



PROMISCUITE URBAINE ET DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES A KINSHASA-EST : ANALYSE DES CONDITIONS DE VIE EN CONTEXTE D'URBANISATION INFORMELLE

Didier KUTAKANI KISAMBI¹, Willy MUYOLOLO KADI¹, Marcelin KUMAKAMBA TUBI¹, Blanchard MULOPO KAMBA¹, Fidèle MITETE MOLO¹, Florence NZEBA LUBALA¹, et Ruphine TUMBA MUKIANA¹.

¹ Attachés de Recherche et Assistants de Recherche au Centre de Coordination et de Recherche en Sciences Sociales Desservant l'Afrique Sub-Saharienne (CERDAS).

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.20335340>

Résumé

Depuis quelques décennies, la capitale de la République démocratique du Congo connaît une crise multiforme qui touche plusieurs dimensions de la vie quotidienne des populations kinoises : sanitaires, économiques, sociales, relationnelles et culturelles. Cette crise est principalement liée à la promiscuité urbaine, elle-même provoquée par un afflux régulier de populations fuyant les guerres dans l'Est du pays, les conflits interethniques dans certaines provinces, ainsi que la migration des étrangers vers la ville de Kinshasa.

Cette promiscuité observée entraîne de nombreuses conséquences négatives. À travers cette étude, nous nous proposons d'en analyser les causes et les effets, d'identifier certains milieux concernés par la promiscuité, et de proposer des pistes de solutions adaptées.

Mots clés : promiscuité urbaine, urbanisation informelle, dynamiques socio-économiques, Kinshasa-Est, conditions de vie

Abstract

For several decades, the capital city of the Democratic Republic of the Congo has been experiencing a multidimensional crisis affecting various aspects of the daily lives of the inhabitants of Kinshasa, including health, economic, social, relational, and cultural dimensions. This crisis is primarily linked to urban overcrowding, which is itself driven by a steady influx of populations fleeing wars in the eastern part of the country, interethnic conflicts in several provinces, and the migration of foreigners toward the city of Kinshasa.

This observed overcrowding has significant negative consequences. Through this study, we aim to analyze its causes and effects, identify some environments affected by overcrowding, and propose appropriate solutions.

Keywords: urban overcrowding, informal urbanization, socio-economic dynamics, East Kinshasa, living conditions

1. Introduction

Au cours des dernières décennies, la ville de Kinshasa a connu une croissance démographique rapide et largement non maîtrisée, s'inscrivant dans la dynamique globale d'urbanisation accélérée observée en Afrique subsaharienne (UN-Habitat, 2014 ; World Bank, 2017). Cette expansion urbaine s'accompagne d'une transformation profonde des structures sociales, économiques et spatiales de la ville, caractérisée notamment par le développement de quartiers à forte densité et à faible niveau d'équipement (Mike Davis, 2006 ; AbdouMaliq Simone, 2004).

Dans ce contexte, la promiscuité urbaine apparaît comme une réalité quotidienne pour une grande partie des habitants, en particulier dans les zones périphériques de Kinshasa-Est. Elle se manifeste par une cohabitation dense dans des espaces restreints, un accès limité aux infrastructures de base, ainsi qu'une forte pression sur les ressources urbaines (UN-Habitat, 2020 ; Henri Lefebvre, 1974).

Si la promiscuité est souvent appréhendée comme une simple conséquence de la croissance démographique, elle constitue en réalité un phénomène complexe, à la fois social, spatial et économique, qui influence profondément les conditions de vie des populations urbaines (Robert Muggah, 2012 ; World Bank, 2019). Elle s'inscrit dans des dynamiques d'urbanisation informelle, de pauvreté structurelle et de faiblesse de la gouvernance urbaine.

Dès lors, la question centrale de cette étude est la suivante :

Dans quelle mesure la promiscuité urbaine à Kinshasa-Est influence-t-elle les dynamiques sociales, sanitaires et économiques des ménages ?

2. Cadre conceptuel

2.1. Définition de la promiscuité urbaine

La promiscuité urbaine peut être définie comme une situation caractérisée par une forte densité de population dans un espace limité, impliquant une proximité physique et sociale accrue entre les individus. Elle se manifeste notamment par le surpeuplement des logements, le partage contraint des infrastructures de base (eau potable, assainissement, voirie) et la réduction de l'intimité individuelle.

Dans la littérature, cette notion est souvent associée au concept de surpeuplement résidentiel, défini comme un déséquilibre entre le nombre d'occupants et la capacité d'accueil du logement (UN-Habitat, 2016). Selon UN-Habitat, le surpeuplement constitue l'un des indicateurs majeurs des conditions de vie précaires en milieu urbain.

Toutefois, la promiscuité ne se limite pas à une dimension physique. Elle comporte également une dimension sociale, en ce sens qu'elle influence les interactions quotidiennes, les comportements et les normes sociales (Giddens, 2009). Elle doit ainsi être comprise comme un phénomène à la fois spatial et relationnel.

Les travaux classiques, bien que plus anciens, permettent d'éclairer les racines du concept. Par exemple, les réflexions historiques évoquées par Neandan (1931) montrent que la promiscuité a

longtemps été associée à des préoccupations morales et sanitaires, ce qui témoigne de son caractère multidimensionnel.

2.2. Promiscuité et urbanisation informelle

Dans les villes africaines, la promiscuité s'inscrit principalement dans des contextes d'urbanisation informelle. Celle-ci se caractérise par :

- une absence ou une faiblesse de planification urbaine,
- un déficit structurel d'infrastructures de base,
- une occupation non réglementée des sols.

Selon UN-Habitat (2014), plus de 60 % de la population urbaine en Afrique subsaharienne vit dans des quartiers informels, souvent marqués par une forte densité et des conditions d'habitat précaires.

Ces dynamiques sont également analysées par Fox (2014), qui souligne que l'expansion rapide des villes africaines dépasse les capacités institutionnelles de planification, entraînant une croissance urbaine désordonnée. Dans cette perspective, la promiscuité apparaît comme une conséquence directe de la gouvernance urbaine déficiente.

Dans le contexte congolais, les travaux de Kutakani et al. (2026) mettent en évidence le rôle des dynamiques migratoires internes (conflits, exode rural) dans la pression exercée sur les espaces urbains de Kinshasa-Est. Ces flux contribuent à densifier les quartiers périphériques et à accentuer les situations de cohabitation contrainte.

2.3. Approche multidimensionnelle de la promiscuité

La promiscuité urbaine doit être analysée comme un phénomène systémique, affectant plusieurs dimensions interdépendantes :

a) Dimension sanitaire

La promiscuité favorise la propagation des maladies infectieuses en raison de la proximité physique, du manque d'hygiène et de l'insuffisance des infrastructures sanitaires (WHO, 2018). Les maladies hydriques et respiratoires y sont particulièrement fréquentes.

Les observations empiriques issues du Département de la Santé Mentale (2025) confirment cette tendance à Kinshasa, où les conditions de vie en milieu surpeuplé augmentent les risques sanitaires.

b) Dimension sociale

La promiscuité génère des tensions sociales liées à la cohabitation contrainte, au partage des ressources et à la réduction de l'espace privé (Wratten, 1995). Elle peut entraîner des conflits de voisinage, une dégradation des relations sociales et une fragilisation de la cohésion communautaire.

Les travaux du Département de la santé mentale (2022) sur les violences domestiques suggèrent également un lien entre conditions de vie stressantes et conflits intrafamiliaux.

c) Dimension économique

Sur le plan économique, la promiscuité exerce une pression sur les ressources des ménages (logement, alimentation, services), contribuant à la précarisation des conditions de vie (World Bank, 2020). Elle favorise également le développement d'activités informelles de survie.

Kutakani et al. (2026) montrent que ces dynamiques influencent directement les marchés locaux et les stratégies économiques des ménages à Kinshasa-Est.

d) Dimension culturelle et comportementale

La promiscuité peut entraîner des transformations des normes sociales, notamment en matière de comportements, de valeurs et de modes de vie (Giddens, 2009). Elle favorise un brassage culturel, mais peut aussi conduire à une désorganisation des repères sociaux traditionnels.

Dans certains contextes urbains africains, elle est également associée à l'émergence de cultures urbaines hybrides et de stratégies d'adaptation (Simone, 2004).

Au regard de ces éléments, la promiscuité urbaine apparaît comme un phénomène complexe, multidimensionnel et étroitement lié aux dynamiques d'urbanisation informelle. Elle ne peut être réduite à une simple question de densité, mais doit être appréhendée comme un facteur structurant des conditions de vie en milieu urbain.

Son analyse nécessite ainsi une approche intégrée, prenant en compte les interactions entre dimensions spatiales, sociales, économiques et institutionnelles.

3. Méthodologie

Cette recherche s'inscrit dans une démarche qualitative à visée descriptive et compréhensive, visant à analyser les mécanismes et les effets de la promiscuité urbaine dans les quartiers de Kinshasa-Est. Elle privilégie une compréhension contextualisée des dynamiques sociales à partir du vécu des acteurs, plutôt qu'une quantification exhaustive (Denzin & Lincoln, 2018 ; Weber, 1995).

Il s'agit d'une étude à la fois descriptive, exploratoire et analytique, adaptée à un phénomène encore peu documenté dans ce contexte spécifique (Yin, 2014).

La collecte des données repose sur une triangulation méthodologique (Denzin, 1978), combinant :

- des observations de terrain portant sur les conditions d'habitat, l'accès aux infrastructures et les interactions sociales (Becker, 1998) ;
- une analyse documentaire (rapports de UN-Habitat, Banque mondiale et travaux académiques) permettant de contextualiser les résultats (Bowen, 2009) ;
- des témoignages et constats empiriques assimilables à des entretiens non structurés, utiles pour saisir les perceptions des habitants (Kvale, 1996).

Les données ont été analysées à travers une analyse thématique, permettant d'identifier et d'interpréter les principales dimensions du phénomène (Braun & Clarke, 2006), selon une logique inductive (Miles et al., 2014).

Ainsi, cette méthodologie permet d'appréhender la promiscuité urbaine comme une réalité complexe et multidimensionnelle, tout en offrant une lecture fine des dynamiques sociales à Kinshasa-Est.

4. Résultats

4.1. Les facteurs explicatifs de la promiscuité

L'analyse des données met en évidence une combinaison de facteurs structurels et conjoncturels qui contribuent à la promiscuité urbaine à Kinshasa-Est (Kimbanseke, N'sele, Maluku, Masina).

D'une part, les **déplacements forcés de population**, liés aux conflits armés dans l'Est de la République Démocratique du Congo et aux crises intercommunautaires, jouent un rôle déterminant. Ces mobilités contraintes entraînent une pression accrue sur les espaces urbains déjà saturés, les ménages déplacés étant souvent accueillis dans des conditions précaires.

D'autre part, l'**exode rural**, motivé par la recherche d'opportunités économiques et l'accès aux services urbains, alimente une croissance démographique rapide et non planifiée. Cette dynamique s'inscrit dans les tendances observées dans de nombreuses villes africaines (UN-Habitat, 2014).

Par ailleurs, les **catastrophes naturelles**, notamment les inondations récurrentes, contribuent à la destruction des habitations et au déplacement interne des populations vers des zones déjà densément peuplées.

À ces facteurs s'ajoute un **déficit structurel de politiques publiques** en matière de logement et d'aménagement urbain, caractérisé par une faible planification et un encadrement limité de l'occupation des sols. Enfin, la **pauvreté structurelle des ménages** limite leur capacité à accéder à un logement décent, renforçant ainsi les situations de surpeuplement.

L'ensemble de ces facteurs converge vers une **concentration spatiale accrue des populations**, favorisant des formes de cohabitation contrainte et de promiscuité durable.

4.2. Les espaces de forte promiscuité

La promiscuité urbaine se manifeste de manière différenciée selon les espaces, mais certains lieux apparaissent particulièrement concernés.

Les **quartiers périphériques** de Kinshasa-Est (Kimbanseke, N'sele, Maluku, Masina) constituent les principaux foyers de promiscuité. Ils se caractérisent par un habitat dense, souvent informel, marqué par l'insuffisance des infrastructures de base et une forte pression démographique.

Les **marchés urbains** représentent également des espaces de forte concentration humaine, où les interactions sociales sont intenses et continues. De même, les **transports en commun** (bus, taxis collectifs) illustrent des situations quotidiennes de proximité extrême entre usagers.

Les **établissements scolaires et sanitaires**, souvent sous-équipés et surchargés, traduisent également cette dynamique de promiscuité, notamment dans les salles de classe et les structures de soins.

Enfin, les **points d'accès à l'eau potable** (bornes-fontaines, puits) constituent des lieux de rassemblement réguliers, accentuant la densité des interactions sociales.

Ces différents espaces fonctionnent comme des **nœuds de concentration sociale**, où se cristallisent les effets de la densité urbaine et des insuffisances structurelles.

4.3. Les impacts de la promiscuité

L'analyse met en évidence des impacts multidimensionnels de la promiscuité, affectant à la fois la santé, l'économie, les relations sociales et les pratiques culturelles.

a) Impacts sanitaires

La promiscuité favorise la **propagation des maladies infectieuses**, notamment hydriques et respiratoires, en raison de la proximité physique et des conditions d'hygiène précaires. L'insuffisance

des infrastructures d'assainissement et l'exposition aux eaux stagnantes accentuent les risques sanitaires.

Elle entraîne également une **vulnérabilité accrue aux risques environnementaux**, notamment lors des épisodes d'inondation, où les populations vivent dans des conditions insalubres.

b) Impacts socio-économiques

Sur le plan économique, la promiscuité exerce une **pression importante sur les ressources des ménages**, notamment en matière de logement, d'alimentation et d'accès aux services.

Elle favorise le développement d'**activités informelles de survie**, telles que le petit commerce ou les services de proximité, traduisant des stratégies d'adaptation à la précarité. Toutefois, ces activités restent souvent peu rentables et instables, contribuant à la **précarisation des conditions de vie**.

c) Impacts sociaux et relationnels

La cohabitation dans des espaces restreints entraîne des **tensions sociales récurrentes**, liées au partage des ressources et à la promiscuité quotidienne. Les conflits de voisinage, les disputes et les incompréhensions sont fréquents.

Par ailleurs, la promiscuité conduit à un **affaiblissement de l'intimité individuelle et familiale**, les activités privées étant souvent exposées au regard d'autrui. Cette situation modifie les formes de sociabilité et contribue à une **recomposition des liens sociaux**, oscillant entre solidarité contrainte et repli sur le noyau familial.

d) Impacts culturels et comportementaux

Enfin, la promiscuité participe à une **transformation des normes sociales et culturelles**. Le brassage des populations favorise la diffusion de nouvelles pratiques, mais peut également fragiliser certains repères traditionnels.

Dans ce contexte, les populations développent des **stratégies d'adaptation**, telles que les mécanismes d'entraide (associations informelles, tontines) et la « débrouillardise » comme mode de survie économique et sociale.

Ainsi, la promiscuité apparaît non seulement comme une contrainte, mais aussi comme un **espace de recomposition sociale**, où émergent de nouvelles formes d'organisation et d'interaction.

Les résultats montrent que la promiscuité urbaine à Kinshasa-Est résulte d'un enchevêtrement de facteurs structurels et contextuels, et qu'elle produit des effets multidimensionnels sur les conditions de vie des populations. Elle constitue ainsi un révélateur des dysfonctionnements urbains, mais aussi un terrain d'adaptation et de transformation sociale.

5. Discussion

Les résultats obtenus confirment que la promiscuité urbaine à Kinshasa-Est ne peut être interprétée comme un simple effet mécanique de la densité démographique. Elle s'inscrit dans un ensemble de dynamiques structurelles, institutionnelles et socio-économiques qui caractérisent l'urbanisation contemporaine en Afrique subsaharienne.

5.1. Une promiscuité ancrée dans des dynamiques structurelles

D'abord, les résultats mettent en évidence le rôle central de l'insuffisance de la planification urbaine, rejoignant les analyses de UN-Habitat (2014), selon lesquelles l'expansion rapide des villes africaines s'effectue majoritairement en dehors de cadres réglementés. À Kinshasa, cette urbanisation informelle favorise l'occupation anarchique des sols, la densification non contrôlée et le développement de quartiers sous-équipés.

Ensuite, les inégalités socio-économiques apparaissent comme un facteur structurant de la promiscuité. À l'instar des travaux de David Satterthwaite (2017), les ménages à faibles revenus sont contraints d'optimiser l'usage d'espaces réduits, ce qui conduit à des formes de cohabitation dense et durable. La promiscuité devient ainsi une manifestation spatiale de la pauvreté urbaine.

Par ailleurs, les dynamiques migratoires, notamment l'exode rural et les déplacements liés aux conflits, contribuent à accentuer la pression sur les espaces urbains. Ces résultats convergent avec les analyses de Somik V. Lall et al. (2017), qui soulignent que la croissance urbaine rapide, lorsqu'elle n'est pas accompagnée d'investissements adéquats, génère des formes de vulnérabilité accrues.

Ainsi, la promiscuité apparaît comme un produit systémique de l'urbanisation inégalitaire, plutôt qu'un phénomène isolé.

5.2. Une lecture multidimensionnelle des effets de la promiscuité

Les résultats montrent également que les effets de la promiscuité sont profondément multidimensionnels, touchant simultanément les sphères sanitaire, sociale et économique.

Sur le plan sanitaire, la promiscuité favorise la propagation des maladies, ce qui confirme les observations classiques en santé urbaine selon lesquelles la densité combinée à un déficit d'infrastructures constitue un facteur de risque majeur.

Sur le plan socio-économique, elle accentue la précarité, mais elle stimule également des formes d'économie informelle, considérées par certains auteurs comme des réponses adaptatives à l'absence d'opportunités formelles.

Enfin, sur le plan social, la promiscuité génère des tensions, tout en renforçant paradoxalement certaines formes de solidarité locale. Cette ambivalence rejoint les travaux de Robert D. Putnam (1993) sur le capital social, qui montrent que les interactions répétées peuvent à la fois produire de la coopération et du conflit.

5.3. L'ambivalence de la promiscuité : contrainte et ressource

Un apport central de cette recherche réside dans la mise en évidence du caractère ambivalent de la promiscuité.

D'un côté, elle constitue une contrainte majeure, associée à la dégradation des conditions de vie, à la perte d'intimité et à la montée des tensions sociales. Elle peut ainsi être interprétée comme un indicateur de vulnérabilité urbaine.

D'un autre côté, elle favorise l'émergence de mécanismes d'adaptation sociale, notamment :

- les réseaux d'entraide communautaire (tontines, solidarités de voisinage),
- les stratégies de débrouillardise économique,
- les formes d'organisation informelle.

Ces résultats rejoignent les analyses de Amartya Sen (1999), selon lesquelles les individus développent des capacités d'adaptation même dans des contextes de forte contrainte.

Ainsi, la promiscuité peut être appréhendée comme un espace de résilience sociale, où les populations mobilisent leurs ressources pour faire face aux contraintes structurelles.

5.4. La promiscuité comme espace de recomposition sociale

Au-delà de ses effets immédiats, la promiscuité participe à une recomposition des dynamiques sociales et culturelles. Elle favorise le brassage des populations, la circulation des pratiques et l'émergence de nouvelles normes sociales.

Dans cette perspective, la promiscuité ne doit pas être analysée uniquement comme un dysfonctionnement urbain, mais également comme un processus de transformation sociale, où se redéfinissent les formes de sociabilité, d'organisation et de solidarité.

Cette approche rejoint les perspectives contemporaines de l'urbanisme critique, qui considèrent les espaces informels non seulement comme des lieux de précarité, mais aussi comme des laboratoires d'innovation sociale.

En définitive, cette étude montre que la promiscuité urbaine à Kinshasa-Est est un phénomène complexe, à la fois produit des inégalités structurelles et générateur de dynamiques sociales spécifiques. Elle ne peut être réduite à une simple problématique de densité, mais doit être comprise comme un fait social total, impliquant des dimensions économiques, sociales, culturelles et institutionnelles.

Dès lors, les politiques publiques gagneraient à dépasser une approche strictement corrective pour intégrer les capacités locales d'adaptation, en articulant aménagement urbain, inclusion sociale et valorisation des dynamiques communautaires.

6. Conclusion et recommandations

La promiscuité urbaine constitue une réalité structurante des conditions de vie à Kinshasa-Est. Elle résulte de dynamiques complexes liées à l'urbanisation rapide, aux contraintes économiques persistantes ainsi qu'aux insuffisances institutionnelles en matière de gestion urbaine.

Ses impacts sont multiples et touchent simultanément la santé publique, les relations sociales, l'économie des ménages et les pratiques culturelles. Toutefois, au-delà de ses effets négatifs, elle engendre également des formes d'innovation sociale et de résilience des populations urbaines, qui développent des stratégies d'adaptation pour faire face aux contraintes quotidiennes.

Face à cette situation, l'amélioration durable des conditions de vie nécessite une action publique structurée et multidimensionnelle. Ainsi, il apparaît essentiel de mettre en œuvre les recommandations suivantes :

- renforcer une politique de développement économique et d'emploi, tant à la capitale que dans l'arrière-pays, à travers la création d'entreprises et la valorisation des potentialités locales afin de réduire l'exode vers Kinshasa ;
- élaborer et appliquer une politique nationale de logement et d'urbanisme cohérente, garantissant des habitations décentes et une meilleure organisation spatiale des quartiers ;
- développer les infrastructures de base, notamment les routes, l'accès à l'électricité et à l'eau potable, afin d'améliorer la mobilité et les conditions de vie quotidiennes ;
- promouvoir des bases locales de production agricole et pastorale, permettant de renforcer la sécurité alimentaire et de stabiliser les prix des denrées ;

- organiser un système de distribution alimentaire de proximité, à travers des dépôts d'État dans les quartiers, avenues et communes, afin de faciliter l'accès aux produits de première nécessité ;
- améliorer l'accès aux soins de santé de qualité et renforcer la scolarisation des enfants, condition essentielle pour un développement humain durable ;
- enfin, reconnaître et valoriser les dynamiques sociales locales, qui constituent des mécanismes essentiels de fonctionnement et de résilience de la ville.

En définitive, la compréhension de la promiscuité urbaine nécessite une approche contextualisée, capable d'articuler les contraintes structurelles de l'urbanisation et les capacités d'adaptation des populations. Toute politique publique efficace devra ainsi intégrer ces deux dimensions afin de construire une ville plus inclusive, résiliente et durable.

Bibliographie

- [1] Davis, M. (2006). *Planet of slums*. Verso.
- [2] Fox, S. (2014). The political economy of slums: Theory and evidence from Sub-Saharan Africa. *World Development*, 54, 191–203.
- [3] Giddens, A. (2009). *Sociologie* (6e éd.). Presses Universitaires de France.
- [4] Kutakani, D., et al. (2026). Le pseudo-conflit Teke-Yaka et son impact sur le marché alimentaire à Kinshasa-Est. *Carrefour congolais*.
- [5] Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Anthropos.
- [6] Muggah, R. (2012). Researching the urban dilemma: Urbanization, poverty and violence. International Development Research Centre.
- [7] Neandan, L. (1931). *La France se regarde : Le problème de la nationalité*. Hachette.
- [8] Simone, A. M. (2004). *For the city yet to come: Changing African life in four cities*. Duke University Press.
- [9] UN-Habitat. (2014). *The state of African cities 2014: Re-imagining sustainable urban transitions*. United Nations.
- [10] UN-Habitat. (2016). *World cities report 2016: Urbanization and development – Emerging futures*. United Nations.
- [11] UN-Habitat. (2020). *World cities report 2020: The value of sustainable urbanization*. United Nations.
- [12] Wratten, E. (1995). Conceptualizing urban poverty. *Environment and Urbanization*, 7(1), 11–38.
- [13] World Bank. (2017). *Africa's cities: Opening doors to the world*. World Bank.
- [14] World Bank. (2019). *Inclusive urbanization in Africa*. World Bank.
- [15] World Bank. (2020). *African cities: Opening doors to the world*. World Bank.
- [16] World Health Organization. (2018). *Housing and health guidelines*. WHO.
- [17] Département de la Santé Mentale. (2025). Rapport sur les conditions psychosociales à Kinshasa.
- [18] Département de la Santé Mentale. (2022). Violences domestiques et environnement urbain.