



Problématique d'urbanisation des quartiers périphériques dans la ville de Kinshasa : le cas du quartier Bumba dans la commune de Ngaliema

Mwatha Matadi L¹, Kanyinda Munsensa F¹, Mayamba Nzambi P¹, Papay Mampasi P², Makabi Molha J.¹, Ngeleto Mubiongo D¹, Museu Mundala Pappy², Mayala Sawan JP² Massampu Mambote JP.

1: Chercheurs de l'Institut Géographique du Congo, Kinshasa/RDC

2: Chercheurs du Centre de Recherches Géologiques et Minières BP 190 Kinshasa XL, RD Congo,

Abstract: This study explores the urbanization challenges of the BUMBA neighborhood, a self-built peripheral area of the Ngaliema Commune in Kinshasa. Rapid population growth has led to anarchic land occupation, including in non aedificandi zones, causing major issues in land management and urban planning. The analysis shows that most land acquisition occurs outside legal frameworks (through former owners or customary chiefs), with a dominance of precarious tenure (occupation slips). This illegal land management, combined with a severe lack of social infrastructure and physical vulnerability (sandy soil, erosion), clearly indicates the area's lack of proper urbanization. The findings highlight a very young population, mainly from the former Bandundu and Bas-Congo regions, exerting constant pressure on an already fragile environment. The study proposes rational planning solutions to secure land tenure and improve the living environment.

Keywords: urbanization

Résumé: Cette étude explore la problématique d'urbanisation du quartier BUMBA, une zone périphérique auto-construite de la Commune de Ngaliema, à Kinshasa. La croissance démographique rapide a entraîné une occupation anarchique, même des espaces non aedificandi, engendrant des problèmes majeurs de gestion foncière et d'aménagement urbain. L'analyse révèle que l'acquisition des parcelles se fait majoritairement hors des cadres légaux (via d'anciens propriétaires ou des chefs coutumiers), avec une prépondérance de titres précaires (fiches d'occupation). Cette gestion foncière illicite, combinée à une carence flagrante en équipements socio-collectifs et une vulnérabilité physique (sol sablonneux, érosions), constitue la preuve de la non-urbanisation du quartier. Les résultats mettent en lumière une population très jeune, majoritairement issue de l'ex Bandundu et du Bas-Congo, exerçant une pression constante sur un environnement déjà fragile. L'étude propose des solutions d'aménagement rationnel pour sécuriser l'occupation et améliorer le cadre de vie.

Mot clé : urbanisation

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.17854226>

1 Introduction

Le présent travail s'inscrit dans le champ de la géographie urbaine et se penche sur la gestion de l'espace dans les zones d'extension non maîtrisées de Kinshasa. L'explosion démographique de la capitale congolaise a provoqué un étalement urbain qui dépasse ses limites initiales, donnant naissance à des quartiers périphériques auto-construits tels que BUMBA, où les défis d'urbanisation sont les plus aigus.

L'objectif principal est d'analyser les modes d'occupation et la mise en valeur du quartier Bumba afin d'établir un diagnostic sur son niveau d'urbanisation. Nous cherchons spécifiquement à :

- Faire l'état des lieux de la gestion urbaine du quartier.
- Identifier les problèmes liés à l'acquisition des parcelles et à l'implantation des équipements.
- Proposer des pistes de solution pour un aménagement rationnel.

La problématique est formulée par les questions suivantes : Quels sont les modes d'occupation des terres ? Le quartier est-il urbanisé ? Quelle est l'incidence de la non-urbanisation sur l'espace ? Quelles solutions préconiser ? Nous émettons l'hypothèse que la gestion foncière est illégale (multiplicité de promoteurs fonciers), que l'insuffisance des équipements est un indice de non-urbanisation, et que les pouvoirs publics manquent d'une politique efficace d'aménagement. Le choix du quartier BUMBA est justifié par l'acuité des problèmes fonciers, urbanistiques et des érosions qui y sont observés.

2 Méthodologie

2.1. Cadre d'étude

L'étude se focalise sur le quartier Bumba, situé dans la Commune de Ngaliema, à Kinshasa. Ce quartier s'étend sur 14 {Km} et est caractérisé par un relief de plateau fortement incisé par des vallées, un sol sablonneux et très fragile (source des érosions) et un climat tropical humide. Sa population, estimée à 34 396 habitants en 2008, est en forte croissance.

2.2. Méthodes et Techniques de Recherche

Pour réaliser ce travail, nous avons combiné plusieurs approches:

2.2.1. Méthodes :

- Analytique et descriptive: pour analyser les faits observés (gestion foncière, équipements) et interpréter les résultats d'enquête.
- Historique: pour retracer l'évolution de la création et du peuplement du quartier Bumba.
- Cartographique: pour illustrer la configuration spatiale du quartier.

2.2.2. Techniques :

- L'approche documentaire : consultation des ouvrages, TFC, mémoires, et rapports annuels des services administratifs.
- L'observation participante : pour s'imprégner des réalités quotidiennes.
- L'interview et l'enquête par questionnaire : un questionnaire a été soumis à un échantillon de 177 sujets choisis occasionnellement pour couvrir l'espace étudié et recueillir des données sur les connaissances, attitudes et comportements.
- Le dépouillement des questionnaires a permis de consigner les résultats sous forme de tableaux et figures quartiers spontanés de Kinshasa.

2.3. Intérêt et l'objectif de l'étude

Ce travail se présente comme un outil scientifique et d'aide à la décision destiné aux autorités urbaines de la ville de Kinshasa. Il vise à contribuer à une meilleure planification urbaine et à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers périphériques, notamment en proposant des solutions adaptées aux défis urbanistiques rencontrés.

L'objectif est de promouvoir un développement urbain durable pour garantir aux populations locales des conditions de vie décentes et conformes aux normes d'aménagement du territoire.

3 Localisation du site d'étude

Le quartier Bumba, l'un des 21 quartiers que compte la commune de Ngaliema, dans la ville de Kinshasa dont les coordonnées géographiques sont : Entre 4°22'13''S et 4°24'37''S et 15°13'20''E et 15°15'30''E.

Limites géographiques :

- Au Nord : quartiers Lukunga et Manenga
- Au Sud : quartier Ngomba-Kinkusa
- À l'Est : quartier Binza-Pigeon
- À l'Ouest : quartier Ngomba-Kinkusa et commune de Mont-Ngafula.

La figure ci-dessous illustre la situation géographique du quartier Bumba dans la ville de Kinshasa, en mettant en évidence ses limites administratives et ses relations avec les entités voisines.

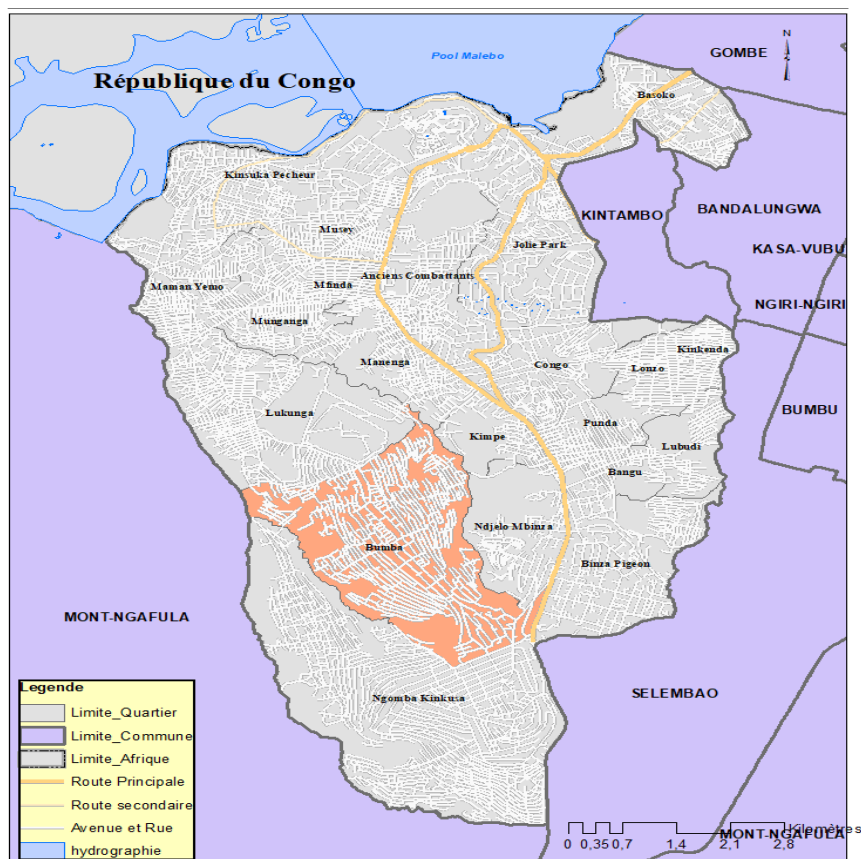


Figure 1 : Carte de la localisation du quartier Bumba dans la commune de Ngaliema.

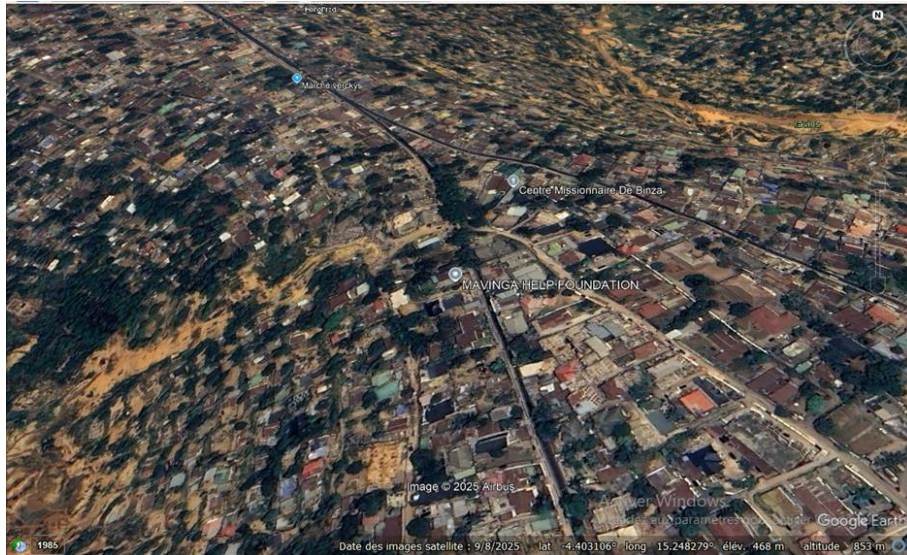


Figure 2 : Vue aérienne du quartier Bumba

4 Résultats

4.1. Caractéristiques Démographiques

- Structure par âge et sexe : La population est très jeune, avec 50,8% des habitants ayant entre 0 et 19 ans. Les femmes sont majoritaires (51%).
- Origine : Les ressortissants des provinces du Bandundu (35,7%) et du Bas-Congo (33,7%) constituent la majorité des habitants, marquant une migration de proximité.
- Dynamique : La population a connu une croissance soutenue, passant de 27 637 habitants en 2002 à 34 396 en 2008.

4.2. Modes d'Acquisition et Titres Fonciers

L'enquête auprès des 177 sujets a révélé la prédominance de l'acquisition informelle des terres

Tableau 1 : Mode d'acquisition des Terrains

Mode d'acquisition des Terrains	Effectif	Pourcentage (%)
Auprès des anciens propriétaires	121	68,4
Auprès des chefs coutumiers	39	22
Après de l'administration communale	11	6,2
Par héritage	02	1,1

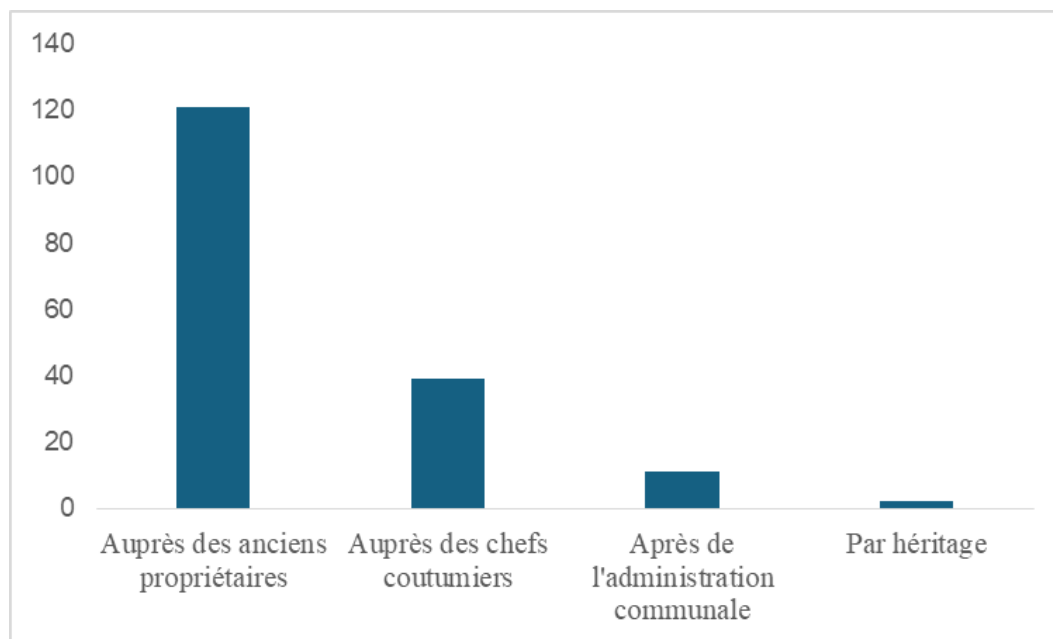


Figure 3 : Mode d'acquisition de titres foncier du quartier Bumba

L'autorité communale ou foncière légale ne représente que 6,2% des transactions.

Tableau 2 : Types de titres de propriété

Titres de propriété détenus	Effectif	Pourcentage (%)
Fiche d'occupation parcellaire	81	45,8
Contrat de location	59	33,3
Certificat d'enregistrement	22	12,4
Livret de logeur	07	4,0

Plus de **45%** des occupants ne détiennent qu'une simple **fiche d'occupation parcellaire**, un titre précaire, contre seulement 12,4% possédant le titre inattaquable qu'est le certificat d'enregistrement.

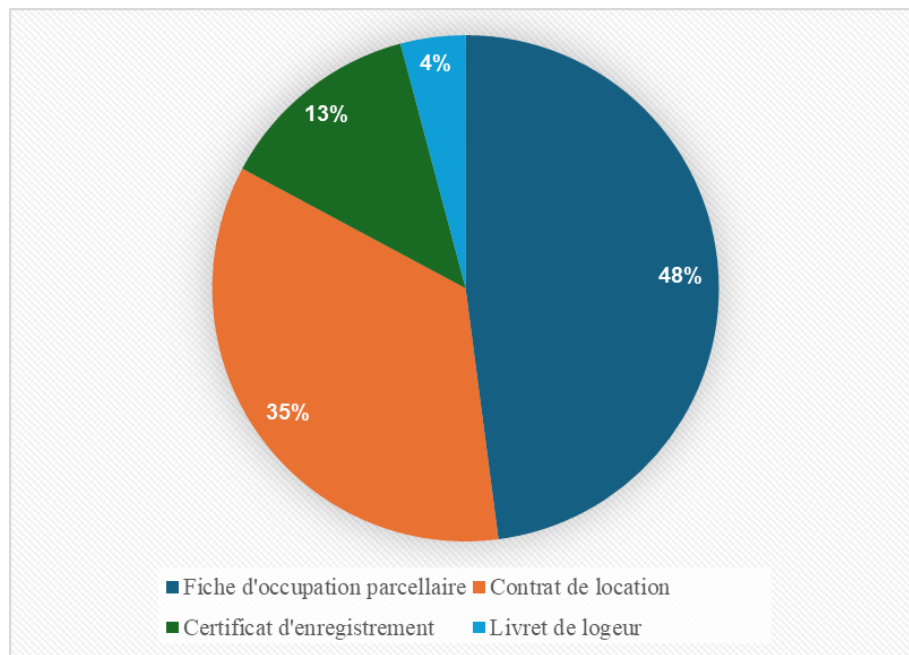


Figure 4: Diagramme de titres d'occupations au Quartier Bumba.

4.3. Problèmes Physiques et Administratifs

- Vulnérabilité physique : le sol sablonneux et les fortes pentes, combinés aux fortes pluies, sont la cause de la naissance de plusieurs têtes d'érosions dans le quartier Bumba
- Déficience administrative : l'organisation politico-administrative du quartier est jugée déficiente, le rôle des agents étant très limité, l'administration de proximité n'étant pas outillée pour la gestion urbaine.

5 Discussion Scientifique

5.1. Gestion foncière anarchique et insécurité

Les résultats confirment l'hypothèse selon laquelle la gestion foncière dans le quartier BUMBA foule au pied les dispositions légales (Loi n°73-021), l'État ayant l'exclusivité de la propriété du sol (Art 53). La prédominance de l'acquisition auprès d'anciens propriétaires (68,4%) et de chefs coutumiers (22%) met en évidence le rôle majeur des promoteurs fonciers informels. Ces acteurs vendent les terres sans respecter la procédure légale d'urbanisation (lotissement préalable par le service technique de l'Urbanisme et Habitat). La forte proportion de fiches d'occupation (45,8%) illustre l'insécurité foncière des habitants. Ces titres précaires ne garantissent pas la pérennité de l'occupation et rendent les parcelles vulnérables aux conflits ou aux expropriations.

5.2. Caractère "Auto-Construit" et Non-Urbanisation

Le quartier BUMBA est un exemple parfait de quartier périphérique auto-construit. Le faible pourcentage de titres formels et l'occupation des espaces *non aedificandi* (à forte pente) pour la construction traduisent l'absence de planification urbaine *ex ante*. Par conséquent, l'insuffisance des équipements socio-collectifs et du réseau viaire (routes défectueuses, difficultés d'accessibilité) est une conséquence directe de cette construction sauvage. Les indices relevés (absence d'assainissement, difficultés d'implantation d'infrastructures) corroborent la deuxième hypothèse, confirmant la non-urbanisation du quartier au sens dérivé du terme, qui est l'art d'aménager un espace brut avec des infrastructures appropriées (GEORGE, P., 1974).

5.3. Pression démographique et vulnérabilité environnementale

La forte croissance et la jeunesse de la population (50,8% de moins de 20 ans) exercent une **pression anthropique** intense sur l'espace. Le besoin constant de nouvelles parcelles aggrave l'occupation des sols fragiles. Les **érosions** observées sont l'incidence directe de la non-urbanisation : l'absence d'observance des normes urbanistiques, notamment le manque de canalisation des eaux de pluie et la destruction de la végétation protectrice pour la construction, fragilise le sol sablonneux et génère des ravins, un phénomène courant dans les quartiers périphériques de la ville de Kinshasa

6 Conclusion

Le quartier BUMBA illustre parfaitement la problématique d'urbanisation des quartiers périphériques de Kinshasa, marquée par l'échec de la gestion urbaine publique face à l'étalement démographique. L'étude a confirmé nos hypothèses : le quartier n'est pas urbanisé en raison d'une gestion foncière anarchique menée par des promoteurs informels et d'un déficit criant en infrastructures et équipements. Cette situation engendre une insécurité foncière pour la majorité des habitants et une forte vulnérabilité environnementale (érosions).

Pour aboutir à un aménagement rationnel de ce quartier, nous proposons les pistes de solutions suivantes :

- **Sécurisation foncière** : Lancer une opération de régularisation et d'assainissement foncier des parcelles existantes, en facilitant l'accès au certificat d'enregistrement (via la campagne en cours) et en annulant les titres illégaux.
- **Planification urgente** : Élaborer un plan d'aménagement (POS) intégrant le quartier Bumba, visant la viabilisation du tissu existant et la définition claire des zones non aedificandi.
- **Aménagement antiérosif** : Mettre en place un programme prioritaire de lutte antiérosive par la stabilisation des têtes d'érosion et la construction de caniveaux pour maîtriser le ruissellement des eaux de pluie.
- **Réforme administrative** : Renforcer l'organisation et la compétence des structures administratives de proximité (quartier/commune) en matière de gestion urbaine et de délivrance d'avis techniques.

7 Bibliographie

A. Ouvrage

1. Marc Pain (1984) Kinshasa, ville et Environnement. Paris : ORSTOM ('collection Etudes et Thèses')
2. Marc Pain (1978) Ecologie et organisation urbaines. Toulouse : Université de Toulouse-Le Mirail, Institut de géographie D. Faucher ;
3. BAUD,P&A (1997) ,Dictionnaire de Géographie, Hatier 2^{ème} Edition, Paris,509 p
4. BEAU (1976) Atlas de Kinshasa ;
5. Georges .1974), Dictionnaire de Géographie PVF, Paris 451p ;
6. LUC VAN DEN STEEN, 2002, la RDC : Etude de la Géographie physique et humaine, éd.Loyala, Kinshasa ;
7. QUIRIM, M. Comment procéder pour acheter une parcelle et louer une maison, éd. CEPAS, Kinshasa ;

B. Articles et Rapports

8. BEAU, Kinshasa croissance urbaine et SMUSH, 88 p ;
9. BERTHT, E. (1975), milieu et Santé, Facteurs influençant la promotion et la protection de la santé, in l'enfant milieu tropical N°102 CIE, Paris ;
10. KALALA K, Habitant urbain et comment se loger à Kinshasa, in Salongo hebdo n°0249 du 12 /05/2003
11. MATADI P. Matadi P et al, 2007, problématique de l'assainissement de la ville de Tshikapa. Cas de la commune de Dibumba in PUPN, n°031 ;

12. Ministère du plan, document de stratégies et de croissance pour la réduction de la pauvreté(DSCR), Kinshasa ;
13. MPURU, R., Croissance et planification des villes congolaises : Constants et réflexion sur Kinshasa, article inédit ;
14. PAIN, M. (1980), Kinshasa : la ville et la cité, ORSTOM ;

C. Mémoire et Travaux de fin de cycle

15. MWATHA. M. L. (2010) Transformation de l'espace urbain et ses impacts environnementaux, cas de la commune de Masina à Kin-Est. .UPN, Kinshasa Inédit ;
16. BINYONGO (2008), Problématique de la gestion foncière dans la commune de Bumbu, UPN, Kinshasa, inédit ;
17. KALAU NG, Del ville planifiée à l'urbanisation spontanée du Quartier MpasaI : Extension de la partie Est de la ville de Kinshasa, mémoire, .UPN, Kinshasa Inédit ;
18. Rapport annuel de la commune de Ngaliema (2008) ;

d. Web graphie

19. Google Earth pro ;
20. www.google.fr, Glossaire de Géographie urbaine 2007 ;
21. <https://opentext.ku.edu/lepont/chapter/4-3-lurbanisation-en-republique-democratique-du-congo/> ;
22. <https://africancitiesjournal.org/index.php/africancitiesjournal/article/download/100/40>;
23. <https://unhabitat.org/ville-de-kinshasa-etude-de-profil-regional-du-secteur-urbain-rapport-synthese-french> ;
24. https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/289510/2/Rouchet_Evrard_Massart_Kinshasa_croissance_urbaine.