

Guerres et occupation anarchique des espaces urbains en République Démocratique du Congo.

Regard sur les blocs RVA et Hewabora dans la ville de Kindu

Par

Alphonse Mbate Lupiki¹, Alphonse Sabiti Makinga² et Innocent Ramazani Mizaba³

RESUME

Les flux migratoires exercent certes une pression considérable sur la ville en termes de demande de logement et du foncier. Cette situation a développé un nouveau mode de l'occupation foncière débouchant sur un morcellement effréné du sol urbain et conduit à la prolifération des habitats informels.

Cependant, même si la guerre a occasionné une importante occupation de l'espace de la ville de Kindu, elle n'en constitue pas pour autant l'unique cause. En effet, la guerre n'avait qu'occasionné le flux migratoire. Le choix de l'espace à occuper par les migrants, était plus lié aux contraintes sécuritaires, provoquant ainsi un désordre foncier.

Cet article établit une corrélation entre la guerre et l'occupation anarchique de l'espace urbain dans la ville de Kindu en général et en particulier dans deux blocs, à savoir : RVA et Hewa Bora.

Mots clés : Guerres, Occupation anarchique, Espace urbain, Migration, Déplacés.

SUMMARY

The migratory fluxes, certainly exercise a considerable pressure on the city in terms of demand of lodging and the fundamental. This situation developed a new fashion of the fundamental occupation clearing on a wild morcellement of the urban and conducted soil to the proliferation of the casual habitats.

However, even though the war caused an important occupation of the space of the city of Kindu, it doesn't constitute some for as much the unique reason. Indeed, the war had only caused the migratory flux. The choice of the space to occupy by the migrants was bound more to the security constraints, provoking a fundamental mess thus.

This established article an interrelationship between the war and the anarchical occupation of the urban space in the city of Kindu and precisely in two blocks to know the RVA and Hewa Bora in the city of Kindu.

Key words: War, anarchical Occupation, urban Space, Migration, Out of place.

¹Alphonse Mbate Lupiki est Professeur à l'Université de Kisangani et Chef de Département de Sociologie à la Faculté des Sciences Sociales, Administratives et Politiques.

²Alphonse Sabiti Makinga est Chef de Travaux à l'ISTM/ Kindu et Doctorant en Sociologie à l'Université de Kisangani.

³Innocent Ramazani Mizaba est chercheur sociologue indépendant.

INTRODUCTION

Les migrations internes sont étroitement liées au processus d'urbanisation et celle-ci est corrélée à une série de facteurs complexes d'attraction que sont les opportunités d'emplois, d'éducation, d'habitat luxueux, de sécurité... A côté de ces facteurs d'attraction, il existe un certain nombre de facteurs répulsifs des zones de départ qui s'apparentent à la pauvreté, aux conflits armés, etc.

A partir des conflits armés, les populations déplacées à l'intérieur de leur propre pays sont plus nombreuses que jamais. C'est le cas en Syrie, en Irak, au Yémen, au Soudan du Sud, au Liberia, en République Centre Africaine et en RDC (<https://www.fm-review.org/fr/droits-d'auteurs>).

En effet, l'un des phénomènes les plus visibles des conflits armés internes congolais en général et dans la ville de Kindu en particulier réside dans les mouvements de fuite de population (<https://www.fm-review.org/fr/droits-d'auteurs>).

Ainsi, les guerres qu'a connues la RDC entre 1998 et 2003, spécifiquement celles des groupes armés « Mai Mai » contre le mouvement rebelle du Rassemblement Congolais pour la Démocratie (RCD en sigle) a provoqué des déplacements massifs des populations des zones moins sûres vers celles plus ou moins sûres sur le plan sécuritaire, à savoir la ville de Kindu. Pendant cette période, plusieurs déplacés de guerre venus de toutes directions à la recherche de sécurité étaient accueillis dans la ville de Kindu.

Dès lors, l'on assista à des flux massifs des déplacés venus de l'axe routier Kasongo et Pangi pour s'installer dans la Commune d'Alunguli, créant le quartier appelé Mizeituni, d'une part et le cimetière du C.E.C (Centre Extra Coutumier), d'autre part. Une autre masse de la population vivant le long de la route Kibombo et sur la voie ferrée vint s'installer à 4 Km de la Commune de Mikelenge (à côté des rails) au site appelé "Makopo" et occupa par la suite le cimetière de la cité-Mikelenge. Une autre vague de la population vint de l'aval du fleuve Congo chercha refuge à Basoko et occupa ainsi le cimetière du même quartier. Enfin, un dernier groupe quitta la route Lomami pour s'installer à Katako (7 Km de Kindu). A cet effet, la population de Katako, quant à elle, vint se mettre à l'abri à Tokoloté occupant le cimetière portant le même nom.

Quant à la ville de Kindu elle-même, une grande partie de la population quitta la Commune d'Alunguli et s'installa au cimetière du Rail (au centre-ville, dans la commune de Kasuku) et à l'espace vert entre l'aéroport et le centre- ville, occupant ainsi le bloc RVA.

Néanmoins, la présence de la population déplacée des guerres dans la ville de Kindu a eu bien des conséquences tant sur le plan socio-spatial qu'environnemental. Ces conséquences ont été plus manifestes à travers l'occupation des espaces publics (cimetières, voirie urbaine, espaces verts, etc.).

Ainsi, le présent article se propose d'établir une corrélation entre les guerres et l'occupation anarchique des espaces urbains dans les blocs RVA et Hewa Bora dans la ville de Kindu.

Pour doter le présent article de plus d'informations possibles, la méthode d'histoire immédiate a été indispensable (Lire B. VERHAEGEN, 1974). En effet, la RDC en général et en particulier la ville de Kindu, suite aux multiples guerres qu'elle a connues se présente comme une société en crise qui, devant le manque de volonté politique, le laisser-aller et le laisser-faire de la part des autorités politiques et administratives, a sombré dans une dénaturation de l'espace foncier. C'est pour quoi les guerres de 1998 à 2003 ont eu des incidences sur la gestion foncière à Kindu, occasionnant ainsi l'occupation anarchique de l'espace urbain suite aux déplacements massifs des populations dans la ville. Nous avons été nous-mêmes témoins oculaires et auriculaires des causes, modes et conséquences de l'occupation anarchique du foncier par des déplacés de guerre qui, à la recherche de la sécurité, de la solidarité mécanique et/ou des facilités pour s'installer, ont investi les blocs RVA et Hewa Bora de la ville de Kindu.

La méthode de l'histoire immédiate a été appuyée par la technique documentaire portant sur le plan d'aménagement urbain de Kindu et des entretiens non directifs avec les déplacés de guerre, le chef de la Division provinciale de Cadastre et celui des Titres immobiliers, certains agents de ces deux Divisions, les chefs de quartier concernés par la présente étude.

En plus de ces deux techniques, l'observation directe désengagée a été d'une grande importance car elle a permis de nous rendre effectivement des mouvements des déplacés de guerre et l'occupation anarchique des espaces urbains à Kindu en général et en particulier dans les blocs RVA et Hewa Bora.

I. Modes d'occupation des espaces urbains à Kindu

Accéder à la propriété foncière a toujours été une aspiration profonde de tous les peuples du monde. Mais les motivations qui les ont parfois entraînés au fil de l'histoire à s'affronter pour la terre ne sont pas les mêmes pour tous, de même que la signification qu'ils accordent à celle-ci. Les principaux obstacles sont liés à l'interprétation de droits coutumiers et modernes.

En effet, le choc colonial a constitué un élément décisif de l'urbanisme africain contemporain par la juxtaposition et l'inévitable interprétation de deux modèles apparemment contradictoires : le modèle autochtone ancien et le modèle spécifique colonial blanc, métropolitain. Le modèle colonial, sous prétexte d'hygiénisme, a accentué le caractère ségrégatif de l'habitat et de quartiers de villes africaines et a imposé sa trame qui persiste aujourd'hui dans la plupart des agglomérations. Cette réalité évoquée par cet auteur est perceptible dans la ville de Kindu à travers un certain dualisme dans l'urbanisation de cette ville. Aussi, le mécanisme d'occupation de l'espace se conforme à ce dualisme. (E. Gapysi, 1989).

On distingue ainsi, deux grands modes d'accès au sol à Kindu : la voie légale et le mode spontané (illégal).

▪ **Filière légale ou voie légale**

De prime à bord, rappelons que l'urbanisme réglementaire s'appuie sur les documents d'urbanisme. Cependant, la question foncière est très complexe et les procédures d'appropriation des terrains y varient beaucoup. La grande diversité de situation foncière varie d'un pays à un autre, voire d'une ville à une autre. Pourtant, au-delà de ce qui varie, on trouve un certain nombre de similitudes ou de dénominateurs communs à l'ensemble des pays de l'Afrique subsaharienne (V. Galou, 2002). C'est dans cet ordre d'idées que Lapika Dimonfu, (1988) écrit : « Chaque société a ses conceptions du sol et de l'environnement.

Pour ce qui est de la République Démocratique du Congo en général et de la ville de Kindu en particulier, construire passe par l'accès à la propriété du sol et pour cela il faut avoir un titre.

Ainsi, l'élaboration d'un projet de lotissement est un travail relevant de la compétence d'une commission tripartite composée de la Division de l'urbanisme, la Division de Cadastre et la Division des Titres Immobiliers.

1. **La Division de l'urbanisme et habitat** élabore le plan de lotissement et fait un rapport sur l'analyse du site qui détermine la situation géographique du terrain, les contraintes et les potentialités du site visé.
2. **La Division de Cadastre** reçoit le projet pour exécution et matérialisation sur terrain et après, elle prépare un plan définitif et le remet au service des Titres immobiliers.
3. **La Division des Titres immobiliers** reçoit le plan administratif et prépare le projet d'arrêté de désaffectation à soumettre à la signature du Gouverneur de Province.

Donc, les trois Divisions doivent se mettre d'accord pour soumettre le plan de lotissement à l'approbation de l'autorité provinciale.

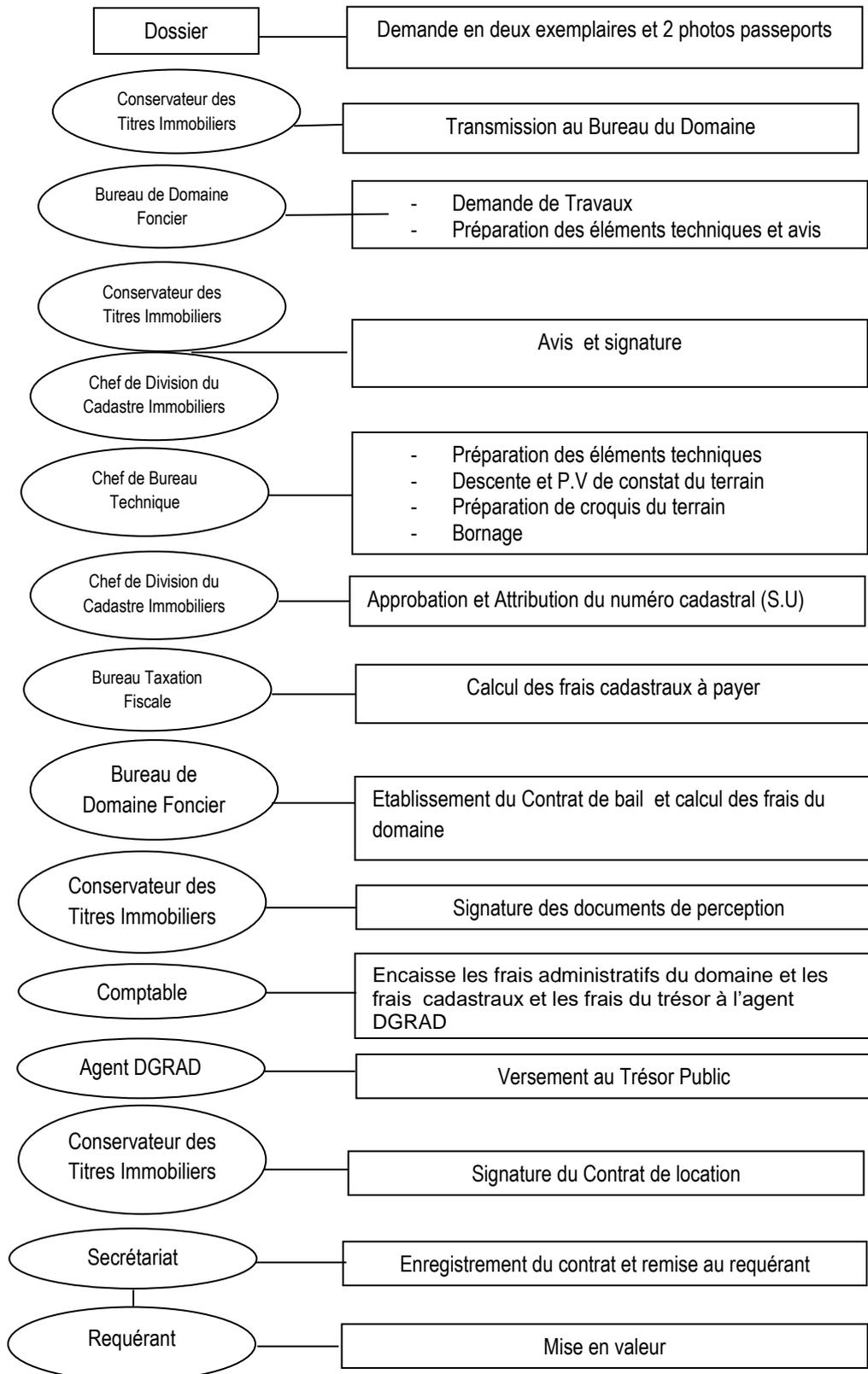
Cependant, pour être bénéficiaire d'un espace, le demandeur achète d'abord deux formulaires de demande de terre et joint deux photos passeports qui seront introduits auprès du Chef de Division des Titres Immobiliers moyennant le déboursement de l'argent. Ensuite, le Chef de Division des Titres Immobiliers oriente le dossier au bureau du domaine foncier. Celui-ci à son tour établira une demande de travaux en trois exemplaires dont deux seront transmis à la Division de Cadastre. Ce dernier envoie le dossier pour exécution au chef de bureau technique, et c'est à celui-ci qu'il appartient de préparer les éléments techniques du terrain y afférant. Le requérant n'a qu'à supporter les frais de descente sur terrain qui ne sont pas inférieurs à 30\$. Après descente sur terrain, le chef de bureau technique dresse le procès-verbal de constat du lieu, prépare le croquis du terrain et transmet le dossier au chef de Division du Cadastre pour approbation. Celui-ci donne un numéro cadastral au dossier et envoie le dossier au bureau de taxation fiscale et expertise pour les calculs des frais cadastraux à verser au compte du Trésor public.

Après toutes ces péripéties, le dossier fait retour au bureau du domaine foncier pour les calculs des frais du domaine foncier et établissement du contrat de location, de concession perpétuelle ou ordinaire. Le Chef de Bureau soumet au premier tour le dossier à la signature du conservateur des Titres immobiliers pour établissement de la lettre de perception et le transmet immédiatement au comptable d'Etat pour paiement de tous les frais calculés par les deux Divisions. L'agent de la DGRAD s'occupe de verser à la banque les recettes prévues pour le compte du Trésor public et les autres frais administratifs restent dans la caisse de deux Divisions.

Après avoir rempli toutes ces formalités, le dossier est maintenant soumis à la signature du conservateur. Le requérant reçoit l'original du contrat tandis que les autres copies sont envoyées à la Division de Cadastre, à la Direction Générale des Impôts et à la commune où se situe le terrain.

Schématiquement, la procédure légale de l'occupation d'espace peut se présenter de la manière suivante :

Schéma 1 : Procédure légale de l'occupation d'espace



Force est de constater malheureusement que c'est une procédure particulièrement longue et compliquée. Caractérisée par une lenteur administrative, elle démontre que tout propriétaire qui voudrait engager la procédure devra disponibiliser des moyens, d'autant plus qu'elle ajoute au coût du terrain: diverses taxes, sans oublier les dessus de table versés aux fonctionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à laisser trainer les dossiers, et cela se fait à tous les niveaux où le dossier passe. C'est pourquoi la population ne tarde pas à recourir à la voie informelle de l'occupation de l'espace (sol).

▪ **Filière spontanée et traditionnelle (coutumière)**

L'analyse du rôle de la législation foncière, de la coutume et du droit coutumier révèle d'autres forces sociales qui façonnent jusqu'à ce jour les villes en Afrique Subsaharienne. Ces forces sont différentes selon les régions et les groupes ethniques. Dans certains cas, les grands propriétaires font une opération lucrative en spéculant sur la demande croissante en terrains urbains. Dans d'autres cas, les chefs de terre agissent dans plusieurs directions : i) ils cèdent les terrains en reconnaissant la propriété d'usage aux gens de leur groupe ethnique ii) ils en acceptent l'expropriation pour cause d'utilité publique, iii) ils vendent des parcelles à des particuliers fortunés et étrangers à leur tribu. Le découpage de l'espace échappe ainsi à la Division d'urbanisme, au Cadastre et à la Division des Titres immobiliers voire aux pouvoirs publics, et il en résulte souvent le dysfonctionnement dans le secteur.

En effet, les chefs de terre sont désormais promoteurs urbains, mais ne s'occupent généralement pas de l'immobilier. Il faut noter que le droit coutumier est socialement plus contraignant que le droit écrit, car le groupe usufruitier contrôle plus ou moins le foncier dans son usage et/ou sa vente. Quoi qu'il en soit, ces propriétaires constituent une force sociale dont dépendent les types de croissance urbaine et d'habitat en pratique.

En RDC, cette force est très ancienne, elle est issue des ethnies et se fonde sur la coutume mais s'exprime d'une manière très nouvelle qui donne au seul groupe primitivement installé sur le site un poids politique hors mesure. C'est ainsi qu'à Kindu, les Songola et Ngengele jouent un grand rôle dans l'attribution de l'espace urbain de manière coutumière parce que la ville est venue s'installer dans l'espace où ils se déclarent autochtones.

C'est dans cet ordre d'idées que J.F.Tribillon (1993) mentionne: « *qu'une partie assez importante de la population urbaine arrivée en ville par le phénomène de l'exode rural sans un métier ni un travail salarié est contrainte de s'adresser au marché foncier informel, coutumier pour acquérir un terrain et y construire un logement, plus exactement un abri* ».

Néanmoins, pour les personnes interrogées, beaucoup ignoraient les procédures de la constitution de dossiers d'accès à la propriété légale. Aussi, les attributions des services en charge de l'urbanisme et des titres immobiliers ne sont pas connues avec précision. Ce qui pousse les requérants à exercer des harcèlements sur les agents desdits services. Les difficultés que ces derniers rencontrent dans les méandres de leurs professions, ne sont pas prises en compte dans les jugements portés par les habitants sur leurs différentes interventions sur le terrain.

Par ailleurs, l'Etat congolais a bien qu'en retard intervenu pour essayer de contenir ce phénomène. D'ailleurs E. Gapyisi (1989) renseigne que face à la prolifération des logements non autorisés dans les quartiers spontanés et dans les bidonvilles, les pouvoirs publics ont réagi en détruisant les constructions non autorisées. Des bulldozers ont été utilisés pour enlever les logements nouvellement construits « illégalement » dans les villes.

Cependant, détruire les logements ainsi construits ne résout pas le fond du problème. Au contraire cela ne fait que l'exacerber puisque les ménages, ne parvenant toujours pas à acquérir des terrains suivant les procédures officielles, occupent d'autres sites et construisent des logements en matériaux précaires pour minimiser les pertes en cas de déguerpissement.

C'est pourquoi, il a été constaté qu'après la guerre, les choses n'ont pas changé. Le même mécanisme d'occupation des espaces urbains de manière informelle et anarchique a continué ; et que la préoccupation de gouvernants n'était pas de remettre de l'ordre dans le secteur mais d'amasser de l'argent. Donc, on assiste à une certaine inertie de l'Etat face à une certaine dynamique de la population. A Mevoungou Nsana cité par GREPA (2004) de dire : « *le phénomène du développement urbain est en effet indissociable de la transformation du sol en bien marchand au travers les pratiques foncières fort complexes. Le sol urbain est intégralement entré dans les mécanismes de production de la plus-value* ».

Néanmoins, les années 2007 et 2008 étaient décisives pour l'autorité provinciale dans la Province du Maniema en général et en particulier dans la ville de Kindu. Une série d'arrêtés autorisant la destruction des maisons construites dans des espaces verts et cimetières était signée. C'est le cas d'une part de l'arrêté provincial n°01/031/CAB/GP-MMA/2008 ordonnant démolition des maisons construites sur les espaces verts et d'autre part l'arrêté provincial n° 01/67/CAB/G-P-MMA/2007 ordonnant la démolition des constructions effectuées dans les cimetières de la ville de Kindu.

Ainsi, les espaces verts concernés sont ceux des communes de Kasuku et Mikelenge, et les cimetières sont ceux de : la ville rail (ancien cimetière blanc), catholiques (quartier Jamaïque), Tokolote (station terrienne), Basoko, la cité (école Steven), Lombo lombo (cimetière des musulmans), Alunguli (Route Kalima), Omata (Route Lwama), CEC (Route Kasongo).

Malheureusement, ces arrêtés n'étaient pas exécutés dans leur totalité et que c'est seulement aux cimetières de la ville rail, les cimetières de Basoko, les cimetières de CEC où l'on avait procédé à la destruction. A la date d'aujourd'hui, les gens commencent à y revenir petit à petit et cohabitent avec les morts sans que l'Etat ne réagisse. Quant aux cimetières de Lombo lombo, la destruction de maisons a été faite, mais juste après, cet espace fut attribué à Monsieur le Premier Ministre Honoraire, Matata Ponyo, alors à son temps Ministre des Finances qui y a érigé un hôpital privé moderne et une université portant le nom de « Mapon ».

Cette réalité corrobore avec ce que Gapyisi (1989) écrit : *« Les pratiques foncières et les modes d'acquisition de la terre sont fonction des rapports de force entre les différents acteurs intéressés. L'appareil étatique est parfois utilisé par les dignitaires qu'ils soient politiciens, hauts fonctionnaires, officiers de l'armée ou de la police, hommes d'affaires ou hauts clergés pour « faire déguerpir » les occupants coutumiers récents et reprendre leurs terres gratuitement ou à peu de frais. Pour faciliter et « légaliser » ce genre d'intervention, dans plusieurs pays africains, la terre a été déclarée comme appartenant juridiquement à l'Etat. Ceci permet à l'appareil étatique de reprendre la terre à ses détenteurs gratuitement ou moyennant quelques indemnisations (dont le montant est loin inférieur à la valeur marchande du terrain), et de la transférer à peu des frais à d'autres groupes sociaux pour y ériger leurs habitations ou y exercer leurs activités ».*

D'autre part, l'arrêté provincial n°01/031/CAB/GP-MMA/2008, ordonnant la démolition des maisons construites sur les espaces verts est toujours non appliqué jusqu'à la date d'aujourd'hui pour une raison non connue du public.

II. Guerres et occupation anarchique des blocs RVA et Hewa Bora à Kindu

Depuis 1975, le Bureau d'Etude d'Aménagement et d'Urbanisme (B.E.A.U.) a élaboré des plans d'aménagement pour toutes les villes de la République Démocratique du Congo. Ces plans avaient pour mission d'orienter et de maîtriser le développement urbain de différentes entités urbaines congolaises. Dans ces plans, le B.E.A.U. avait déterminé les différentes zones d'implantation des secteurs et leurs activités. Au cours des années, les difficultés sociales provoquées par la crise économique et politique donnent une nouvelle dimension à la question de logement pour la population dans la capitale congolaise (BEAU, 1991).

Le problème de logement dans les villes de la RDC en général et dans la ville de Kindu en particulier se pose avec acuité, dans ce sens que ce secteur n'est pas structuré pour devenir un des secteurs clés de l'économie nationale.

En effet, l'économie nationale n'intègre pas le secteur de logement dans les structures génératrices des recettes, et capable de créer des débouchés pour des emplois nouveaux, comme dans nombre de pays à travers le monde. Les pays comme la France, le Canada, les Etats-Unis, l'Espagne, l'Australie, l'Afrique du Sud et bien d'autres mobilisent plus de 50% des ressources budgétaires dans le secteur de logement. Ils ont ainsi conclu de

véritables politiques d'habitation pour diriger l'action politique de leurs gouvernements et créer de grandes banques d'investissements pour soutenir les secteurs immobiliers (K. IMHOFF, 1964).

Par l'absence de la politique de logement dans les villes congolaises, la gestion de l'espace organisé et urbanisé pose problème en RDC. Ainsi, l'Etat congolais fournit moins d'efforts pour aménager ses différentes villes.

Depuis le départ des colonisateurs, aucun changement considérable n'est enregistré dans la réhabilitation des infrastructures immobilières héritées de la colonisation. Les villes congolaises gardent plus ou moins leur plan d'aménagement des années 50 et 60, alors que la pyramide des âges a complètement changé. C'est dans ce cas, l'on voit apparaître dans ces villes en général et en particulier dans la ville de Kindu un nouveau phénomène: « Les constructions anarchiques ».

Les besoins croissants en logement justifient la crise de celui-ci dans la ville de Kindu. La réponse partielle et inefficace à cette crise se trouve dans des constructions anarchiques sans impact réel dans le social de la population congolaise de Kindu. A cette crise s'ajoute l'absence d'une planification concertée qui tient compte de la réalité socio-économique des habitants, l'absence de revenus et d'emplois, l'inexistence d'une banque d'investissement immobilier conduisant ainsi à la concentration de la population dans un espace très réduit, avec un taux d'encombrement et de promiscuité très élevé.

Dans la ville de Kindu, les constructions anarchiques constituent donc une réponse partielle et inefficace à la crise de logement, qui sévit plus dans les milieux des catégories des personnes ayant un pouvoir d'achat faible et limité telles que les déplacés de guerre. C'est ainsi que des constructions anarchiques sont érigées et évoluent rapidement sur tout le long de grandes routes, des chemins de fer et des abords de cours d'eau.

Dans l'agglomération urbaine de Kindu, le manque de volonté politique, le laisser-aller et le laisser-faire de la part des autorités politiques et administratives sont aussi à la base des constructions anarchiques. Ces dernières, pour leurs intérêts personnels, ne vulgarisent pas et ne respectent pas la loi en matière d'urbanisme, et distribuent des parcelles sans tenir compte de l'affectation du sol prévue par le schéma directeur urbain rendant ainsi l'Etat congolais responsable de l'anarchie dans l'occupation des espaces fonciers à Kindu.

A titre d'exemple, la ville de Kindu est traversée par une série de rivières se jetant au fleuve Congo. Parmi ces rivières, il y a la Mikelenge et la Kapondjo qui traversent la commune de Mikelenge provoquant des inondations pendant des fortes pluies. De ce fait, cette commune se trouve dans un état de vulnérabilité avancée. Faute des infrastructures de canalisation des eaux de pluies et d'assainissement, elle constitue une zone de concentration de ces dernières mettant en danger des vies humaines. Pire encore, l'occupation des berges de ces rivières a été faite par des services du cadastre et des communes au mépris de toutes les normes urbanistiques de la République Démocratique du Congo.

Au regard de cet exemple, Il y a lieu donc de dire que dans la ville de Kindu, la violation des servitudes de cours d'eau est manifeste à tel point qu'on a même construit parfois à moins de 5 mètres de berge sans que les autorités politiques et administratives locales réagissent ou prennent des mesures prévues par la loi. C'est une façon d'exposer la population à des risques symbolisées parfois par la pollution, l'insalubrité, les maladies hydriques causées par les inondations. Ainsi, la berge des rivières Mikelenge et Kapondjo s'est taudifiée avec des constructions non assistées, avec tous leurs corollaires.

Ainsi, l'observation plus fine des conditions d'occupation de deux lotissements qui font l'objet de la présente étude (RVA et Hewa bora) fait ressortir clairement que presque la totalité des surfaces réservées au domaine public, aux espaces verts et à la voirie ont été occupées de manière illégale.

En effet, avant les guerres de 1998 à 2003, l'irrégularité dans l'occupation du foncier dans la ville de Kindu existait certes déjà. Mais, la nouveauté de la situation héritée des guerres tient du fait que celle-ci concerne non seulement des constructions anarchiques mais aussi le statut foncier.

S'agissant du lotissement RVA, celui-ci était créé par l'arrêté provincial n° 01/019/CAB/GR-MMA/94 portant établissement d'un plan parcellaire appelé RVA établi dans la commune de Kasuku dans la ville de Kindu d'une superficie de 1350 ha (1824 parcelles) réparties de la manière suivante :

Tableau 1 : Répartition de l'espace (RVA) lotis selon le plan cadastral en pourcentage

Espaces	Hectares	%
Terrains d'utilité résidentielle et commerciale	742,50	55
Terrains d'utilité publique	337,50	25
Terrains de voirie urbaine	202,50	15
Terrains de zones vertes	67,50	5
Total	1350	100

Source : Division provinciale de cadastre/Kindu

Par ailleurs, le lotissement de Hewa Bora existe à partir de l'arrêté provincial n°01/073/CAB/GP-MMA/06 du 5 juillet 2006 complétant les arrêtés n°01/104/CAB/GP-MMA/04 du 26 juillet 2004 portant modification du plan de la commune de Kasuku et créant le lotissement Aéro/Kindu. C'est ainsi que sera créé un nouveau lotissement d'une superficie de 227,50ha répartis de la manière suivante :

Tableau 2 : Répartition de l'espace Hewa Bora lotis selon le plan cadastral en pourcentage

Espaces	Hectares	%
Terrains résidentiels et commerciaux	125,125	55
Terrains d'utilité publique	56,875	25
Terrains de voirie urbaine	34,125	15
Terrains de zone verte	11, 375	5
Total	227,50	100

Source : Division provinciale de cadastre/Kindu

A lire les deux tableaux, il est à remarquer qu'actuellement toutes ces prévisions ne sont pas respectées dans leur exécution. Il n'y a plus d'espaces pour l'utilité publique, pour la voirie et pour les espaces verts à cause de la vente anarchique des parcelles par les services intervenant dans le lotissement et de l'interférence des politiciens à travers des injonctions qu'ils donnent au conservateur des Titres immobiliers. Chacun voulant avoir deux ou trois parcelles, ils se voient attribuer des parcelles prévues pour l'utilité publique, la voirie urbaine ou les espaces verts. A cet effet, toutes les avenues de nouveaux quartiers n'ont pas encore de noms et les maisons ne sont même pas numérotées. C'est le cas des blocs RVA, Hewa Bora, Omata, Makopo, Mizeituni, Tokedi...).

Néanmoins, outre l'influence politique, la pauvreté qui caractérise la majorité des déplacés de guerre était aussi déterminante pour l'occupation anarchique des blocs RVA et Hewa bora. Etant donné que la location des maisons coûte cher dans les anciens quartiers (Trois Z, Mission, Jamaïca...), la population déplacée de guerre a résolu d'occuper anarchiquement la périphérie de la ville de Kindu en créant de nouveaux quartiers ou blocs. Le tableau ci-après illustre ce phénomène d'occupation anarchique de l'espace urbain aux blocs RVA et Hewa Bora.

Tableau 3: Occupation anarchique de l'espace urbaine en hectares aux blocs RVA et HEWA BORA

Lotissement	Surface totale du lot. En ha	Surface prise sur le domaine public	Surface prise sur l'espace vert	Terrain résidentiel et commercial	Espace prise à la voirie
RVA	1350ha (100%)	337,50ha (100%)	67,50ha (100%)	742,50ha (100%)	111,3ha (54,9%)
HEWA BORA	227,50ha (100%)	56,875ha (100%)	11,375ha (100%)	125,125ha (100%)	22,120ha (64,8%)

Source : Division provinciale de Cadastre Kindu

Le premier constat qui se dégage de la lecture de ce tableau, est qu'il y a vraiment occupation anarchique de l'espace dans les deux blocs (RVA et Hewa Bora) de la ville de Kindu concernés par la présente étude. En effet, sur des espaces de 1350 ha prévus pour le bloc RVA et de 227,50 ha pour le bloc Hewa Bora, comme présentés aux tableaux 1 et 2, la situation suivante s'observe :

- en ce qui concerne l'espace destiné à l'usage public, 100% de cet espace est occupé anarchiquement dans les deux blocs, c'est-à-dire dans cet espace, il n'y a pas d'édifices publics (bureaux administratifs, marchés, terrains de jeux, écoles publiques, centres de santé...) mais des maisons des particuliers ;
- s'agissant de la surface prévue pour l'espace vert, 100% de cet espace est également occupé dans les deux blocs par des maisons des particuliers. La même situation s'observe sur l'espace prévu aux zones résidentielles et commerciales ;
- cependant, la surface réservée à la voirie quant à elle est occupée à 54,9% au bloc RVA et de 64,8% au bloc Hewa Bora créant ainsi un rétrécissement de servitude et des difficultés de canalisation en eau et d'énergie électrique.

A Kindu, les raisons de l'occupation anarchique pendant et après les guerres sont dues au fait que, pendant les affrontements armés, des régions de la périphérie de cette ville furent abandonnées par leurs habitants qui cherchèrent des zones sûres pour s'y installer. C'est le cas notamment du bloc RVA qui, pendant des guerres se trouvait dans la zone de l'aéroport de Kindu qui était en ce moment-là très sécurisé par le mouvement rebelle du RCD. Le bloc Hewa Bora, pour sa part, était occupé plus tard après les guerres par les migrants issus de l'exode rural en 2003.

Pendant la période des guerres et même avant celle-ci, les outils de planification urbaine étaient devenus non fonctionnels suite à la faillite de l'Etat cédant la place à un urbanisme de crise avec le maître mot : laisser-aller et laisser-faire.

Ainsi, depuis les guerres menées par le mouvement rebelle du RCD (1998-2003), la ville de Kindu a fait face à une montée des pratiques inhumaines de profanation des tombes. L'on a assisté progressivement à des constructions anarchiques des maisons dans plusieurs cimetières de la ville. C'est le cas par exemple de cimetière de Kasuku (rail) devenu aujourd'hui le lieu de vente des planches, le cimetière de C.E.C transformé en lieu d'habitation dans la commune d'Alunguli, le cimetière des musulmans de Lombo Lombo dans la commune de Mikelenge où l'ancien premier Ministre Matata Ponyo y a construit un hôpital moderne (clinique) et une université portant le même nom « Mapon », le cimetière de Tokoloté devenu un lieu d'habitation, et le cimetière d'Omata en voie de disparition pour ne citer que ceux-ci.

Ce qui est étonnant est que ces constructions anarchiques et illégales au niveau des cimetières sont faites sous le regard impuissant et complice des services compétents de l'Etat. De fois, certains occupants prétendent avoir des contrats des titres fonciers.

La pratique d'occupation des cimetières a commencé pendant les guerres du RCD où la ville de Kindu a eu à enregistrer des afflux importants des déplacés de guerre en quête de la sécurité. Etant donné que ces derniers n'avaient pas bénéficié de l'accueil, ils avaient érigé des maisons dans des cimetières. Aujourd'hui, cette pratique de construction au niveau des cimetières qu'on croyait propre aux déplacés de guerre, devient une pratique générale de la majorité de population de la ville ; et portant les cimetières sont des espaces publics gérés par les municipalités (communes) jadis réservés aux morts. Ces sites sont de nos jours en proie à une gestion peu responsable des pouvoirs publics (R. Ekongo, 2010). Face à cette situation, l'on constate une certaine démission de ces derniers.

Dans la ville de Kindu, la transformation d'un bon nombre de cimetières non désaffectés en des lieux d'habitation traduit la profanation de ces sites. On y voit des vivants et des morts cohabiter posant les problèmes de santé et d'hygiène publique. Cette cohabitation pose en outre le problème de la révolution des croyances et des mentalités ainsi que celui de l'inefficacité des politiques publiques en matière d'urbanisation. Ainsi, bon nombre de cimetières non désaffectés parce que n'ayant pas encore réalisé 50 ans depuis que la dernière personne ait été enterrée, sont en voie de disparition pour laisser la place aux constructions anarchiques des maisons d'habitation.

C'est dans cet ordre d'idées qu'Eric Verdeil (2003) écrit : « les modalités récentes d'occupation du littoral libanais, dans un territoire exigü, montagnard et densément peuplé, doivent être observées à la lumière des bouleversements politiques qui ont frappé le pays(...). Une longue période de guerre civile (1975 à 1990), caractérisée par un affaiblissement durable de l'Etat ... ». Ce qui corrobore avec la réalité vécue à Kindu en temps de guerre où l'Etat est affaibli, ce qui a favorisé l'occupation et la construction dans des cimetières.

CONCLUSION

Les flux migratoires exercent certes une pression considérable sur la ville en termes de demande de logement et du foncier. Cette situation a développé un nouveau mode de l'occupation foncière débouchant sur un morcellement effréné du sol urbain et conduit à la prolifération des habitats informels.

Cependant, même si les guerres ont occasionné une importante occupation des espaces de la ville de Kindu, elles n'en constituent pas pour autant l'unique cause. D'autres facteurs interviennent notamment la lenteur de la procédure d'obtention des titres fonciers, la déliquescence de l'Etat et la coutume qui jouent également un rôle négatif dans l'attribution des terres urbaines à Kindu.

En effet, les guerres n'avaient qu'occasionné les flux migratoires. Le choix des espaces à occuper par les migrants, était plus lié aux contraintes sécuritaires, provoquant ainsi un désordre foncier.

Pailleurs, c'est l'Etat lui-même à travers les géomètres et ses services attirés qui vendent des parcelles aux tiers et cautionne ses ventes irrégulières par la délivrance des titres. Ce qui compte pour ces agents de l'Etat, ce n'est pas de remettre l'ordre dans le secteur, mais de s'enrichir illégalement

Il apparaît enfin que l'urbanisation du fait des guerres et l'urbanisation légale cheminent ensemble et apparaissent en continuité et non en opposition créant à cet effet une urbanisation de crise. Il y a donc une interaction entre des intérêts privés et l'Etat, et seul le rapport de force change. D'une manière générale, l'Etat reste faible dans ses échanges avec les autres acteurs fonciers pour imposer ses vues au nom de l'intérêt général. Une partie de ces faiblesses semble résulter du fait que l'Etat occupe certes un rôle central dans le contrôle foncier, mais qu'il est également instrumentalisé par des intérêts particuliers qui bénéficient de son appui. Là encore, la différence avec la période des guerres est plus de degré que de nature.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BEAU (1991), *les villes secondaires diagnostic et propositions, gestion urbaines économie urbaine, équipement*, Kinshasa, B.E.A.U.
- Clavel P. (1999), la théorie des villes, in *Revue géographique de l'Est*.
- Ekongo Ndemba R. (2010), Des cimetières lotis à Kisangani : exemple d'un débat occulte sur la gestion des espaces publics en RDC, in *Afrique et Développement de la Recherche en Sciences Sociales en Afrique*, vol XXXV, n°4, p.p. 179-193.
- Galou V. (2002), *Pratique foncière et gestion urbaine : Evolution et dynamique spatiale d'un lotissement de Yaoundé VI*, Mémoire de maîtrise, Université de Yaoundé I.
- Gapyisi E. (1989), *Les défis urbains en Afrique*, Paris, Harmattan.
- GREPA (2004), *De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissements au Cameroun : impact sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains*, Yaoundé, FSEG.
- Imhoff K. (1964) : *Manuel de l'assainissement urbain*, Ed. DUNOD, Paris.
- Journal officiel de la RDC, code foncier du 5 avril 2006.
- Kabanga M. (2004), *Transformations économiques dans les zones de conflit Nord- Kiv, et Maniema*, PNUD.
- Lapika Dimonfu (1998), *Problèmes fonciers et politiques agricoles en Afrique Centrale*, CERDAS, Kinshasa.
- Otemikongo Mandefu (2008), *Méthodologie de la science politique*, L1 SPA, UNIKIS, 2008 (inédit).
- Tribillon J.F. (1993), *Villes africaines. Nouveau manuel d'aménagement foncier*, Adef, Paris.
- Verdeil E. (2003), *Entre guerre et reconstruction : Remblais et empiètements littoraux à Beyrouth*, éd. Rue d'ULM, Paris.
- Verhaegen, B. (1974), *Introduction à l'histoire immédiate. Essai de méthodologie qualitative*, Duculot, Gembloux.