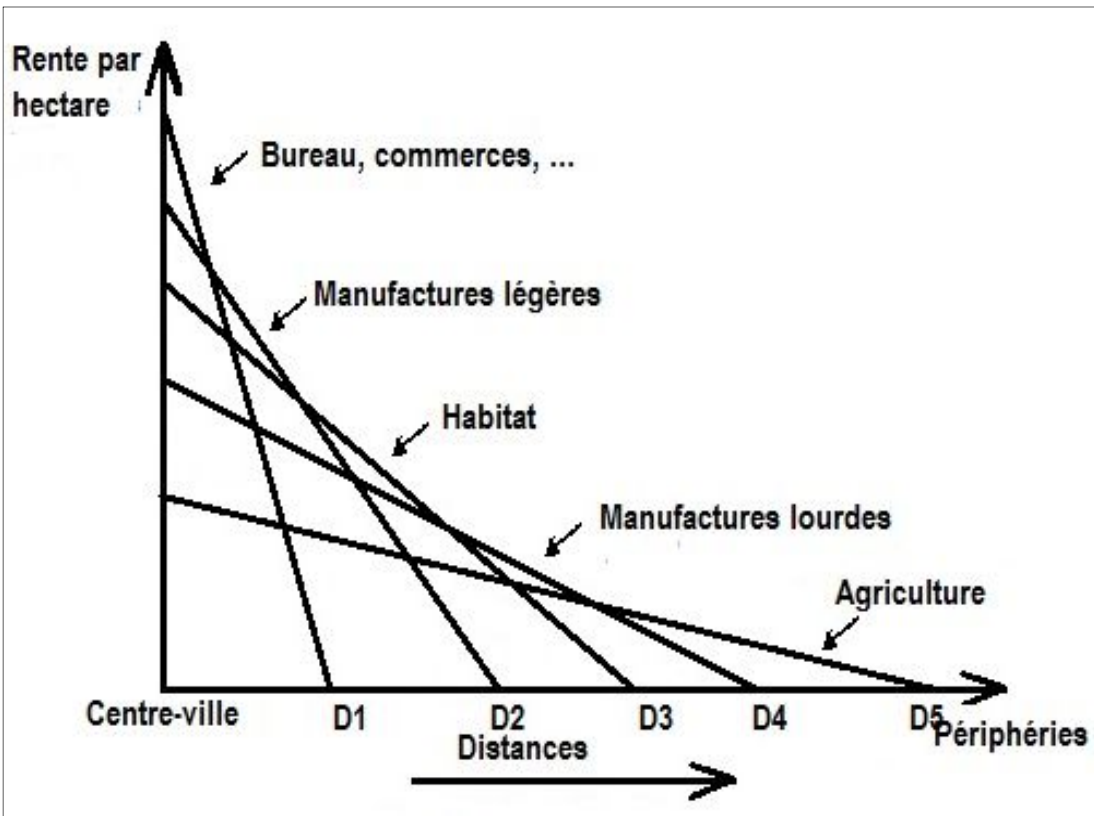


Figure 1: Théorie de la rente d'urbanisation
(Source : M. Polèse et al., 2015)

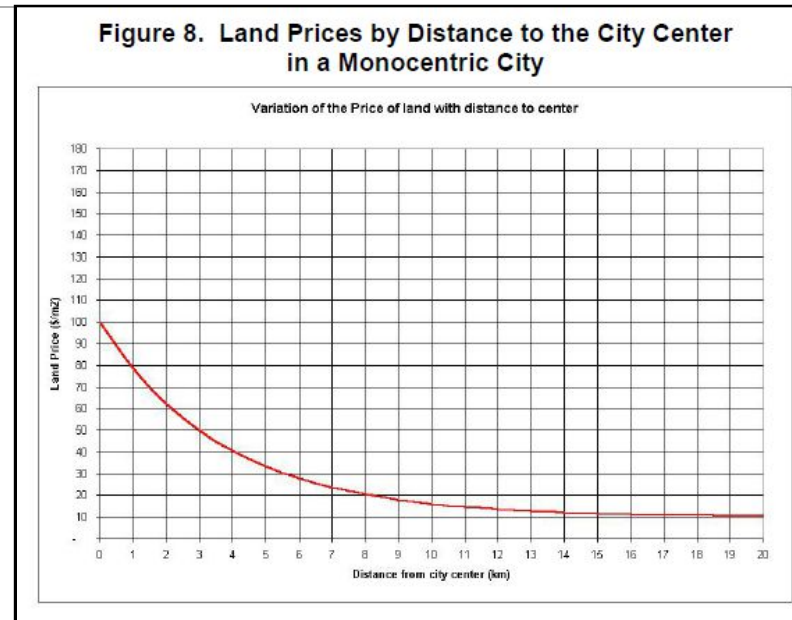


Figure 2 : Décroissance du gradient des prix dans une ville monocentrique (Bertaud, 2004)

1. Etat de l'art : périurbanisation et efficacité spatiale

Mécanismes de coordination et structure de gouvernance

<i>Mécanisme de coordination</i>	Prix	Coopération	Autorité
<i>Institution / Structure de gouvernance</i>	Marché	Partenariat	Hierarchie
<i>Degré de dépendance</i>	Indépendant	Interdépendant	Dépendant

Quels sont les mécanismes de coordination qui encadrent la production et l'utilisation de la ressource foncière à Kinshasa ?

Quel est le mécanisme de coordination le plus efficace ?

Quels sont les mécanismes de coordination les plus efficaces ?

2. Revue de la littérature sur Kinshasa

Le contexte administratif de Kinshasa

Kinshasa : 24 communes, 9 965 km²

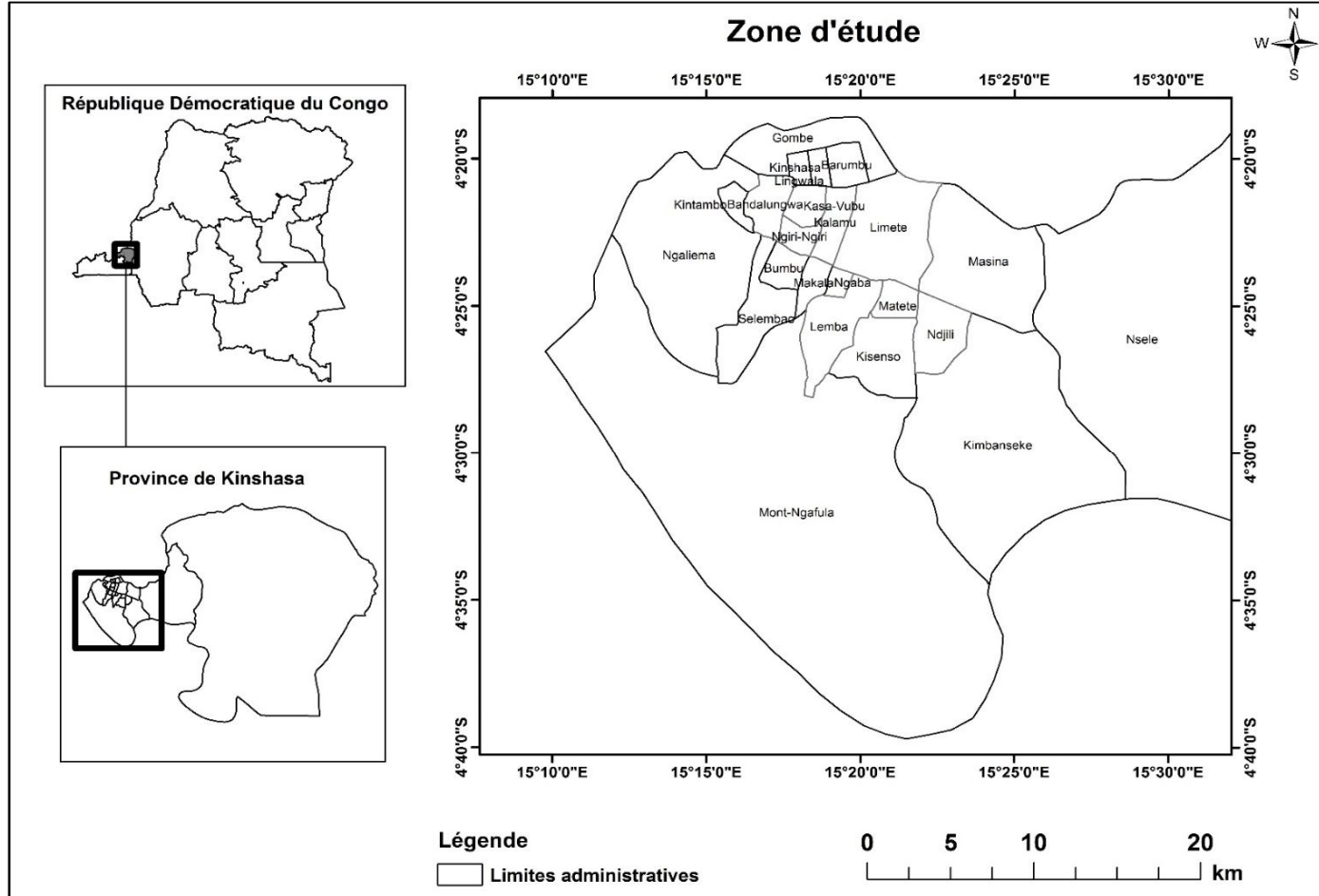
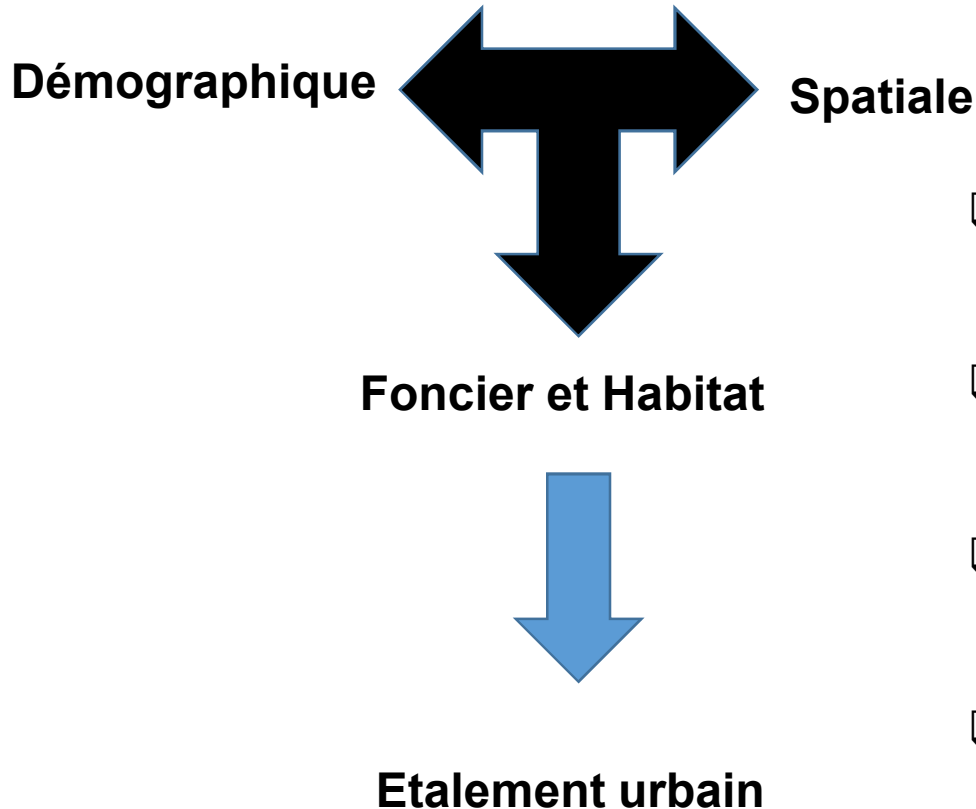


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude

source : Shapefile RGC, février 2016

2. Revue de la littérature sur Kinshasa

Croissance urbaine de Kinshasa



- ❑ 400 000 habitants en 1960, entre 8 et 12 millions aujourd'hui (x20)
- ❑ Superficie urbanisée (x7) dans la même période
- ❑ Densités importantes voire extrêmes dans certains quartiers
- ❑ Lotissements périurbains faiblement denses

(de Saint Moulin, 2010; Lelo Nzuzi, 2011; SOSAK, 2015)

2. Revue de la littérature sur Kinshasa

Densification / étalement urbain à Kinshasa

Crise du logement

Faits :

- Spéculation foncière
- ségrégation socio-spatiale
- absence d'infrastructure de base
- habitat populaire
- lotissements anarchiques
- occupation des sites non constructibles
- pression sur les espaces naturels et agricoles

(Kimbau, 1997; Otcha Samen, 2006 ; F. Lelo Nzuzi, 2011; G. Ndock, 2014)



Figure 4 : Habitat étalé dans les zones agricoles et de fortes pentes en périphérie de Kinshasa
(Photo : J.-P. Messina)

2. Revue de la littérature sur Kinshasa

Urbanisation informelle prédominante

Superficie urbanisée : $\pm 500/600 \text{ km}^2$ et $\pm 80 \%$ du territoire occupé par l'habitat *informel* (Lelo Nzuzi, 2011 ; Katalayi Mutombo, 2014 ; SOSAK, 2015)



Figure 5 : Un quartier d'auto-construction (Mont-Ngafula)

Photo : J.-P. Messina

2. Revue de la littérature sur Kinshasa

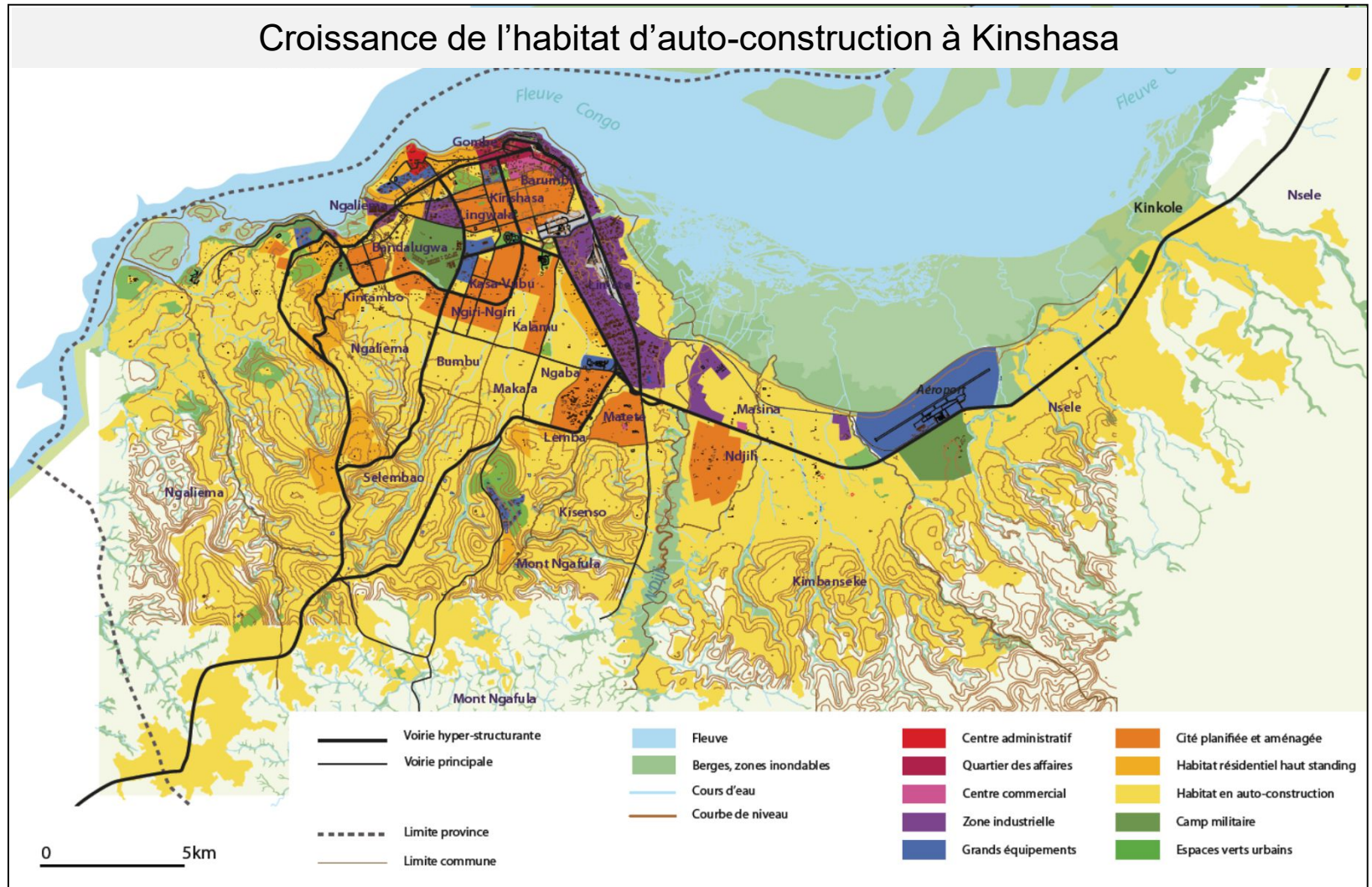


Figure 6 : Croissance de l'habitat à Kinshasa
(Source : SOSAK, 2015, p.51)

3. Méthodes quantitatives à l'échelle de Kinshasa

Question principale : la ressource foncière est-elle utilisée efficacement à Kinshasa ?

Les hypothèses principales

Hypothèse 1 : l'urbanisation de Kinshasa est de plus en plus éloignée et se fait de plus en plus dans des zones inappropriées

- Distances et distance-temps au centre
- Distances aux axes de transport
- Relief / pentes

Hypothèse 2 : coexistence d'une urbanisation des zones non propices et faible urbanisation des zones propices

Les outils techniques : télédétection et SIG

3. Méthodes quantitatives à l'échelle de Kinshasa

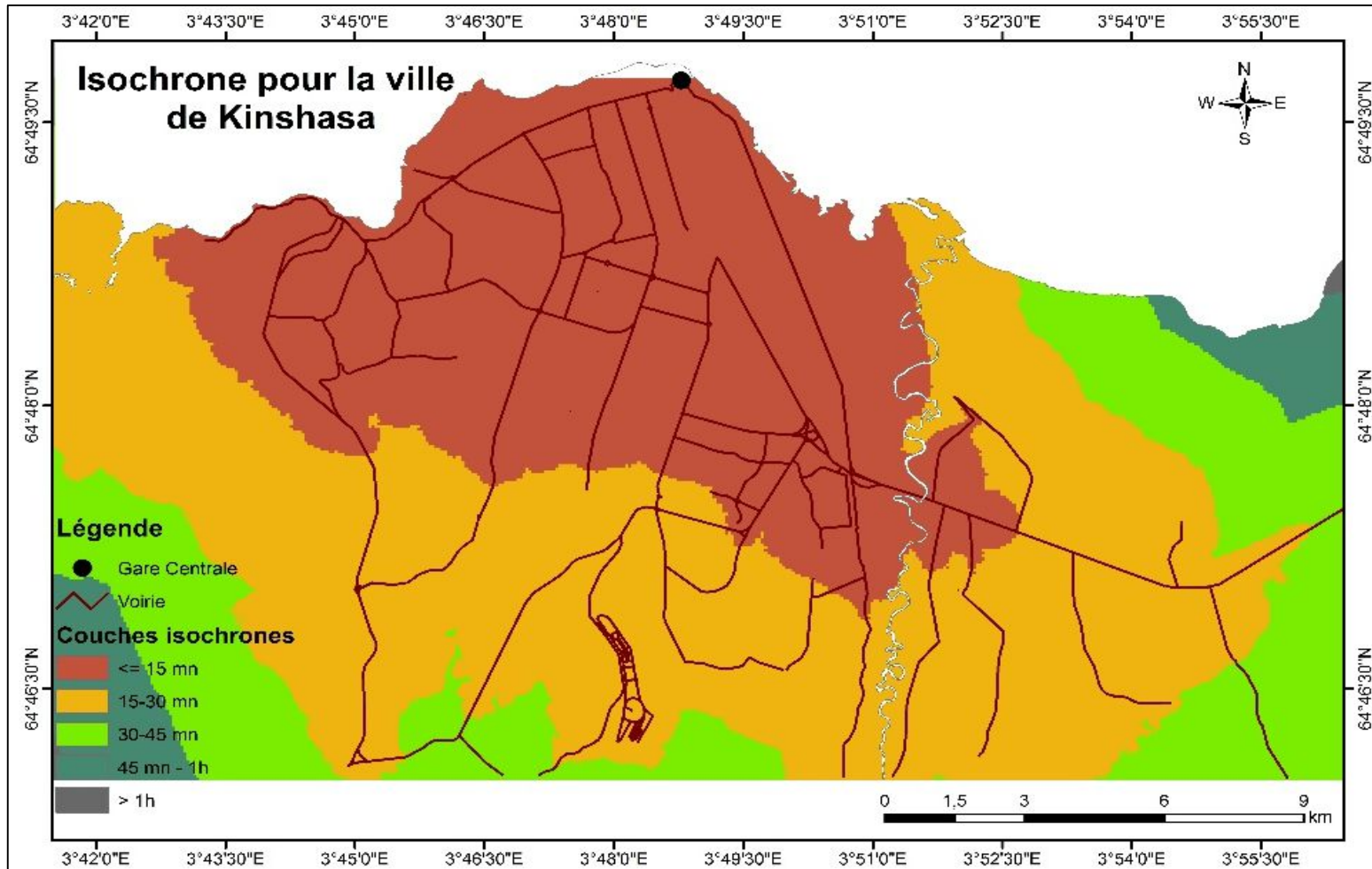


Figure 7 : Isochrone de Kinshasa

4. Approfondissement par des enquêtes

Question : Pourquoi la ressource foncière est-elle utilisée inefficacement ?

Hypothèse : les conflits sur la rente d'urbanisation sont la cause de l'usage inefficace de la ressource foncière

Enquêtes de terrain / Deux publics cibles :

- **Acteurs** de la production foncière et immobilière (architectes, promoteurs, planificateurs,...)
- **Populations** \Rightarrow niveau d'efficacité de l'urbanisation

4. Approfondissement par des enquêtes

Méthode d'échantillonnage

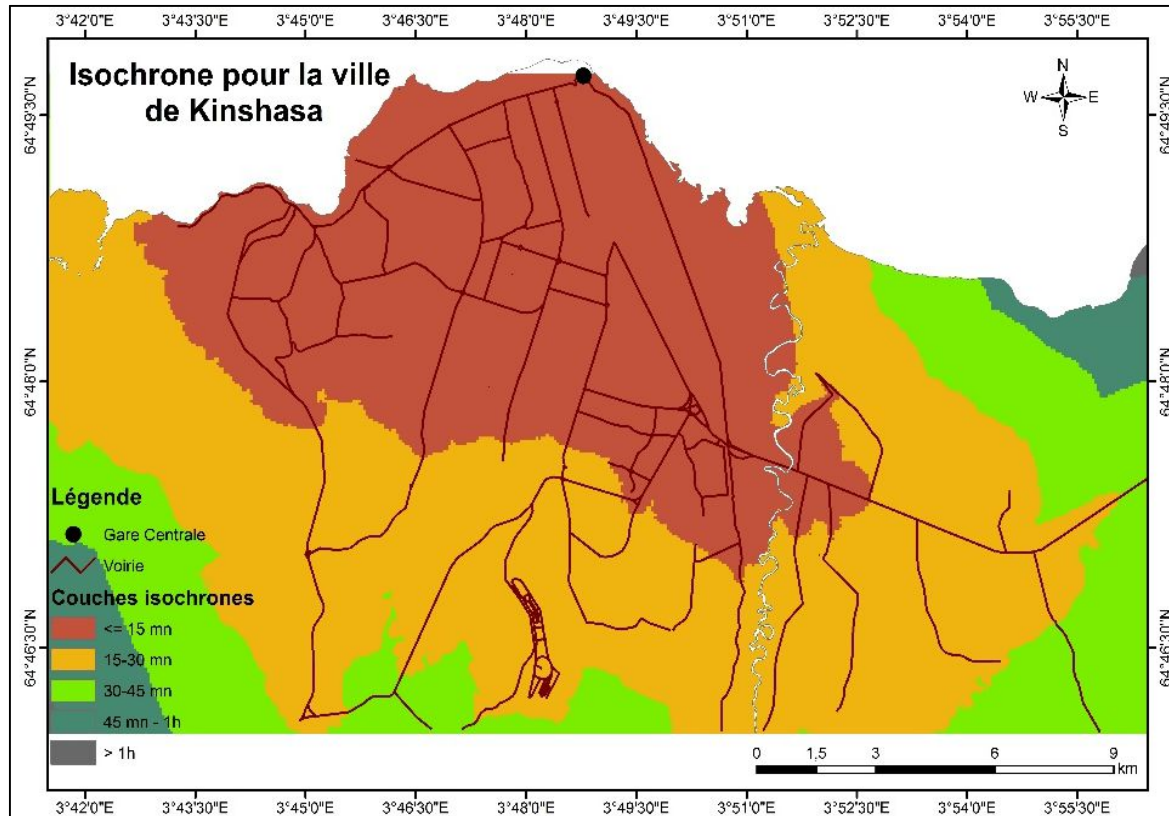


Figure 8 : Isochrone de Kinshasa

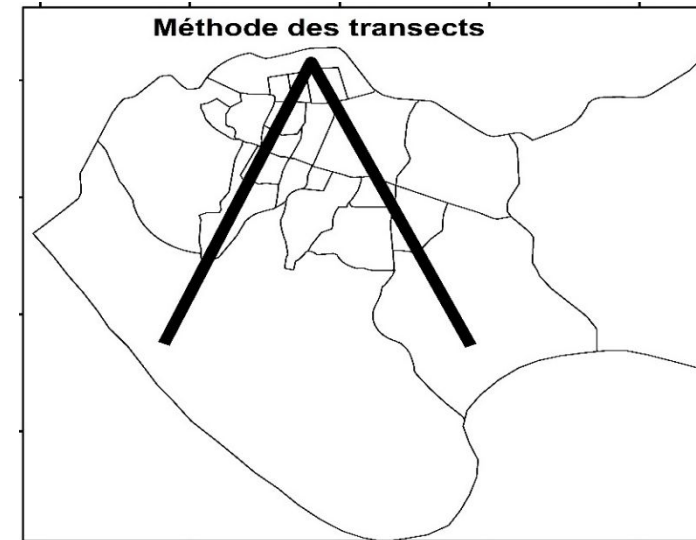


Figure 9 : Illustration de la méthode des transects

Approche méthodologique globale

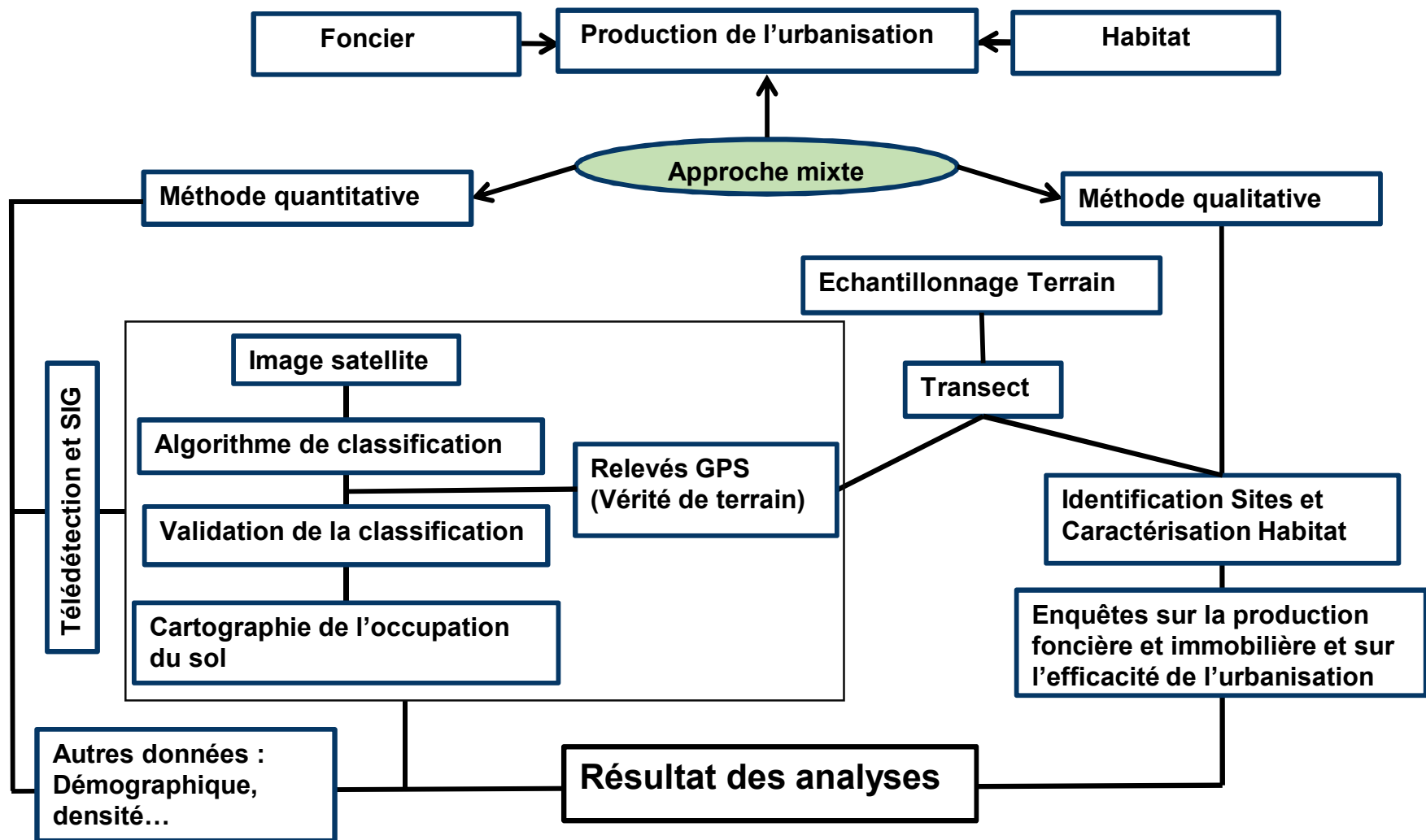


Figure 10 : Approche méthodologique

Chronogramme

Tableau 1 : Récapitulatif des activités et échéances

Activités	Echéance
1. Etat de l'art sur les liens entre la périurbanisation et l'efficacité spatiale	Avril 2017
2. Revue de la littérature sur Kinshasa	Avril 2017
3. Méthodes quantitatives à l'échelle de Kinshasa	Avril 2017
4. Approfondissement par des enquêtes	A partir de septembre 2017

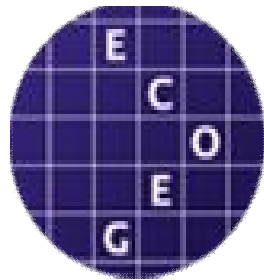
Références bibliographiques

N°	sources
1	Bertaud, A., (2004). The Spatial Organization of Cities: Deliberate Outcome or Unforeseen Consequence? <i>Institute of Urban and Regional Development</i> . University of California at Berkeley
2	Bogaert J & Halleux J.-M., éd. <i>Territoires périurbains : développement, enjeux et perspectives dans les pays du Sud</i> . Gembloux; Belgique: <i>Les presses agronomiques de Gembloux</i> .
3	De Saint Moulin L., (2010). Ville et organisation de l'espace en République démocratique du Congo. <i>Edition Harmattan Paris</i> . 302 pp.
4	Katalayi Mutombo H., (2014). Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement. Géography. <i>Thèse de doctorat</i> . Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2014.
5	Kayembe Wa Kayembe M., (2009). De Maeyer M. et Wolff E., « Cartographie de la croissance urbaine de Kinshasa (R.D. Congo) entre 1995 et 2005 par télédétection satellitaire à haute résolution », <i>Belgeo 3-4 2009</i> , URL : http://belgeo.revues.org/7349
6	Kimbau Kola, (1997). Formes urbaines et appropriation du sol à Kinshasa au Zaïre (Congo). Faculté d'aménagement. <i>Thèse de doctorat</i> . Université de Kinshasa - Zaïre, 1997.
7	Flouriot J., (2008). « Congo RDC : Population et aménagement d'un immense pays », <i>Population & Avenir</i> , 2008/2 n° 687, p. 4-8. DOI : 10.3917/popav.687.0004
8	Ndock Ndock G., (2013). Métropolisation de Yaoundé et développement des villes satellites cas de Soa Cameroun. <i>These de doctorat, Université de Yaoundé 1</i> . p. 522.
9	Otchia Samen C., (2006). Les déterminants de la qualité de l'habitat à Kinshasa. <i>Mémoire online</i> .
10	Polèse M., Shearmur R., Terral L., (2015). Economie urbaine et régionale, Géographie économique et dynamique des territoires. Paris, <i>Economica (4^e édition)</i> .
11	SOSAK, (2015). Schéma d'orientation stratégique de l'agglomération de Kinois. <i>République du Congo</i> , Gouvernement provincial de la ville de Kinshasa. Rapport. P.312

Université
de Liège



Merci de votre attention



ECOGEO

economic geography unit
service de géographie économique