

# 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

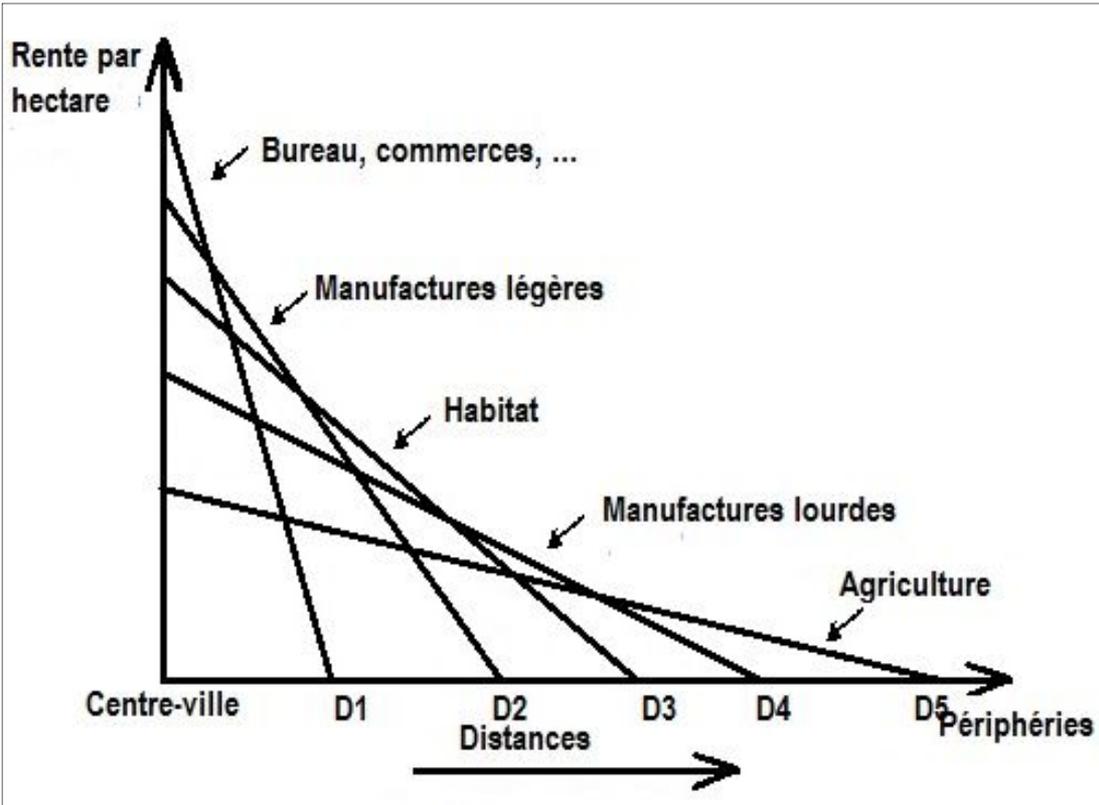


Figure 1: Théorie de la rente d'urbanisation  
(Source : M. Polèse et al., 2015)

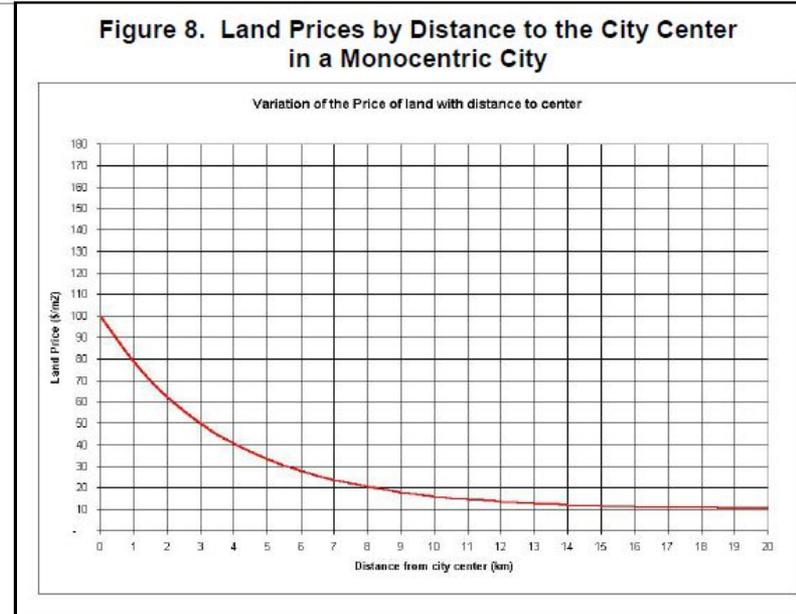


Figure 2 : Décroissance du gradient des prix dans une ville monocentrique (Bertaud, 2004)

# 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 km<sup>2</sup>

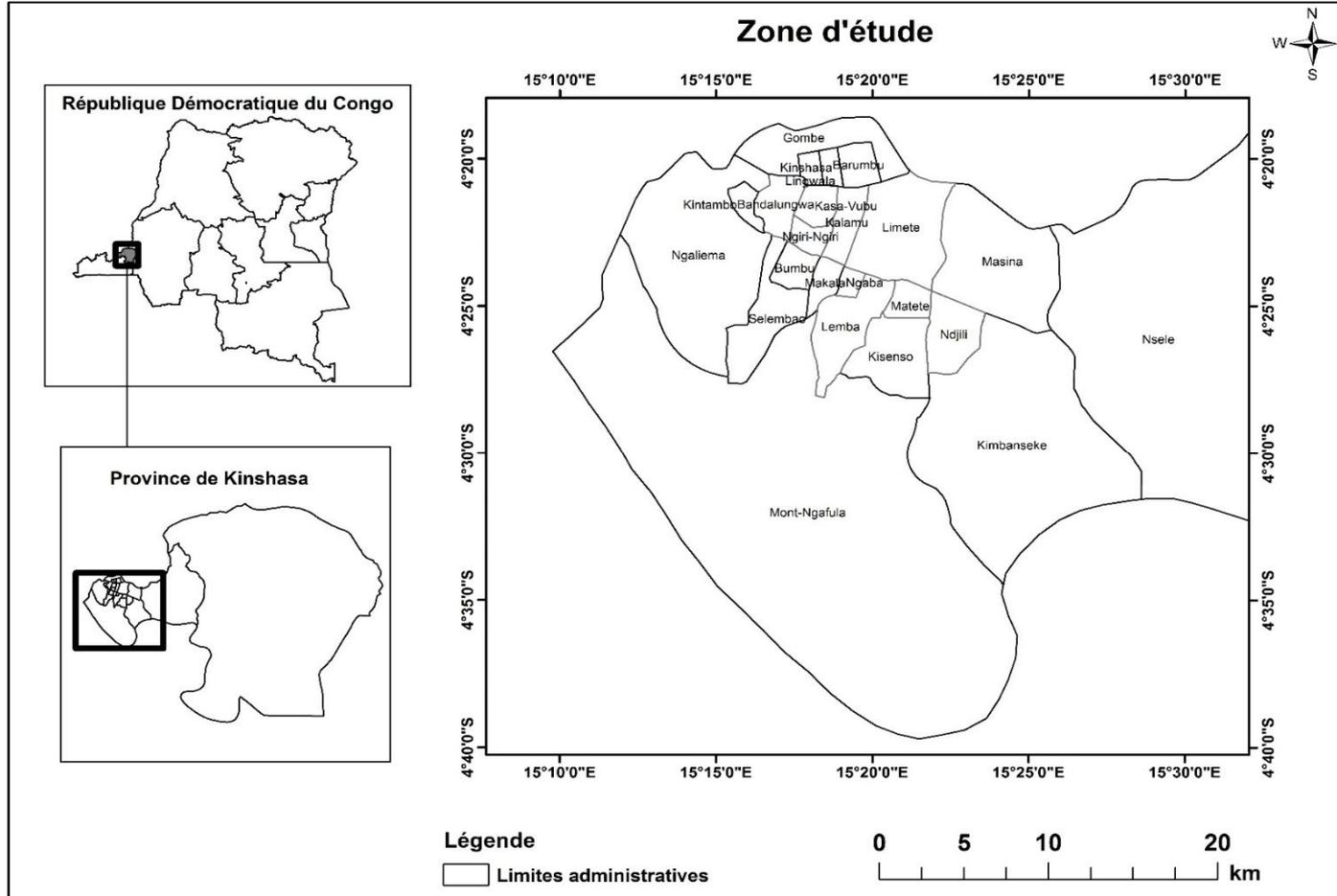
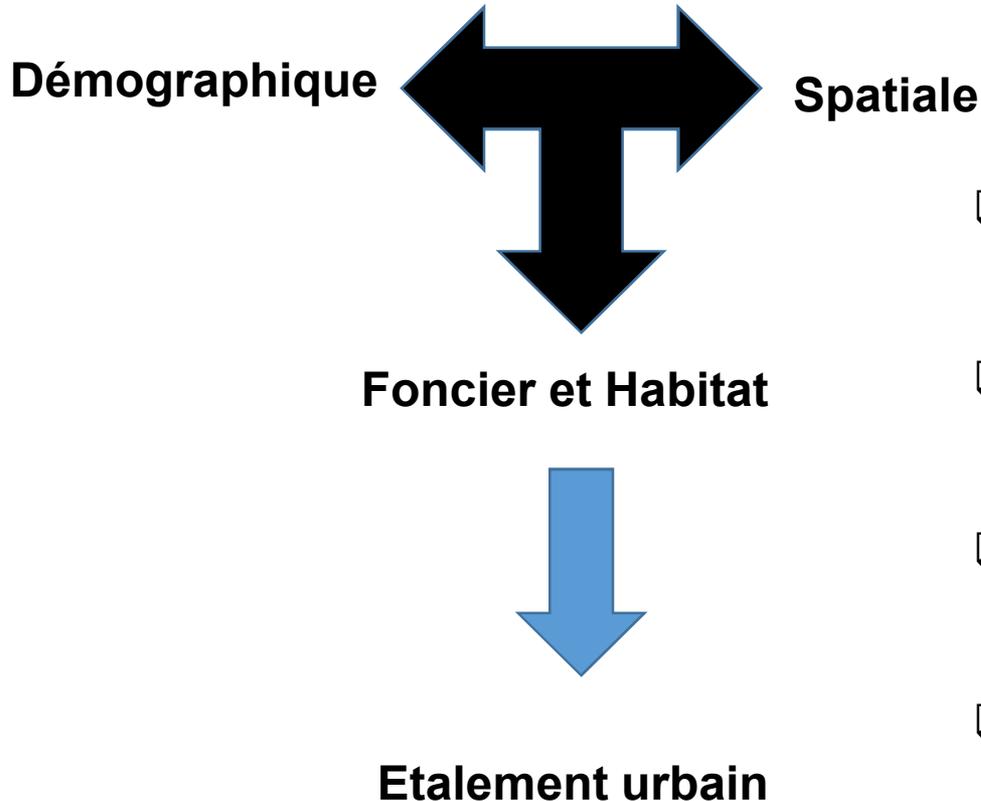


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude

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 :  $\pm 500/600$  km<sup>2</sup> 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

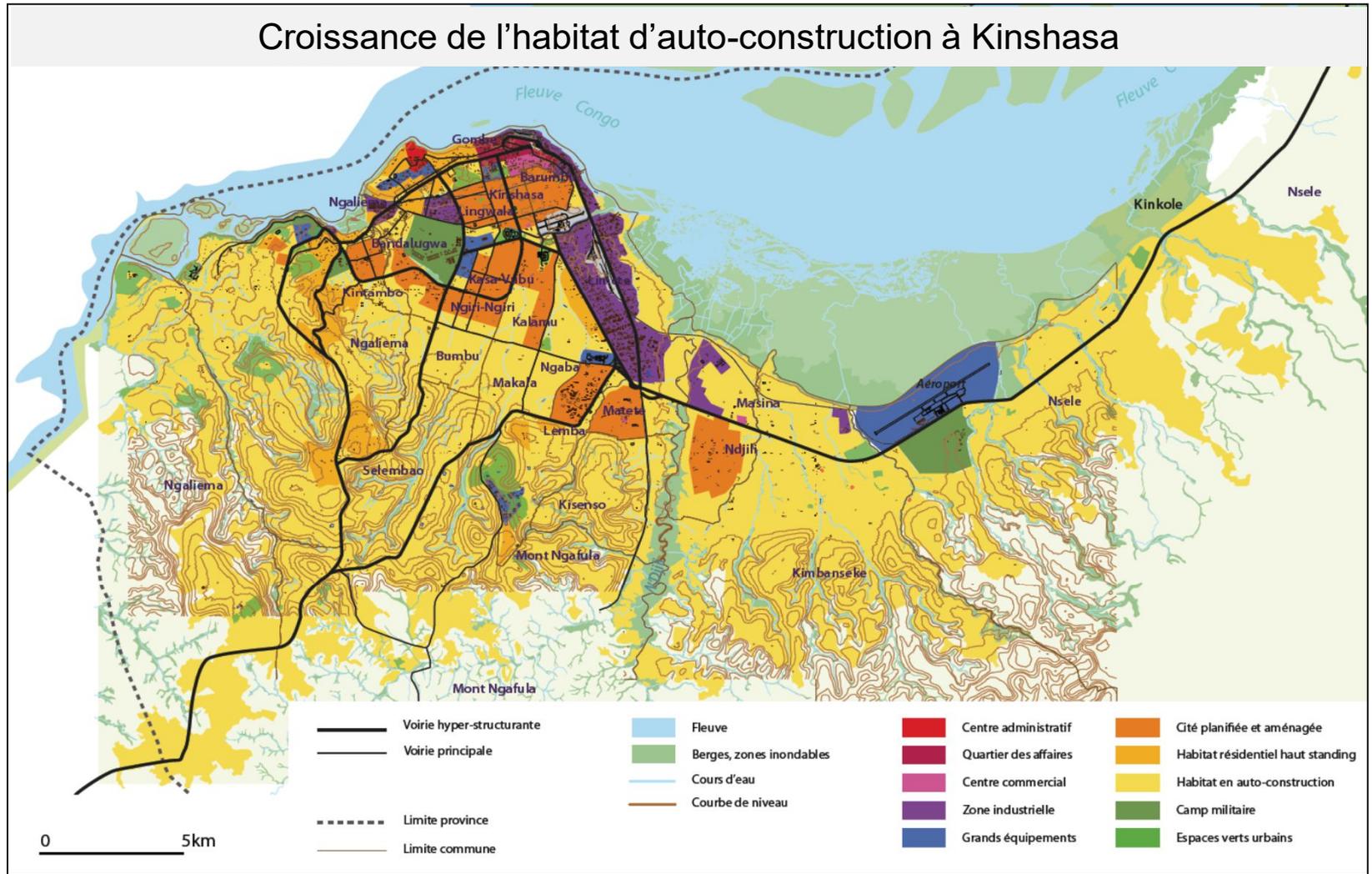


Figure 6 : Croissance de l'habitat à Kinshasa  
(Source : SOSAK, 2015, p.51)

# **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

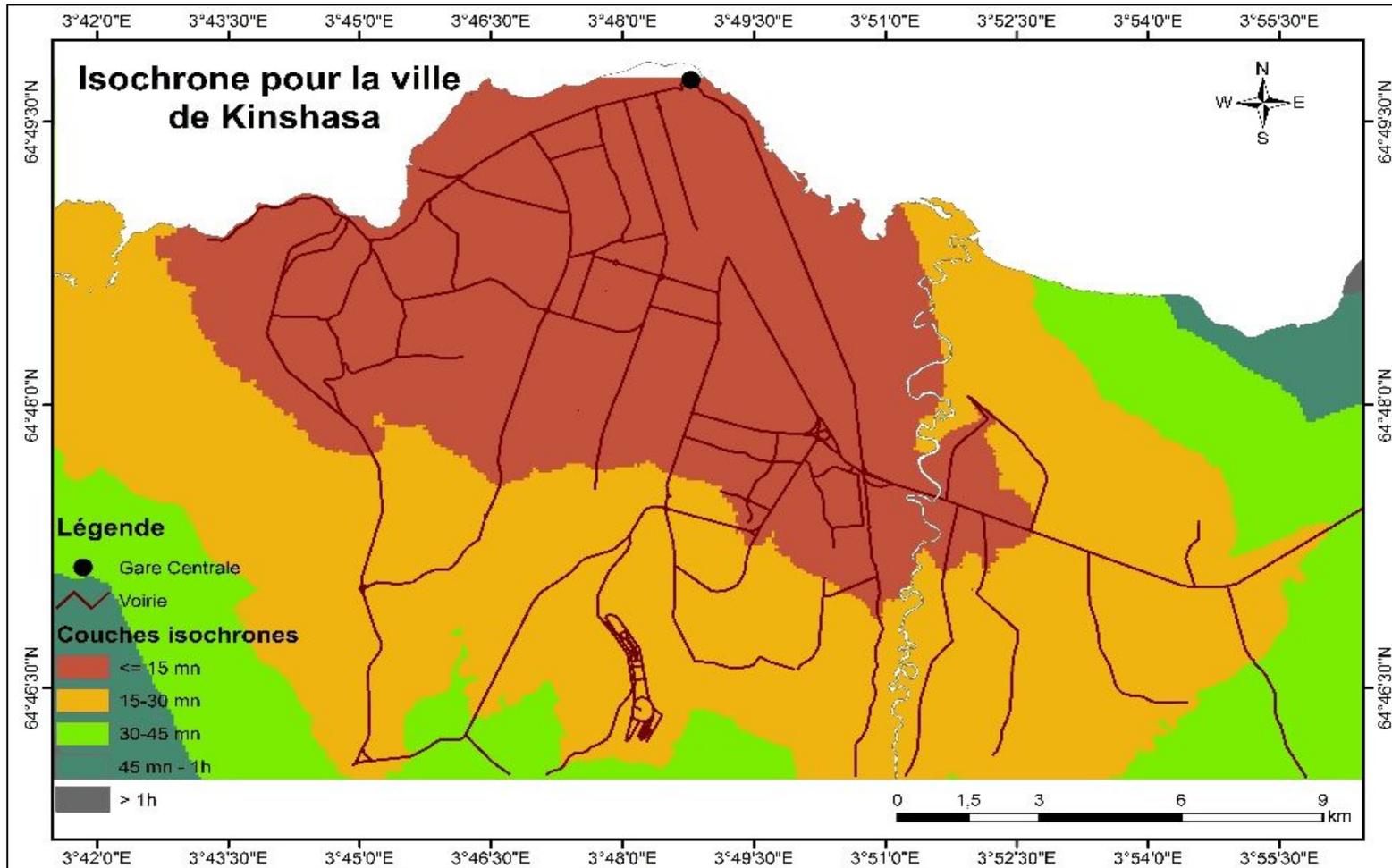


Figure 7 : Isochrone de Kinshasa

# 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

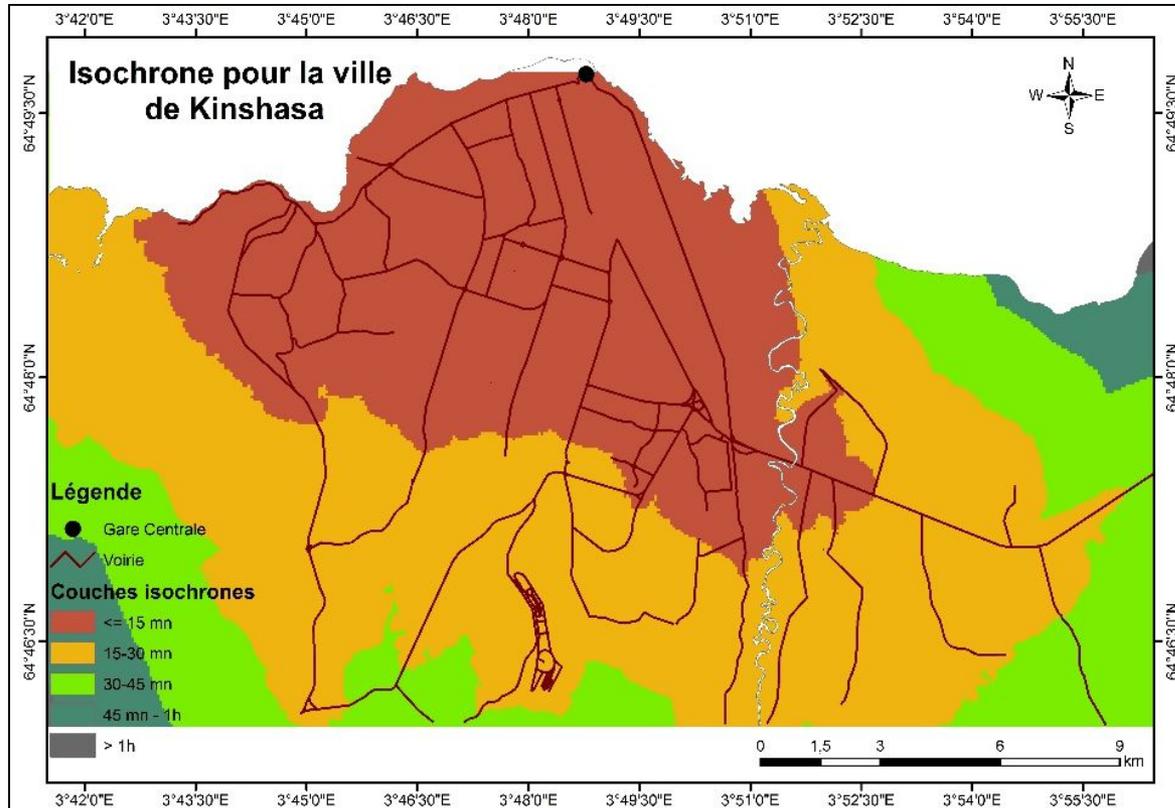


Figure 8 : Isochrone de Kinshasa

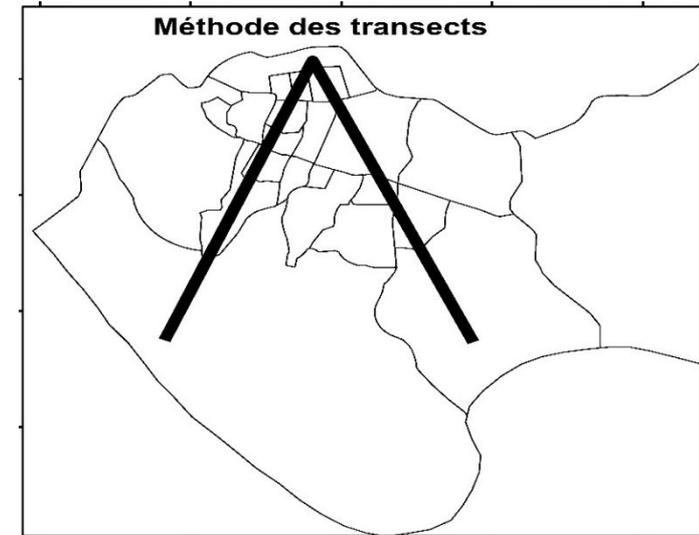


Figure 9 : Illustration de la méthode des transects

# Approche méthodologique globale

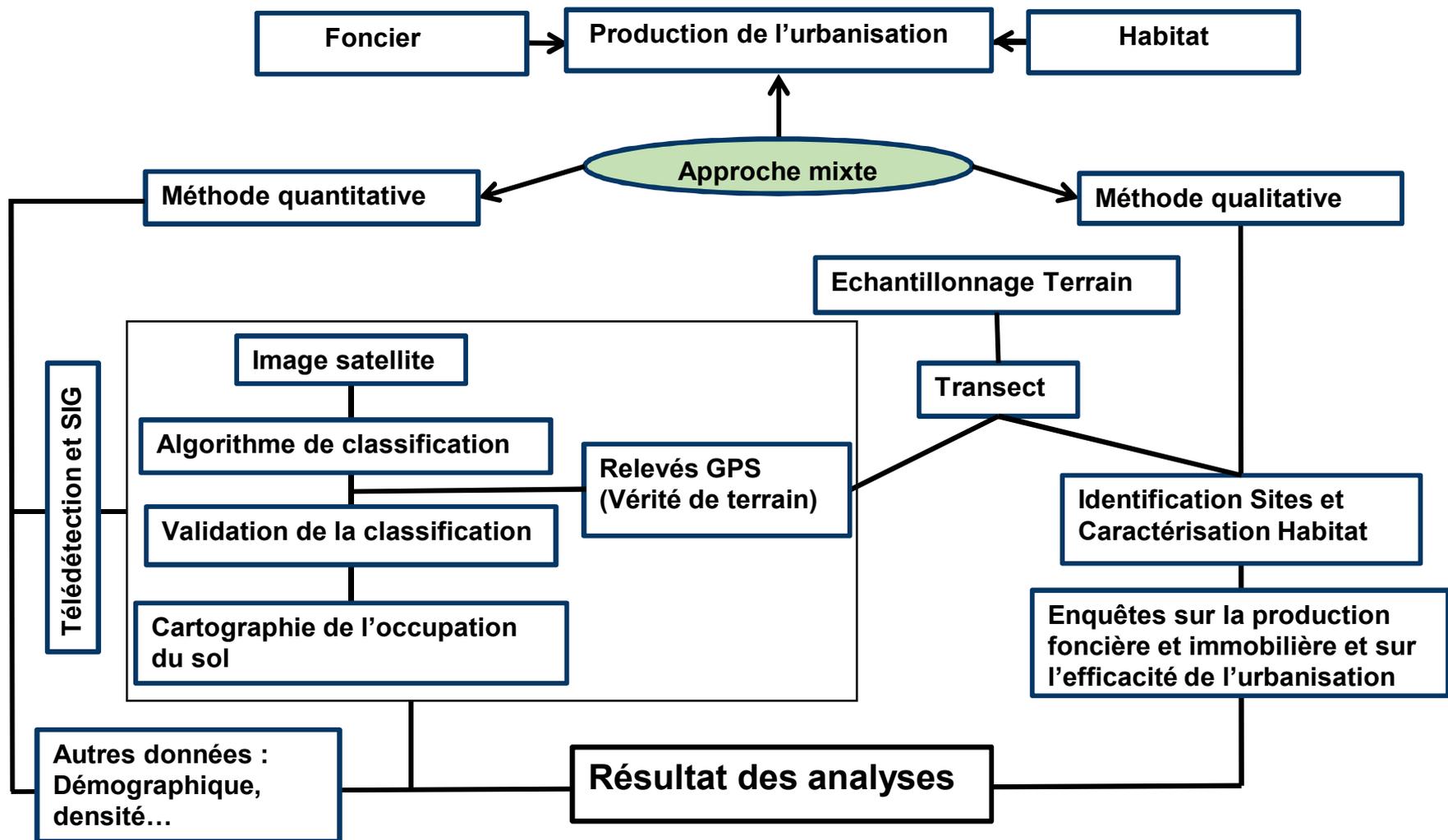


Figure 10 : Approche méthodologique

# Chronogramme

**Tableau 1 : Récapitulatif des activités et échéances**

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

# 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 : <a href="http://belgeo.revues.org/7349">http://belgeo.revues.org/7349</a>
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 &amp; 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<sup>e</sup> 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