CROISSANCE SPATIALE ET MODALITES D'OCCUPATION DES ESPACES PERIPHERIQUES A RISQUE D'EROSION A BRAZZAVILLE

Pr BERTON-OFOUEME YOLANDE, Dr PAKA ETIENNE

Université Marien Ngouabi, B.P : 69

yolandeofouemeberton@gmail.com et pakaetienne@yahoo.com

Résumé

Cet article présente une partie des résultats d'une étude réalisée à Brazzaville dans le cadre du Projet «Populations et risques environnementaux en Afrique : le cas de Brazzaville, Abidjan et Lomé » grâce à l'appui financier de l'Agence Universitaire de la Francophonie (AUF). A partir d'une approche quantitative et qualitative, elle explicite les modalités de la croissance spatiale de la ville capitale. Ville d'origine coloniale, Brazzaville a vu sa population augmenter très fortement après l'indépendance du Congo en 1960. La croissance spatiale a suivi la même évolution avec toutefois une forte accélération à la fin des années 1990 et au début des années 2000. La production de l'espace urbain est essentiellement le fait des acteurs privés (propriétaires fonciers, particuliers désireux d'habiter «chez soi» et de se constituer un patrimoine locatif…), bien souvent avec la bienveillance des pouvoirs publics. L'analyse du profil des ménages montre l'hétérogénéité sociale des populations qui habitent les quartiers périphériques soumis aux risques d'érosion. Ces quartiers sont loin d'être, comme le voudraient certains préjugés, le réceptacle exclusif « des pauvres » ou des moins nantis.

***Mots-clés** : Brazzaville, population, croissance spatiale, espaces périphériques.*

Abstract

This paper presents part of the results of a study carried out in Brazzaville as part of the project "Population and environmental risks in Africa: a study of Brazzaville, Abidjan and Lomé" with the financial support of the Agence Universitaire de la Francophonie (AUF). Based on a quantitative and qualitative approach, it explains the modalities of the spatial growth of the capital city of Congo. A colonial city, Brazzaville population increase very much after the independence of Congo in 1960. The spatial growth also spread rapidly, however, with a plak acceleration in the late 1990s and early 2000s. The urban space production is mainly driven by private actors (land chiefs, landowners, Individuals wishing to live "at home" and build up a rental heritage...), often with the goodwill of the public authorities. The analysis of the household profile showed the social heterogeneity of the populations living in the peripheral districts subject to the risks of erosion. These quarters are far from being, as some prejudices would like, the space «of the poor" or the less fortunate.

***Keywords**: Brazzaville, population, spatial growth, peripheral spaces.*

INTRODUCTION

L'étalement urbain est l'une des principales caractéristiques du fait urbain contemporain. Les grandes villes africaines, en général, et congolaises, en particulier, n'échappent pas à ce constat. Depuis la fin des années 1960, elles ont largement débordé de leurs sites historiques en s'étendant sur les espaces périphériques, y compris les plus vulnérables. Mais il reste cependant à étudier et à rendre compte des modalités de cette croissance spatiale.

Pour ce faire, et suivant une approche quantitative et qualitative, une enquête a été réalisée dans les quartiers périphériques exposés aux risques d'érosion situés au nord (arrondissements de Djiri et Talangaï) et à l'ouest (arrondissement de Mfilou) de Brazzaville. Deux cents ménages ont été interrogés afin de caractériser leurs profils socio-économiques et de connaître les modalités de leur installation dans les zones périphériques. Les données démographiques et celles relatives aux superficies sont issues de documents officiels, tels que les recensements généraux de la population et de l'habitat (1974, 1984, 2007), les notifications du Journal officiel et les publications des auteurs qui ont précédemment travaillé sur le Congo et sur Brazzaville.

Dans le présent article nous répondrons à deux questions autour desquelles s'articulent les deux parties du texte. Quels sont les facteurs de la croissance spatiale de Brazzaville ? Quel est le profil des populations qui sont installées dans les quartiers périphériques à risque d'érosion?

RESULTATS ET DISCUSSION

1. LES FACTEURS DE L'ETALEMENT URBAIN A BRAZZAVILLE

1.1. Une forte croissance démographique

La figure 1 présente l'évolution de la population de Brazzaville de 1910 à 2010 avec une projection jusqu'en 2020. Elle montre aussi l'évolution de la superficie de la ville.

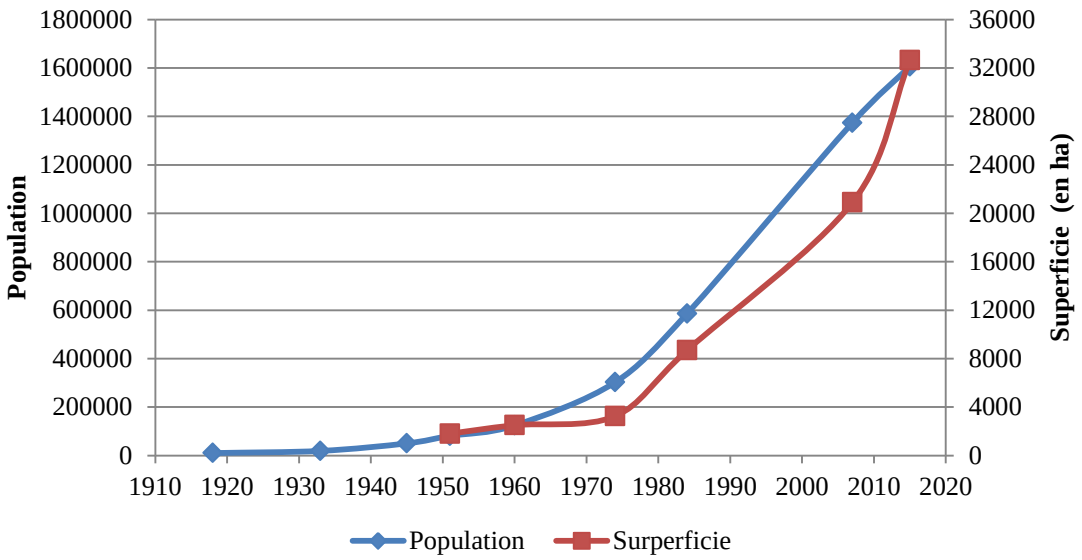


Figure 1 : **Evolution de la population et de la superficie de Brazzaville**

C'est entre la fin du XIX ème et le début du XXème siècle, quand le poste militaire créé par De Brazza en 1884 devient capitale de l'Afrique Equatoriale Française (AEF) en 1910, que Brazzaville commence son développement. Avant 1960, l'augmentation de la population est lente. La ville passe de 10000 habitants en 1918 à 124030 en 1960, soit un peu plus de 2700 nouveaux habitants par an (Dorier-Appril, 1993 ; Balandier, 2008). C'est à partir de 1960 que la croissance démographique s'accélère avec l'accession du pays à l'indépendance car Brazzaville devient la capitale politique, administrative et culturelle du nouvel Etat indépendant. L'accélération de la croissance démographique correspond en fait à l'accentuation d'un mouvement migratoire commencé au lendemain de la deuxième guerre mondiale suite à l'afflux de ruraux venus travailler dans de nombreux chantiers qui se développent à Brazzaville. Balandier (2008) affirme qu'*«avec trois quarts de siècle de retard, la ville naissait : nouvel aérodrome, nouvel hôpital, deux instituts scientifiques, deux cercles culturels, cathédrale en image de proue pour le plus grand des centres indigènes, lycée, hôtel, immeubles et villas, quelques maisons pour africains évolués, premières usines et, enfin, centrale hydro-électrique. On avait brutalement le sentiment qu'il n'existait avant qu'une illusion de ville»*

Avec un taux de croissance démographique annuelle ininterrompue de plus de 6%, Brazzaville double pratiquement sa population tous les dix ans depuis 1960. De 124030 habitants en 1960, la population de la ville passe à 302459 habitants en 1974, 585812 habitants en 1984, et atteint 1373382 habitants en 2007. Même si l'exode rural continue à

alimenter la population de la ville, l'augmentation de la population urbaine est de plus en plus le fait de la croissance naturelle (Anglade, 1986).

La croissance démographique de Brazzaville s'est traduite dans un premier temps par une densification des anciens « quartiers indigènes » (Poto-Poto et Bacongo), puis par un important étalement urbain vers le nord, à partir de Poto-Poto, vers le sud et le sud-ouest à partir de Bacongo (figure 2). Les figures 1 et 2 montrent que la croissance spatiale reste contenue jusqu'à la fin des années 1960 puis s'intensifie au début des années 1970. L'espace urbain passe ainsi de 1800 ha en 1951 à 3250 ha en 1974, soit un accroissement d'environ 63 ha par an. Ce rythme s'amplifiera très significativement au cours des années suivantes, un peu plus de 500 ha par an de 1974 à 2007 et plus de 1400 ha depuis 2007. L'extension spatiale de la ville est telle que les trois arrondissements1 les plus récents et qui forment l'arc périphérique (Djiri, Mfilou et Madibou) représentent actuellement près de 78% du périmètre urbain. Il s'agit donc d'une urbanisation très fortement consommatrice d'espace.

1 Brazzaville compte neuf arrondissements.

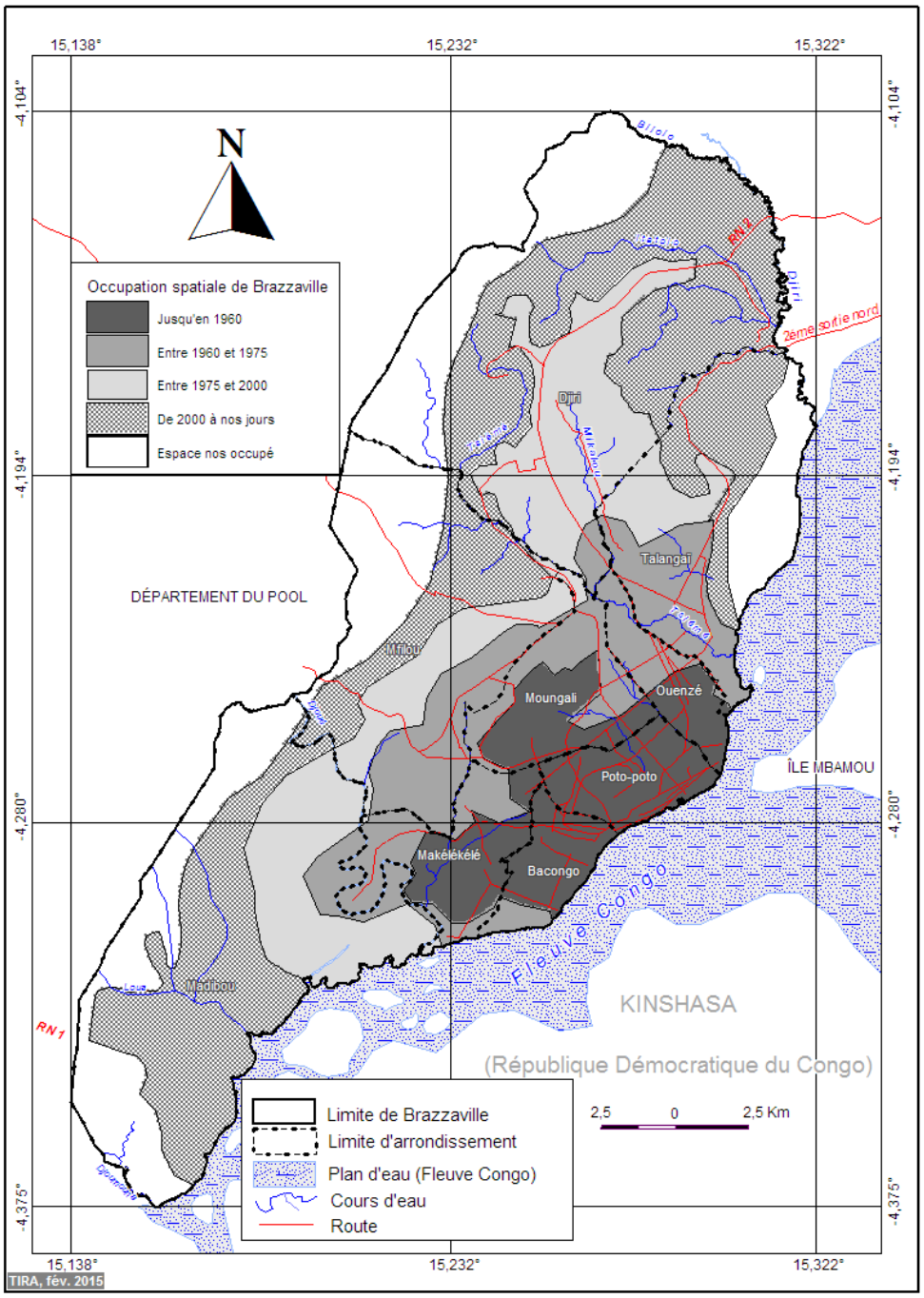


Figure 2 **: Croissance spatiale de la ville de Brazzaville.**

1.2. LA « RUEE » VERS LES ESPACES PERIPHERIQUES

L'étude réalisée à la périphérie ouest et nord-est de Brazzaville permet, plus finement, de mieux se rendre compte des modalités de cet étalement urbain. L'occupation de ces espaces périphériques commence en réalité à la fin des années 1960 et au début des années 1970. *«Les noyaux villageois se sont agrandis rapidement à partir de 1970; les champs disparurent pour*

faire place aux constructions…. » (Dobingar, 1994). Si le pourcentage des implantions augmente à partir des années 1980, il reste relativement stable jusqu'à la fin des années 1990 (figure 3).

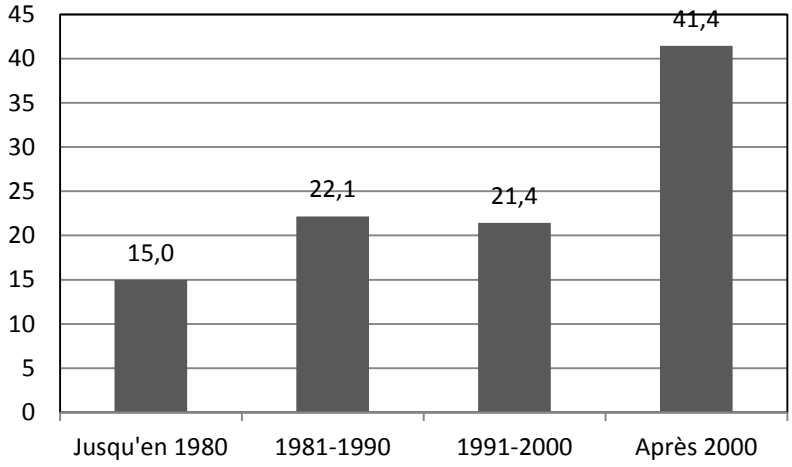


***Figure 3*- Pourcentage de ménages en fonction de la période d'implantation**

On observe une forte dynamique spatiale sur le front d'urbanisation, aussi bien sur la périphérie ouest que sur la périphérie nord, à partir des années 2000. Sur une période d'un peu plus de 10 ans, presqu'autant de familles (41%) que durant les deux précédentes décennies (43%) se sont installées dans les quartiers périphériques. Il ne serait pas exagéré de parler d'une véritable « ruée » vers les espaces périphériques, «la ville à l'assaut des collines», écrit déjà Dorier (1993) concernant l'extension des quartiers nord de Brazzaville à la fin des années 1980 et le début des années 1990.

1.3. CRISES POLITIQUES ET CROISSANCE SPATIALE A BRAZZAVILLE

Cette accélération de l'occupation des quartiers périphérique dans les années 2000 n'est pas sans liens avec les crises politiques qui ont eu lieu à Brazzaville à la fin des années 1990 et le début des années 2000 (Dorier-Appril et Kouvouama **1998,** Dorier 2001). Les quartiers les plus anciens comme Bacongo, Makélékélé, Poto-Poto, Moungali, Ouenzé constituant l'épicentre des conflits armés ont vu une partie de leurs habitants aller s'installer encore plus loin à la périphérie. Ces crises politiques ont ainsi conduit à une redistribution de la population urbaine et à une recomposition ethnique des quartiers, au moins dans les années qui les ont immédiatement suivies. Pour des raisons de sécurité, de nombreux Brazzavillois se sont repliés « sur les territoires de sécurité de leur groupe ethnique » (Pourtier, 2006). Le prix

du foncier étant élevé dans les quartiers déjà urbanisés, ce sont les espaces périphériques qui ont ainsi été occupés.

1.4. LE ROLE DES ACTEURS PRIVES DANS LA PRODUCTION DE L'ESPACE URBAIN

L'occupation de ces espaces périphériques est loin d'être planifiée. Elle s'est faite et continue de se faire souvent sans implication des pouvoirs publics, ou plutôt avec leur bienveillance. Ces derniers interviennent en général après coup, pour régulariser des situations de fait. Dans la zone concernée par l'étude, plus des trois quart des terrains ont en effet été lotis et vendus par les propriétaires fonciers, en dehors de toutes les règles d'urbanisme et, par conséquent, sans viabilisation préalable des sites parfois non constructibles. Cette forte implication des acteurs privés dans la production de l'espace urbain a eu pour effet une flambée des prix du foncier comme le montre très bien la figure 4.

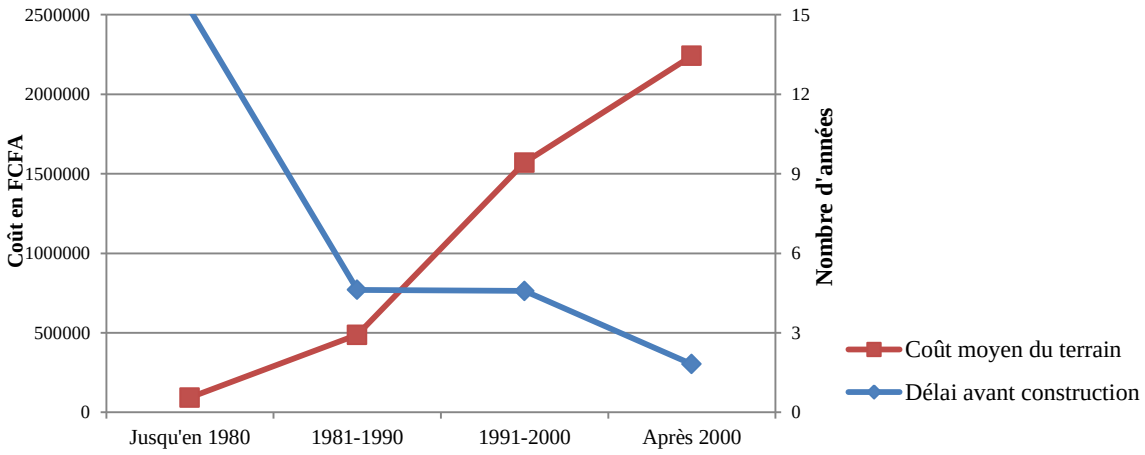


***Figure 4*–Evolution du coût moyen des terrains (en F CFA) et du délai entre l'achat du terrain et son occupation.**

Cette figure permet d'observer deux phénomènes intimement liés. D'une part la forte réduction du temps écoulé entre l'achat d'un terrain et la construction de la maison ; d'autre part l'augmentation toute aussi forte du coût moyen d'un terrain.

Le délai entre l'année d'acquisition du terrain et la construction de la maison est un indicateur qui permet de bien mesurer l'accélération de l'occupation des espaces périphériques au cours des dernières années. Il permet tout autant de saisir la rapidité des transformations du paysage urbain durant ces dernières années. Jusqu'aux années 1970 un terrain acheté à la périphérie restait en moyenne 15 ans sans être mis en valeur, sauf accessoirement servir de « jardin familial » destiné à produire quelques vivres pour l'autoconsommation. Pendant ce temps, les

acquéreurs continuaient à habiter dans les quartiers centraux, soit en tant que propriétaire (en attendant de construire la maison de ses « vieux jours »), soit en tant que locataire (en profitant de loyers encore relativement accessibles, et en attendant de rassembler suffisamment de moyens pour construire sa propre maison). Après avoir été stable pendant 20 ans (en moyenne entre 4 et 5 ans de 1981 à 2000) ce temps d'attente est à peine d'un peu plus d'un an aujourd'hui. On construit désormais sa maison très peu de temps après avoir acheté le terrain. Souvent on y emménage avant même que sa construction ne s'achève. Cette dynamique de l'occupation périphérique induit une rapide transformation du paysage urbain qui se manifeste par une forte et rapide croissance des surfaces bâties.

Dans le même temps, et conséquemment à la ruée vers les espaces périphériques, le coût moyen d'un terrain est passé d'un peu moins de 100.000 F CFA jusqu'en 1980 à de 2.000.000 FCFA actuellement. Cette flambée des prix du foncier, indicateur d'une véritable course à l'accès au sol urbain, ne s'explique pas uniquement par la surenchère réalisée par les propriétaires terriens. Depuis quelques années, un autre phénomène contribue à l'augmentation des prix. En effet, de plus en plus de citadins achètent non pas un terrain, mais plusieurs terrains afin de se constituer un patrimoine foncier. Ces terrains sont revendus quelques années plus tard à un prix très élevé, les propriétaires pouvant ainsi obtenir une excellente plus-value. Les populations peu nanties qui désirent s'installer à la périphérie de la ville n'ont alors pas d'autres choix que d'aller habiter encore plus loin, là où les prix du foncier leur sont encore accessibles. A moins de maintenir Brazzaville dans ses limites actuelles, il faudra alors encore repousser le périmètre urbain, comme ce fut le cas en 20112.

1.5. ETRE PROPRIETAIRE A TOUT PRIX

Les facteurs déjà évoqués (croissance démographique, conflits politiques, vente de terrains par les propriétaires fonciers…) ont une résonnance d'autant plus forte en matière de croissance spatiale de la ville qu'ils se combinent au besoin des citadins d'habiter «chez soi» alors que l'offre publique de logements accessibles au grand nombre est très insuffisante. De ce point de vue, ce que l'on observe à Brazzaville n'est pas bien différent de ce qui se passe

2 Le dernier redécoupage du périmètre urbain de Brazzaville en 2011 s'est fait en repoussant la limite nord de la ville, pour intégrer les extensions de Talangaï avec la création de l'arrondissement de Djiri, et sa limite sud, pour inclure les quartiers qui se sont développés au-delà du fleuve Djoué aboutissant à la création de l'arrondissement de Madibou.

dans les autres villes africaines (Marguerat 1993, Assogba 2011). Près de 80% des chefs de ménages de la zone d'étude sont en effet propriétaires de leurs habitations (figure 5). L'étude réalisée en 1994 par Dobingar à la périphérie ouest de Brazzaville indiquait aussi la même proportion de chefs de ménages propriétaires de leur parcelle. Mieux vaut habiter «chez soi», même dans une maison inachevée située loin du centre de la ville, qu'être locataire dans les quartiers centraux surpeuplés.

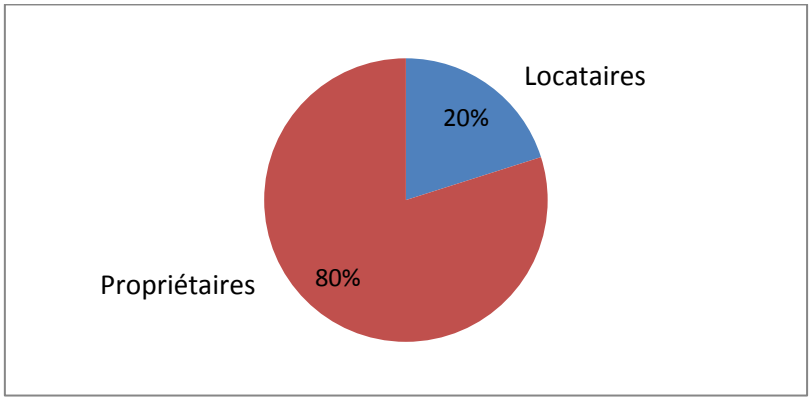


***Figure 5* – Répartition des chefs de ménages suivant le statut résidentiel**

Les chefs de ménages propriétaires installés dans ces quartiers périphériques viennent, soit des vieux quartiers centraux (où les prix de terrains sont hors de prix pour une très grande majorité d'entre eux), soit d'autres quartiers périphériques, à la recherche d'un meilleur cadre de vie.

Les locataires suivent les mêmes trajectoires urbaines que les propriétaires. Près des deux tiers d'entre eux ont quitté les quartiers centraux ou péricentraux pour venir s'installer dans nouveaux quartiers en périphérie où les loyers sont les plus abordables (figure 6).

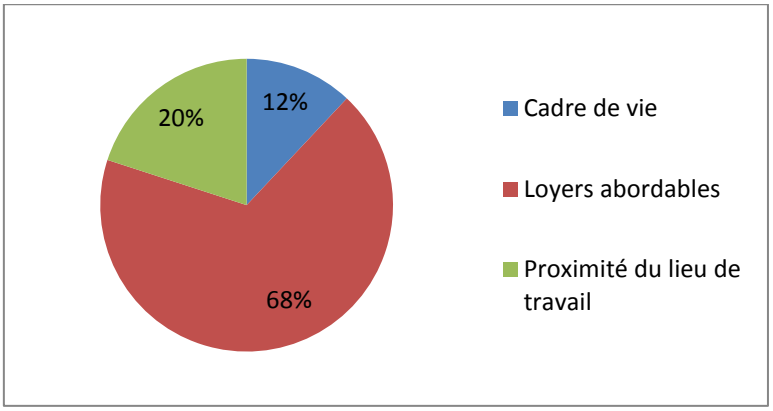


***Figure 6*–Répartition des chefs de ménages locataires selon les motivations d'installation**

Contrairement à une idée très répandue, la croissance spatiale des grandes villes africaines est donc loin d'être le fait de populations venues directement des zones rurales. Cette croissance spatiale est le résultat d'une redistribution de populations des secteurs déjà urbanisés vers les zones périphériques en cours d'urbanisation.

2. PROFIL DES MENAGES ET OCCUPATION DES ESPACES PERIPHERIQUES

2.1. DES MENAGES PLUS ELARGIS QUE LA MOYENNE DE LA VILLE

Dans les quartiers périphériques étudiés la taille moyenne des ménages est de 6.4 personnes. Cette taille des ménages est plus élevée que la moyenne de la ville de Brazzaville qui est de 5.1 personnes (ECOM 2005). La taille du ménage est certainement l'un des facteurs qui expliquent l'installation de ces familles dans les zones périphériques où elles espèrent trouver un peu plus d'espace et un meilleur cadre de vie. Les quartiers centraux des grandes villes comme Brazzaville et Pointe-Noire se caractérisent en effet par une forte densification de l'habitat. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les quartiers autour des secteurs commerçants de la ville, comme c'est le cas à Bacongo, Makélékélé, Poto-Poto, Moungali, Ouenzé. Une partie des constructions naguère destinées au logement est devenue à usage commercial pour assurer une rente aux propriétaires. Pour cette même raison, les propriétaires des parcelles, tout au moins une partie importante d'entre eux, privilégient la construction de logements avec peu de pièces pour loger les jeunes locataires ou les familles avec peu de membres. La densification du bâti a atteint un point tel que dans beaucoup de parcelles «la cour», autrefois élément central autour duquel s'organisait la vie de la parcelle a pratiquement disparu. En plus d'induire une promiscuité croissante, lorsque plusieurs ménages vivent dans la même parcelle, la densification du bâti est telle qu'il devient difficile de loger les familles nombreuses, sauf si l'on est propriétaire ou locataire d'une grande maison et que, dans le dernier cas de figure, l'on peut s'acquitter d'un loyer élevé.

2.2. DES MENAGES AVEC DES REVENUS EN-DESSOUS DE LA MOYENNE DE LA VILLE.

Les chefs de ménages installés dans les zones périphériques ont, pour une part importante d'entre d'eux, des revenus relativement faibles pour répondre aux standards de logements accessibles dans les quartiers centraux (figure 7). En effet, un peu plus de 40% de ces chefs de ménages ont un revenu mensuel inférieur à la rémunération mensuelle moyenne à Brazzaville,

soit 100.784 F CFA (Nabassemba, 2011), presqu'un quart gagne même moins de 50.000 F CFA par mois.

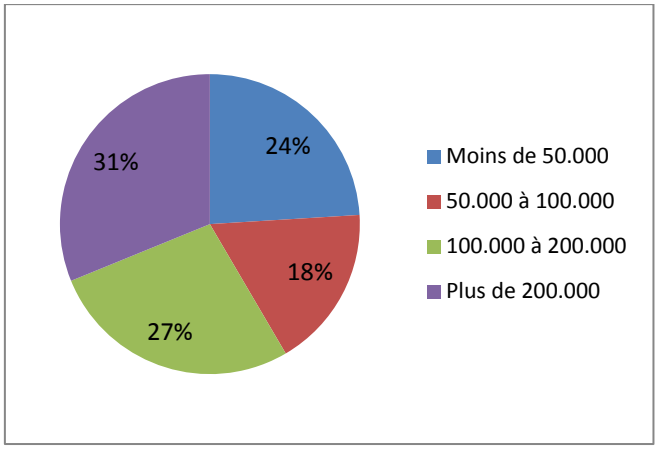


Figure 7-Répartition des chefs de ménages selon les classes des revenus mensuels (en F CFA)

2.3. UNE PREDOMINANCE DES OUVRIERS ET DES EMPLOYES PARMI LES CHEFS DE MENAGES

La structure des revenus des chefs de ménages est en cohérence avec leur profil socioprofessionnel et leur niveau d'instruction (Figures 8 et 9).



***Figure 8* - Profil socioprofessionnel des chefs de ménages (en %)**

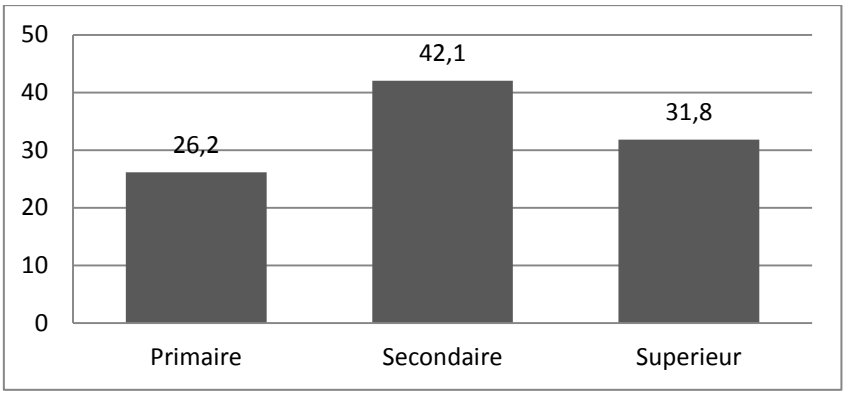


***Figure 9*- Niveau d'instruction des chefs de ménages (en %).**

Près des deux tiers d'entre eux sont des ouvriers, artisans et employés, autrement dit des « gagne petit ». Ils ont, dans les mêmes proportions, un niveau d'instruction correspondant au primaire (26%) et au secondaire (42%). Or des études faites à Brazzaville ont montré un lien entre le niveau d'instruction et le revenu (ECOM, 2005). Moins on est instruit, moins on gagne. On note d'ailleurs une relative surreprésentation des ouvriers, artisans et employés dans ces quartiers périphériques (près de 69% des chefs de ménages) par rapport à la moyenne de la ville (58%). Inversement les cadres sont sous représentés (17% contre 27%) (Nabassemba, 2011). Parmi les ouvriers et artisans figure en réalité un grand nombre de travailleurs indépendants (menuiser, couturier, maçon, mécanicien…) du secteur informel. Parmi les employés, il y a certes beaucoup de salariés du secteur public et privé, mais aussi une part importante des personnels de service du secteur informel (aide-ménagère, commerçants…). A Brazzaville, le taux d'informalité est de 67 % (Nabassemba, 2011).

Conclusion

Loin de nous la prétention d'avoir abordé, dans l'espace de cette présentation, la totalité des aspects relatifs à la croissance spatiale à Brazzaville. Cette étude permet néanmoins d'en esquisser quelques traits. Ville d'origine coloniale, Brazzaville a vu sa population augmenter très fortement après l'indépendance du Congo en 1960 en raison de facteurs économiques mais aussi et surtout compte tenu du poids politique, administratif et culturel par rapport au reste du pays. La croissance spatiale a suivi la même évolution avec toutefois une forte accélération à la fin des années 1990 et au début des années 2000. Les pouvoirs publics semblent bien subir cette croissance spatiale, d'où son caractère incontrôlé et non planifié qui se manifeste dans les zones périphériques, tout particulièrement celles qui sont exposées aux risques d'érosion et d'inondation. La production de l'espace urbain, ou considéré comme tel,

est dès lors essentiellement le fait des acteurs privés (chefs de terre, propriétaires fonciers, particuliers désireux d'habiter «chez soi» et de se constituer un patrimoine locatif…), bien souvent avec la bienveillance des pouvoirs publics plus soucieux de maintenir «la paix sociale» que de faire respecter les prescriptions en matière d'urbanisme. Ce n'est pas toujours faute de moyens, car ce « laisser-faire » correspond en réalité à une volonté de contrôle social et politique de l'espace. Il en résulte un marché foncier où ce sont les plus offrants qui l'emportent. Cela a pour conséquence de renvoyer encore plus loin tous ceux qui ne peuvent pas payer le prix fort. Tout se passe comme si la croissance spatiale de Brazzaville se nourrissait d'elle-même, les pouvoirs publics n'ayant pas ou semblant n'avoir pas d'autres choix que de repousser sans cesse les limites de la ville. Mais jusqu'où? L'analyse du profil des ménages a montré l'hétérogénéité sociale des populations qui habitent les quartiers périphériques, même si l'on note une relative prédominance des couches sociales inférieures. Ces quartiers périphériques sont loin d'être, comme le voudraient certains préjugés, le réceptacle « des pauvres » ou des moins nantis. Cette dernière partie de l'étude mérite certainement d'être approfondie dans une approche plus comparative avec les autres secteurs urbains, notamment les quartiers les plus anciennement urbanisés.

Références bibliographiques

Achikbache B., Anglade F. (1988) : « Les villes prises d'assaut: les migrations internes ». *In : Le Congo, banlieue de Brazzaville, Politique Africaine,* ***n° 31***, p.7-14.

Anglade, F. : (1986) : Migrations intérieures au Congo et croissance urbaine de Brazzaville. Quelques observations à la lumière du recensement de 1984-1985. *Journées d'études sur Brazzaville. Actes du colloque, Brazzaville*, ORSTOM/AGECO, p. 297-311

Assogba, G. (2011) : « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale? ». *Les Cahiers d'Outre-Mer*, **n° 256**, p. 565-590

Balandier, G. (2008) : *Afrique ambigüe*, Plon, Paris (Première édition 1955), 379 p.

Centre National de la Statistique et des Etudes Economiques (2005) : Enquête Congolaise auprès des Ménages pour l'évaluation de la pauvreté, Brazzaville, 141p.

Dobingar A. (1994) : Accroissement péri-urbain dans une ville du Tiers-Monde : le cas de la banlieue ouest de Brazzaville, *Revue de L'Union pour l'Etude de la Population Africaine*, **Num. 9**

Dorier-Appril, E. (1993) : Environnement et santé à Brazzaville, de l'écologie à la géographie sociale, Thèse de Doctorat, Géographie, Université de Paris 10, 668 p.

Dorier-Appril, E. Kouvouama, A. et Apprill, C. (1998) : Vivre à Brazzaville, modernité urbaine et crise au quotidien, Karthala, Paris, 384 p.

Dorier-Apprill, E. (2001) : « Un cycle de guerres urbaines à Brazzaville », Annales de la Recherche Urbaine, **n° 91**, décembre 2001, p.101-110.

Journal Officiel de la République du Congo (2011), 53ème année, **n°21.**

Marguerat Y. (1993) : « Dynamique urbaine, jeunesse et histoire au Togo ». *Articles et Documents (1984-1993).* Lomé : Coll. « Patrimoines », **n° 1**, Presses de l'Université du Bénin, deuxième édition, 231 p.

Nabassemba L. (2011) : Principaux indicateurs du marché du travail au Congo [en ligne], page consultée le …. http://www.cnsee.org/index.php, écrit le jeudi, 24 Février 2011 15:45, Mise à jour le Vendredi, 25 Février 2011.

Pourtier, R. (2006) : *Afriques noires*, Hachette Paris, 255 p.