DYNAMIQUE FONCIÈRE ET OCCUPATION DES BERGES DES RIVIÈRES À POINTE-NOIRE (CONGO)

MIZHAIRE HILARION BAGEL, *Université Marien NGOUABI, Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines, Congo-Brazzaville, hbage17@gmail.com / mizhair@yahoo.fr,*

BERTON-OFOUEME YOLANDE, *Université Marien NGOUABI, Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines, Congo-Brazzaville, yolandeofouemeberton@gmail.com*

Résumé :

Cet article présente une partie des résultats d'une étude réalisée à Pointe-Noire d'août à Novembre 2015. L'objectif est de contribuer à une meilleure connaissance des effets de la mauvaise gestion foncière dans la ville de Pointe-Noire. 210 chefs de ménages occupant des emprises des cours d'eau, initialement réservées au maraîchage, ont été enquêtés. Un questionnaire leur était soumis, complété par quelques interviews, une recherche documentaire et par une cartographie des sites. Les résultats montrent que l'occupation des berges s'est faite par vagues successives. Cette occupation est le fait de plusieurs facteurs, dont l'accroissement démographique, une gestion foncière non maîtrisée et la crise du logement. Les occupants des berges sont des anciens maraichers et leurs descendants (29%), mais surtout des ménages sans liens avec les anciens maraichers. Près de 73% des occupants sont propriétaires de leur parcelle. L'analyse physique de ces zones montre une transformation progressive du paysage jadis agricole en zones d'habitations. Cette recomposition spatiale constitue une menace forte sur l'environnement et cause de nombreux dégâts humains et matériels. Face à la croissance urbaine impressionnante, il est impérieux de prendre des mesures visant à réguler le marché foncier et le respect des textes et règlements en la matière.

***Mots-clés** : Dynamique foncière, occupation des berges, Pointe-Noire, Congo.*

Summary:

This article presents some of the results of a study conducted in Pointe-Noire from August to November 2015. The objective is to contribute to a better understanding of the effects of poor land management in the city of Pointe-Noire. 210 heads of households occupying rights of watercourses, initially reserved for market gardening, were surveyed. A questionnaire was submitted to them, supplemented by some interviews, a documentary search and a cartography of the sites. The results show that the banks were occupied in successive waves. This occupation is the result of several factors, including population growth, uncontrolled land management and the housing crisis. The occupants of the banks are former market gardeners and their descendants (29%), but mostly households without links with the old market gardeners. Nearly 73% of the occupants own their plot. The physical analysis of these areas shows a gradual transformation of the formerly agricultural landscape into residential areas. This spatial recomposition poses a strong threat to the environment and causes numerous human and material damage. Faced with impressive urban growth, it is imperative to take measures to regulate the land market and compliance with the texts and regulations in this area.

***Keywords:** Land dynamics, bank occupancy, Pointe-Noire, Congo.*

Introduction

Dans les pays en de développement l'urbanisation pose de sérieux problèmes qui vont en s'amplifiant. L'accroissement rapide de la population des villes a entraîné de nombreuses difficultés devant lesquelles les États sont incapables de proposer de solutions durables (A. Dobingar, 1994). Au Congo, avant l'indépendance, la croissance spatiale des villes répondait aux plans d'aménagement. Ces plans orientaient et assuraient la maîtrise du développement urbain ainsi que l'affectation des terres. Après l'indépendance, l'absence de plans d'aménagement urbain et l'afflux des immigrés ruraux ont rapidement posé des problèmes d'organisation de l'espace urbain (P. Vennetier, 1982). Les deux grandes villes, Brazzaville et Pointe-Noire, ont connu une croissance démographique rapide qui a engendré une extension considérable des périmètres préalablement définis (A. Auger et P. Vennetier, 1976, et 1985). L'étalement des zones habitées se fait au détriment des réserves foncières et des terres agricoles. Elle se traduit aussi par l'occupation des espaces à risques tels que les berges des rivières. C'est ce que l'on observe à Pointe-Noire, deuxième ville et capitale économique du Congo. Les berges des rivières, où les constructions se densifient progressivement, font l'objet d'une compétition foncière, sous le regard quasi impuissant des autorités locales. Quels sont les facteurs de l'occupation des berges et quelles en sont les conséquences ? Telles sont les questions autour desquelles s'articule cet article.

1. Zone d'étude et méthodologie de recherche

1.1. Cadre géographique et administratif de la zone d'étude

Pointe-Noire est localisée sur la côte atlantique au Sud-ouest du Congo (figure n°1). Elle couvre une superficie de 239,953 km², soit une densité de 2981 habitants/km². La ville est limitée au nord par la Sous-préfecture de Hinda, au sud par la Sous-préfecture de Tchiamba-Nzassi, à l'ouest par l'océan Atlantique et à l'est par la Sous-préfecture de Madingo-Kayes (figure n°2). Sur le plan administratif, Pointe-Noire est une Commune de plein exercice depuis 1955. Chef-lieu de la région du Kouilou jusqu'en 2002, elle est érigée en département conformément à la loi n°11-2003 du 06 février 2003 portant statut particulier des villes de Brazzaville et de Pointe-Noire. Le nombre d'arrondissements est passé de 4 en 1985 à 6 depuis 2011. Le rattachement de la Sous-préfecture de Tchiamba-Nzassi à la commune de Pointe-Noire fait d'elle un département régi par des lois municipales. Notre étude s'est intéressée au périmètre communal composé de six arrondissements : Lumumba, Mvoumvou, Tié-Tié, Loandjili, Mongo-Mpoukou et Ngoyo.

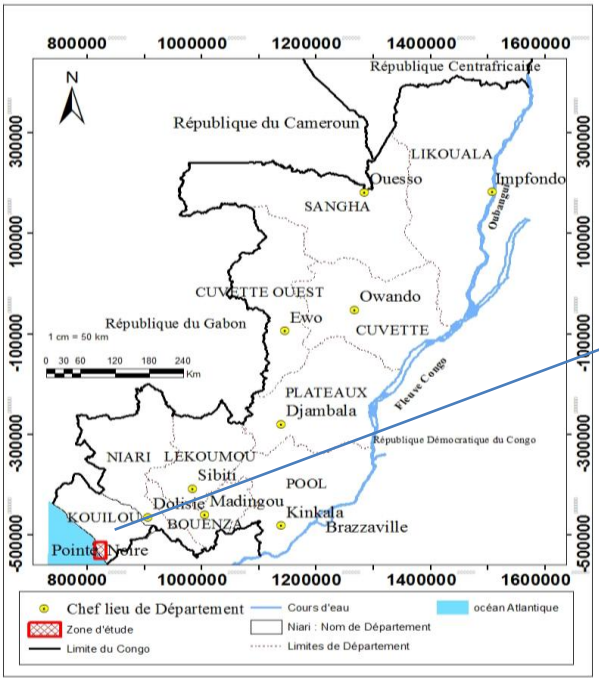


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude dans le territoire congolais

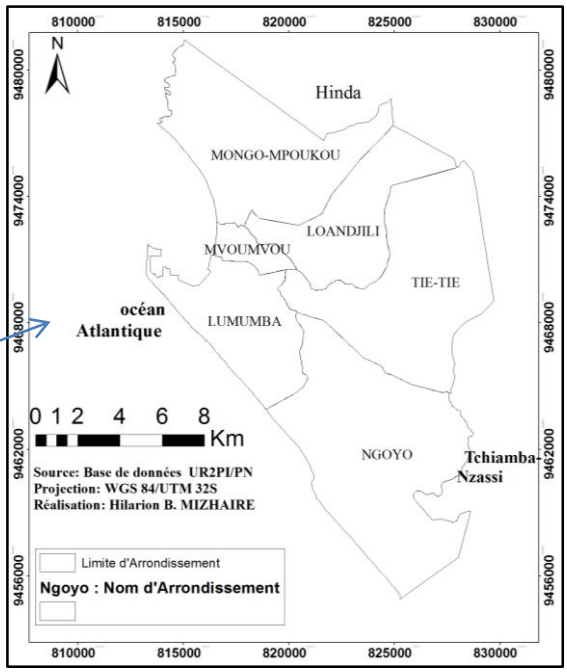


Figure 2 : Zone d'étude : Pointe-Noire

1.2. Données et méthodologie

Les résultats présentés dans ce travail proviennent d'une enquête menée dans la ville de Pointe-Noire d'août à Novembre 2015. L'enquête a concerné 19 quartiers répartis dans les six arrondissements (Tableau n°1). Ce sont des quartiers qui ont initialement abrité des sites maraîchers progressivement remplacés par des habitations. La taille de l'échantillon des ménages interrogés a été obtenue à partir de la formule de Schwartz (1995). Celle-ci a tenu compte du nombre global de ménages de la ville[1] et du nombre de ménages occupant les berges[2].

Ainsi, $n = Z\alpha \times pq/i^2$

n=taille de l'échantillon ; Z=une constante issue de la loi normale selon un certain seuil de confiance (Z=1,96 pour un seuil de confiance de 95%) et Zα= écart réduit correspondant à un risque α de 5% ;

P=proportion des ménages concernés (nombre de ménages occupant les berges=21308); par rapport au nombre total de ménages de la ville =130061) ; p=83,62% ;

i=précision désirée à 5%, q= (1-p), avec p=16,38%.

[1] *RGPH 2007*

[2] *Ce nombre nous a été indiqué par la Direction de l'Informatique et de la Gouvernance Numérique (D.I.G.N*

Ainsi, $n=(1,96)^2 \times 0,8362\ (1-0,8362)/0,05^2=210,4$ ménages.

Le nombre de ménages enquêtés par quartier a été déterminé par choix raisonné en fonction de la densité d'occupation du quartier. Plus la densité d'occupation est élevée plus il y a de ménages interrogés. Un seul ménage a été interrogé dans chaque parcelle. Le chef de ménage questionné était, soit le propriétaire, soit un locataire présent au passage de l'enquêteur. Dans chaque quartier les parcelles retenues pour l'enquête l'ont été de la manière suivante : sur un plan, une rue a été tirée au sort, puis la troisième parcelle à gauche, à partir de l'intersection, a été retenue comme « origine » ou « point de départ » de l'enquête. Partant de cette origine, une parcelle sur trois a ensuite été visitée jusqu'à la prochaine intersection. A ce niveau, lorsque le nombre de ménages à enquêter n'était pas atteint, l'enquêteur devait tourner à droite et appliquer le principe indiqué ci-dessus pour déterminer la parcelle considérée comme « point de départ ». Cette démarche était ainsi répétée jusqu'à obtenir le nombre de ménages prédéfinis pour chaque quartier. Les principaux items du questionnaire sont : les caractéristiques du chef de ménage et la composition du ménage, le mode d'accès à la propriété, la date d'achat du terrain, la date d'arrivée dans le quartier, le statut de l'occupant (propriétaire ou locataire). L'analyse de l'évolution de l'occupation des berges a été étudiée à travers la carte topographique de 1981 et les photographies aériennes des années 2006 et 2010.

Tableau n°1 : Répartition des chefs de ménages enquêtés par quartier et par arrondissement

Arrondissement	Quartiers	Effectifs des chefs de ménages	Fréquence
Lumumba	Malala	8	3,80
	Mpita (Brasserie)	12	5,70
	Tchimbamba (Aéroport)	7	3,30
	Tchimbamba (SNE)	8	3,80
Mvoumvou	Maténdé	17	8,10
	Mayaka	18	8,60
Tié-Tié	COOMAPON	22	10,50
	Mbota (station)	4	1,90
	Contre-rails	9	4,30
Loandjili	Bissongo	15	7,10
	Tchibati	10	4,80
	Tchiniambi	10	4,80
Mongo-Mpoukou	Coraf	10	4,80
	Siafoumou	15	7,10
	Tchiali	10	4,80
Ngoyo	Tchimbambouka	12	5,70
	Patra	8	3,80
	MpakaTchivoundou	15	7,10
	Total	**210**	**100**

Source : enquêtes de terrain, août-novembre 2015

2. Résultats et discussion

2.1. Une occupation des emprises des cours d'eau par vagues successives

Les berges ou emprises des cours d'eau à Pointe-Noire sont restées inhabitées jusqu'au début des années 1970. Elles étaient déclarées impropres à toute occupation humaine et étaient vouées exclusivement au maraîchage. En effet, dès 1963, certaines berges étaient assainies et contrôlées par les services en charge de la gestion urbaine et le Bureau de Développement et de la Production Agricole (B.D.P.A) au profit des maraîchers.

L'analyse des prescriptions contenues dans le projet du plan directeur de développement industriel de la ville, élaboré en 1957, montre en effet que les emprises des cours d'eau étaient initialement destinées au maraîchage. A partir de 1963, plusieurs familles venues du Pool et de la Bouenza, à la demande du B.D.P.A., se sont engagées dans la pratique des activités maraîchères. Ces familles constituent la première vague d'occupants des berges des rivières. Certaines d'entre elles étaient installées gratuitement par le B.D.P.A. ou par les propriétaires fonciers Vili[3]. D'autres négociaient la location des terrains auprès des chefs de terre. En effet, à cette période (de 1957 à 1960), selon la culture des Vili, la vente de terre était prohibée. Profitant de cette hospitalité, les premiers migrants ont fait venir à leur tour plusieurs membres de leur famille pour constituer une communauté importante. Ils ont profité des faiblesses et de la complicité des structures administratives chargées de la gestion foncière pour se faire établir des titres de propriété. Nombreux parmi eux ont échappé à la vigilance des Vili et se sont arrogés, quelques années après, le statut de propriétaire foncier. Abordant la question de l'insécurité foncière des espaces agricoles intra et périurbains ainsi que des berges des cours d'eau de la ville de Pointe-Noire, Alfred Moé Nzinga, Président de l'Association des terriens du Kouilou déclare que « *les agriculteurs ne sont pas des "Mères Theresa" car, bénéficiant de la complicité de certaines autorités administratives, ils s'accaparent le plus souvent de nos terres sous prétexte qu'ils en sont propriétaires alors qu'ils ne les ont pas acquises légalement*[4] ». Ces modes d'appropriation frauduleux ne sont pas spécifiques à Pointe-Noire. Ils ont été aussi constatés à Brazzaville dans les quartiers Kombé, Mpissa, Kinsoundi et Talangaï, avec les Congolais expulsés de Kinshasa en 1964 (H. B. Mizhaire, 2013).

La deuxième vague d'occupants est celle des descendants des premiers maraîchers. Après la mort des parents ou l'abandon du maraîchage, les descendants ont érigé des hangars pour marquer l'occupation du terrain.

[3] *Vili : premier occupant et principale ethnie de Pointe-Noire*

[4] *Interview accordée par le Président de l'Association des terriens du Kouilou en septembre 2015*

La troisième vague d'occupants est constituée d'acquéreurs qui n'ont pas de liens parentaux avec les premiers occupants ou leurs descendants. Leur arrivée est consécutive à la pression foncière qui résulte de la croissance démographique, elle-même alimentée par les différents épisodes de crises sociopolitiques connues à Brazzaville et dans les autres départements du Sud du Congo. En effet, à partir de 1993, plusieurs familles originaires ou non de Pointe-Noire ont quitté Brazzaville en guerre pour s'installer à Pointe-Noire. Cela a contribué à l'augmentation de la demande de terrain et a dynamisé le marché foncier de la ville.

L'occupation des berges des rivières a ainsi engendré une progressive recomposition spatiale des emprises des cours d'eau. Des sites maraîchers ont été convertis en zones d'habitations ou en zones d'activités économiques (planche 1, figure 3).

Planche n°1 : Détournement du sens d'écoulement des rivières et remblaie des sites maraîchers



Photo 1 : conversion d'un site maraîcher en parcelle d'habitation. Sur cette image, le ruisseau passait derrière la case. Il a été détourné pour gagner en surface pour ériger la case il y a 28 ans. La flèche verte indique la première situation du ruisseau.

Photo 2 : un site maraîcher remblayé à Ngoyo pour la construction des entrepôts de la Société Libanaise MBTP.

(Clichés : H. B. MIZHAIRE, 2015)

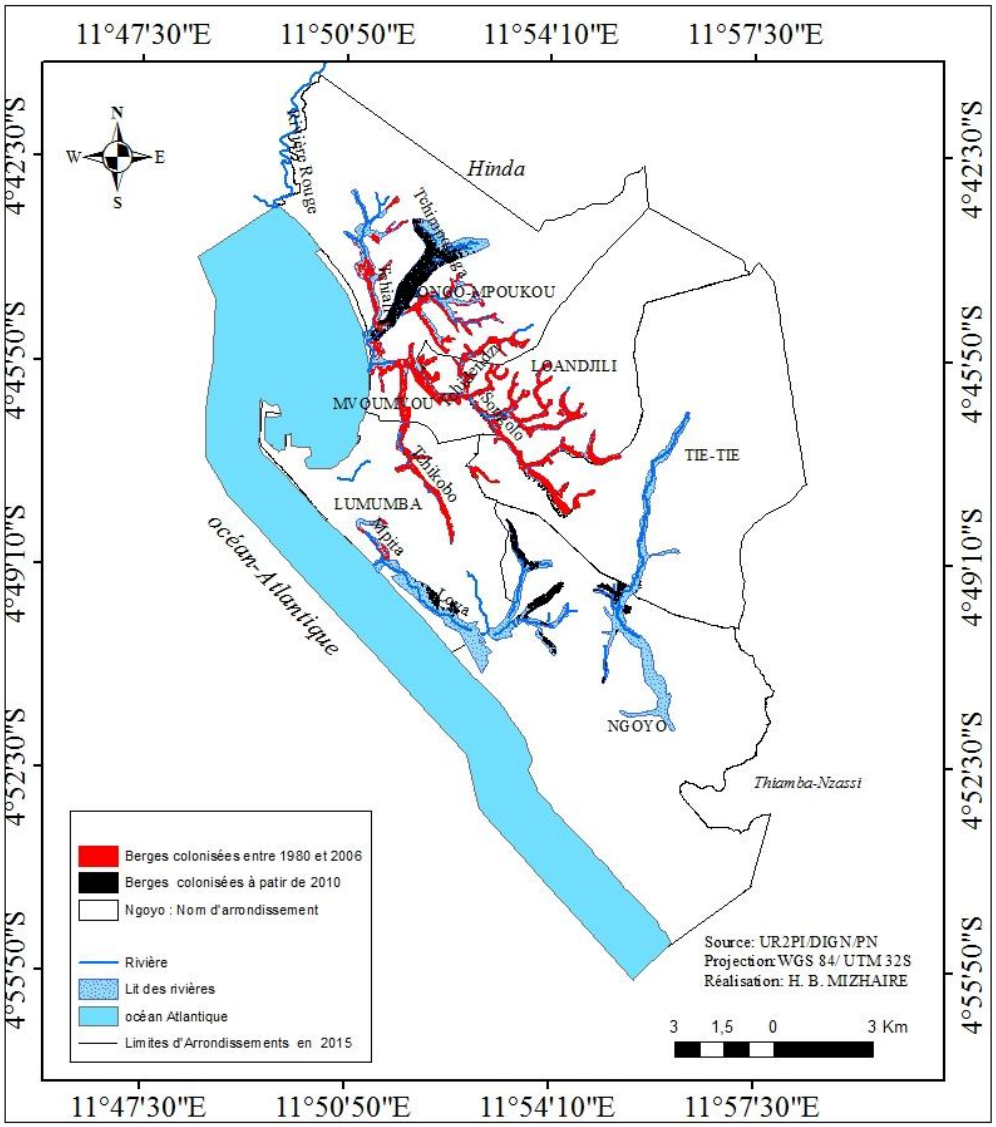


Figure 3 : Etat d'occupation des berges des rivières à Pointe-Noire

La conversion des sites maraîchers en zones d'habitation a été observée dans d'autres pays. Dans l'île de la Barthelasse, dans la ville d'Avignon, les propriétaires des petits jardins ont commencé par construire un cabanon. Le samedi et le dimanche, ils venaient y passer le week-end. Après, ils ont obtenu des autorisations et des dérogations de la ville pour construire sur ces sites (J. Gentric et J. Langumier, 2009).

2.2. Facteurs de l'occupations des berges et profil des occupants

2.2.1. Facteurs de l'occupation des berges

Une forte croissance démographique

La croissance démographique a été longtemps considérée comme le principal facteur de l'extension spatiale des villes (P. H. Dérycke, 1970 ; R. Ewing, 1994). La figure 4 présente

l'évolution de la population de Pointe-Noire de 1928 à 2015. De 3300 habitants en 1928, elle est passée à 54600 habitants en 1958. En 2007 elle était de 715334 habitants (RGPH), contre 294203 habitants en 1984 et 140367 habitants en 1974 (RGPH). Les estimations du Centre National de la Statistique et des Etudes Economiques faisaient état de 782145 habitants en 2015. La population de la ville océane se serait ainsi accrue de 66811 habitants entre 2007 et 2015. Cet accroissement s'explique par un fort taux de natalité, l'immigration, l'exode rural et l'arrivée des déplacés de guerres civiles des années 1990 et 2000. Tous ces facteurs ont impulsé la dynamique spatiale de la ville (G. Nguila, 2011) et l'installation des nouveaux migrants a, au fur et à mesure, modifié la morphologie du paysage urbain.

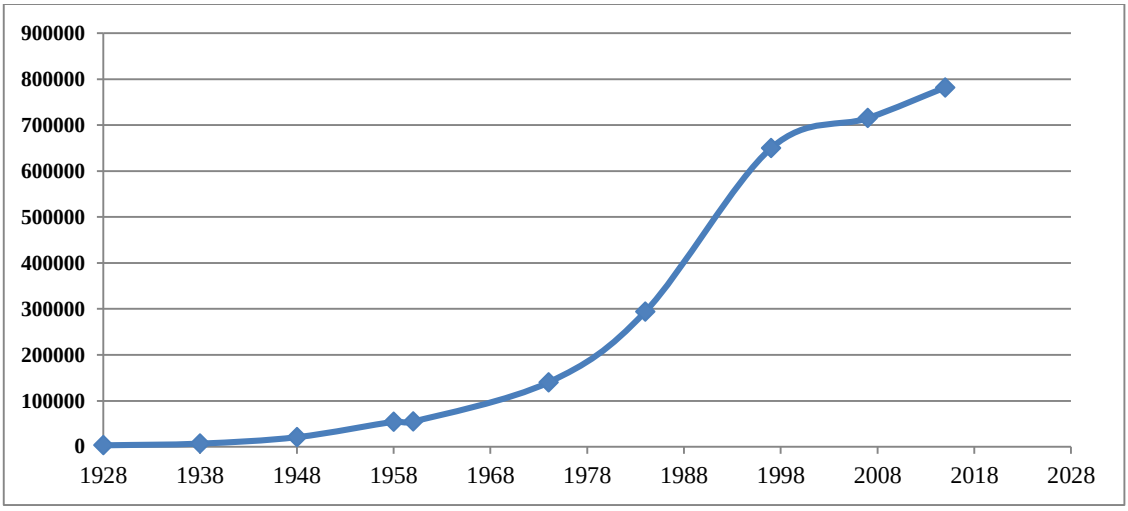


Figure 4 : évolution de la population de la ville de Pointe-Noire de 1928 à 2015

Source **:** (1) CNSEE, années, 1984, 2007 et 2015 ; (2) De 1928 à 1974, G. Nguila, 2011

Ainsi, la croissance démographique rapide et mal maîtrisée a constitué l'une des causes de l'occupation des emprises des cours d'eau. Dans la recherche des solutions à la question de logement par la population elle-même, les berges des cours d'eau ont été la réponse urgente à leur souci.

La crise foncière, la crise de logements et le vivre en ville à tout prix

L'analyse de la problématique foncière constitue un point de départ indiscutable pour comprendre la logique de la structuration de l'espace dans les villes (M. Schteingart, 1986). En effet, la dynamique foncière de la ville de Pointe-Noire est tributaire de plusieurs facteurs formellement attachés à la croissance urbaine, à la crise sociale et du logement, conséquences de la forte croissance démographique et des échecs de la planification urbaine. Il s'est développé un marché foncier informel ayant occasionné la ruée des populations sur les berges des cours d'eau de la ville. Les résultats d'enquêtes montrent que la gestion foncière dans ces

zones implique divers acteurs (propriétaires fonciers, pouvoirs publics, opérateurs immobiliers, etc.).

L'augmentation rapide de la population urbaine contribue à une hausse continue des besoins fonciers pour développer l'habitat (C.N.R.F., 2016). Au Congo, la politique de l'habitat urbain planifié mise en œuvre par les pouvoirs publics dans les années 1960 et 1970, exécutée par la Société Immobilière de Construction (S.I.C.) et l'Office Congolais de l'Habitat (O.C.H) a échoué. Cet échec a renforcé les inégalités dans l'accès au logement. Dans la ville de Pointe-Noire, les quartiers dotés des commodités urbaines et l'habitat planifié sont rares. Les pouvoirs publics n'ont pas anticipé l'accroissement démographique par une gestion foncière efficiente et des politiques de logement répondant aux besoins des populations. L'Etat n'a pas également assuré le contrôle des prix des loyers. Comme l'indique A. Dobingar (1994) pour le cas de Brazzaville, la saturation des quartiers anciens a provoqué une forte spéculation foncière. Les quelques terrains qui y sont mis en vente le sont à un prix tellement élevé qu'ils sont inaccessibles à une très grande majorité de citadins. La saturation foncière s'accompagne de la spéculation locative des bailleurs immobiliers qui déstabilise les locataires et les familles à faibles revenus. Elles sont obligées de prendre en location une petite maison conçue généralement en planches dans les zones impropres au cœur de la ville ou à sa périphérie. Les quartiers entiers nés dans les zones d'emprises des cours d'eau constituent de véritables échecs de la planification urbaine (planche 2).

Planche n°2 *:* Modèles d'habitations construites sur des anciens sites maraîchers



Photo 3 : une maison construite sur un site maraîcher et marécageux à Loandjili. En période de pluies, elle est abandonnée.



Photo 4 : vue d'une habitation en construction sur un cours d'eau à Mpaka contre-rails.

(Clichés **:** H.B. MIZHAIRE, 2015)

A Bamako par exemple, le problème de logement pousse les propriétaires fonciers à construire des habitations sur les sites maraichers, une partie de ces habitations étant destinée à la location (D. Zallé, F. Meite et A. Konate, 2003).

L'investissement des zones dégradées des vieux quartiers centraux et périphériques délaissées par les classes aisées n'est évidemment pas une spécificité des grandes villes du Sud, mais il y prend des formes plus extrêmes (E. Dorier-Appril 2000). Vivre au centre-ville est souvent une stratégie de néo-citadins, qui leur permet d'accéder plus facilement aux emplois précaires de manœuvres, journaliers, au commerce ambulant, aux services domestiques. Ainsi, ils économiseront en temps et en prix de trajets.

Une occupation favorisée par le faible coût des terrains

Les raisons évoquées pour justifier le choix d'occupation des berges des rivières à Pointe-Noire sont variées (figure 5). Mais les plus citées sont le faible coût du terrain (26%) et la nécessité de vivre à tout prix en ville (21%).

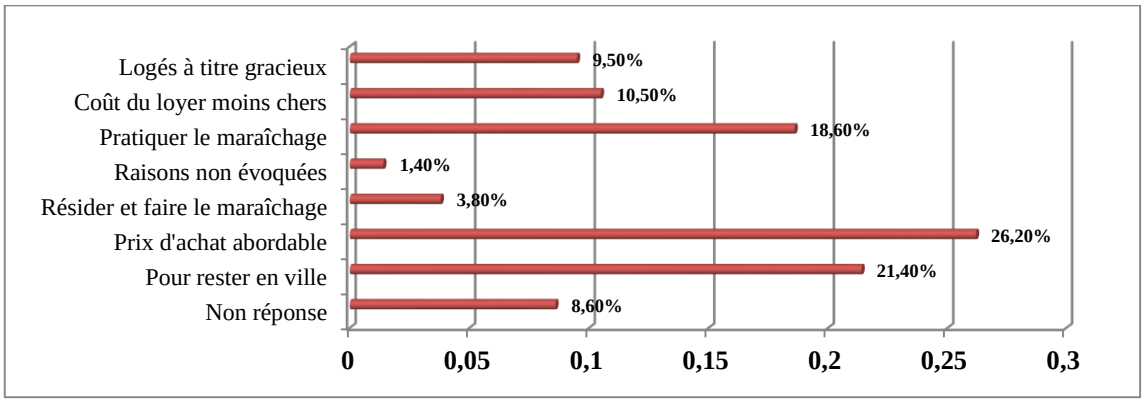


Figure 5: Répartition des chefs de ménages selon les raisons d'habiter les emprises des rivières et les anciens sites maraîchers à Pointe-Noire

Source : Enquêtes de terrain, 2015

Pour beaucoup d'occupants des berges des rivières, ce qui importe c'est de rester en ville ou dans les zones proches de la ville. « *Cela nous permet de ne pas manquer de quoi vivre car, au centre-ville, les petits métiers abondent. Aller loin de la ville nous fera perdre les opportunités offertes par la ville à l'instar de la réduction du coût de transport pour les enfants " élèves " et nous-mêmes»*, déclare un chef de ménage à Mpita. Le faible coût du loyer est aussi un élément attractif pour les urbains en quête de logement. On trouve tout de même 18,6% de chefs de ménages qui ont acquis ces terrains pour la pratique exclusive du maraîchage alors que 3,8% d'occupants disent qu'habiter les berges leur donne la possibilité de pratiquer le maraîchage.

2.2.2. Le Profil des occupants

Près de 73% des chefs de ménages qui occupent les berges des rivières sont propriétaires de leurs parcelles (tableau 2), 16% sont locataires et 10% sont logés à titre gracieux. Parmi les propriétaires, 8,10% sont des anciens maraîchers, 21,40% des héritiers descendants des anciens

maraîchers alors que 35% ont acquis leurs terrains auprès des anciens maraîchers ou leurs descendants (tableau 3).

Tableau 2 : Statuts des chefs de ménages occupants les berges

Statuts	**Effectifs**	**Fréquence**
Propriétaires	154	73,30
Locataires	34	16,20
Logés à titre gracieux	22	10,50
Total	210	100

Source : Enquêtes de terrain, 2015

Tableau 3: Affiliation des chefs de ménages propriétaires avec les maraîchers premiers occupants des berges

Types d'affiliation	Effectifs	%
Non réponse	74	35,20
Maraîchers Premiers occupants	17	8,10
Descendants des premiers occupants	45	21,40
Autres acquéreurs	74	35,40
Total	210	100

Source : Enquêtes de terrains, 2015

Devenir propriétaires, "avoir un chez soi", même si l'offre en terrain n'est possible que dans les bas-fonds ou les faubourgs[5] de la ville, ou encore dans les zones non autorisées, est l'un des facteurs qui participent à l'occupation des berges des rivières.

Une nette majorité des ménages se sont installés sur les berges à partir de 1988, et surtout après la conférence nationale en 1991 (figure 6).

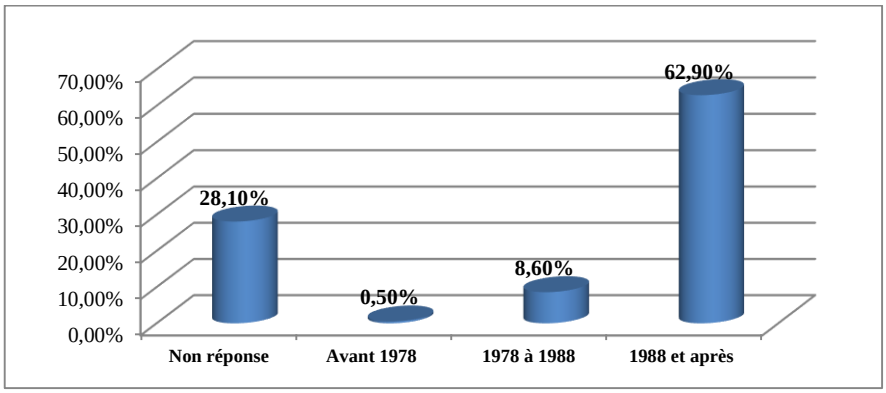


Figure 6 : Répartition des chefs de ménages selon la date d'acquisition des terrains

Source : enquêtes de terrain, 2015

Avant cette période, dans le périmètre intra urbain de Pointe-Noire, les propriétaires fonciers, constitués en majorité de Vili, étaient dépouillés de leurs droits sur les terres maraîchères

[5] *Zone urbanisée à la périphérie d'une grande ville ou quartier populaire à la périphérie d'une ville*

déclarées "propriété de l'Etat". Après la Conférence Nationale Souveraine de 1991, les propriétaires fonciers ont été « *rétablis dans leurs droits* » et nombreux d'entre eux en ont profité pour obtenir une plus-value foncière en vendant leurs terrains. C'est à ce moment que les occupants de la troisième vague ont fortement participé à la recomposition spatiale des emprises des cours d'eau. Les pouvoirs publics ont favorisé cette recomposition spatiale en délivrant les titres de propriétés aux nouveaux acquéreurs.

Contrairement à une idée très répandue, les berges des rivières ne sont pas exclusivement occupées par des populations pauvres qui ne peuvent acquérir des terrains dans les zones plus exondées. On y trouve aussi des familles à revenus élevés qui constituent environ 34% des ménages contre 19% de ménages à revenu moyen et 7% à revenu faible. Parmi eux, 21% ont un niveau supérieur, 60% ont un niveau secondaire contre 19% qui ont un niveau primaire.

Tableau 4 : Répartition des chefs de ménages occupants les berges selon leur revenu

Tranche de revenus	**Effectifs**	**Fréquence**
Non réponse	85	40
Faible (50000-75000)	15	7
Moyen (75000-150000)	39	19
Elevé (+150000)	71	34
Total	210	100

Source : enquêtes de terrain, 2015

2.3. Les conséquences de l'occupation des berges

L'occupation des berges des rivières dans la ville de Pointe-Noire crée l'encombrement et le rétrécissement du lit des rivières à certains endroits. Les photos ci-dessus en sont une bonne illustration. Profitant de l'étiage, les occupants récupèrent une partie du lit pour la construction d'une habitation ou d'un entrepôt commercial. Cela engendre de graves conséquences. En 2008, lors des grandes pluies d'avril et de novembre, 02 personnes ont perdu la vie et de nombreux dégâts matériels ont été enregistrés. Les inondations des berges de la Songolo en octobre 2015 ont fait 05 morts (dont 04 enfants qui n'ont pas pu s'échapper par la toiture) et endommagé 28 habitations entre Contre-rail à Mpaka et l'avenue des Mâ Loango à Matendé. En période de pluie, certaines maisons sont abandonnées car envahies par les eaux. Lors des grandes pluies qui se sont abattues en décembre 2012 à Brazzaville, des dégâts similaires ont été déplorés par les occupants des anciens sites maraîchers situés le long de la rivière Mfilou. On a enregistré 02 décès, 03 enfants portés disparus, plusieurs porcs noyés et de nombreuses habitations détruites.

Les inondations dues à l'occupation des berges des cours d'eau ne sont pas une réalité exclusive des villes congolaises. L. Descroix, Sighomnou Daniel, Genthon Pierre et *al*. (2012) rapportent qu'en 2012, l'occupation anarchique des berges a fait 81 morts et 525000 déplacés au Niger, 137 décès et 35000 déplacés au Nigéria. Au Benin, dans les communes de Malanville et de Karimama, les populations se sont installées pêle-mêle pour mener les activités et construire leurs habitations en matériaux précaires. Lors des inondations en 2012, 50032 sinistrés ont été enregistrés, 03 décès, 3823 habitations rasées et 761 têtes d'animaux disparus. Ces dégâts ont été chiffrés à 12.163.511.000 FCFA (T.T. Adjapka, T.R.Kadjegbin, V.O.A. Orékan et *al*. 2015). A Kinshasa, l'occupation des berges de la rivière Kalamu cause des dommages en vie humaine et en biens matériels lors des grandes pluies (J. Kyana, 2010). L'auteur souligne aussi les impacts sur la santé à cause de l'humidité permanente remarquée dans certaines maisons, la prolifération des moustiques et des mouches qui sont des vecteurs de certaines maladies endémiques.

A Pointe-Noire, malgré de lourds bilans au cours des inondations, 84,80% des occupants refusent de quitter les zones dans lesquelles ils se sont établis. Certains d'entre eux ne perçoivent même pas les risques encourus dans ces zones (figure 7). D'autres sont conscients des risques, mais faute de mieux, ne peuvent pas quitter leurs habitations essentiellement pour des raisons financières. Leur habitation est très souvent leur seul patrimoine. Y. Berton-Ofouémé et E. Paka (2017) ont fait la même observation auprès des populations habitant les quartiers à risque d'érosion à Brazzaville. Les dégâts enregistrés par les premiers occupants ne découragent et n'empêchent pas d'autres ménages à porter leur choix sur ces zones à risques et impropre à la construction.

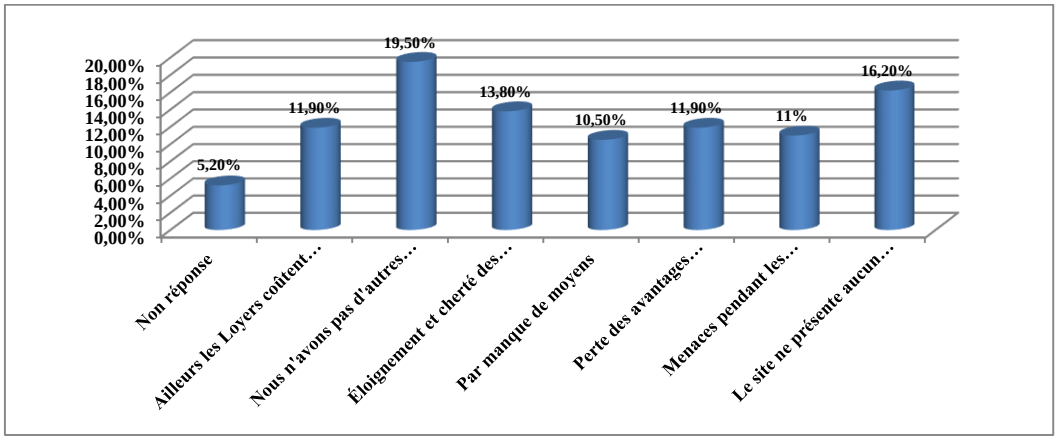


Figure 7: Répartition des chefs de ménages occupant les anciens sites maraîchers selon les raisons de refus de quitter les quartiers.

Source : enquêtes de terrains, 2015

Conclusion

Au terme de notre analyse, il ressort que la maîtrise de la croissance de l'espace urbain passe par celle du cadre foncier. Au Congo, c'est une problématique autour de laquelle les pouvoirs publics sont encore hésitants. A Pointe-Noire, la concurrence entre le bâti et le maraîchage reste un facteur qui conduit à la régression, au recul et même à la disparition totale de certains espaces maraîchers intra et périurbains. L'occupation des berges ou emprises des cours d'eau de la ville est l'expression d'une dynamique foncière interne, permanente et soutenue. Celle-ci se matérialise par la conversion du sol maraîcher en sol d'habitation. Le changement d'usage des zones maraîchères n'a pu être évité, faute d'une gestion foncière anticipative. En effet, si l'anarchie constatée dans la gestion foncière urbaine est orchestrée par les propriétaires fonciers et les acquéreurs de terrains pour diverses raisons, elle est aussi favorisée, voire tolérée, par l'inaction des agents et des services publics chargés de la réglementation de la politique foncière urbaine. La recomposition spatiale en cours sur les berges inondables anciennement affectées au maraichage induit de nombreuses conséquences néfastes pour les populations concernées. Une nouvelle loi foncière a été adoptée en 2018. Il faudra attendre quelques années pour en évaluer l'impact sur la gestion foncière en milieu urbain.

Références bibliographiques

Adjapka T.Théodore, Kadjegbin T. Roméo, Orekan Vincent O.A. et *al.* , 2015, « Occupation anarchique des zones inondables et vulnérabilité des populations dans les communes de Malanville et de Karima au Benin », *revue de Géographie*, Université d'Abomey-Calavi, n°17, p. 49-65

Auger Alain et **Vennetier Pierre, 1976, «** La croissance périphérique des villes : naissance et développement d'une banlieue brazzavilloise », Extrait de travaux et documents de géographie tropicale n° 26, *croissance périphérique des villes : cas de Bangkok et de Brazzaville*, CEGT/CNRS, Bordeaux, p. 225-286

Berton-Ofouémé Yolande et Paka Etienne, 2017, « Croissance spatiale et modalités d'occupation des espaces périphériques à risque d'érosion à Brazzaville (République du Congo) », *Revue BALUKI*, N°1, Vol. I., p. 1-14

Commission Nationale de Réforme Foncière, 2016, Document de politique foncière du Sénégal, 79 p.

Delfau Emma, 2005, Périurbanisation et environnement : quels impacts réciproques et quels enjeux pour l'aménagement du territoire ? Rapport de thèse professionnelle, École Nationale du Génie Rural des Eaux et des Forêts, 55 p.

Derycke Pierre-Henri, 1970, *L'économie urbaine*, Paris, P.U.F., 261 p.

Descroix Luc, Sighomnou Daniel, Genthon Pierre et *al.*, « La crue de 2012 à Niamey : un paroxysme du sahel ? », *Sècheresse*, 24,1, [en ligne] p.1-13 (consulté en mai 2018), https://www.researchgate.net/publication/271524007_SighomnouD_Descroix_L_Genthon_P_Mahe_G_Bouzou_Moussa_I_Gautier_E_Mamadou_I_Vandervaere_JP_DWN-BF_Rajot_JL_Malam_Issa_O_Malam_Abdou_M_Dessay_N_Delaitre_E_Depraetere_C_Faran_Maiga_O_Diedhiou_A_Panthou_G

Dobingar Allassembaye, 1994, « Accroissement périurbain dans une ville du tiers-monde : le cas de la banlieue ouest de Brazzaville », *L'Union pour l'Étude de la Population Africaine*, Num. 9, Sept 1994, Bioline Internationale, 22 p.

Dorier-Apprill Elisabeth., 2000, « Problèmes et défis de la gestion urbaine dans les très grandes villes du Sud », in *: Les grandes villes dans le monde*, Coll. Questions de géographie, éd. Du Temps, p. 83-103

Ewing Reid H, 1994, "Causes, characteristics, and effects of sprawl", *A literature review. Environmental and Urban Issues*, 21(2), p. 1-15.

Gentric Jessica et **Langumier Julien, 2009, «** Inondations des villes, inondations des champs: Norme et territoire dans la prévention des inondations sur l'île de la Barthelasse (Avignon) », *Natures Sciences Sociétés*, vol. 17, (3), [en ligne], 257-265, (consulté en mai 2018), http://www.cairn.info.lama.univ-amu.fr/revue-natures-sciences-societes-2009-3-pages-257.htm.

Kyana Joël., 2010, Les constructions anarchiques dans les quartiers Kimbangu I et Yolo-Nord III le long de la rivière Kalamu : étude d'impact environnemental et social, mémoire de Graduat en urbanisme d'Institut du bâtiment et des travaux publics, Kinshasa, 57 p.

Mizhaire Hilarion Bagel, 2013, Extension urbaine et grands équipements sociaux publics dans l'arrondissement 8 Madibou de Brazzaville, Mémoire de Maîtrise, Université Marien NGOUABI de Brazzaville, 116 p.

Nguila Georges, 2011, Pointe-Noire : l'évolution économique et sociale, septembre 1921-mai 2003, 288 p.

Schteingart Martha, 1986, « La terre rurale de propriété collective et La logique capitaliste de développement urbain : le cas de Mexico », in : CROUSSE (B.) et *al*.- Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales, Paris, KARTHALA, p. 73-83.

Vennetier Pierre, 1982, « L'urbanisation et ses conséquences au Congo (Brazzaville) », Extrait de *la revue les Cahiers D'outre-Mer*, Tome XVI (1963), p. 263-280

Vennetier Pierre, 1985, politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement : Actes du colloque international (25-28/09/1985), Tome I, Paris, 343 p.

Zalle Dieudonné, **Meite Fatima** et **Konate Amadou, 2003,** Le foncier dans l'agriculture urbaine, Centre Amadou HAMPATE-BA, Bamako, 27 p.