

## Densification du bâti et organisation urbaine dans l'espace planifié de la commune de Matete à Kinshasa (RDC)

### [ Building densification and urban organization in the planned area of the Matete commune in Kinshasa (DRC) ]

**Alain Bosco Mansila Baketa<sup>1</sup>, Shuku Onemba Nicolas<sup>2</sup>, Jean Claude Mashini Dhi Mbita<sup>3</sup>, and Mavinga Mvumbi Sylvain<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>Doctorant et chef de travaux à L'UPN et au Département de Géographie-Gestion de l'Environnement, ISP, Gombe, Kinshasa, RD Congo

<sup>2</sup>Prof au Département de Géographie, Environnement et Géomatique de l'université d'Ottawa-Canada, Chercheur en Sciences forestières, bioénergies de l'Université Laval, Canada, Professeur Associé à l'Institut de l'Environnement et Développement durable de l'Université Laval-Québec et Professeur au Département de Géographie-Gestion de l'Environnement de L'institut Supérieur Pédagogique de la Gombe, Kinshasa, RD Congo

<sup>3</sup>Professeur Ordinaire, Département de Géographie-Sciences de l'Environnement, Université Pédagogique Nationale, Kinshasa, RD Congo

<sup>4</sup>Université Président Joseph Kasa-Vubu, Faculté des Sciences Agronomiques et Environnement, Département de Gestion de Ressources Naturelles et Biodiversité, Professeur Docteur, Enseignant-Chercheur en Sciences de l'environnement, BP 314 Boma-RDC, Unité de Communication Environnementale, Département de Géographique et Gestion de l'Environnement, Institut Supérieur Pédagogique de la Gombe, RD Congo

---

Copyright © 2026 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the *Creative Commons Attribution License*, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

**ABSTRACT:** Built on the alluvial plain of Kinshasa, the planned city of Matete is bordered on its peripheral areas by green spaces and benefits from a diversity of housing types and facilities laid out on serviced grids, compared to other neighborhoods of the city. Demographic pressure, population densification, and the spread of self-built housing on the former grid-based urban fabric—largely driven by rural exodus, the departure of colonial settlers on the eve of independence, the decline of the National Housing Office (ONL), the anarchic occupation of land extending to the foothills of hilly zones in complicity with the customary authorities of the time, and finally the shift to the rent-to-own system during the Zairianization period—are among the main factors underlying the current transformation of this former turnkey housing area. A local land-use and development plan has now become necessary in order to address the effects of this spontaneous growth generated by upward urbanization.

**KEYWORDS:** urban organization, built densification, planned housing, demographic pressure, development plan.

**RESUME:** Bâtie sur la plaine alluviale de Kinshasa, la cité planifiée de Matete est bordée dans sa partie périphérique par des espaces verts et bénéficie d'une diversité d'habitat et d'équipements sur des trames assainies comparativement aux autres quartiers de la ville. La pression démographique, la densification du peuplement et du bâti auto-construit sur l'ancien tissu en damier, provoquée en majeure partie par l'exode rural, le départ des colons à la veille de l'indépendance, le déclin de l'Office National du Logement, (ONL en sigle), l'occupation anarchique des terres jusqu'aux pieds des zones collinaires en complicité avec les autorités coutumières de l'époque et enfin le passage au régime de location-vente pendant la zaïrianisation, sont autant des facteurs à la base de la métamorphose actuelle de cet ancien habitat clefs à main.

Un plan local d'aménagement s'avère désormais nécessaire afin de palier à cet effet de spontanéisme créé par cette urbanisation ascendante.

**MOTS-CLEFS:** organisation urbaine, habitat planifié, densification du bâti, pression démographique, plan d'aménagement.

## 1 INTRODUCTION

Matete est l'une de 24 communes que constitue la ville de Kinshasa en RDC. Elle est constituée de deux types d'habitat principaux à savoir: l'habitat planifié d'origine coloniale dans sa partie centrale et l'habitat spontané ou d'auto-construction, de création plus récente, qui la ceinture dans son hinterland (Kadilekoloko et al, 2023). L'habitat planifié qui domine en superficie dans ladite commune a été le mode de production de logement pour les Africains le plus répandu à Kinshasa comme dans les grandes villes congolaises (Kazaku, K., 2024). Ce mode a été en vigueur à l'époque coloniale dans le cadre d'un urbanisme ségrégatif et très volontariste appliqué jusqu'à nos jours.

La cité comptait divers quartiers populaires aménagés ou planifiés et relativement bien équipés: des blocs de logements en petits ensembles collectifs, soit à étage d'un seul niveau à destination résidentielle ou commerciale, soit pavillonnaire, tous très exigus, dans un lotissement en damier très morcelé avec voirie asphaltée très dense, doublés des réseaux d'assainissement à ciel ouvert ou souterrains très hiérarchisés, avec équipements résidentiels multiples (Des projets d'habitat planifié, 2015).

Malheureusement, du fait de l'effondrement de l'autorité de l'Etat en matière de gestion des villes et de la croissance démographique incontrôlée dans la ville de Kinshasa, les quartiers planifiés connaissent de nos jours, une pression démographique impressionnante et incontrôlée évoluant dans un espace habité aux dimensions restées jusque-là inchangées. (Michel, B. 2022). Cette explosion de la population ainsi que de ses densités spatiales engendrent de nouveaux problèmes d'urbanisme et d'environnement au sein des quartiers dits planifiés. L'ampleur de la dynamique et de la dégradation de l'habitat varie d'une unité spatiale à l'autre au sein d'un quartier et est fonction de plusieurs facteurs, notamment: le poids démographique, l'accessibilité par rapport aux points structurants d'attraction, la densité des réseaux d'équipements, la densité des activités, etc. (Azizou et al, 2021).

Nous examinerons, dans la présente étude, la dynamique urbaine ainsi exposée, fondée sur une organisation urbaine spécifique et marquée par une densification du bâti de plus en plus perceptible. Nous aboutirons du point de vue de l'aménagement du territoire à une proposition concrète de structuration urbaine fondée sur des spécificités du cadre urbain de l'espace planifié de Matete.

Après plus de 50 ans d'existence, la majorité des quartiers de Kinshasa érigés à l'époque coloniale ont connu une évolution souvent qualifiée de régressive (Gloire K., 2022). Construits sur un certain respect des normes urbanistiques pour les cités indigènes, ces quartiers respectaient un certain standing et offraient aux habitants des conditions de vie confortables. La croissance démographique exponentielle qui caractérise la ville de Kinshasa a eu des effets sur tous les plans, notamment dans l'organisation et le fonctionnement de la ville. Matete qui fut à l'origine bien structurée avec très peu de problèmes d'urbanisme, fut considérée comme l'une des communes les plus urbanisées de la ville. Avec tous ses réseaux (voirie, assainissement, adduction d'eau et électricité) ainsi que ses équipements d'infrastructure, l'entité administrative de Matete ne rencontrait pratiquement pas les problèmes que ses habitants vivent aujourd'hui. Nous citons notamment la densification du bâti parcellaire, la précarité des installations sanitaires, les problèmes d'aménagement relatifs à la voirie ainsi que le réseau d'assainissement, etc.

Malheureusement, avec le départ des colons, la pression démographique et la faiblesse de l'Etat congolais dans la gestion de l'espace, l'anarchie fut installée, entraînant une pression de l'habitat sur des espaces autrefois libres. Par ailleurs, à l'échelle de la commune, les terrains de jeux, les espaces verts sont littéralement envahis, vendus ou lotis avec la complicité des autorités municipales et celles des affaires foncières. Ce qui traduit une crise de gestion urbaine et le site de Matete, qui faisait partie de ces zones autrefois confortables, a connu une dynamique importante au point de perdre complètement sa physionomie d'antan.

Le plan de Kinshasa mettait en évidence l'organisation de l'espace kinois (Flouriot J., 1975). Une organisation qui montrait une affectation des sols en différentes zones à savoir: des zones d'habitation, des zones d'activités diverses, des espaces libres, de loisirs, des espaces verts, des espaces publics et à usage privés, etc. Pour Matete, on pouvait noter dans ce plan le développement des aspects relatifs à l'habitat (la croissance, la typologie et la dynamique), à la population (la répartition, la densité, les catégories socio-professionnelles, la structure et la dynamique), les activités, la voirie, le transport, les réseaux divers, les équipements de base, etc.

Matete, cité planifiée des années 1950 disposant de toutes les infrastructures et espaces verts disponibles, semble manifestement aujourd'hui défigurée avec ses parcelles surchargées de constructions multiformes, réduisant remarquablement l'espace vital des occupants. L'organisation urbaine de ce cadre spatial paraît aujourd'hui dépassée (Ndalibandu A., 2016).

La question ci-dessous sous-tend la recherche, il s'agit de:

Comment se présente l'organisation urbaine actuelle de Matete, au départ d'un tissu confus et densifié et quelles sont les pistes de solutions proposées afin de palier à cette crise urbaine et le modèle d'aménagement et de structuration spatiale proposé afin d'y améliorer considérablement les conditions de vie de la population urbaine ?

L'habitat de Matete a connu une très forte croissance démographique qui s'est traduite par une occupation de plus en plus dense de tous ses espaces verts, la croissance des indices d'occupation du sol ainsi que la transformation de son habitat d'origine (Mansila A., 2015). Les principales conséquences de cette croissance sont nombreuses, il s'agit entre autres de la disparition des espaces verts, la surcharge des différents réseaux du quartier notamment celui d'adduction d'eau et d'électricité, d'assainissement ainsi que de la voirie, de même une dégradation généralisée à l'échelle du quartier et des parcelles (Muhoza et al, 2022).

L'enracinement des populations et l'accroissement de la taille de familles propriétaires seraient dus, d'une part, à l'arrivée massive de la population du milieu rural et, d'autre part, aux mouvements naturels de la population kinoise elle-même avec comme corollaire la consommation et l'occupation en tâche d'huile de tous les anciens espaces verts prévus dans le plan d'urbanisme de Matete en 1955. La taille très réduite des parcelles variant de 120 à 200 m<sup>2</sup> en moyenne dans les quartiers planifiés contre 300 à 400 m<sup>2</sup> dans les quartiers spontanés périphériques serait le fait sociologique que ces logements, prévus à l'avance pour la classe moyenne ouvrière par les colonisateurs, ne prévoient aucun autre type de logement.

L'exiguité des logements habités de 30 à 36 m<sup>2</sup> en moyenne, destinés à l'origine soit aux célibataires soit aux jeunes mariés serait dû au fait qu'ils étaient conçus de l'extérieur et souvent par des étrangers qui n'ont pas tenu compte du mode de vie de la population locale. Les évolutions actuelles de l'habitat et de l'organisation urbaine conduiraient à un désordre urbain se caractérisant par une anarchie sans précédent où la population reste et demeure le seul maître dans ledit secteur et agirait sans avis préalable des services compétents en la matière. Devant cette situation, le vécu de la population locale ne semblerait nullement être perturbé par les évolutions actuelles.

#### PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MATETE

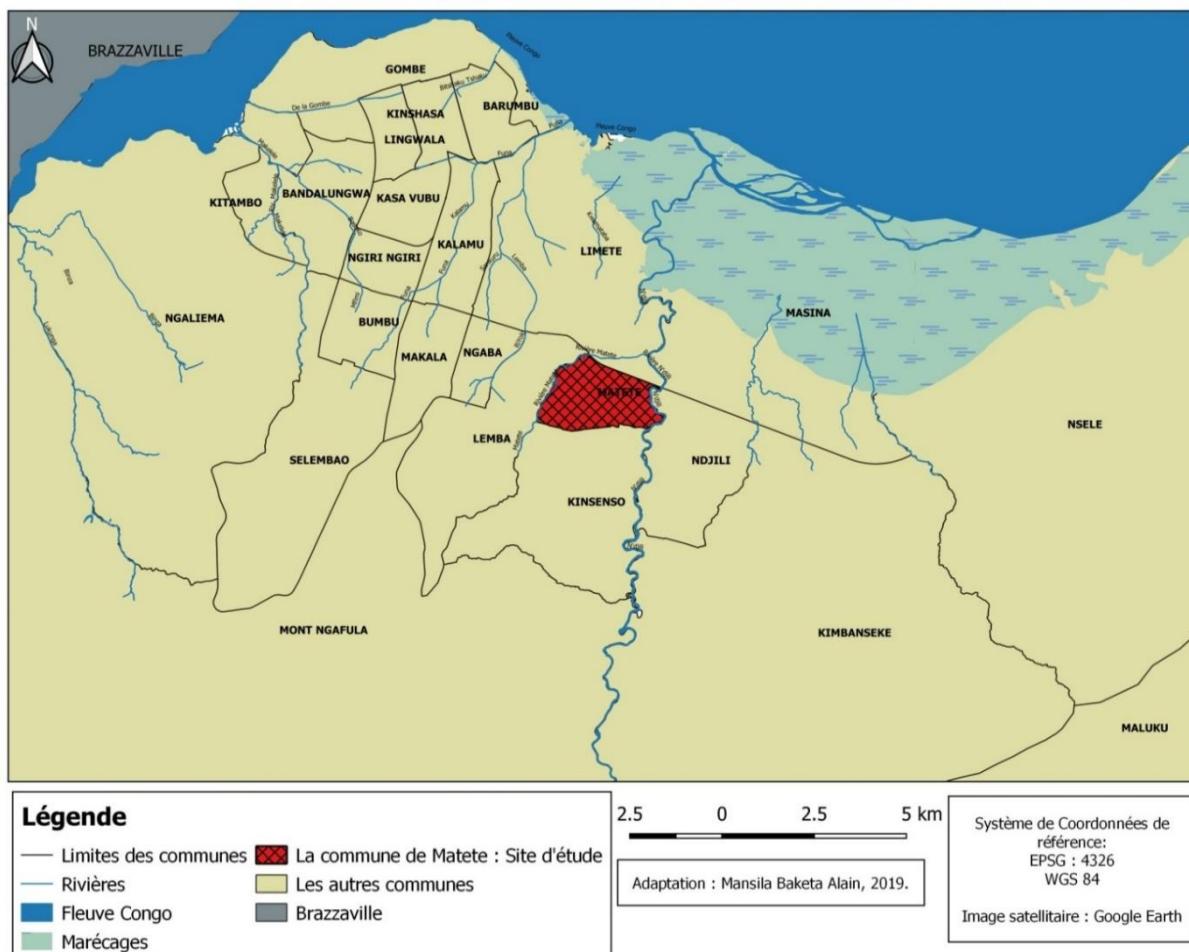


Fig. 1. Carte administrative de la commune de Matete

La commune de Matete possède un total de 14 quartiers et se subdivise en 55 localités dont 29 localités planifiées de création coloniale (242ha, soit 51,5%) et 26 localités spontanées plus récentes (238ha, soit 48,5%). Les quartiers avec habitat planifié sont localisés à l'Ouest et ceux avec habitat spontané se retrouvent à l'Est.

L'espace de la commune de Matete est localisé dans la partie méridionale de la plaine de Kinshasa à 320 m d'altitude moyenne. Il est d'inclinaison Ouest-Est plus remarquable dans sa partie orientale, entre le chemin de fer et la rivière N'djili où l'altitude culmine jusqu'à 280 m. A ce titre, Holenu Mangenda, H. (2020) affirme que les cités planifiées ont pu être édifiées sur des sites en pente naturelle afin de permettre un bon ruissellement de leurs eaux pluviales qui faciliteraient par conséquent l'évacuation des eaux vannes. Matete est un site qui fait partie des 24 communes de la ville de Kinshasa, situé dans la partie Sud-Est de l'agglomération avec une superficie de 4,88 km<sup>2</sup>.

Géographiquement, elle est limitée respectivement (Fig.I): au Nord, par la commune de Limete, dont elle est séparée par le boulevard Lumumba, au Sud, par la commune de Kisenso, à l'Est: par la commune de N'djili, dont elle est séparée par la rivière N'djili et enfin à l'Ouest par la commune de Lemba, dont elle est séparée par la rivière Matete.

#### **LES TRAITS PHYSIQUES**

Le trait physique de Matete est dominé par les éléments marquants de la géographie du site. De par son aménagement, la commune de Matete se subdivise en deux espaces dont un espace planifié d'origine coloniale et un autre espace non planifié ou spontané, post colonial. Plus au sud s'étend la zone collinaire de la commune de Kisenso, dont les altitudes varient entre 340 et 440 m et qui domine en hauteur sur tous les points culminants de la commune (Mansila A. et al, 2015).

L'espace planifié, loti et construit entre 1955 et 1958 a bénéficié de la présence de plusieurs types d'équipements urbains. Ces équipements sont inexistant dans l'espace postcolonial. Son niveau d'aménagement ainsi que l'importance de son bâti ont été à la base de cette forte attraction démographique que l'on continue à ressentir jusqu'aujourd'hui dans ladite commune.

Deux rivières traversent la commune de Matete, la rivière Matete dans sa partie Nord-Ouest et la rivière N'djili dans sa partie Est. Partiellement aménagé, le site de Matete dans sa partie Est reçoit toutes sortes de déchets et d'ordures ménagères compliquant ainsi ça et là l'écoulement des eaux et provoquant des inondations désastreuses le long du lit et sur sa vallée qui supportent pourtant des constructions résidentielles.

En effet dans les quartiers planifiés, les densités du bâti et de l'aménagement de l'espace ont considérablement réduit les terres nues (Mansila A. et al, 2015). A contrario, les quartiers d'auto-construction périphériques bâties sur des plaines et vallées inondables des rivières Matete et N'djili ont des sols nus et très humides. Ce qui explique la présence des éboulements importants, des érosions et des marécages, soit aux pieds des collines de Kisenso, soit le long des vallées des rivières, celle de la N'djili principalement. De ce fait, Mavinga (2025) fait savoir à la communauté scientifique que ces griefs renforcent la mal gouvernance environnementale et soumettent la gestion environnementale urbaine à l'épreuve d'une crise multidimensionnelle, savoir: dualité de droits foncier et essor d'occupations spontanées, étalement de l'espace urbain, fragilisation des espaces biophysiques, des atteintes environnementales multiples, etc.

L'urbanisation planifiée et l'auto-construction ont fait disparaître l'écosystème naturel de l'espace de Matete. La végétation naturelle a été repoussée loin des zones habitées du fait des nombreuses actions dévastatrices entreprises systématiquement par les citadins à la recherche des bois de chauffage, à la conquête de terres à lotir et à aménager pour l'agriculture. Quelques touffes d'arbres et des bambous plantées persistent encore malgré tout, en amont de la vallée de la N'djili.

L'objectif de cette recherche demeure le droit de vivre dans un cadre de vie décent, élément indispensable du droit à des conditions de vie adéquates, est consacré dans des nombreux instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, notamment la déclaration universelle des droits de l'homme et le pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Cela semble être le cadre idéal auquel chaque habitant aspire.

## **2 MÉTHODOLOGIE**

Pour réaliser l'étude, le recours à la méthode qualitative a été nécessaire, elle a permis aux enquêteurs d'accéder aux données de type qualitatif sur le milieu d'étude, notamment des questions relatives à l'état du logement parcellaire principal, à la densification du bâti, à celle de la population, aux migrations successives et enfin à la qualité de vie dans la commune (modèle d'aménagement intra-parcellaire et dans le quartier)

Dans le cadre de cette étude, la méthode quantitative nous a permis d'élaborer un questionnaire d'enquête et quantifier les informations reçues après dépouillement. Ainsi pour pouvoir mieux interpréter les résultats de l'étude, le recours à ces méthodes a permis de mieux cerner le cadre spatial depuis ses origines, en expliquant les différents comportements qui ont présidé à son évolution actuelle. Outre la méthode, les techniques suivantes ont été associées:

D'abord, une pré-enquête a permis de silloner la commune de Matete pendant le trimestre juin-septembre 2020 en vue d'y explorer et palper les différentes réalités en rapport avec notre travail par l'observation et la capture des quelques images; ensuite, une enquête par sondage: qui a permis de cibler les différents ménages (376 au total sur le 1880 que comptait notre terrain d'étude) auprès desquels nous devrions faire notre descente et à l'intérieur de chaque composante de cet espace, nous avons souscrit pour une échelle de sondage de 1/5; c'est à dire que nous devrions interroger des ménages par intervalle de 5 et enfin l'interviews auprès des responsables de ménage ou personnes cibles en vue de nous fournir les informations nécessaires à notre étude, ainsi que de nos divers entretiens avec les chefs de différents services administratifs de la commune.

A l'issue de ces enquêtes, la recherche a pu avoir accès aux données de type qualitatif sur le milieu d'étude entre autres des questions relatives à l'état du logement parcellaire principal, à la densification du bâti, à la densification de la population, aux migrations successives et enfin à la qualité de vie dans la commune. En voici quelques-unes:

En ce qui concerne l'état du logement parcellaire principal, près de 60% des logements pavillonnaires et à étage ont subi diverses modifications du fait de la pression démographique dans la cité afin de les rendre plus spacieux, plus aéré, moins encombrant et de les adapter aux tailles actuelles de ménages de plus en plus exigeantes. Les propriétaires des logements affirment que ces logements sont trop exigus, d'origine étrangère, inadaptés aux réalités locales africaines (près de 43%), et qu'il faudrait améliorer la superficie de chacune des pièces (près de 16%) dans le souci de les rendre plus moderne dans le cas où les propriétaires seraient plus fortunés.

Un total de 732 constructions supplémentaires aux logements planifiés a été érigées dans les 376 parcelles enquêtées, une moyenne générale de 3 constructions supplémentaires (appelées communément annexes) par parcelle se dégage et plus précisément 2 à 3 constructions dans près de 60% des parcelles et 4 à 6 constructions dans presque 27% des parcelles enquêtées. Ces constructions supplémentaires aux logements planifiés de l'Office des cités Africaines étaient généralement de petites dimensions spatiales du fait de l'exiguité des superficies des parcelles du lotissement planifié variant rappelons-le de 94 à 241 m<sup>2</sup> inclus celle des logements planifiés.

La prolifération des constructions supplémentaires intra-parcellaires dans la cité planifiée de Matete a favorisé le développement de plusieurs fonctions résidentielles au sein de cet habitat dont la destination initiale était essentiellement le logement des citadins. Plusieurs autres fonctions accompagnent désormais cette fonction principale à l'origine: l'extension de la fonction logement (location, cuisine extérieure, etc.); pour près de 40% des constructions; l'aménagement des installations sanitaires (w.c. et douches); pour près de 33% des constructions; l'implantation des services commercialisés (maison de communication, salon de coiffure, dépôts divers, atelier de couture, boutique et magasin d'habillement, vivres frais, etc.); pour près de 20% des constructions; l'installation de la petite industrie et artisanat (garage, ajustage, menuiserie-ébénisterie, et autres notamment: quado, service de vente de pneu d'occasion, maison de vente de pièces de rechange); pour près de 7% des constructions.

Concernant l'enquête par questionnaire, la recherche a opté pour la technique de sondage dite systématique, qui consiste à attribuer à chaque élément de la population totale une probabilité donnée de pouvoir figurer dans l'échantillon. C'est-à-dire que tous les éléments de la population totale doivent être représentés dans l'échantillon en proportion égale. Cette technique est plus facile à réaliser parce qu'elle se fait selon l'ordre des éléments déjà préétablis sur les terrains notamment par l'alignement en série de blocs respectifs. Elle consiste à utiliser un intervalle régulier selon une progression arithmétique.

A l'intérieur de chaque composante de l'espace planifié de Matete, une échelle de sondage de 1/5 a été retenue (1 bloc/5). En plus, au sein de chaque bloc retenu pour notre échantillon, le choix du logement à enquêter a également suivi la progression arithmétique des numéros des blocs variant de A à D. (Exemple: Nº1/A, 6/B, 11/C, 16/D...).

Un échantillon de 376 blocs sur un total de 1857 a été couvert dans tout l'espace planifié de Matete dont 180 ménages dans les localités avec habitat pavillonnaire puis 196 ménages dans les localités avec habitat à étage. Un total de 29 localités a ainsi été sillonné par les enquêteurs à raison de 15 localités pour l'habitat de type pavillonnaire et de 14 localités pour l'habitat à étage.

### 3 RÉSULTATS ET DISCUSSIONS

#### 3.1 ORGANISATION SPATIALE

La commune de Matete stricto-sensu s'étend sur 480 hectares (Tab.1 et Fig. II). Les quatorze quartiers sont subdivisés en 55 localités dont 29 d'habitat planifiés de création coloniale et 26 plus récentes et d'auto construction. Les quartiers planifiés couvrent 242 hectares, soit 51,5% de la superficie totale et bénéficie d'une accessibilité géographique favorable dans la commune. Cette partie Sud de la plaine de Kinshasa de 320 m d'altitude en moyenne est légèrement inclinée vers l'Est où le chemin de fer qui le traverse se situe à près de 300 m d'altitude.

*Tableau 1. Organisation spatiale de la commune de Matete*

Nº	Quartiers	Sup. (ha)	Localités planifiées (création coloniale)	Localités spontanées (récentes)
01.	GENERAL BASUKI	20	Bateke I, Singa I, Vitamine I	
02.	DONDO	20	Bahumbu I, Lokele I, Mpudi	
03.	LUBEFU	20	Anunga, Mongo	
04.	LUKUNGA	25	Mandina, Mboloko, Viaza	
05.	LOHAKA	20	Kinsimbu I	Kinsimbu II, Bahumbu II, Lokele II
06.	LUNIONZO	45	Kunda I, Ngilima I	Bateke II, Kunda II, Ngilima II
07.	LUMUMBA	40	Banunu I, Kwenge I	Banunu II, Kwenge II
08.	MALEMBA	105		Bobolo, Kiboko, Mabanza Tosalisana, Toyokana
09.	MAZIBA	65		Ekwete, Niongi, Mozindo Monzasay, Epalu, Monzibila
10.	MBOMB'IPOKU	25	Malandi I, Mutoto	Malandi II
11.	SANKURU	25	Bantandu I, Lokoro, Mai- Ndombe	Bantandu II
12.	SUMBUKA	25	Baboma, Kinzazi, Pululu I, Tomba I	Pululu II
13.	TOTAKA	25	Kinda I, Ngufu	Kinda II, Vitamine II, Singa II
14.	VIVI	20	Batende I, Kinsaku	Batende II
<b>Nombre de localités</b>		<b>29</b>		<b>26</b>
<b>TOTAL</b>		<b>480 ha</b>	<b>242 ha (51,5%)</b>	<b>238 ha (48,5%)</b>

Source: Bureau de la commune de Matete, rapport annuel 2018

Les quartiers d'auto-construction sont essentiellement périphériques: les uns occupent les versants et les vallées inondables des rivières Matete et N'djili ceinturant la plaine de Matete à l'Est, au Nord et au Nord-Ouest, les autres plus méridionales s'accrochent sur les pentes des versants des collines de Kisenso. Katalayi H. (2014) déclare à ce propos qu'il s'agit d'un simple prolongement des espaces planifiés par des populations démunies, non seulement en quête d'une parcelle d'habitation, mais aussi et surtout pour profiter de la commodité de ces dites cités. Ces espaces d'extension ont été bâtis de façon anarchique, sans respect des normes urbanistiques officielles. Nous pouvons présenter un bref regard de la dynamique de l'habitat dans la ville de Kinshasa avant de dégager un peu plus loin la situation spécifique de Matete.

### 3.2 TYPE DE CITÉS

#### 3.2.1 LA CITÉ PLANIFIÉE DE MATETE

Le site planifié de Matete, appartenant à la catégorie des communes de la ville basse a été à l'origine une zone annexe dirigée par le chef coutumier de la famille Molo, de ce fait les premiers occupants de cette commune furent les Batéké. Les quartiers de Matete, lotis et construits durant 3 ans de 1955 à 1958 par l'Office des cités africaines (O.C.A.) qui deviendra Office nationale du logement (O.N.L.) plus tard en juin 1965. Sa principale mission était l'acquisition des terrains incultes et leur mise en valeur par la construction des quartiers planifiés. Matete fut un site possédant en son sein des quartiers d'habitat planifié extrêmement équipé: la voirie revêtue, la présence d'un réseau d'adduction d'eaux usées enfouies sous terre, d'un réseau d'évacuation d'eaux ménagers à ciel ouvert; bref, elle fut un site avec omniprésence d'équipements d'infrastructure. Ces constructions à fonds d'avance que le pouvoir colonial attribua aux travailleurs congolais étaient composées des logements jointifs en bande fait des bâtiments en bloc de quatre maisons à un ou deux niveaux (Junior, M. K, 2018).

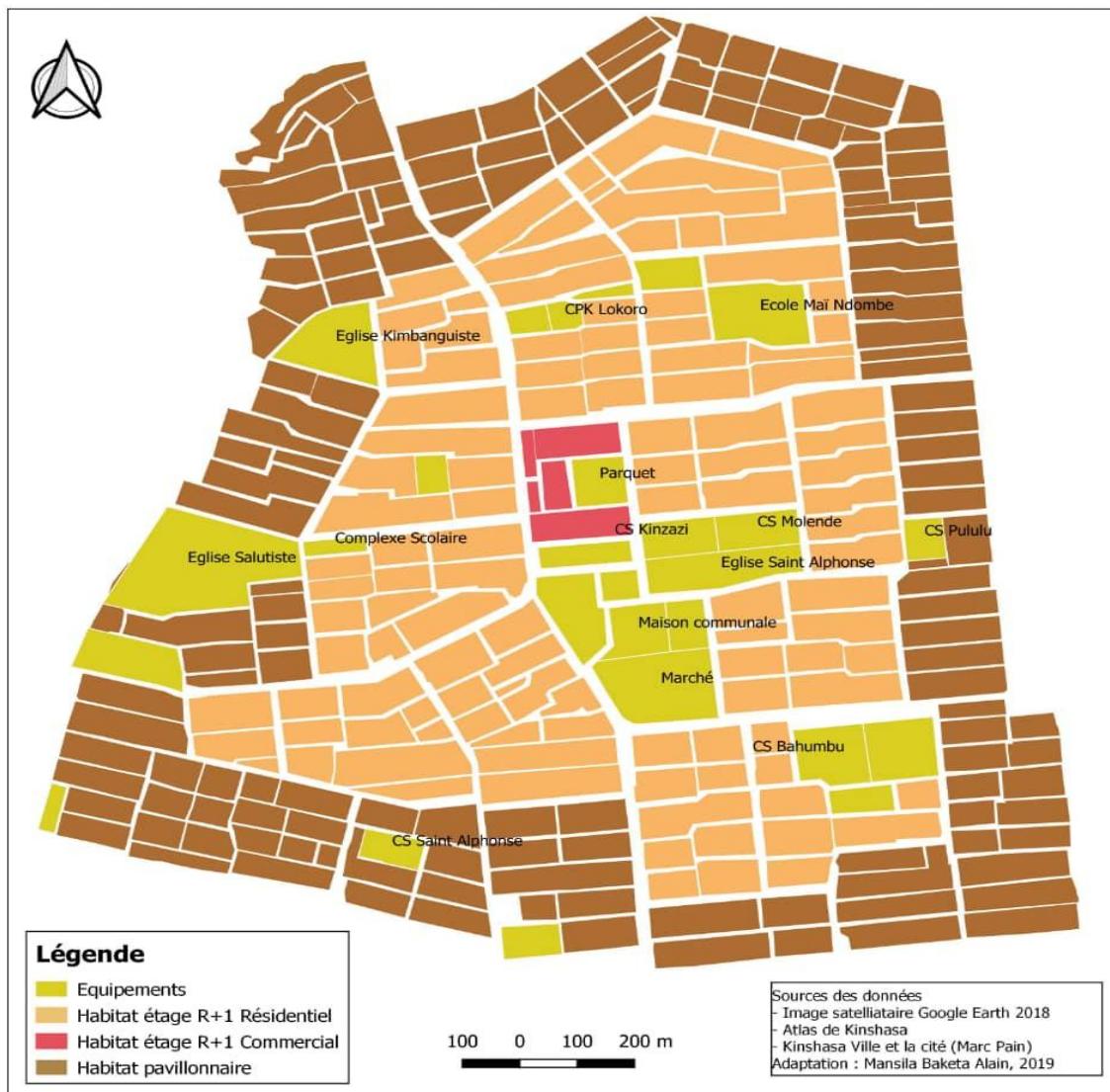


Fig. 2. Organisation spatiale de Matete planifié

Sur le plan spatial, l'Office des Cités Africaines a reparti les blocs de logements de la manière suivante: les blocs-logements pavillonnaires ont été construits à la périphérie de la cité pour pouvoir ceinturer les blocs-logements en étage exclusivement résidentiel. A leur tour, ceux-ci ont aussi ceinturé les blocs-logements de la localité Tomba qui a également prévu la fonction commerciale mêlée à celle du logement du fait de sa position plus centrale.

L'habitat planifié fut un mode de production de logement pour ouvriers et cadres moyens indigènes, il fut introduit dans plusieurs villes du Congo belge. Il concernait les logements des camps des travailleurs des cadres des entreprises privées comme l'Office de Transport au Congo (OTRACO) et ceux des camps militaires.

Matete a été construite pour accueillir les ouvriers travaillant à Limete industriel, sur le bord de la rivière qui porte le même nom (Katalayi H., 2014). Ses habitations sont soit en pavillon comme dans les localités de Kunda et de Bateke, soit à étage comme dans les localités d'Anunga, de Mongo, etc. Cette cité a une notoriété pour ses quincailleries, ses ateliers de montage de carrosseries et ses dépôts de matériaux de construction. Son principal marché est un important centre commercial de la ville qui dessert aussi les communes voisines de Ndjili, Lemba et de Kisenso.

Pour Mansila A. & al. (2015), l'Office des Cités Africaines, organisme planificateur a construit 1857 blocs de 4 à 8 logements chacun dont 914 blocs de logement d'habitat pavillonnaire et 943 blocs des logements avec étage. L'habitat pavillonnaire occupait la périphérie du secteur planifié tandis que l'habitat des petits ensembles collectifs (R+1, soit rez-de-chaussée + étage) occupait la partie centrale de la zone planifiée (Fig.n°2). Dans cet univers d'habitat planifié, les logements et les équipements résidentiels d'infrastructures (écoles, marchés, centre de santé, bâtiments administratifs de la police et judiciaire, espaces verts...) couvraient 226 hectares soit 91% de la superficie et la voirie toute asphaltée et doublée d'un réseau d'assainissement couvrait 21 hectares soit 9% de la superficie totale. Le site de Matete dans sa partie planifiée était un modèle d'aménagement disposant d'un important réseau des caniveaux et des collecteurs

des eaux usées et pluviales, des égouts et d'une voirie très performante comprenant 93 Km des routes dont 91 sont recouvertes de bitume soit 97,8 %.

D'après Katalayi H. (2014), Matete fait partie des cités planifiées nées de cette zone industrielle de Limete. Comparativement aux communes de Bandalungwa, Kalamu et Lemba, Matete est constituée de toutes les variantes de logements en bandes ou isolés construits pour les fonctionnaires. On y retrouve une population d'un niveau social supérieur à la moyenne, c'est-à-dire, les cadres moyens, des clercs et employés qualifiés, à l'exception de Matete plus ouvrière.

**Tableau 2.** Répartition de localités selon le type de logement dans le site planifié de Matete

Quartiers	Type de logement		
	Pavillonnaire	Etage (R+1)	
	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
Général BASUKI	Bateke I, Singa I, Vitamine I		
DONDO	Lokele I	Bahumbu I, Mpudi I	
LUBEFU		Anunga, Mongo	
LUKUNGA	Viaza	Mandina, Mboloko	
LOHAKA	Kinsimbu I		
LUNIONZO	Kunda I, Ngilima I		
LUMUMBA	Banunu I, Kwenge I		
MBOMB'IPOKU	Malandi I	Mutoto	
SANKURU	Bantandu I	Lokoro, Mai-ndombe	
SUMBUKA	Pululu I	Baboma, Kinzazi	Tomba
TOTAKA	Kinda I	Ngufu	
VIVI	Batende I	Kinsaku	

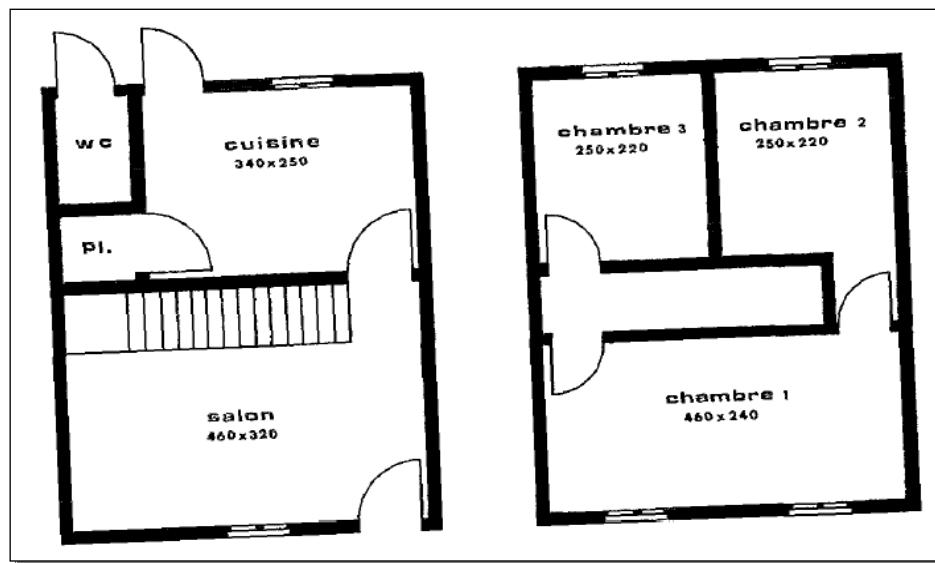
Source: Enquêtes personnelles, juin-septembre 2020

Le tableau 2 et la figure II présentent la répartition de localités selon leur type de logements: 15 localités périphériques avec un habitat de type pavillonnaire et quatorze localités centraux avec un habitat de petits ensembles ou en étages. Toutes ces localités sont uniquement résidentielles, seule celle de Tomba qui a également prévu la fonction commerciale mêlée à celle du logement du fait de sa position centrale dans la commune et surtout de son extension dans la zone d'équipements publics: le marché, la maison communale, les bâtiments judiciaires, de la police, de la poste, du foyer social, le centre médical, le terrain de football ainsi que les écoles et la paroisse catholique, etc.

A l'intérieur de ces îlots furent construits plusieurs blocs de maisons subdivisés en parcelles-logements, construites dans des parcelles de dimensions vastes avoisinant les 120 à 200 m<sup>2</sup>. Ce sont des logements jointifs en bandes à un ou deux niveaux.

Les blocs de deux ou quatre logements sont les plus fréquents, disposés selon un plan géométrique. L'habitat est de bonne qualité avec sols, huisseries en métal, charpente en bois et toitures en plaques de fibrociment, peintures intérieures et extérieures. Le quartier est équipé en eau et en électricité. La voirie est assainie. Trois types de logement peuvent être retenus. Dans des blocs de taille variable, plusieurs logements jointifs sont réunis. Le cas le plus fréquent rassemble quatre logements par bâtiment:

- **Un 1<sup>er</sup> type pavillonnaire de fonction résidentielle:** les logements comportent chacun un séjour (3,5 x 3 m), une cuisine (3 x 2,2 m), deux chambres (3 x 2,6 m et 3,5 x 1,8 m), un coin WC-douche;
- **Un 2<sup>ème</sup> type à étage de fonction résidentielle:** plus grand, comprend un étage réservé aux chambres. Le rez-de-chaussée est fait d'un salon (4,6 m x 3,2 m) et d'une cuisine (2,5m x 3,4m). L'étage comprend trois chambres dont la superficie varie de 5,5 m<sup>2</sup> à 11 m<sup>2</sup>. On comprend qu'on ait parlé au sujet de ces genres de maisons, de « maisons de poupées »;
- **Un 3<sup>ème</sup> type en étage de fonction commerciale:** le salon du rez-de-chaussée est remplacé par une boutique. Le salon lui-même est installé à l'étage et la dimension des chambres se trouve encore réduite. Ces logements sont réunis dans des blocs de 32 m de long et larges de 7,60 m.



*Fig. 3. Plan d'un logement (R+1) de fonction résidentielle dans une cité planifiée*

Source: (PAIN M., 1984) Kinshasa, La ville et la cité, p.154

### 3.2.2 LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ

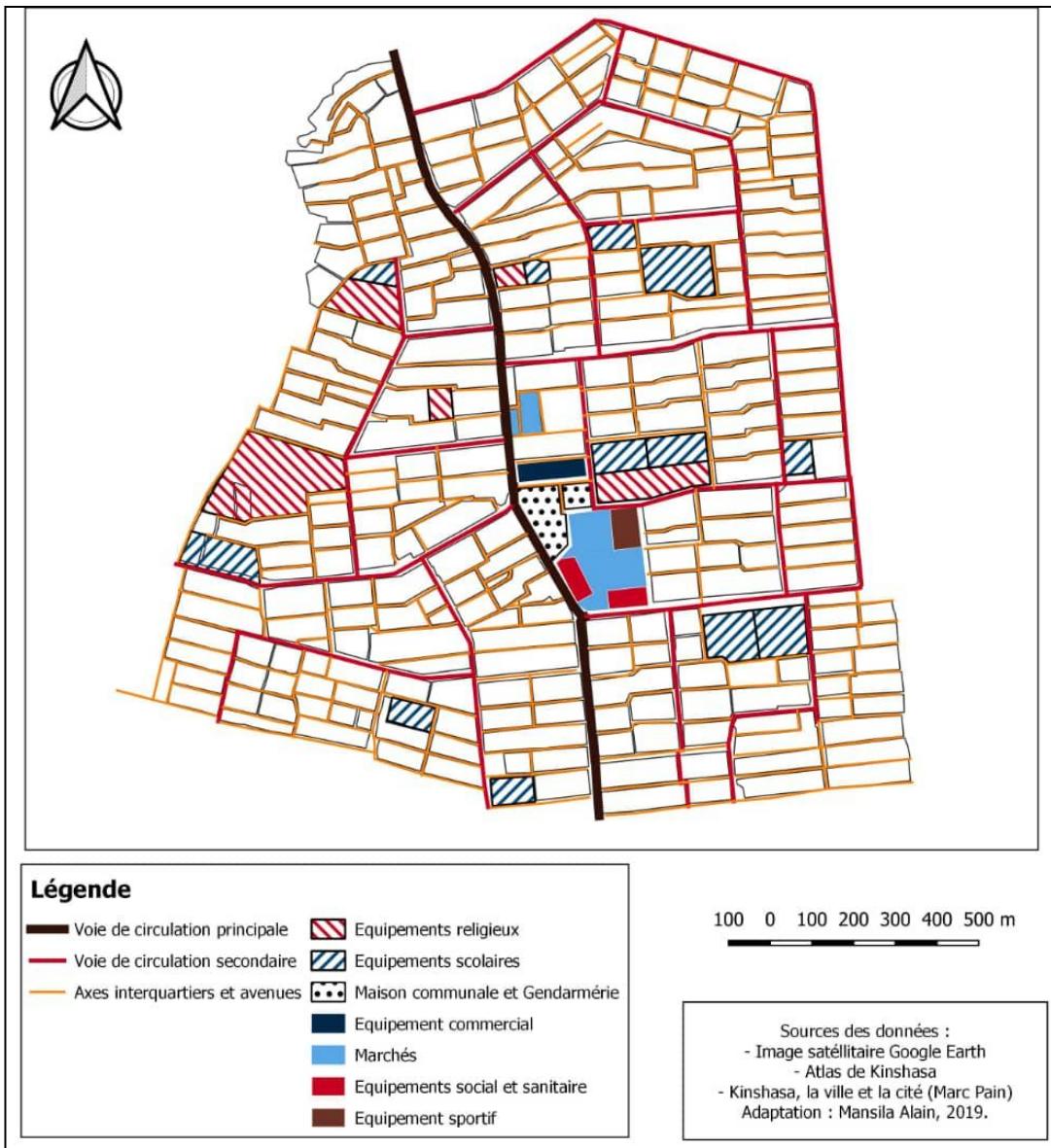
La production de cet habitat auto construit à Matete date des premières décennies postcoloniales du fait de l'effondrement de l'autorité nationale ou municipale en matière de gestion des villes. Matete a donc subi cette forme d'urbanisation ascendante pauvre, car ses populations de revenus faibles ont pris en charge le lotissement, la construction des logements et l'aménagement des quartiers sur des sites périphériques impropre à l'urbanisation, notamment sur les pentes et des vallées marécageuses de rivières N'djili et Matete ainsi que le versant des collines de Kisenso qui surplombe la commune.

L'auto-construction est donc apparue comme un palliatif. A ce sujet, Trefon T. (2004) cité par Katalayi H. (2014) déclare que ces habitants essayent de donner des réponses à la faillite de l'Etat, en s'organisant soit pour construire un habitat, soit pour survivre malgré la profonde crise que traverse le pays. Les Kinois inventent des nouvelles formes d'organisation sociale afin de palier la situation sinistre que leur a léguée l'Etat-nation postcolonial. Il s'agit d'un processus dynamique qui permet tout simplement aux autochtones de continuer à vivre et de se loger.

Dans l'espace de Matete, une ceinture d'auto construction s'étend sur 238 hectares représentant 48,5% de la superficie de toute la commune. Mais dans cet ensemble géographique, les localités du quartier spontané de Malemba et Maziba occupent le versant et la vallée de la N'djili au-delà du chemin de fer. Elles absorbent 170 hectares, soit plus de 71% du total.

### 3.3 LA VOIRIE DES QUARTIERS PLANIFIÉS

Isolé de la ville européenne par des zones neutres, le plan des premiers lotissements des travailleurs apparaissait parfaitement géométrique. Il dessinait un damier rigoureux. Le quartier était loti en carrés d'un hectare, divisés par le milieu par une rue de huit mètres de large, chaque hectare contenait 32 parcelles, les autorités procédaient au remplissage progressif des îlots, sans tenir vraiment compte des liaisons habitat-lieu de travail.



*Fig. 4. Voirie et équipements dans l'espace planifié de Matete*

Tracée selon le plan en damier à l'origine, puis selon le plan orthogonal avec l'arrivée des nouvelles cités, la voirie de l'espace planifié de Matete qui s'étendait sur un total de 46,460km fut une voirie de qualité qui desservait exclusivement ses différents quartiers. Actuellement, cette voirie se retrouve dans un état de délabrement très avancé vu qu'elle n'arrive plus à faire face aux effets entraînés par le poids démographique sans cesse croissant.

Plus tard, avec les nouvelles cités, le plan orthogonal s'imposera encore. Il apparaîtra cependant plus perfectionné car ces cités étaient découpées par des larges artères principales sur lesquelles débouchait le réseau de desserte locale. Des espaces étaient aussi réservés pour les équipements collectifs (Fig.VI).

Les plans des cités planifiées apportèrent un style nouveau. La trame de base qui était élaborée et agencée à partir des voies d'accès, d'axes de dessertes principaux et d'une voirie tertiaire ont été minutieusement étudiée pour rompre l'ennui des alignements réguliers pratiqués jusqu'alors. Les rues courbes apparaissent et tenant compte des déplacements piétonniers. Des îlots entiers furent réservés à des équipements et à des places centrales qui rassembleraient à leur tour les services généraux de la société.

A Matete, la cité était faite de l'imbrication de petits îlots qui portaient sur chacune de leurs façades, des groupes de logements jointifs individuels, bâtis suivant des normes identiques. Au cœur du site, on arrivait à une place très active, cernée des boutiques et des logements conçus pour leur fonction commerciale. Tout près, un îlot réunissait un complexe scolaire: école et centre d'orientation catholiques Saint-Alphonse.

La voirie des quartiers planifiés du site de Matete s'étendait sur 46,460 km de long. C'était une voirie de qualité, classée parmi les plus denses de l'agglomération kinoise et qui desservait exclusivement ces quartiers précités, construit par l'Office des Cités Africaines, O.C.A en sigle à l'époque coloniale. Néanmoins, cette voirie distingue quatre catégories d'axes de circulation (Tab.3).

**Tableau 3.** Différentes catégories des axes de circulation dans Matete

Axe	Zone de liaison	Nbre de tronçons	Kilométrage	%
<b>Principal</b>	Matete aux communes voisines	1 seul	1,850 km	4
<b>Secondaires prioritaires</b>	Les Principaux axes de la commune	19	5,130 km	11
<b>Inter quartiers</b>	Les différents quartiers	35	9,560 Km	20
<b>Les rues de dessertes de 29 quartiers</b>	Les différentes avenues	Plusieurs	29,920 Km	65

Source: Nsimba Mayambu, 1996, adapté par Mansila Alain, 2015

### 3.4 L'HABITAT PLANIFIÉ DE MATETE À L'ORIGINE



**Fig. 5.** Matete planifié à l'origine (1958)

Source: Image satellitaire Google Earth, 2019

Nouvellement érigée sur un plan orthogonal, Matete planifiée avec ses 1857 blocs de logements était découpée par des larges artères principales débouchant aux réseaux de voiries tertiaires minutieusement étudiées pour rompre l'ennui des alignements réguliers pratiqués jusqu'alors. La cité était faite de l'imbrication de petits îlots qui portaient des groupes de logements jointifs. Au cœur du quartier, on arrivait à une place très active, cernée des boutiques et des logements conçus pour leur fonction commerciale. Le logement principal était parfaitement aéré et il y avait absence totale de constructions additives intra-parcellaires et la présence d'un vaste espace vert périphérique qui ceinturait la cité dans ses parties Est et Ouest bordant de part et d'autre la rivière Matete (Mbuite P., 2014).

Il s'agissait d'un habitat relativement très aéré, composé de petits logements à l'intérieur des parcelles de petites dimensions non clôturées. Celle-ci était relativement vaste dans les extrémités des blocs des logements de type commercial et pavillonnaire. Partout les indices d'occupation du sol demeuraient faibles variant entre 0,16 à 0,31. Cependant dans toutes les catégories des blocs, les mêmes indices étaient plus faibles dans les parcelles extrêmes que dans celles du milieu. Logement en général modestes destinés à l'origine aux célibataires ou aux familles de moins de deux enfants. Outre ses logements planifiés, cet espace planifié comptait encore plusieurs espaces verts (terrains vides non construits) qui représentaient des anciennes zones d'installations et des dépôts des matériels de construction. Plus tard, ces espaces seront aménagés somptueusement en espaces verts afin d'améliorer les conditions de l'environnement de cette partie planifiée (Nzolasani G., 2016).

### **3.5 L'HABITAT PLANIFIÉ DE MATETE AUJOURD'HUI FORTEMENT DENSIFIÉ**

La cité planifiée de Matete semble complètement défigurée, les îlots d'habitat sont saturés par la présence de nombreuses constructions additives multiformes intra parcellaires. La croissance en tâche d'huile à l'intérieur du périmètre déjà aggloméré a permis le colmatage des espaces vides interstitiels. La croissance périphérique est à la base du dédoublement de certains quartiers avec comme corollaire une occupation anarchique des terrains impropre au développement de l'habitat. Plusieurs facteurs ont fortement contribué la forte dégradation de la dite cité, nous citons: l'insuffisance des actions de réhabilitation, la densification du bâti intra parcellaire, et enfin la croissance des indices d'occupation du sol.

## **4 CONCLUSION**

Le grand problème de Kinshasa en général et des cités planifiées en particulier, dont celles de Matete à l'instar d'autres villes africaines nées à l'époque coloniale, serait leur approche urbanistique qui fut complètement extravertie. En effet les urbanistes et les architectes concurent respectivement des quartiers urbains pour les Européens et Africains sans prendre en compte les désiderata de la population concernée (Luzolo N., 2017) cité par Kininga T. (2019).

Matete, comme les autres cités planifiées de l'époque qui faisait la fierté de la ville de Kinshasa d'antan n'est aujourd'hui que l'ombre d'elle-même. Elle devait abriter à l'origine une population en grande partie recrutée du monde rural, jeune, célibataire ou nouvellement mariée, afin de travailler dans les différents services de la ville notamment les installations industrielles de Limete pour la plupart. La cité fut un nouveau style d'habitat où tout était prévu: l'eau, l'électricité, la voirie et le réseau divers avec le genre de maisons construites de manière optimale et intégratrice dans le tissu urbain. Malheureusement, près d'un demi-siècle après, le constat qui se dégage de cette initiative de l'Etat est perçu comme un échec, car l'organisme planificateur n'a pas pu tenir compte de l'évolution démographique qu'allait subir cette population résidante, confinée dans les minuscules habitations et leurs parcelles étroites, éléments essentiels qui devraient déterminer la qualité de la vie de cet espace planifié.

L'étude a retracé l'origine des cités dites planifiées dans la ville de Kinshasa, les avantages et inconvénients qu'elles pouvaient présenter sur la population, ainsi que leur évolution démographique impressionnante qui s'est étalée sur une période relativement longue, mais de manière inégale. Enfin nous avons pu démontrer après enquêtes de terrain qu'une croissance démographique incontrôlée sur un site aux dimensions inchangées a comme résultat une dégradation rapide et très avancée des infrastructures urbaines.

La cité planifiée de Matete n'échappe pas à cette règle de dégradation, car près d'un demi-siècle après sa construction, elle n'arrive plus à remplir ses fonctions urbaines. Elle est incapable de loger correctement ses habitants et de lui offrir des espaces créatifs confortables. Aucune politique n'est menée afin de freiner cette tendance démographique galopante. D'où la nécessité de réaménager l'espace planifié de Matete afin que sa population vive dans un cadre de vie décent, élément indispensable du droit à des conditions de vie adéquates comme indiqué dans l'objectif principal de notre étude.

## **RECOMMANDATIONS**

L'étude s'appuie aussi sur les principales orientations prônées par le Sosak dont la finalité est de pouvoir améliorer les conditions de vie des kinois, encourager et faciliter le développement futur de la ville de manière plus harmonieuse et planifiée, améliorer l'image de la ville et enfin réconcilier la ville avec son environnement naturel.

#### **UNE STRUCTURATION PAR AXES ET AIRES PRIORITAIRES**

Ainsi, l'étude a pu repartir les grands axes prioritaires de l'aménagement local de Matete en trois aires distinctes notamment: l'aire d'habitat auto-construit périphérique, l'aire d'habitat planifié et enfin le réseau de voirie et d'assainissement.

##### **a) Dans l'aire d'habitat auto-construit périphérique**

Cette première aire est constituée par toute la partie périphérique qui ceinture l'espace planifié de Matete. Elle est actuellement occupée par des habitats dits spontanés qui sont des prolongements des rues des habitats planifiés. Elle était une zone no-aedificandi qui devrait impérativement être restructuré et assainie. La restructuration consistera en la correction de la voirie, l'introduction des équipements résidentiels même modeste, la sensibilisation de la population sur les dangers de construire sur des terrains marécageux et d'inondations permanentes à l'Ouest et sur les emprises de la voie ferrée à l'Est et enfin la préservation des activités agricoles dans toute la partie périphérique no-aedificandi de la cité et dans les lits des cours d'eau.

##### **b) Dans l'aire d'habitat planifié**

La deuxième aire d'habitat représentée par des logements pavillonnaires et par des petits ensembles collectifs à étage (R+1) tous résidentielles sauf celui de Tomba à la fois résidentielle et commerciale, dans la partie centrale. Il devient pratiquement rare de retrouver un seul ménage dans une parcelle dans la cité, car plus ou moins 7 cas enquêtés /10 affirment posséder dans leur parcelle plus d'un seul ménage.

Cette aire doit globalement bénéficier des actions de réhabilitation à travers un plan local d'aménagement. Parmi celles-ci on peut citer la réfection des logements principaux (toiture, plafond, carreaux, peinture...), la réhabilitation des constructions anarchiques récentes intra-parcellaires, la réfection des installations sanitaires défectueuses, la réhabilitation des espaces à caractère public issu du spontanéisme ayant tendance à enlaidir l'esthétique de l'ancien quartier.

##### **c) Des réseaux de voirie et d'assainissement**

Aménagé et équipé à l'époque coloniale, le site planifié de Matete fut un véritable modèle d'aménagement disposant à la fois d'un important réseau de voirie revêtue et d'assainissement à ciel ouvert. Mais après plus d'un demi-siècle d'existence, le constat selon la population lors de nos enquêtes est déplorable. Ainsi pour palier à cette défectuosité, le plan local d'aménagement du SOSAK ainsi que les résultats issus de nos enquêtes nous permettent de proposer pour cette aire: l'identification des axes lourds sur lesquels seront implantés deux modes de transport lourds à savoir: le train urbain et le transport en site renforcé, la création des voies rapides et sécurisées afin d'améliorer les temps de déplacement etc.

#### **LA PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT**

A défaut de présenter un plan local d'aménagement proprement dit pour l'espace planifié de Matete, nous formulons une proposition d'aménagement. Il s'agit en somme d'une structuration qui touche sur trois volets: la voirie, l'espace périphérique et l'habitat. Pour permettre une meilleure commodité urbaine, la partie périphérique de Matete doit impérativement être restructurée et assainie. Les espaces résidentiels et d'équipements qui constituent la 2<sup>ème</sup> aire doivent subir une réhabilitation profonde suite aux effets du vieillissement des bâtiments et des infrastructures. La voirie devrait subir un réaménagement complet afin de s'adapter à la nouvelle taille de la population résidante.

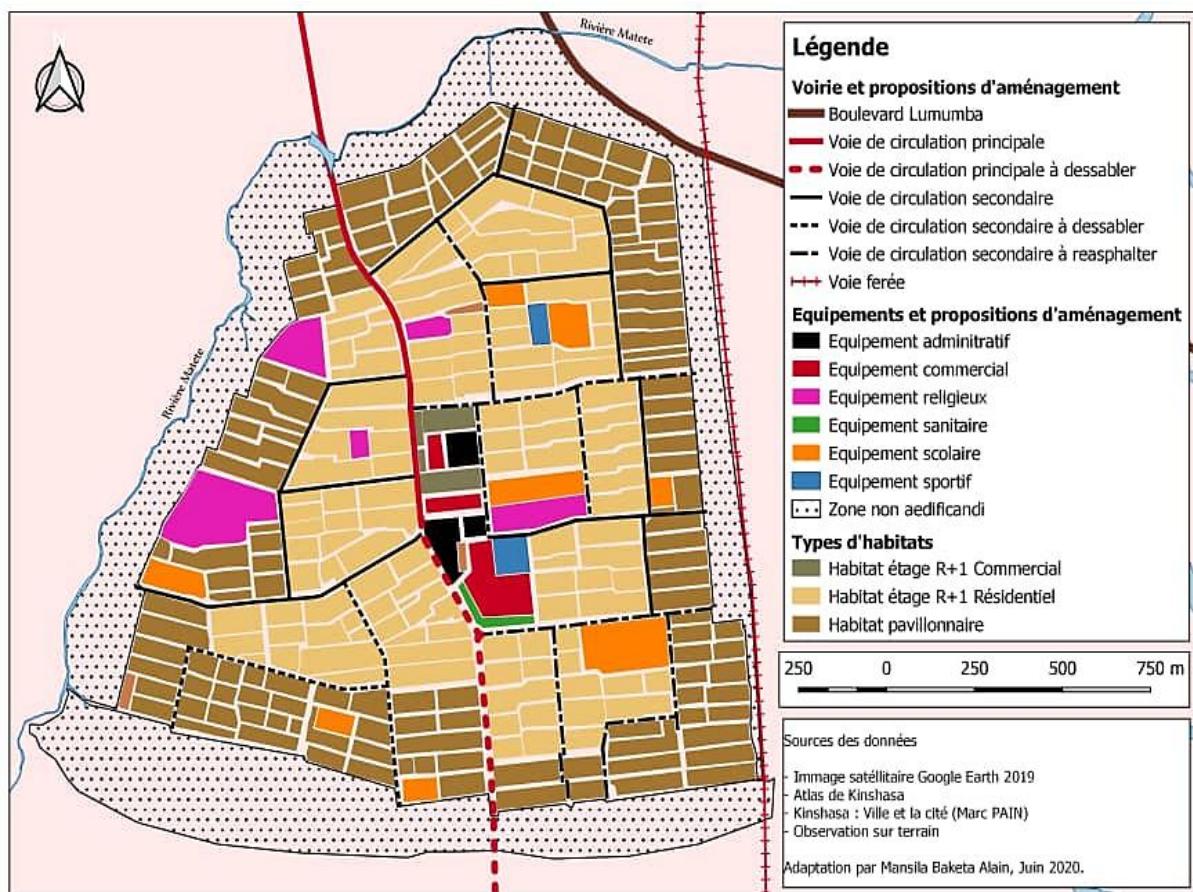


Fig. 6. Proposition d'aménagement dans l'espace planifié de Matete

## REFERENCES

- [1] Azizou, e. H. I., Gbemavo, d. S. J. C., Houkpevi, a., Mensah, g. A., & Sinsin, b. (2021). Pressions anthropiques et dynamique des habitats naturels de la Réserve Transfrontalière de Biosphère du W-Bénin. *Annales de l'Université de Parakou-Série Sciences Naturelles et Agronomie*, 11 (2), 1-14.
- [2] Des projets, a. D. E., d'habitat planifié, s. L. E., la, c. & du Sénégal, b. D. L. H. (2015). Cesag-bibliothèque.
- [3] Gloire, K. N. (2022). Analyse de la dynamique des espaces industriels de Kinshasa. Prospective des espaces industriels de Masina et Kinkole à Kinshasa-Est (Doctoral dissertation, thèse de doctorat en Art de bâtir et urbanisme, Presse Universitaire de Louvain, Louvain-la-Neuve).
- [4] Holenu Mangenda, H. (2020). Kinshasa: urbanisation et enjeux écologiques durables.
- [5] Junior, M.K. (2017-2020). La communication environnementale de la régie d'assainissement de kinshasa, Raskin analyse ethnographique de la campagne de lutte contre l'insalubrité à Matete.
- [6] Kadilekoloko, p. M., Simbu, a. V., Mbela, g. K., & Mangenda, h. H. (2023). Analyse comportementale de la population de commune de Matete à kinshasa en rapport avec la gestion des déchets ménagers. *Revue internationale du chercheur*, 4 (2).
- [7] KATALAYI MUTOMBO, H. (2014). Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa, défis et opportunités d'aménagement, Thèse de doctorat, Université Michel de Montaigne, Bordeaux III Montaigne, 533p.
- [8] Kazaku, K. (2024). Autopromotion de l'habitat, cause principale de la destruction de l'environnement dans la ville de Kinshasa, RDC (1974-2024).
- [9] MANSILA, A., MANSILA FU-KIAU S., et MATEZO BAKUNDA H., (2015). « Pression démographique et dégradation de l'habitat et de l'environnement: Cas de l'ancien quartier planifié de Sumbuka dans la Commune de Matete », Revue du CRIDUPN, Pupn, N° 064a, Juillet-Septembre 2015, pp 47-58.
- [10] MAVINGA, M., S. (2025), Les inondations pluviales à Boma et Kinshasa, aléas naturels dus aux vulnérabilités environnementales, disponible sur le site: <http://ijias.issr-journals.org>.
- [11] MBUISTE, P. (2014). La densification des tissus urbanisés du quartier Lunionzo à Matete, TFC en Urbanisme, ISAU, Kinshasa.
- [12] Michel, B. (2022). Les quartiers culturels et créatifs: Ambivalences de l'art et de la culture dans la ville post-industrielle. Iggybook.
- [13] MPALENG ANKONG, B. (2018). L'environnement pathologique et les problèmes d'urbanismes dans la ville de Kinshasa, cas du quartier Lunionzo et Camp Kabilia à l'espace Lemba-Matete, Mémoire en urbanisme, ISAU, Kinshasa 89 p.

- [14] MPEMBELE NSIMBA, G. (2018). La croissance du marché Matete et ses conséquences sur l'Environnement, Mémoire en Géographie et Gestion de l'Environnement, ISP/Gombe, Kinshasa, 117 p.
- [15] Muhoza, B. K., De Herdt, T., & Marivoet, W. (2022). Données de population sur la République démocratique du Congo: peut-on réduire les marges d'imprécision? *Cahiers Africains. Conjoncture de l'Afrique Centrale*. Paris: Le Harmattan, 65-97.
- [16] Ndalibandu, a. N. S. (2016). La tradition culturelle africaine à l'ère de la postmodernité: déclin ou déclic? Dieu et l'Afrique: Une approche prophétique, émancipatrice et pluridisciplinaire, 169.
- [17] NSHIMBA LUBILANJI, L. (2014). Introduction aux méthodes de recherche en Géographie humaine, Ed. Gravitas, 182 p.
- [18] NSIMBA MAYAMBU Astrid. (1996). La voirie, l'accessibilité et les points structurants dans la commune de Matete, TFC, Isp/Gombe, 1996.
- [19] SOLOTSHI MUYUNGA, P. (2017). Méthodes des recherches en Sciences géographiques, Kinshasa, 179 p.