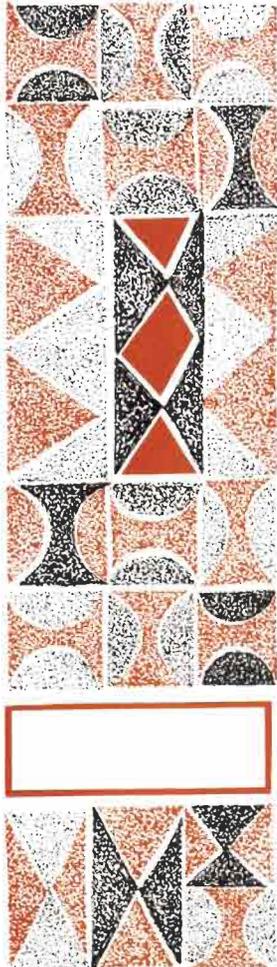


Travaux et documents de géographie tropicale



LA CROISSANCE PÉRIPHÉRIQUE DES VILLES :
NAISSANCE ET DÉVELOPPEMENT
D'UNE BANLIEUE BRAZZAVILLOISE

Alain AUGER et Pierre VENNETIER

EXTRAIT DE TRAVAUX ET DOCUMENTS DE GÉOGRAPHIE TROPICALE N° 26 :
« CROISSANCE PÉRIPHÉRIQUE DES VILLES : CAS DE BANGKOK ET DE BRAZZAVILLE. »



Centre d'Etudes de Géographie Tropicale

CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**LA CROISSANCE PÉRIPHÉRIQUE DES VILLES :
NAISSANCE ET DÉVELOPPEMENT
D'UNE BANLIEUE BRAZZAVILLOISE**

Alain AUGER et Pierre VENNETIER

RESUME

Au cours des quinze dernières années, un ensemble de quartiers s'est formé à l'ouest de Brazzaville, au-delà du périmètre urbain, dans une zone jusque-là entièrement rurale. La situation foncière explique le processus d'urbanisation : chaque « chef de terre » a loti les terrains qui relevaient de son autorité traditionnelle, en dehors de tout plan d'ensemble et de toute initiative officielle, au profit de sa seule famille. Il en est résulté une juxtaposition de quartiers disparates, mais dont chacun offre une structure assez bien ordonnée. Le mode d'acquisition des parcelles et de construction des maisons explique à la fois le succès de l'opération et l'aspect encore inachevé du paysage. Mais l'habitat est d'une qualité très satisfaisante, tandis que cultures vivrières, arbres fruitiers et palmiers à huile composent un environnement campagnard marqué.

La population de ces « quartiers Mfilou » compte aujourd'hui près de 20 000 hab. Elle est constituée en majorité par des citadins qui ont quitté les quartiers plus anciens de la capitale pour s'installer dans des conditions meilleures et à plus bas prix, en étant propriétaires de leur maison. Mais ils se trouvent pourtant affrontés à des problèmes sérieux : ils doivent s'approvisionner en eau à des sources ou à des puits individuels plongeant dans la nappe sous-jacente, et dont les trois quarts sont pollués ; il n'y a pas de réseau électrique ; l'infrastructure commerciale, bien qu'en progrès, reste insuffisante ; enfin, le réseau routier interne est en très mauvais état, et les liaisons automobiles avec la ville sont rares et coûteuses. Les habitants, dont la plupart travaillent dans la capitale, ont ainsi l'impression d'être tenus en marge du progrès socio-économique.

SUMMARY

During the course of the last fifteen years, a group of residential quarters has been created to the West of Brazzaville, beyond the urban perimeter, in a zone which until then was entirely rural. The real estate situation accounts for the urbanization process : without any set plan in view and without any official initiative, each « land chief » parcelled the land belonging to his traditional sphere of authority, for the benefit of his own family. The result of this has been a jumble of disparate quarters but each one of which possesses a rather well ordered structure. The manner in which the parcels were acquired and the houses built accounts both for the success of the operation and for the still incompleted aspect of the surroundings. But the dwellings are of a very satisfactory quality, while the foodstuff crops, fruit trees and oil palms compose an environment that is strikingly countryside in appearance.

The population of these « Mfilou quarters » today totals almost 20,000 inhabitants. For the most part, it is formed of city dwellers who have moved out of the oldest quarters of the capital in order to reside in more comfortable lodgings and at a lower cost while at the same time being the owners of their own homes. They are, however, confronted with serious problems : they are obliged to obtain their water supply from springs or from independant wells sunk into the next water level and three-quarters of which are polluted ; there are no electric lines ; the commercial infrastructure, although in the process of being developed, is still inadequate ; finally, the inland road network is in an extremely poor state and automobile communication with the city is very rare and costly. The inhabitants, most of whom work in the capital, thus have the impression of being kept on the fringes of the social-economic evolution in progress.

Au cours des années qui ont suivi l'accession du Congo à l'Indépendance, la croissance démographique de l'agglomération brazzavilloise s'est poursuivie au rythme relativement modéré d'environ 6 % par an ; la population de la capitale est ainsi passée de 160 000 hab. en 1961 à quelque 306 000 hab. en 1974. Cette progression s'est traduite par une augmentation de la densité dans les quartiers existants (Baongo, Poto-Poto, Ouenzé, Mougali...) où l'occupation des parcelles encore disponibles s'est achevée tandis que se multipliaient les bâtiments sur chaque lot ; mais surtout, elle a entraîné une extension considérable des zones habitées. A l'intérieur même du périmètre urbain, les espaces demeurés libres ont été « investis » les uns après les autres, avec ou sans l'accord de l'administration, et notamment les espaces boisés, comme la forêt de la Patte-d'Oie, aujourd'hui réduite à peu de choses¹ : ainsi ont pris naissance de nouveaux quartiers comme Talangai, Moukondo, Moukaro, au nord, Makélékélé, Ngangouoni, à l'ouest. Mais la poussée s'est exercée aussi au-delà du périmètre urbain, sur la rive droite de la Mfilou, au nord-ouest de la capitale. En une douzaine d'années, s'est constituée ici une véritable banlieue, juxtaposition de quartiers suburbains – les quartiers Mfilou – où, en 1974 résident près de 18 000 hab. Administrativement, ceux-ci dépendent du district de NGamaba (fig. 1), mais dans leur énorme majorité, ils travaillent dans la ville dont les services municipaux sont en droit de les ignorer. Comment se sont formés ces quartiers, d'où sont venus les habitants, quelles difficultés ils rencontrent, tels ont été les buts d'une enquête menée en octobre-novembre 1974, et dont les résultats principaux sont exposés ici².

I. – LES CONDITIONS PHYSIQUES ET HUMAINES DE LA CROISSANCE SPATIALE

La formation des quartiers Mfilou a bénéficié de conditions physiques assez favorables, mais que l'installation même des hommes a quelque peu modifiées ; certaines conséquences en paraissent fâcheuses. Par ailleurs, avant que ne se déclenche l'urbanisation, une population vivait là, qui disposait de droits sur la terre ; l'arrivée massive des citadins a créé une situation nouvelle, où les traces de l'ancienne n'ont pas encore disparu.

A – MORPHOLOGIE DU SITE ET COUVERTURE VÉGÉTALE

Dans une large partie du site de Brazzaville, le relief est constitué par un plateau extrêmement régulier qui, au sud et au sud-est de Baongo, domine le fleuve Congo par un versant raide – la Corniche – d'une quarantaine de mètres de dénivellation. Son altitude s'élève insensiblement

1. De ce fait, un quartier comme Moukondji-Ngouaka, étudié par P. VENNETIER comme quartier suburbain en 1960, est aujourd'hui en pleine ville, et sa population a été multipliée par 2,5.

2. Cette enquête a été l'occasion d'une heureuse collaboration entre le CEGET et l'O.R.S.T.O.M. Les crédits fournis par le premier, les moyens d'accueil et de travail offerts par le second, mis en commun, ont permis à l'entreprise de se dérouler dans les meilleures conditions.

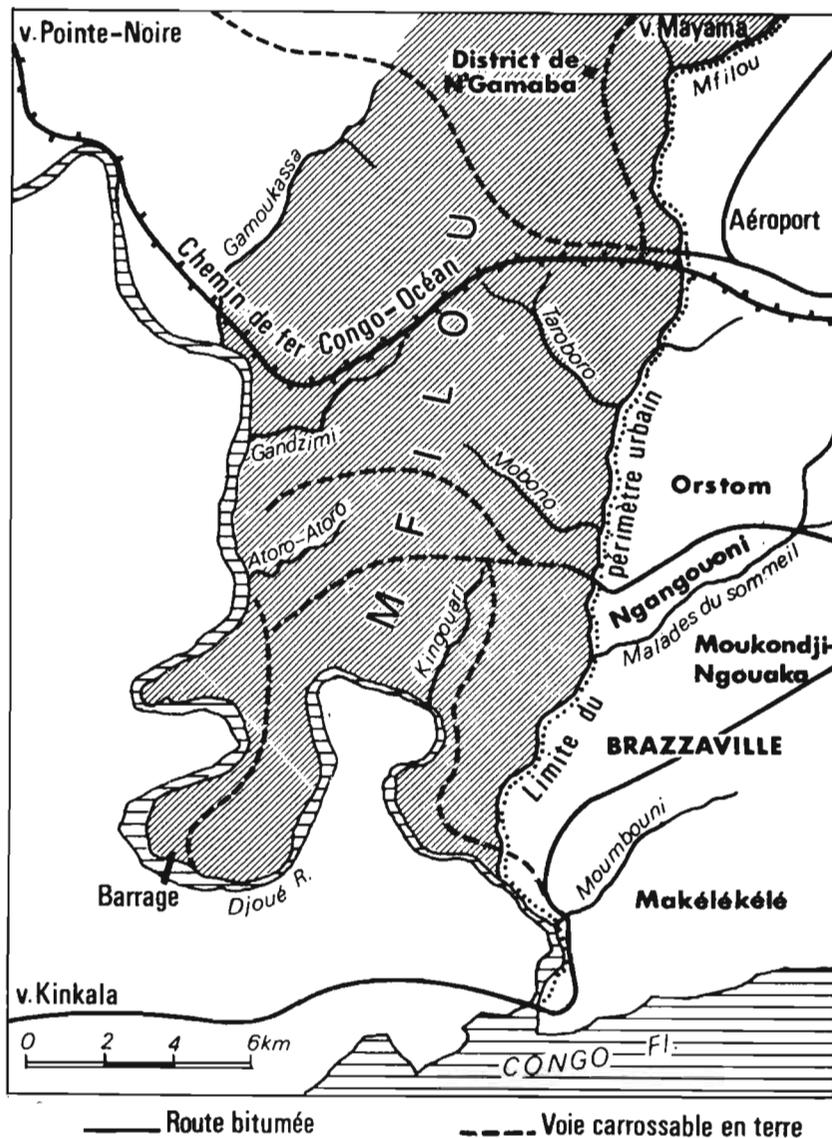


Fig. 1.— Croquis de situation : les quartiers Mfilou, à Brazzaville.

butaires et ceux du Djoué, courts, mais assez encaissés (fig. 2). Un trait assez constant de ces vallées est en effet leur profondeur relative et la raideur de leurs versants, alors que les cours d'eau eux-mêmes ne sont que des ruisseaux à faible débit. Tous s'enfoncent de 15 à 20 m (fig. 4), alors que le fond de leur vallée est généralement plat et marécageux (et permet d'ailleurs l'extension des cultures maraîchères). Leur source se trouve fréquemment au creux d'un véritable amphithéâtre, que souligne même de temps en temps une petite corniche. Presque toutes ces sources jaillissent avec une relative abondance, même en fin de saison sèche, au niveau d'un horizon de grès silicifié dont l'imperméabilité relative entraîne la formation d'une nappe phréatique apparemment très étendue : celle-ci est d'un intérêt vital pour l'approvisionnement en eau des habitants.

La nature du terrain joue un rôle dans le développement de l'habitat. Les sables ocres ne peuvent être utilisés pour la fabrication du torchis (*poto-poto* ou *bitoungou*) ou des briques adobes, car la proportion d'argile contenue est trop faible ; en revanche, ils n'offrent guère de résistance, et s'entaillent avec une simple pelle ou une houe : n'importe qui peut donc dégager une surface plane ou ménager une terrasse sur un versant pour y construire une maison. Un autre élément n'est pas à négliger : la présence en plusieurs endroits, et en particulier sur les rives de la Mfilou,

vers le nord-ouest, passant de 305 m à 320-325 m, avant de se raccorder, par une pente assez allongée dont l'inclinaison moyenne est de 6 à 7 %, aux collines les plus avancées que l'érosion a sculptées à la périphérie des plateaux Batéké (fig. 2 & 3) ; le mont Ndouo, qui ferme le proche horizon de la cité, culmine à 469,50 m et offre sur le Pool un remarquable point de vue. C'est sur ce niveau intermédiaire de 310-315 m d'altitude moyenne que s'étend la plus grande partie des quartiers Mfilou. Il aurait été constitué par accumulation alluviale des « sables jaune ocre » sur une terrasse fluviale ferruginisée dont les affleurements sont visibles en plusieurs endroits dans les vallées encaissées ; cette formation se révèle extrêmement perméable.

Un abaissement ultérieur du niveau de base local a provoqué le découpage de ce plateau par une série de cours d'eau pérennes, dont les plus actifs sont les petits affluents du Djoué. C'est ainsi que la Mfilou, qui prend sa source au pied du versant nord-occidental, a isolé une longue bande de terrains allongée du N.-N.-E. au S.-S.-W., elle-même découpée en unités plus petites par ses tri-

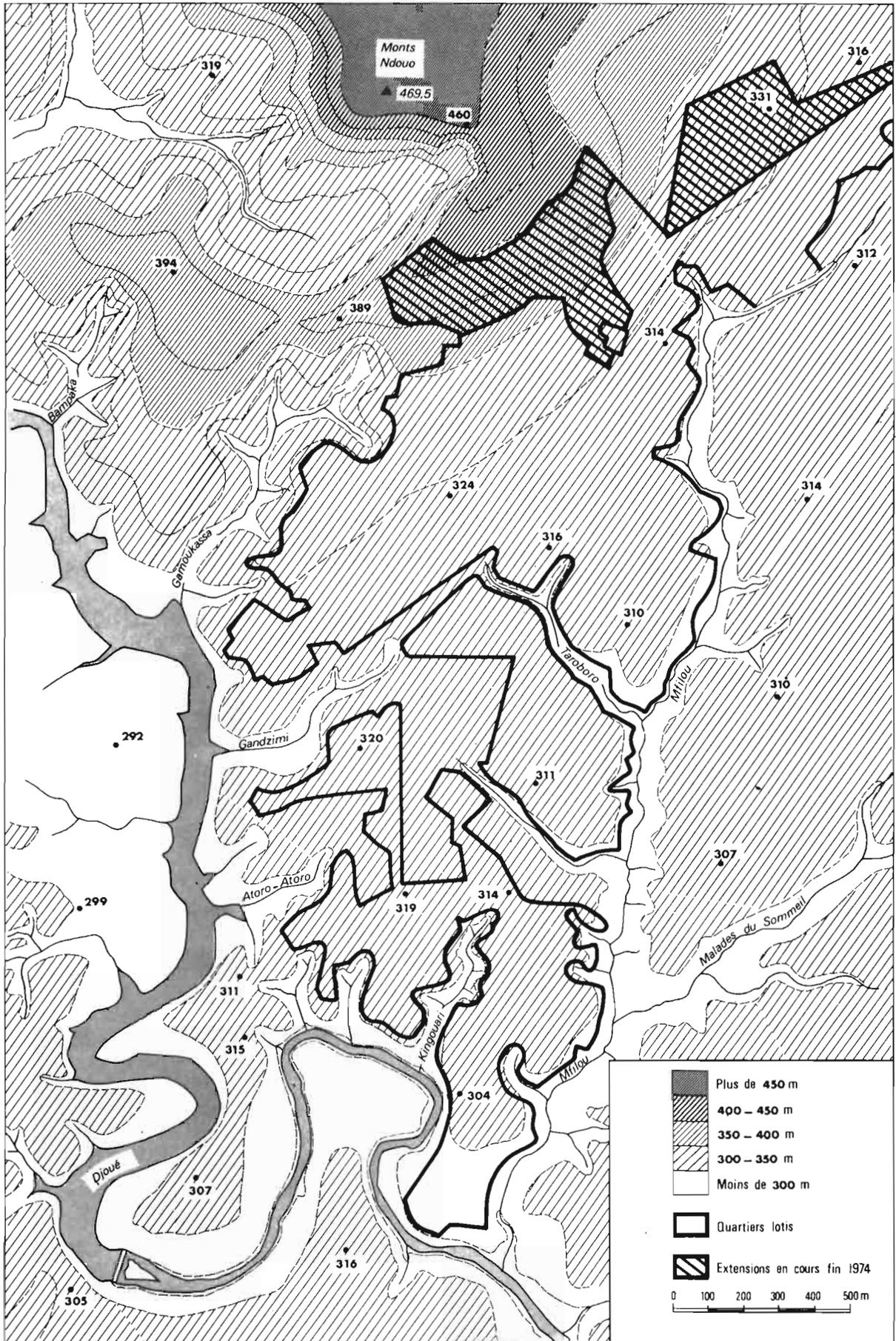


Fig. 2 – La topographie des quartiers Mfilou.

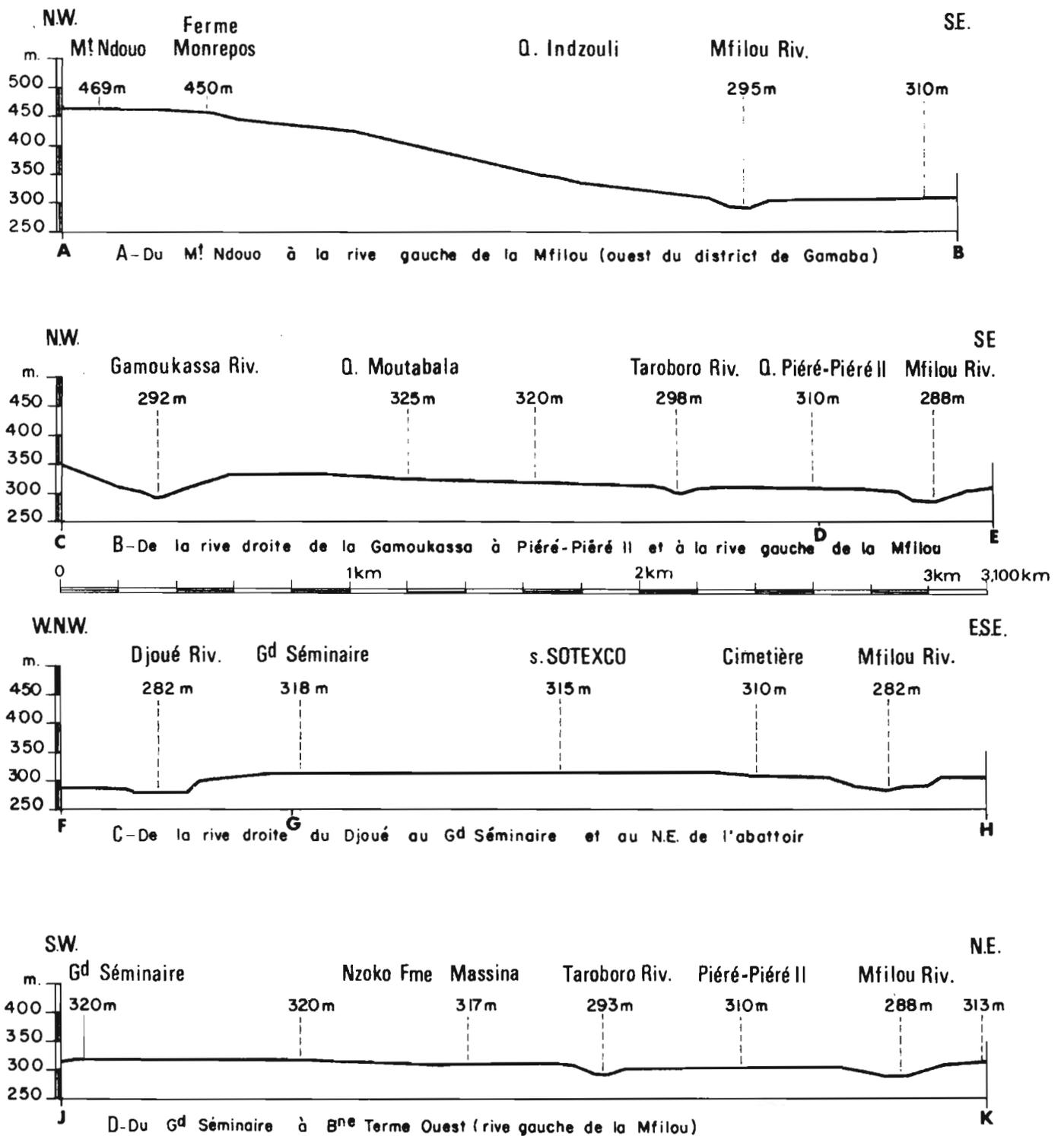


Fig. 3 – Coupes topographiques à travers les quartiers Mfilou.

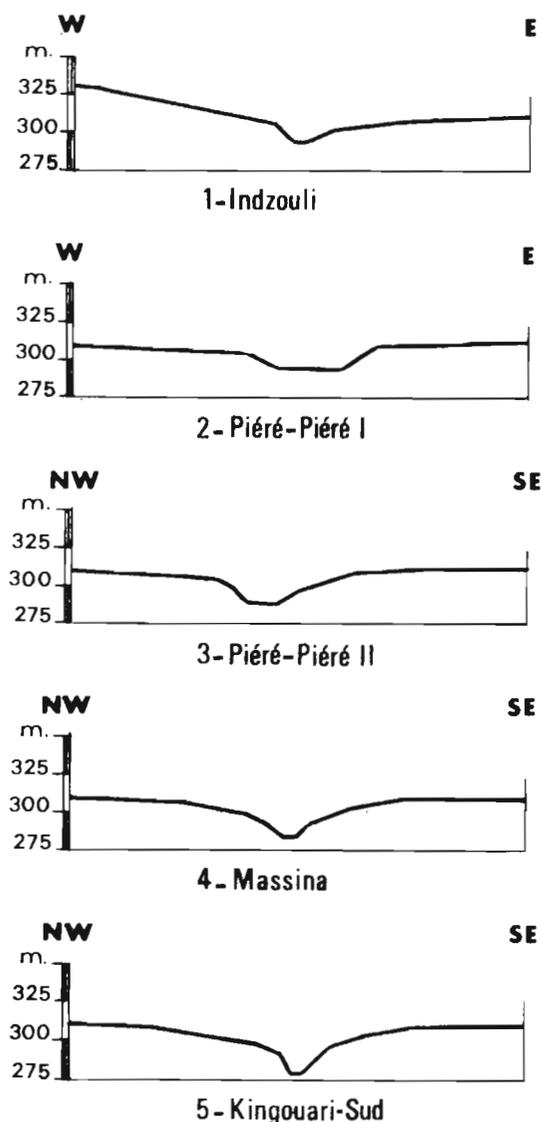


Fig. 4.— Coupes transversales de la vallée de la Mfilou, d'amont en aval

à l'achever en posant le toit. A Massina, c'est la seule route d'accès carrossable par le sud-ouest qui s'est trouvée, en 1974, coupée sur les deux tiers de sa largeur, et a été rendue impraticable ; le même accident s'était déjà produit ailleurs.

Un facteur très particulier favorise le développement de cette érosion brutale. Chaque année, au retour de la saison des pluies (fin septembre et début octobre), les enfants et les femmes se livrent à une recherche frénétique de gros grillons dont l'éclosion se produit en cette période. Avec la houe et la machette, ils creusent dans les rues comme dans les parcelles et dans les terrains vagues, des centaines de trous, pour débusquer de leurs petits terriers les animaux qu'ils enfilent en chapelets sur des baguettes et des ficelles, et qu'ils mangent ensuite grillés. Chaque trou offre alors à l'eau de ruissellement un point d'attaque privilégié, hâtant ainsi la dégradation du sol, d'autant plus que la couverture herbacée, à ce moment-là desséchée, n'offre guère de résistance.

Contre les dangers de cette érosion, la population essaie de lutter tant bien que mal, tout en appelant de ses vœux une action des autorités. Les habitants les plus menacés dans leurs biens déversent des détritiques de toute sorte à la tête des ravins, pour tenter de ralentir ou d'arrêter leur progression : carcasses de voitures, ordures ménagères, jouent ici un rôle de premier plan, au détri-

d'accumulations épaisses de sable blanc, qui constituent de véritables poches dans les sables ocres. Connues sous le nom de *lousséké*, elles sont formées presque exclusivement de grains de silice, nus et déliés, et leur origine est controversée (évolution sur place par lessivage ? Lessivage, puis transport ?) ; mais mélangé au ciment, ce sable constitue un excellent matériau pour la fabrication des parpaings de ciment, et il est activement exploité en divers points, en carrières de grandes dimensions.

Mais l'un comme l'autre de ces terrains ont l'inconvénient d'être très sensibles à l'érosion linéaire. Tant qu'une couverture végétale protège le sol, les averses ne provoquent qu'un écoulement d'eau assez diffus. Mais le lotissement entraîne deux modifications : d'une part, les propriétaires ont en général pour premier souci de défricher intégralement leur parcelle en abattant les arbustes et en enlevant l'herbe à la houe (ce qui, d'ailleurs, ameublisse la couche superficielle) ; d'autre part, l'établissement de rues et d'avenues ouvre des « saignées » qui facilitent le travail de l'érosion, notamment dans celles qui aboutissent perpendiculairement aux vallées. C'est ainsi qu'en de multiples endroits, les voies de circulation ayant canalisé les eaux de ruissellement, de longs et profonds ravins se sont creusés sur les pentes, progressant rapidement vers l'amont ; certains d'entre eux voient même se greffer latéralement des « affluents » formés dans l'axe des rues perpendiculaires. Dans le quartier de Moutabala, l'un de ces ravins ne mesure pas moins de 90 m de longueur, isolant plusieurs parcelles où les travaux de construction ont dû être interrompus ; à Piéré-Piéré I, le recul des versants d'un ravin est venu miner une maison dont un mur entier s'est écroulé, alors que ses propriétaires s'apprétaient

ment de l'esthétique ; ce sont parfois, comme à Piéré-Piéré II en novembre 1974, les camions-poubelles qui viennent basculer le contenu de leur benne, sans souci de l'odeur répandue aux alentours... Ce remède n'est pas très efficace, non plus que les barrières de bambou, vite déchaussées et emportées. Souvent aussi, les habitants édifient, en travers des rues en pente, des levées de terre pour briser la force de l'eau et détourner les ruisselets qui se forment pendant les averses, mais elles deviennent alors impraticables pour les voitures ! Quelques ravins donnent pourtant l'impression de n'être plus actifs, comme si leur profil en long, malgré sa pente accentuée, correspondait à un équilibre retrouvé. Ils sont colonisés par une végétation herbacée et buissonnante qui achève de les stabiliser en fixant le sol. Il faudrait que cette évolution spontanée soit aidée et accompagnée de petits travaux d'aménagement anti-érosifs (banquettes étagées, reboisement) à la périphérie des plateaux ; mais la demande de terrains est si forte et l'appât du gain si puissant chez les vendeurs, que des parcelles ont été loties même sur des pentes très raides, et que des maisons sont construites dans les zones à sable blanc sur de véritables cônes de déjection encore très mal stabilisés.

La couverture végétale aux dépens de laquelle les lotissements se sont étendus avait déjà beaucoup évolué sous l'action des hommes : ceux qui habitaient sur place dans des villages, et les citadins qui trouvaient là des terrains de culture, pour le manioc principalement. Malgré l'existence d'une saison sèche de quatre mois environ, chaleur et précipitations sont suffisantes, dans la région de Brazzaville, pour permettre la croissance d'une végétation forestière, même sur des sols pauvres. La preuve en est fournie par le périmètre protégé créé il y a une vingtaine d'années sur les pentes orientales du mont Ndoou. Les photographies prises d'avion en 1950 ne révèlent, sur son emplacement, que la présence d'une savane buissonnante, criblée de parcelles cultivées. La mise en défens interdisant tout défrichage et tout incendie, la végétation herbacée a été rapidement remplacée par une forêt comportant de multiples espèces, où certains arbres atteignent aujourd'hui et même dépassent 20 m de hauteur, tandis que se développait un sous-bois extrêmement touffu, où abondent les plantes lianiformes³.

Il est possible, et même vraisemblable, que toute la zone des quartiers Mfilou ait été jadis recouverte par la forêt ; selon le témoignage d'un vieux chasseur des environs immédiats, celle-ci s'avancait, il y a un demi-siècle, beaucoup plus près de l'actuelle agglomération, et le gibier y était abondant. Maintenant, les limites du périmètre protégé, annexe de la forêt classée de la Tsiémé, tranchent brutalement avec la savane environnante. La couverture herbacée est formée surtout par les touffes espacées de *Loudetia demeusii* et *Trachypogon thollonii*, mais sur les jachères, celles-ci sont remplacées temporairement par *Hyparrhenia diplandra*. Le tapis végétal est peu dense, car il est souvent détruit par les femmes qui veulent planter des arachides ou du manioc, et il est incendié chaque année. La strate buissonnante est très irrégulièrement disposée, ne s'épaississant qu'en quelques endroits épargnés par les cultivatrices : elle est formée par *Hymenocardia acida*, au tronc rougeâtre et tourmenté, *Annona arenaria*, *Strychnos pungens*. Ça et là se dresse *Dracaena reflexa*, espèce forestière dont les infrutescences se colorent en rouge et sont souvent utilisées dans les bouquets décoratifs⁴. Mais la circulation à pied est partout facile.

Dans les vallées, l'humidité permanente a dû longtemps permettre le maintien d'une galerie forestière assez épaisse, mais celle-ci a certainement disparu par suite de la mise en culture : jardins maraîchers dans les parties basses, plantes vivrières sur les versants. En 1956, le *Service Urbain d'Hygiène* avait effectué des travaux de débroussaillage sur le cours supérieur de la Mfilou, car les spécialistes venaient d'y capturer des glossines infectées, alors que ce foyer avait disparu depuis plus de douze ans. Dès cette époque, la végétation n'était plus guère composée que d'herbes « avec ça et là des îlots d'arbres ou d'arbustes le long du ruisseau exclusivement », ceux-ci étant plus abondants vers l'aval⁵. Les cultures maraîchères ayant connu depuis une grande exten-

3. Parmi les arbres fréquents dans la forêt classée : *Milletia laurentii*, *Pentaclethra eetveldeana*, *Hymenocardia ulmoides*, *Anthocleista inermis*, *Gaertnera paniculata*, etc.

4. Ils sont l'objet d'un petit commerce épisodique, de la part des enfants surtout.

5. MAILLOT, L. & CECCALDI, J. Enquête sur les glossines de la vallée du Mfilou au niveau de Gamaba, à proximité de Brazzaville (janv.-avr. 1956). Bull. de l'I.E.C., nouv. sér., 1956, n° 12, p. 201-208.

sion, la végétation arborée est aujourd'hui encore plus rare : ne demeurent guère que manguiers et palmiers à huile dont l'intérêt alimentaire commande la protection. Enfin, les zones ennoyées ont vu proliférer *Eichhornia crassipes*, ou jacinthe d'eau, cette « peste végétale » qui a envahi le bassin du Congo et provoqué de sérieux ennuis à la navigation depuis une vingtaine d'années⁶.

Il convient de faire une place à part aux bosquets d'origine anthropique qui parsemaient toute la zone avant son urbanisation. On sait que chaque village est pratiquement toujours encerclé par une couronne d'*Elaeis* et de manguiers. Lorsque le village se déplace, l'ancien site devient un lieu privilégié de culture, car le sol est enrichi par les déchets ménagers et les déjections humaines ; mais les arbres demeurent, et il arrive qu'un sous-bois se reforme, souvent à base de *Milletia laurentii*. Les cartes dressées avant 1960 par l'*Institut Géographique National* montrent l'extension de ces boisements, notés comme « forêts sèches peu élevées » (par exemple autour des villages de Massina Kaye et Massina Mayoum di). Il s'agissait en fait d'un recrû secondaire, largement surcimé par les palmiers. Aujourd'hui, ils ont presque entièrement disparu ; le défrichage des parcelles à bâtir n'a laissé subsister qu'une partie des palmiers, souvent disposés en un cercle plus ou moins complet. La « forêt sèche » (en réalité semi-caducifoliée) n'existe plus qu'à l'intérieur de certaines grandes concessions privées que protège leur clôture, telles la ferme ou le séminaire, et quelques versants trop raides pour être cultivés ou lotis. Pour trouver une végétation forestière de quelque importance, il faut aller à plusieurs kilomètres au moins en direction du nord-ouest, dans une zone de collines peu habitée ; et la recherche de plus en plus intensive du bois de feu ouvre de larges brèches dans la couverture arborée, dont la superficie se réduit très vite.

B – L'OCCUPATION DU SOL AVANT L'URBANISATION

Le développement des quartiers Mfilou ne s'est pas produit sur un terrain « vierge ». Avant que ne se dessinent les premiers lotissements, cette zone péri-urbaine appartenait à un monde rural, mais où les influences de la ville se faisaient déjà sentir de plusieurs façons (fig. 5).

Avant 1955, existaient entre Mfilou et Djoué une vingtaine de petits villages et de hameaux, dont certains ne comptaient pas plus de 3 ou 4 maisons. Bâties selon les techniques habituelles, en terre gâchée sur armature de bois (« poto-poto » ou « bitoungou ») et couvertes de « tuiles de bambou », les cases se regroupaient dans le classique bosquet de palmiers et de manguiers, auprès des tombes des proches ancêtres. Les noms révèlent une certaine hiérarchie. Par exemple, Massina était la résidence d'un chef local, mais Massina-Mafouta et Massina-Kaye (ou Kaya) étaient deux hameaux situés à 800 et 1 000 m, fondés par deux chefs moins importants (Mafouta et Kaye) sur des terres cédées par le premier ; Nzoko, Nzoko-Maléla, Nzoko Mampouya ; Kinsoundi-Mitoko, Kinsoundi-Koro, Kinsoundi-Mayembo, illustrent le même phénomène. Les noms actuels des quartiers ont en partie repris cette toponymie.

Un aspect fondamental de la situation était l'appartenance de presque tous les chefs traditionnels au groupe ethnique Téké. Il n'y avait là rien de surprenant, et l'opposition entre ce fait et le peuplement régional, qui est Lari, n'est paradoxal qu'en apparence. Il ne faut pas oublier en effet que toute cette partie du Congo a été englobée jadis dans le royaume Téké, qui s'étendait vers l'ouest jusque dans la vallée du Niari ; les Lari sont des migrants venus de la rive gauche du Congo à partir des XVI-XVIIe siècles, et s'ils ont lentement et massivement submergé les premiers occupants, bien moins nombreux, ceux-ci ont conservé leurs droits ancestraux sur la terre. Ainsi, au quartier Indzouli, habite toujours Ngambio, fils et héritier de Ngamaba qui fut, jusqu'à sa mort en 1942, le chef incontesté des Téké de Mfoa⁷ ; il a conservé cette autorité morale.

6. Cf. DUBOIS, L. La jacinthe d'eau au Congo belge. Bull. Agric. du Congo Belge, 1955, t. IV, n° 4, p. 893-900. Voir aussi : VENNETIER, P. La navigation intérieure en Afrique noire. Le réseau français Congo-Oubangui. Cah. Outre-Mer, 1959, t. XII, p. 321-348.

7. Nom du village Téké qui s'élevait à l'emplacement actuel de Brazzaville, et qui désignait en même temps la terre qui en dépendait.

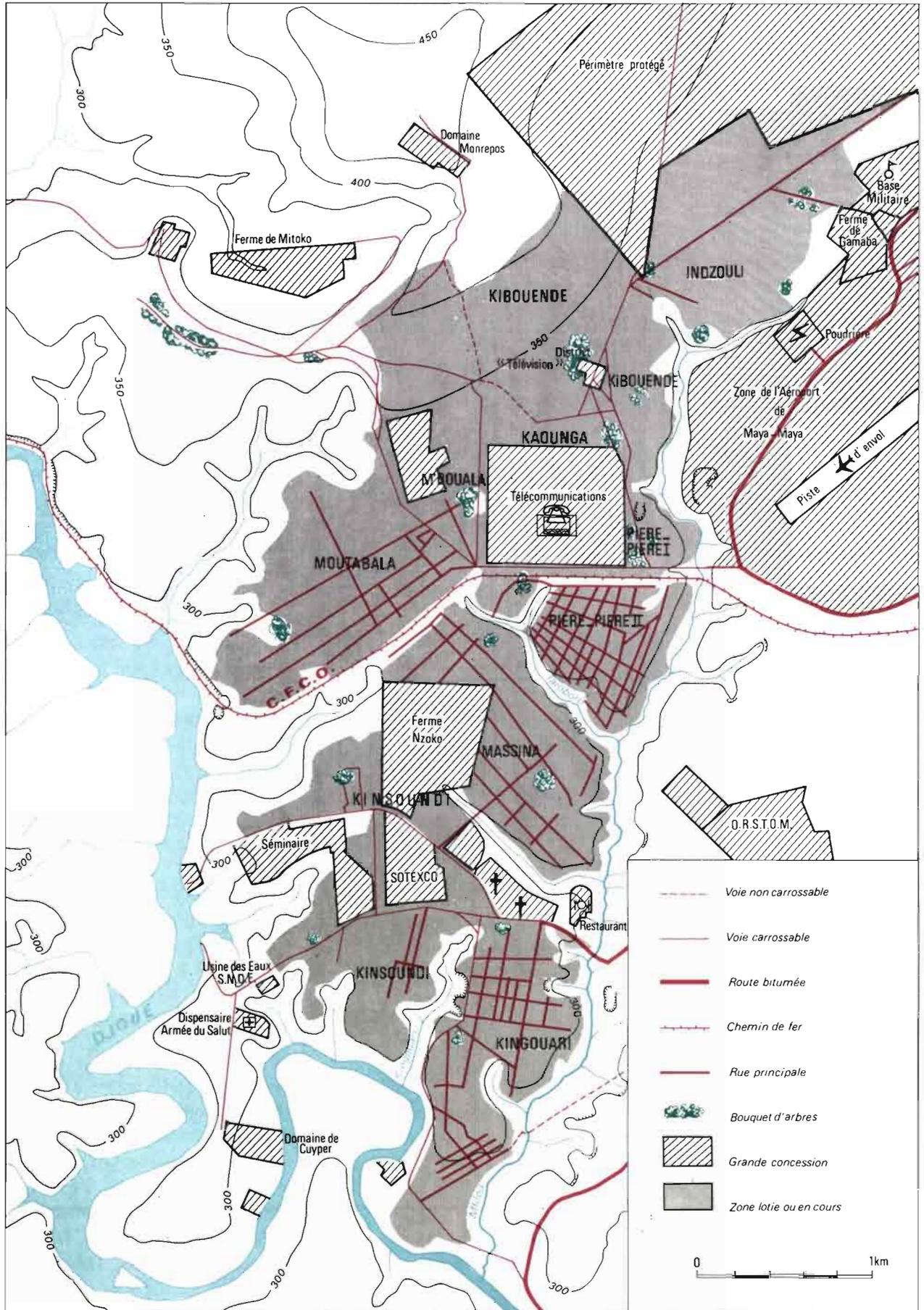


fig 5 bis – Les quartiers Mfilou en novembre 1974

Mais le prestige du chef supérieur ne se confond pas avec la propriété du sol, et celle-ci est partagée entre les « chefs de terre », dont chacun est le maître, en matière de droit foncier, sur un domaine d'étendue variable : de quelques dizaines d'ares à quelques dizaines d'hectares. Le chef de terre a le droit de céder une fraction de ce domaine (par vente ou donation) à quelqu'un d'autre, même appartenant à un groupe ethnique différent, en reconnaissance de services rendus ou simplement pour se procurer de l'argent, et avec l'assentiment de ses proches. Ceci explique notamment que certains chefs actuels soient des Lari ; c'est le cas de Malonga, qui a acheté à Mahouahoua, oncle de Ngamaba, une terre située sur le cours supérieur de la Mfilou. A plus forte raison le chef de terre a-t-il le droit de lotir ses biens fonciers, et ce droit a joué un rôle primordial dans la création des quartiers Mfilou. Sur toute l'étendue de la zone concernée, vivaient une vingtaine de ces chefs, dont les mieux pourvus étaient Moutabala, Massina, Ndéléya et Ngambio : ils ont été à l'origine des plus grands lotissements.

Jusque vers 1960, cette zone péri-urbaine resta vouée avant tout à l'agriculture traditionnelle : production de manioc, de patates douces, d'arachides, etc. destinés à l'alimentation quotidienne des villageois. Mais la proximité immédiate de la ville avait déjà introduit des éléments économiques nouveaux. Ainsi, les vallées de la Mfilou et de ses affluents abritaient de nombreux jardins maraîchers dont les légumes étaient écoulés à Brazzaville, vendus sur le marché ou proposés au porte-à-porte dans les quartiers résidentiels européens ; la récolte et la vente du vin de palme fournissaient quelques revenus aux spécialistes (les *malafoutiers*) ; surtout, de nombreuses femmes venaient de Bacongo pour louer et travailler des parcelles de terre, afin de subvenir directement aux besoins de leur famille : une enquête faite en 1957 a montré l'importance de cette activité, tant pour les citadins eux-mêmes que pour les chefs de terre, à qui elle procurait des rentrées d'argent non négligeables⁸.

Cependant, la présence de la ville se manifestait encore d'autre manière : la carte de 1957 atteste l'existence de plusieurs domaines publics ou privés qui représentent au total une superficie notable. Parmi les concessions administratives, figure au nord un périmètre protégé créé par le *Service des Eaux et Forêts* : cultures et feux de brousse y étaient interdits de façon à permettre la reforestation naturelle, afin d'assurer la constitution à long terme d'une réserve de bois de feu venant s'ajouter à celles des forêts protégées de la Tsiémé et de la Patte-d'Oie. A la même catégorie, appartenait la concession des *Télécommunications*, vaste quadrilatère de 55 ha, hérissé de pylônes et enclos de fil de fer, théoriquement interdite « à toute personne étrangère au Service ». De dimensions beaucoup plus réduites étaient la concession du District (terrain autour des bâtiments du chef-lieu) et celle du cimetière de Bacongo, vouée cependant à l'extension. Parmi les domaines privés, se distinguaient les fermes de Nzoko (35 ha, élevage de volailles et de porcs fournissant la capitale) et de Mitoko, celle-ci plus excentrique (sud-ouest du mont Ndouo) ; l'usine de traitement des eaux installée par la société assurant l'approvisionnement de Brazzaville ; le grand séminaire ; des résidences de week-end comme *Monrepos* et *Victoria Mfilou* ; enfin, *l'Auberge de Gascogne* sur la rive du Djoué, très fréquentée le dimanche par les citadins, et célèbre par son hippopotame semi-apprivoisé qui, sortant de l'eau, venait quêter pain et sucre à la terrasse du restaurant...

Il existait donc à l'époque une certaine symbiose entre la capitale et cette partie de son arrière-pays immédiat. Cependant, les liaisons terrestres étaient médiocres : chaussées en terre mal entretenues, sableuses, profondément ravinées au passage de la Mfilou après chaque averse, partout truffées de nids de poules. La moins mauvaise desservait le district, et permettait, au-delà, de rejoindre la route de Mayama ; par l'autre, on gagnait l'« Auberge de Gascogne », l'usine des eaux, ou bien on rejoignait la route de Pointe-Noire non loin du pont sur le Djoué. Naturellement, de nombreuses pistes de piétons s'étaient tracées partout, coupant au plus court, franchissant la Mfilou à gué ou sur des passerelles de fortune, desservant villages et jardins. Très utilisée

8. Cf. VENNETIER, P. Banlieue noire de Brazzaville. La vie rurale et les rapports entre la ville et la campagne à Bacongo. Cah. Outre-Mer, n° 38, 10e année, avr.-juin 1957, p. 131-157.

aussi par piétons et cyclistes était la piste de service longeant la voie du chemin de fer qui traversait la zone en « étrangère ».

C'est donc un espace assez hétérogène, mêlant aspects ruraux et aspects urbains, qui allait connaître en quelques années, une transformation complète.

II.— LA TRANSFORMATION DU PAYSAGE

Le développement des quartiers Mfilou est le fruit d'initiatives privées, qui ont été provoquées par une situation difficile dans le domaine du logement urbain. Une forte demande de nouvelles parcelles a encouragé les propriétaires coutumiers à lotir les terrains dont ils disposaient, d'autant plus que cette opération promettait d'être fructueuse. Mais l'étendue des surfaces concernées et la rapidité avec laquelle elles se sont transformées ne doit pas faire illusion : pour le candidat au logement, l'achat et la construction représentent une longue aventure.

A — LE PROCESSUS D'URBANISATION

1. La création des lotissements. Le processus de formation des quartiers dérive directement du mode de tenure foncière. Chaque chef de terre se considérant comme légitime propriétaire du domaine dont son groupe clanique (en fait, ici, sa famille au sens large) est en réalité propriétaire collectif, s'est autorisé à vendre des parcelles à son profit et à celui de ses proches. Comme les limites des « propriétés » coïncidaient assez fréquemment avec des accidents topographiques (surtout les talwegs), facteurs physiques et facteurs humains se sont conjugués pour multiplier les « noyaux » d'urbanisation, et les lotissements sont nés et ont grandi simultanément en divers points, indépendamment les uns des autres : Indzouli, Mbouala, Piéré-Piéré, Massina, Kingouari, ont commencé à se dessiner à la même époque. La pression de la demande se maintenant, le mouvement s'est étendu de proche en proche, chaque propriétaire coutumier voulant profiter des circonstances pour gagner de l'argent, et l'on voit encore aujourd'hui de nouvelles zones périphériques se couvrir en peu de temps d'un quadrillage de piquets délimitant les lots à vendre.

Une preuve à contrario de cette évolution est donnée, dans le quartier Massina, par la concession du chef Mafouta. Propriétaire coutumier de 7 000 m² environ, il a refusé de lotir, et son domaine est désormais enclavé dans la grille des parcelles qui ont recouvert le plateau, où il se distingue par ses dimensions (elles pourraient contenir 16 lots de taille normale) ainsi que par la densité et la hauteur des arbres. Mais ce cas est exceptionnel, sinon unique, et témoigne d'un rare détachement matériel... Partout ailleurs, les chefs ont loti ; certains ont gardé pour eux-mêmes l'emplacement du hameau originel, toujours aisément reconnaissable aux palmiers au milieu desquels les habitations se dispersent, et qui interrompent l'alignement monotone des parcelles et la régularité des rues ; mais d'autres ont préféré tout lotir et s'en aller, s'installant soit un peu plus loin dans la campagne, soit dans les vieux quartiers de la ville.

Deux méthodes convergentes permettent de suivre la formation progressive des quartiers Mfilou : l'étude des photographies aériennes d'une part, l'examen des dates d'achat des parcelles, de l'autre. En 1962-1963, une photographie de la zone, malheureusement partielle et à petite échelle (1/50 000e)⁹ permet d'apercevoir la trace au sol des premiers lotissements situés au sud de la voie ferrée. A cette date, le plateau de Piéré-Piéré II est déjà presque entièrement couvert, celui de Massina l'est aux deux tiers environ (en partant du nord-ouest), tandis qu'un noyau de plus faible superficie se localise dans le centre ouest de l'actuel Kingouari, appuyé sur la voie carrossable. Une seconde série de photographies, cette fois au 1/43 000e, et datée de 1964-1965¹⁰ montre que si les deux premiers quartiers n'ont guère progressé en deux ans, Kingouari s'est au contraire

9. AE 1962-63. Mission AE-213/500, n^{os} 001 et 002.

10. Mission SB-33-III-IV/IR, n^{os} 124 et 125.

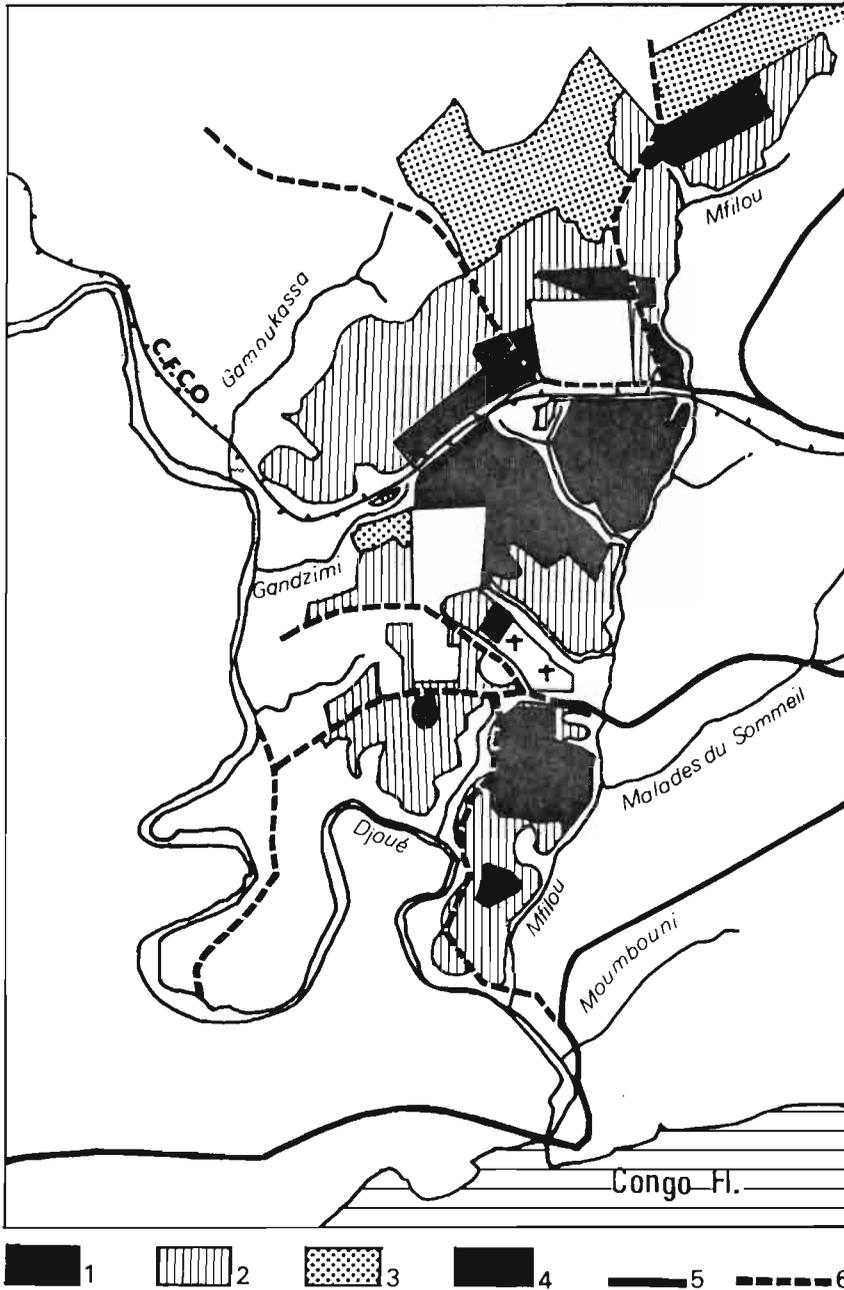


Fig. 6.— La croissance des quartiers Mfilou.

1. Loti avant 1965 ;
2. Loti de 1965 à 1972 ;
3. Loti de 1972 à 1974 ;
4. Zone récemment expropriée ;
5. Voie bitumée ;
6. Voie non revêtue.

largement étendu, et qu'au nord de la voie ferrée, plusieurs autres lotissements sont en cours : Piéré-Piéré I, Mbouala, Moutabala et Indzouli. Il faut ensuite attendre 1972 pour qu'une remarquable couverture exécutée en noir et blanc aussi bien qu'en couleur à une échelle proche du 1/13 000e, permette de faire le point. La figure 6 montre l'ampleur des surfaces recouvertes par les parcelles en sept ans : progressant dans toutes les directions, elles occupent alors à peu près tout le terrain disponible sur la rive droite de la Mfilou, depuis la rivière jusqu'à une distance qui dépasse 2 km en direction de l'ouest, et englobent la plupart des concessions publiques et privées. Le mouvement s'est poursuivi depuis cette date, et en novembre 1974, de nouvelles étendues de terrain sont annexées aux précédentes : zone de savane et de bosquets au N.-N.-O. de Kaounga, zone de forêt au nord d'Indzouli, où le périmètre protégé est largement entamé.

Cette progression peut être appréhendée aussi en reportant sur un graphique les dates auxquelles les propriétaires questionnés sur place ont déclaré avoir acheté leurs parcelles. On voit apparaître alors des périodes de plus grande fréquence (fig. 7). A Piéré-Piéré II, les premiers achats

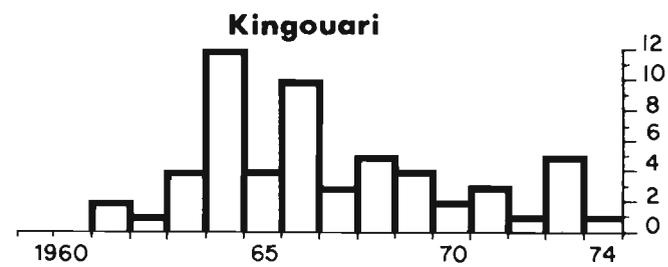
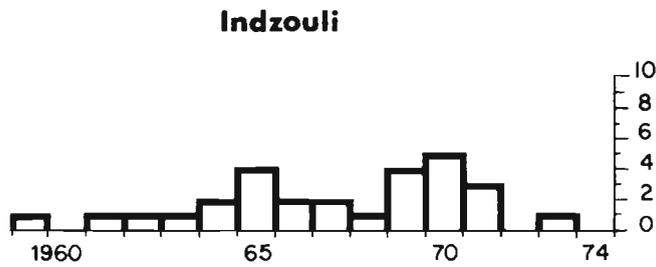
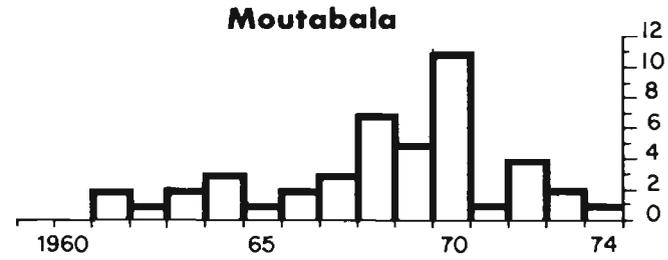
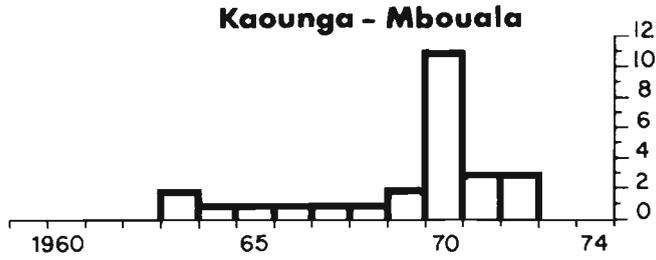
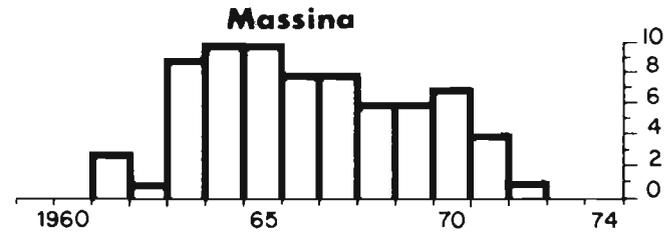
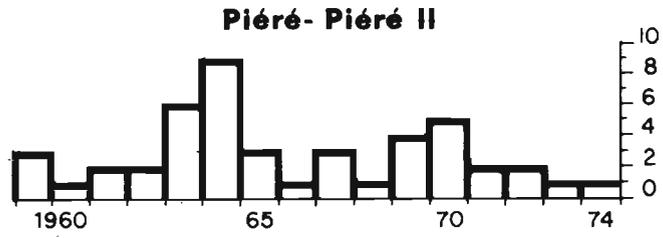


Fig. 7 – Rythme annuel d'achat des parcelles dans divers quartiers.

ont commencé en 1959, et en 1965, plus de la moitié des parcelles aujourd'hui habitées avaient fait l'objet d'une transaction ; une « poussée » apparaît nettement en 1963-1965, une autre moins importante en 1969-1970. A Massina, les premières ventes ont été plus tardives, mais elles se sont faites à un rythme plus rapide à partir de 1963, quoique en décroissance lente, pour cesser en 1973. Au contraire, dans les deux quartiers de Kaounga et de Moutabala, la demande a atteint son niveau le plus élevé entre 1968 et 1970. A Indzouli, où le lotissement a commencé assez tôt, les achats ont enregistré deux périodes de plus grande fréquence relative en 1964-67 et 1969-70.

L'interprétation de ces variations doit cependant rester prudente en ce qui concerne les dernières années, car l'enquête n'a pu être menée que sur les parcelles habitées fin 1974. Comme on le verra plus loin, il s'écoule presque toujours un long délai entre l'achat d'une parcelle et la construction d'une maison par son propriétaire ; ainsi, une nouvelle poussée d'achats en 1973 et 1974 n'aurait pu être mise en évidence par ce moyen. Or, les lotissements très récents de la zone nord, à Kaounga comme à Indzouli, répondent à une forte demande actuelle, puisque les lots en cours de délimitation sont déjà retenus, et que des pancartes de fortune sont en place avant même que la végétation naturelle soit abattue ! Mais de l'aveu même des chefs de terre, il n'y a presque plus rien à vendre dans les lotissements « anciens », où le stade de la revente est maintenant atteint.

Le processus de formation des quartiers est simple. Lorsqu'un chef de terre décide de lotir les terrains sur lesquels s'étendent ses droits, il lui faut obtenir l'accord des autres ayant-droit, ses collatéraux, soit en leur en cédant une partie pour qu'ils en vendent les parcelles à leur profit direct, soit en s'entendant avec eux pour le partage des bénéfices à réaliser¹¹. Cette affaire étant réglée, il reste au propriétaire à dessiner le lotissement. Pour cela, il commence par piquer une trame de rues principales et secondaires, en tenant compte à la fois d'éventuelles voies existantes (route, voie ferrée), et de la morphologie du site. Le principe est partout le même : quelques voies rectilignes de 6 à 8 m de largeur sont recoupées par des rues perpendiculaires de 4 à 5 m. Le plan d'ensemble est toujours géométrique : damier à cases rectangulaires ou trame rayonnante. Ainsi, à Piéré-Piéré II, la forme trapézoïdale du plateau a imposé un plan en éventail ; à Mbouala, le lotissement s'inscrit dans un triangle ; à Moutabala, à Indzouli, a pu être tracée une grille régulière où les voies se recoupent à angle droit ; à Kingouari, le plan est plus confus, parce que la forme même du plateau est tourmentée, et que trois chefs ont loti séparément : les « raccords » se sont donc opérés avec quelques flottements (fig. 8).

Les zones loties par chacun sont de superficies très inégales. Une des plus vastes est l'œuvre du chef Mantouono, mort en 1966, et dont les trois fils ont poursuivi l'action : c'est le quartier Massina, qui mesure environ 90 ha ; loti par Ndéléya, Piéré-Piéré II s'étend sur 50 ha ; Moutabala englobe 120 ha, mais trois chefs ont contribué à sa formation, tout comme Indzouli (92 ha) ; Mbouala est nettement plus petit. En principe, chaque chef connaît avec assez de précision les limites de son « domaine », mais les contestations ne sont pas exclues, qu'alimentent les intérêts financiers de l'opération.

Le croisement des voies de circulation délimite des « blocs » à l'intérieur desquels sont découpées des parcelles, ou concessions individuelles. Rien ne régleme le nombre de ces parcelles ; en fait, ce sont les dimensions de chacune d'elles qui déterminent l'écartement des rues ; elles sont approximativement de forme carrée, les plus grandes mesurant 20 x 20 m (400 m²), les plus petites, 17 x 17 m (289 m²), mais avec de multiples variantes (20 x 17 m, 18 x 17 m, etc.). Sauf rares exceptions, un bloc comprend deux parcelles dans sa largeur, mais 4 à 7, et parfois 8 dans sa longueur. Ainsi les rues sont-elles éloignées de 35 à 40 m dans un sens ; dans l'autre, la distan-

11. Cette clause n'est pas de pure forme ; la rumeur publique cite le cas de tel chef de terre, ayant loti à l'intérieur du périmètre urbain, et qui serait mort prématurément pour n'avoir pas partagé avec assez d'équité les profits de l'opération...

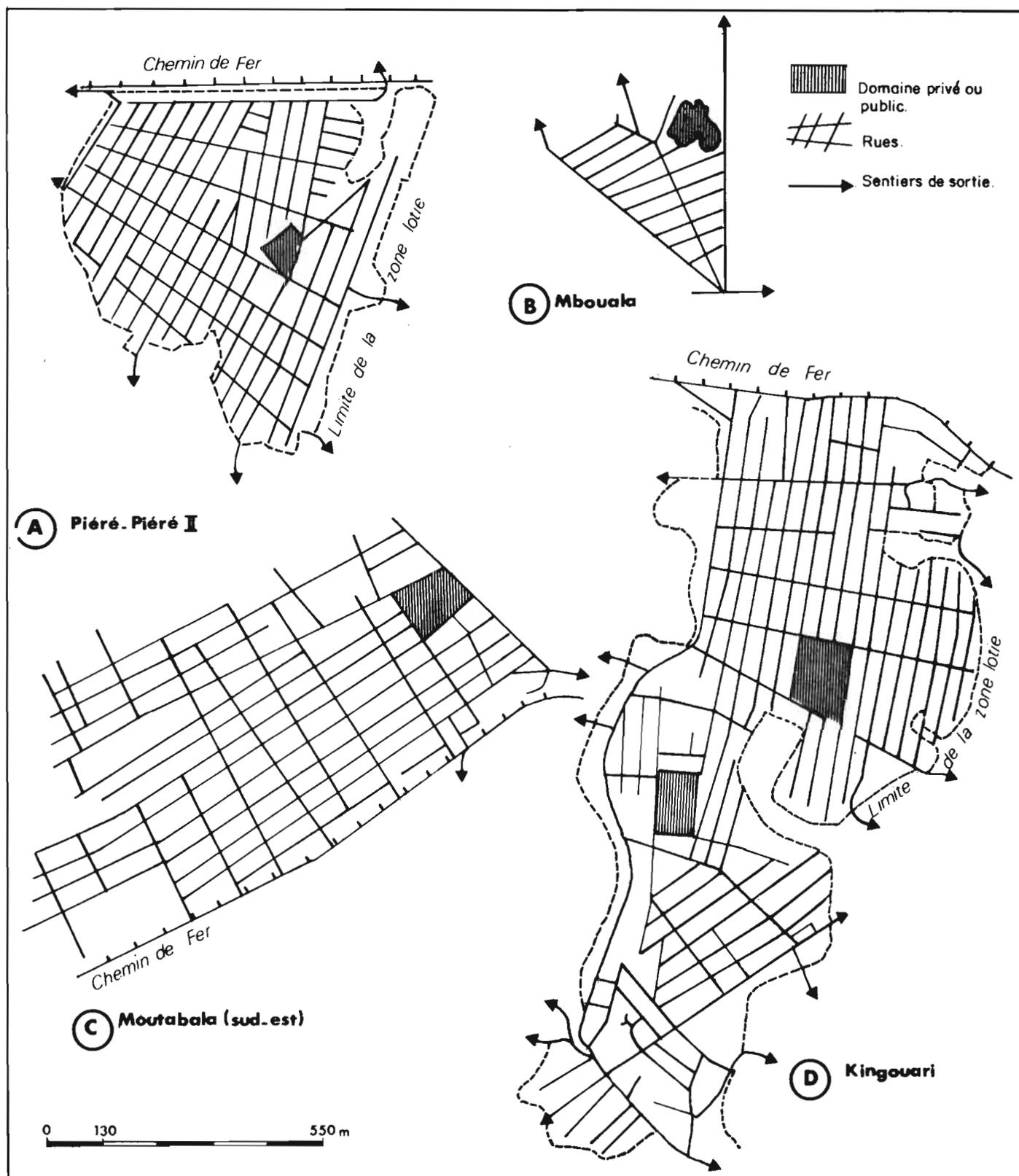


Fig. 8 – Plan de quelques quartiers dans la banlieue Mfilou.

ce peut varier de 80 à 160 m (plus elles sont éloignées, et moins il y a de terrain de « perdu »...). Le caractère artisanal du travail sur le terrain, qui s'effectue plus souvent à l'aide d'une corde étalonnée que d'une vraie chaîne d'arpenteur, explique certaines irrégularités et des parallélismes douteux ; mais dans l'ensemble, le résultat obtenu de manière empirique est assez remarquable, et en matière d'implantation au sol, ces lotissements n'ont guère à envier à ceux que dessinent des géomètres patentés.

C'est seulement à la périphérie que la situation devient plus confuse. Pour satisfaire de nouveaux demandeurs, des parcelles supplémentaires sont trouvées sur les pentes, et le terrain rend parfois difficile le respect des alignements. Les sentiers d'accès aux ruisseaux et aux puits, au tracé sinueux, sont également une gêne ; il faut entailler des terrasses, et il en résulte une disposition moins régulière. Au demeurant, la circulation des voitures est dans ce cas impossible, et la nécessité de voies carrossables se fait bien moins sentir.

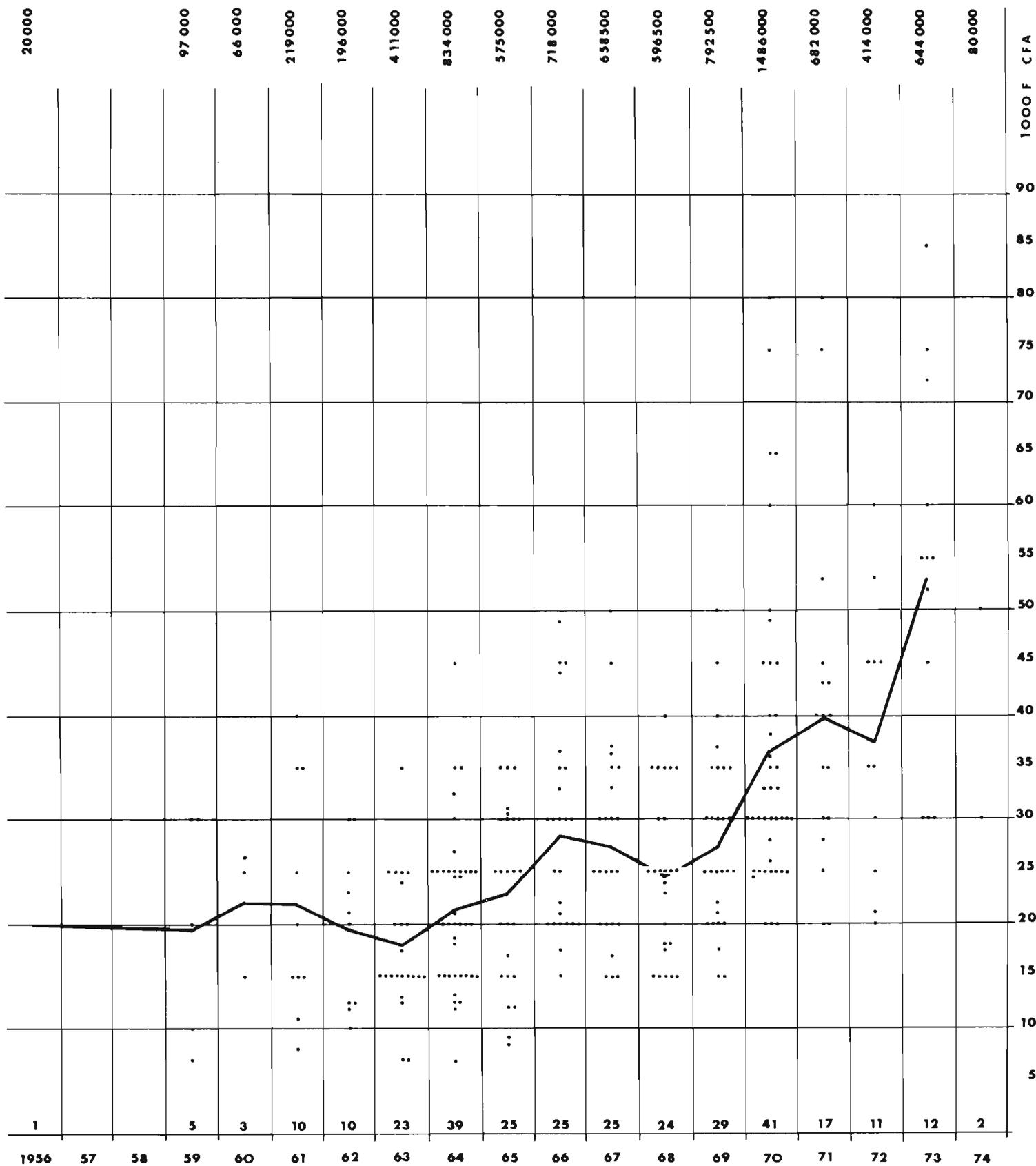
Ce processus uniformément suivi explique la facilité avec laquelle ces quartiers s'étendent ; aux premières surfaces loties, il suffit d'en ajouter d'autres en prolongeant les rues en ligne droite, à moins qu'un obstacle d'ordre physique ou humain ne s'y oppose. Ainsi, dans les quartiers Mfilou, les limites sont constituées en beaucoup d'endroit par les vallées, ailleurs par la voie ferrée, ou encore par une concession publique ou privée ; mais au nord, c'est de cette façon que l'extension se poursuit librement, sur les pentes méridionales du mont Ndouo.

2. L'acquisition des parcelles. Pas plus que les opérations de lotissement, la vente des parcelles n'entre dans un cadre officiel et légal : elle ressortit, elle aussi, au droit coutumier, mais avec introduction d'éléments monétaires. Propriétaire et acquéreur se mettent d'accord sur le prix d'une parcelle, et un premier versement a lieu ; il est en effet bien rare que l'acheteur puisse régler d'emblée la totalité de la somme due. Son nom est alors inscrit sur une page de registre tenu par le chef de terre, avec le montant de l'acompte versé, les suivants étant portés au fur et à mesure. Il n'existe à ce propos aucune règle générale : le débiteur n'est pas tenu de respecter une périodicité quelconque, et s'acquitte de sa dette en fonction de ses possibilités financières, même par de très petites sommes ; la durée des versements peut donc être fort longue (plusieurs années), mais l'acheteur n'y a pas intérêt, en particulier parce qu'il ne peut pas construire avant extinction de sa dette. Un tel système a le gros avantage de permettre aux plus pauvres l'acquisition d'une parcelle, et même à des chômeurs qui, grâce à quelques jours de travail temporaire, peuvent se procurer un peu d'argent de temps en temps. Cependant, les vendeurs sont unanimes à dire que le règlement définitif des achats se fait trop attendre, et que le prix des terrains étant en augmentation constante, le « gel » d'un grand nombre de parcelles entraîne pour eux un sérieux manque à gagner.

En effet, au moment où les opérations de lotissement coutumier ont commencé dans les quartiers Mfilou, la plupart des parcelles valaient entre 7 000 et 25 000 F¹², les différences de l'une à l'autre étant liées naturellement à la superficie, mais aussi à l'emplacement : proximité ou éloignement d'une voie carrossable, pente du terrain, etc. Ces prix furent assez stables pendant plusieurs années : à Massina, jusqu'en 1964 ; à Piéré-Piéré et Moutabala jusqu'en 1967-68 ; à Indzouli, à Kingouari, les prix étaient plus élevés : 20 000 à 35 000 F dès 1963-1964. Mais une augmentation générale se fit sentir partout : le prix moyen d'achat passait de 21 400 F en 1964 à 28 700 F en 1966, 36 200 en 1970, et 53 700 F en 1973 (fig. 9). En 1974, il était impossible de se procurer une parcelle à moins de 50 000 F. Dans les derniers lotissements créés, le prix courant est désormais de 60 000 F, et dans les quartiers les plus anciens, notamment à Kinsoundi, il faut compter de 80 000 à 100 000 F. Encore s'agit-il là de prix de premier achat, car des reventes de parcelles non bâties se traitent à 200 000 F l'unité. Mais c'est déjà là une forme de spéculation foncière qui prouve que la demande reste toujours aussi pressante.

12. Tous les prix donnés dans ce texte sont en francs CFA : 1 F CFA vaut 0,02 FF.

(F C.F.A.)



. 1

— 2

1. - une parcelle achetée, 2. - prix d'achat moyen annuel.

Fig. 9 - Variations du prix d'achat des parcelles enquêtées, de 1956 à 1973.

Il est possible d'avoir une idée approximative des sommes considérables mises en jeu par ce phénomène de croissance urbaine. Mesurée au planimètre, la superficie lotie en février 1974 couvrait 665 ha (contre 286 ha en décembre 1966) représentant environ 16 000 parcelles. Or, les quelque 300 parcelles acquises entre 1956 et 1973 dont le prix d'achat a pu être relevé, ont coûté ensemble 8 390 000 F, soit en moyenne 28 000 F chacune. Il est donc vraisemblable que la vente, réalisée ou en cours, des 16 000 parcelles dénombrées, représente pour les propriétaires coutumiers un capital de 450 millions de francs. On comprend l'ardeur des lotisseurs...¹³.

Pourtant, ceux-ci s'estiment lésés par les possibilités de paiement échelonnés sur plusieurs années, puisque pendant cette période le prix du terrain ne cesse de monter. Ils ont donc trouvé des palliatifs. Deux moyens leur permettent de « récupérer » le manque à gagner dont ils se disent victimes. Le premier consiste en une revalorisation à posteriori du prix de la parcelle au cours de la période de versement : l'acheteur voit ainsi reculer la date à laquelle il deviendra pleinement propriétaire. L'opération est parfaitement illégale, mais il n'existe aucun recours possible puisqu'il n'y a pas d'acte de vente officiel, et que tout repose sur un accord tacite des deux parties. Dans d'autres cas, le vendeur trouve, pour une parcelle encore incomplètement payée, un nouvel acquéreur prêt à régler un prix plus élevé (au « cours du jour ») : il lui transfère alors les droits du premier acheteur, à qui il rembourse — du moins en principe... — l'argent déjà versé, auquel s'ajoute éventuellement une indemnité correspondant aux travaux de défrichage et d'entretien qui ont été effectués. La victime ne peut guère que s'incliner... et chercher ailleurs une autre parcelle.

En principe, c'est seulement lorsqu'il a achevé de payer son terrain que le nouveau propriétaire a le droit de construire une maison « en dur » (c'est-à-dire en matériau durable : briques adobes ou parpaings de ciment, tôle ondulée pour le toit). Cette règle ne vaut pas pour un bâtiment de type traditionnel (murs en poto-poto ou en planches, toit de tuiles de bambou), mais les chefs de terre n'y sont cependant pas favorables. Bien que ceux-ci ne puissent guère s'y opposer pratiquement puisque les transactions reposent sur le consentement mutuel et la coutume non écrite, peu d'acheteurs passent outre à cette interdiction de fait, parce que leur objectif est justement de construire une maison en dur, signe évident de promotion socio-économique, et condition d'accès à un certain confort¹⁴. Ils se contentent donc, en attendant, d'entretenir leur parcelle en la débarrassant des grandes herbes, et y font à l'occasion des cultures vivrières : au retour des pluies, les plates-bandes d'arachides se multiplient à l'intérieur des terrains inoccupés, parfois aussi les buttes à manioc¹⁵. Ils plantent en outre très souvent de petits arbres fruitiers (manguiers, safoutiers, avocatiers, etc.) que des nattes, quelques briques ou une tôle courbée protègent de la dent des chèvres errantes. Lorsque le dernier versement est effectué, le nouveau propriétaire reçoit une attestation écrite, et peut alors se présenter aux bureaux du District avec le plan de sa future maison ; il lui est délivré un permis d'occuper et de bâtir. Commence alors pour lui l'« aventure » de la construction¹⁶.

B — LES PROBLEMES DE LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE

Les problèmes que doit résoudre le citoyen pour faire bâtir une maison sont essentiellement d'ordre financier, et c'est pourquoi les opérations, comme le paiement de la parcelle, s'étalent

13. Cette somme est une moyenne entre les résultats obtenus par des calculs faits à partir de deux hypothèses. La première considère les flots formés de parcelles ayant 20 x 20 m (dimensions maximales) et séparés par des rues larges (5 m sur les petits côtés et 8 m sur les grands) ; 12 parcelles « occupent » alors 60 ares, et 665 ha comprennent 13 300 parcelles dont la vente rapporte 400 millions de francs. La seconde hypothèse prend en compte des parcelles de 17 x 17 m et des rues plus étroites (4 m et 6 m). Il y aurait alors 18 500 parcelles, d'une valeur « négociable » de 520 millions de francs. Ces résultats ne prétendent à aucune précision scientifique ; mais, même approximatifs, ils sont assez significatifs.

14. Certains le font cependant, et un chef de terre nous a dit à ce propos que les gens avaient « la tête trop dure », mais qu'il ne pouvait pas légalement les en empêcher.

15. Le mauvais entretien d'une parcelle non bâtie est parfois le prétexte invoqué par un chef de terre pour la reprendre et la revendre à un nouvel acquéreur prêt à payer davantage que le premier.

16. On note que, ce faisant, l'administration reconnaît *ipso facto* une transaction qui se déroule en dehors de tout contrôle officiel, et sur laquelle ne pèse aucune taxe...

sur une longue période. Pour la majorité des habitants, il est hors de question de s'adresser à une entreprise spécialisée, dont le devis serait bien trop élevé pour leurs moyens ; mais ils ne peuvent que rarement faire eux-mêmes un travail qui dépasse en général leur compétence, puisqu'il ne s'agit plus de construction traditionnelle. C'est donc en achetant les matériaux et en s'adressant à des artisans qu'ils arrivent à leurs fins ; ceci exige une longue patience.

Le citoyen se procure d'abord sable et ciment. Le premier existe en abondance dans les *lous-séké* proches ; des camions livrent un chargement pour 3 000 F. Le second est acheté dans le commerce, dans des magasins de gros et demi-gros, où il vaut de 725 à 800 F le sac ; il provient de la cimenterie congolaise de Loutété (Niari), mais en 1974, un arrêt prolongé de la production a entraîné une sérieuse pénurie – et partant une montée des prix – avec importation de ciment zaïrois pour couvrir certains besoins. Comme il faut une vingtaine de sacs et 4 ou 5 camions de sable pour bâtir une maison de taille moyenne, le citoyen moyen procède en plusieurs étapes. Lorsqu'il a pu réunir quelques sacs et un chargement de sable, il s'adresse à un artisan spécialiste de la fabrication des parpaings (ou *agglos*). Mais l'opération exige une réserve d'eau ; celle-ci peut avoir deux origines ; en période humide, c'est l'eau de pluie : tous les toits de tôle sont munis d'une gouttière de fortune (bambou refendu, planches assemblées en équerre, tôle cintrée) se déversant dans un fût métallique ; encore faut-il qu'un voisin complaisant donne son accord. Faute de ce moyen, ou bien en saison sèche, l'eau vient de la rivière : des hommes ou des jeunes gens la remontent dans des fûts qu'ils roulent à la main, et demandent pour cela de 300 à 600 F, selon la saison et la distance à parcourir.

Le fabricant de parpaings travaille manuellement à l'aide d'un moule métallique d'origine artisanale¹⁷, et prend 200 F pour faire, avec un sac de ciment, une cinquantaine de parpaings. Ceux-ci sont mis à sécher sur place à même le sol, protégés de la pluie par quelques vieilles tôles, puis sont empilés les uns sur les autres, souvent sur le pourtour de la parcelle, en une sorte de murette qui en dessine les limites. Il faut un millier de parpaings pour élever une maison de taille moyenne (20 sacs de ciment) ; l'opération est donc renouvelée à plusieurs reprises, et le témoignage de tas de parpaings noircis, effrités par les intempéries ou envahis par les herbes, prouve que cette première phase dure parfois plusieurs années.

La seconde phase fait appel à un maçon ; mais elle exige d'abord le stockage de cailloux qui, ennoyés dans une chape de ciment, constitueront le socle de la maison. Certes, ce socle n'est pas obligatoire, et maints bâtiments ont un sol en terre battue, mais il est tout de même un élément recherché. Des carrières de grès, situées sur les bords du Congo, fournissent des cailloux concassés à 7 000-9 000 F le camion (selon la grosseur des éléments) ; mais avec quelques relations et une pièce glissée à un chauffeur, on peut se procurer des matériaux de démolition et des gravats qui font exactement le même usage. La dalle sèche, le maçon montera murs extérieurs et cloisons intérieures pour 35 000 à 40 000 F de façon. Ce stade est souvent suivi d'une longue période d'attente, car il réclame un investissement assez élevé, et le propriétaire doit à nouveau économiser avant de pouvoir mettre son bâtiment « hors d'eau ». C'est pourquoi les quartiers Mfilou comptent tant de maisons inachevées, portes et fenêtres béantes, dont les murs s'élèvent jusqu'au niveau du toit. Leur état montre que cette situation se prolonge pendant assez longtemps¹⁸.

La phase terminale exige l'achat de bois de charpente (chevrons et lattes), de clous et d'un lot d'une trentaine de tôles ondulées dont chacune vaut de 450 à 500 F. Selon les dimensions du bâtiment, un charpentier se fait payer 25 000 à 35 000 F de façon. Il ne reste plus alors qu'à poser portes et fenêtres – travail de menuisier pour des huisseries en bois – et à peindre l'inté-

17. Ces moules constitués de deux pièces emboîtées, sont fabriquées à Poto-Poto par des artisans soudeurs. Ils sont vendus 4 000 F la pièce.

18. Nous en avons même vu une dont le propriétaire, désespérant sans doute de parvenir à ses fins, s'était construit à l'intérieur une maison en poto-poto, où il habitait en permanence.

rieur de la maison à la chaux. Cette dernière façon, comme la peinture extérieure, est souvent l'œuvre du propriétaire lui-même. Mais dans la pratique, il n'est pas rare que ce dernier vienne s'installer chez lui dès que le toit est posé, les ouvertures étant obstruées pendant la nuit, tant bien que mal, avec des planches, de la tôle, parfois même des parpaings. Certains se contentent d'une couverture partielle, sur la moitié ou les trois quarts de la longueur du bâtiment, renvoyant son achèvement à des jours meilleurs... Ils vivent, en attendant, dans une ou deux pièces seulement.

En récapitulant les frais à engager, on a une idée de l'investissement qu'appelle toute l'opération :

| | |
|---|-----------|
| Ciment : 20 sacs à 750 F | 15 000 F |
| Sable : 4 camions à 3 000 F | 12 000 F |
| Cailloux (pour mémoire) | |
| Salaire du fabricant de parpaings | 4 000 F |
| Salaire du maçon | 35 000 F |
| Chevrons, lattes, clous | 10 000 F |
| Tôles : 30 éléments à 475 F l'un. | 14 250 F |
| Salaire du charpentier | 25 000 F |
| Total | 115 000 F |

Il s'agit bien entendu d'un montant approximatif : des huisseries de qualité, un socle de béton, des claustrats au-dessus des ouvertures, un auvent ou une entrée couverte, entraînent des suppléments de dépenses non négligeables ; inversement, le propriétaire peut réduire les frais en aidant les artisans, en se procurant des chutes de sciage à très bas prix, en récupérant des matériaux de seconde main, etc. Ainsi, lorsque le prix d'achat d'une parcelle n'excédait pas 40 000 F, un citoyen pouvait devenir propriétaire d'une maison pour 150 000 F au plus. Aujourd'hui la même réalisation exige sans doute près de 200 000 F, d'autant que le prix des matériaux et le salaire des artisans ne cessent d'augmenter.

Il n'en reste pas moins que cette somme est relativement modérée : ne représente-t-elle pas à peine 20 mois de salaire d'un boy débutant ou d'un manœuvre ? Transposé en France, ce rapport signifie l'achat d'un terrain et la construction d'une maison simple pour environ 25 000 FF (20 mois de S.M.I.C.), ce qui est irréalisable partout, et surtout en zone urbaine ! On comprend mieux alors pourquoi tant de chefs de familles, dont la rémunération ou le revenu est faible, n'hésitent pas à s'engager sur cette voie. En outre, s'ils ne disposent pas d'une aide de la parenté — on nous a affirmé que celle-ci contribuait rarement à un achat de terrain — ils participent très souvent à une tontine. La tontine (ou *kitémo* en Lari) est absolument généralisée à tous les niveaux de la société et à toutes les échelles : du versement mensuel de 1 000 F pour un gagne-petit, au versement de 20 000 F pour un fonctionnaire ou un gros commerçant. Chacun des membres du groupe peut ainsi quand arrive son tour de toucher la « cagnotte », faire un versement ou un achat important, en y consacrant une somme qu'il n'aurait jamais pu économiser de lui-même¹⁹.

On a une bonne notion du temps mis par un acheteur pour payer son terrain et construire sa maison, en comparant le rythme des achats de parcelles avec celui de l'achèvement de la construction. Les figures 10 a et 10 b illustrent le décalage existant entre les deux opérations : la proportion des maisons achevées évolue avec un net retard sur la proportion des parcelles achetées, par rapport à l'ensemble des lots recensés. Ainsi, alors que les achats de parcelles se faisaient déjà fort nombreux entre 1963 et 1965, ce n'est guère qu'après 1967-1968 que la construction connaît un essor équivalent (fig. 10 a). En traçant les courbes cumulées (fig. 10 b), on retrouve ce décalage de plusieurs an-

19. Un cas parmi d'autres : ce citoyen interrogé sur sa parcelle, à Moutabala. Il est entré dans une « tontine » de 20 personnes, dont chacune versait 2 000 F par mois. Il a « passé son tour » une fois (son dû lui étant gardé) et au bout de 40 mois, a touché 80 000 F ; ainsi a-t-il pu payer « cash » une parcelle retenue, en principe, depuis plus de 3 ans. Il a entrepris ensuite les opérations de construction : en octobre 1974, la maison de 3 pièces en est au niveau du linteau supérieur des fenêtres. Mais il est maintenant en chômage, bien que tailleur de métier et connaissant le secrétariat, et ne peut poursuivre les travaux. Locataire au quartier Mbouala d'une maison en poto-poto, il paie pour celle-ci 900 F par mois. Il a 9 enfants...

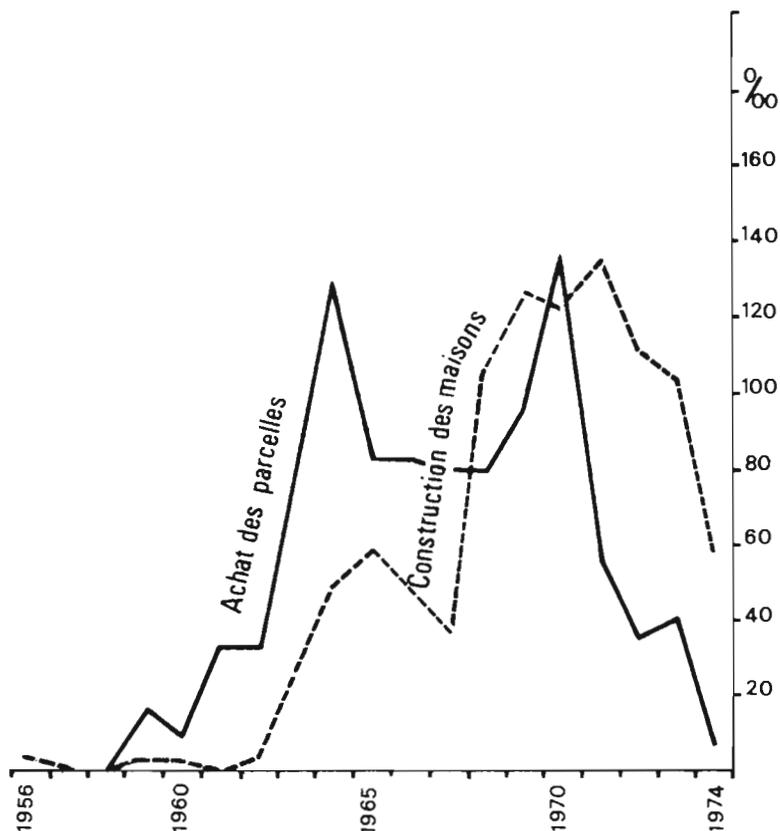
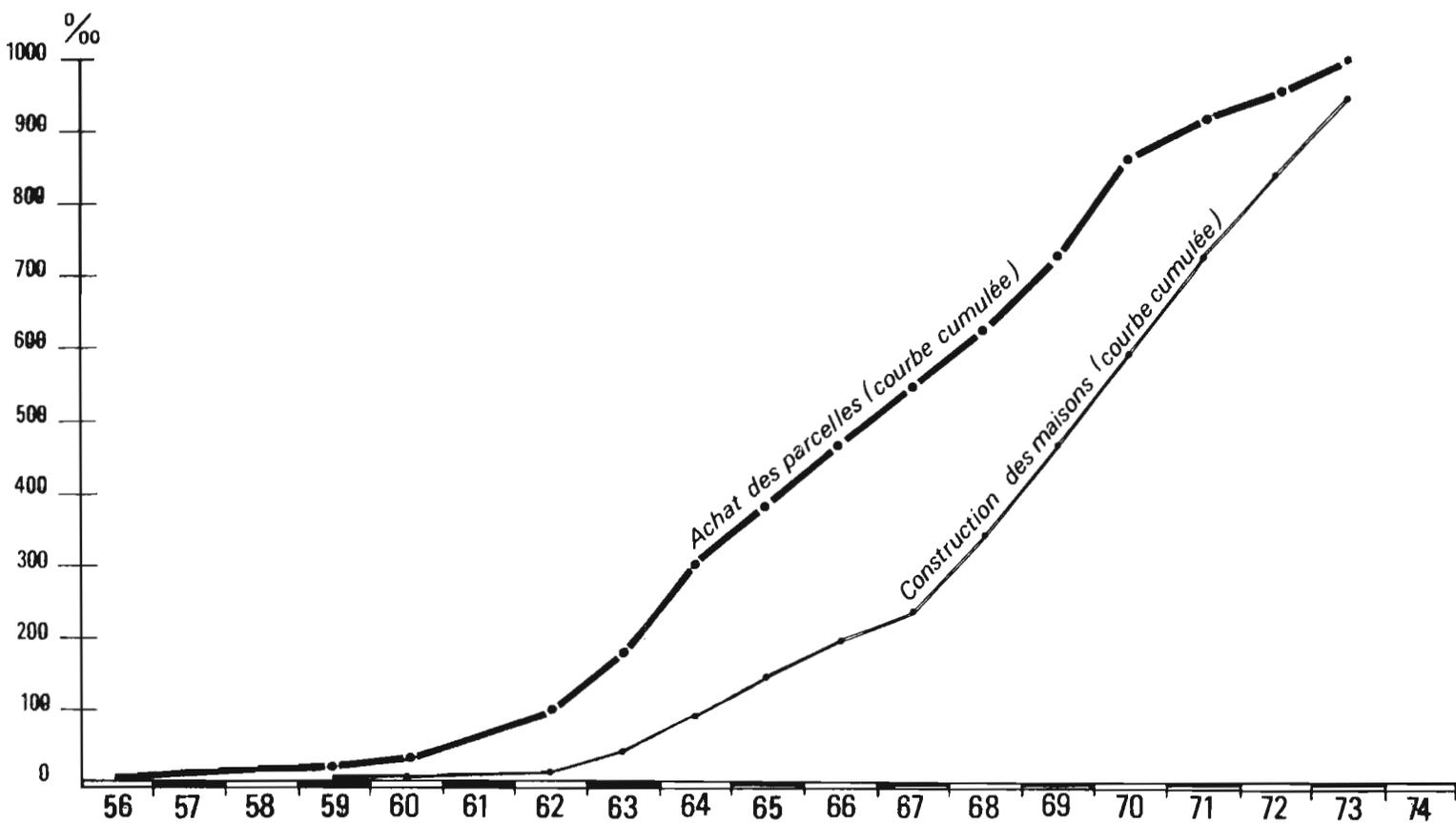


Fig. 10a – Achat des parcelles et construction des maisons dans les quartiers Mfilou.

Fig. 10b – Le «retard» à la construction dans les quatre plus anciens quartiers Mfilou.



nées (3 à 5) entre achat du terrain et construction. Enfin, la figure 11 illustre les données fournies sur ce point par l'enquête conduite dans les quatre quartiers les plus anciennement lotis : Piéré-Piéré II, Massina, Mbouala et Indzouli. On constate que les délais supérieurs à 5 ans ne sont pas rares, et que ceux-ci peuvent dépasser 9 ans (13 ans pour le plus long !). De tous ceux qui ont acheté entre 1959 et 1968, 37,8 % seulement avaient pu construire à la fin de l'année suivante, 49,9 % ont mis au moins trois ans, et souvent bien davantage. Encore ces chiffres doivent-ils être corrigés, car il est possible que les acheteurs de 1968 à 1970 (sinon avant), n'aient pas encore achevé la construction, et n'ont de ce fait pas pu être questionnés. Si l'on s'en tient aux cinq premières années de croissance des quartiers étudiés, on constate que 30 propriétaires sur 75 ont dû atteindre 5 ans ou davantage avant de venir s'installer. Il est donc probable que certains de ces acheteurs « de la première heure » n'habitent pas encore sur leur parcelle en 1974...

Les chefs de terre et les responsables administratifs des comités exécutifs de quartiers ont pris conscience de cette situation anormale. Ils l'expliquent pas les difficultés de paiement qu'éprouvent les gagne-petit ; par les problèmes d'approvisionnement en ciment et en eau : nombre d'amateurs ont cru que des fontaines publiques allaient être mises en place rapidement, et il n'en a rien été²⁰. Mais ils incriminent aussi une certaine volonté de spéculation : des commerçants, des fonctionnaires qui sont logés convenablement « en ville », n'ont jamais eu l'intention de déménager ; ils attendent que les prix montent pour revendre leurs parcelles avec un fructueux bénéfice. D'aucuns en ont d'ailleurs acquis plusieurs en même temps (jusqu'à 6). De fait, une parcelle nue de 17 x 20 m située dans la partie nord de Moutabala s'est revendue 85 000 F en 1972, alors qu'elle avait été achetée 30 000 F au maximum quelques années auparavant ; une autre parcelle, en position plus centrale, s'est revendue 200 000 F en 1974. On comprend mieux dès lors pourquoi tant de lots, dans les quartiers les plus anciens, sont encore inoccupés. Mais le paysage en revêt un aspect d'inachèvement qui ne laisse pas de surprendre.

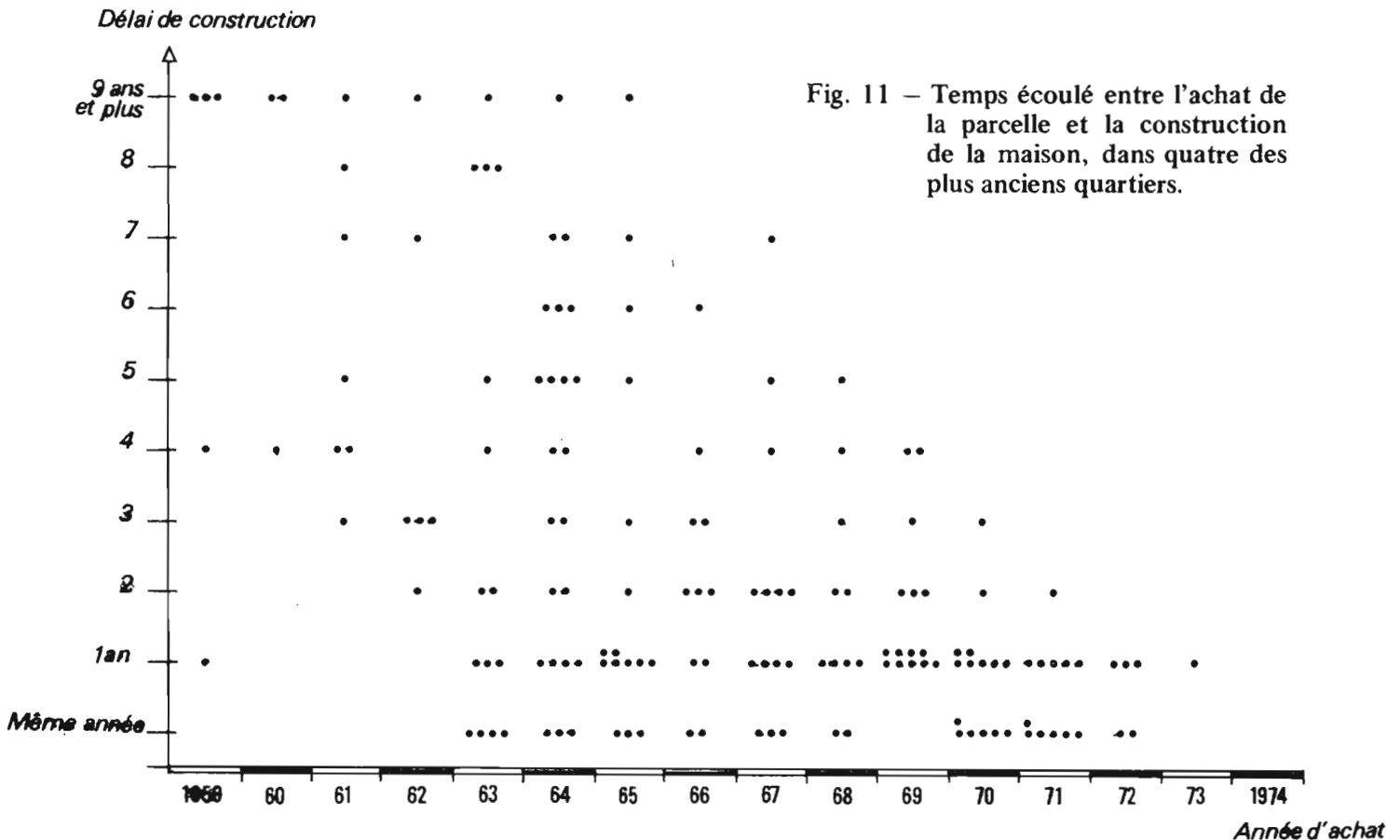
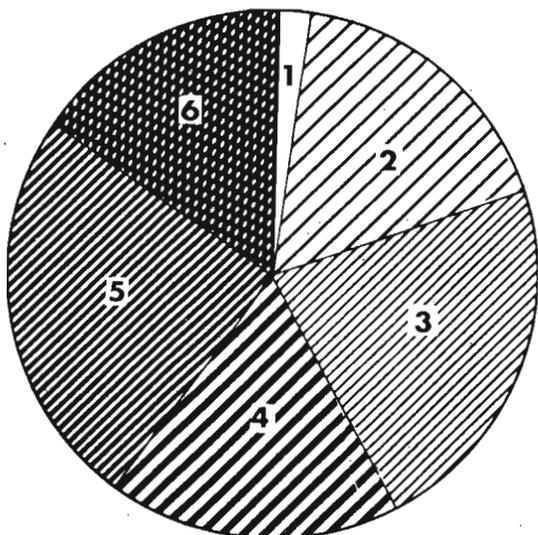
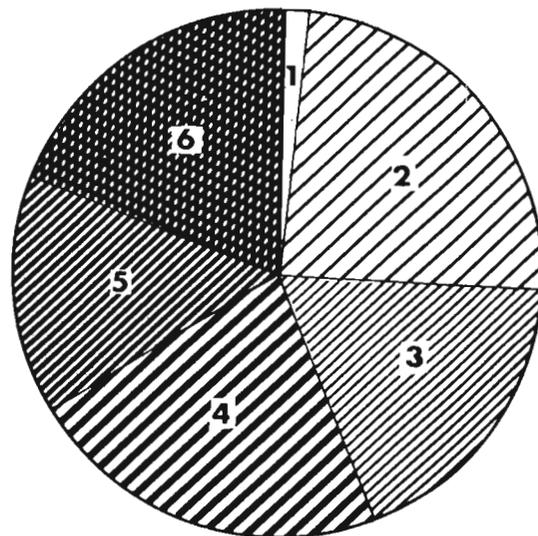


Fig. 11 – Temps écoulé entre l'achat de la parcelle et la construction de la maison, dans quatre des plus anciens quartiers.

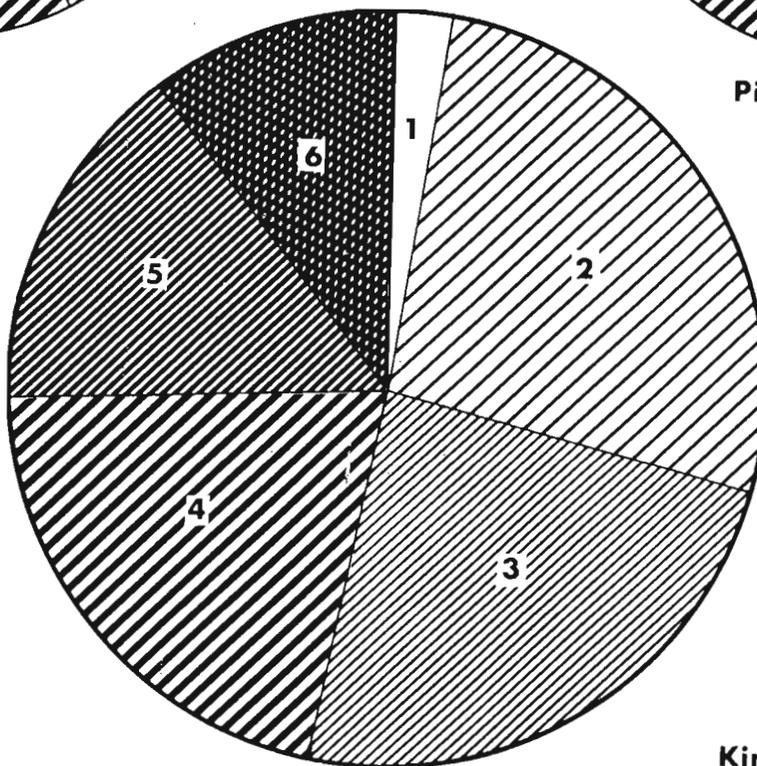
20. Voir plus loin « les problèmes d'approvisionnement en eau ».



Moutabala

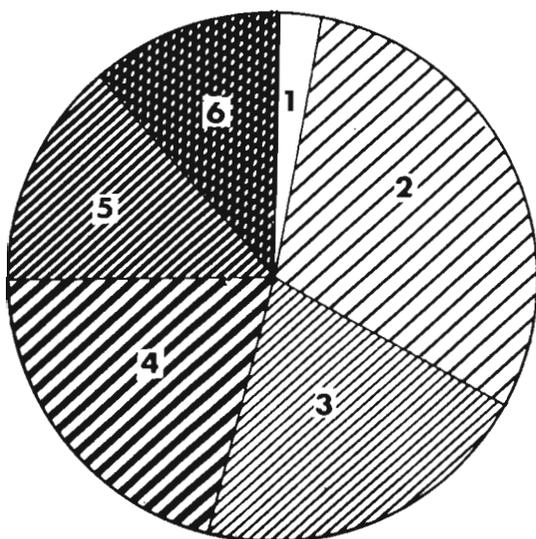


Piéré - Piéré II



Tous quartiers

Massina



Kingouari

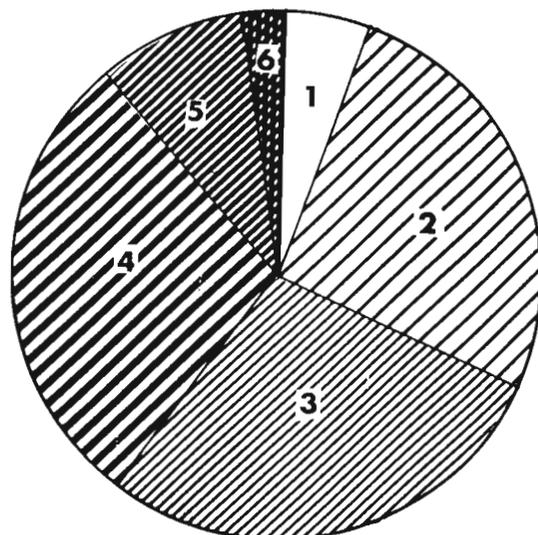


Fig. 12 – Nombre de pièces par maison d’habitation.
(6 : 6 pièces ou davantage)

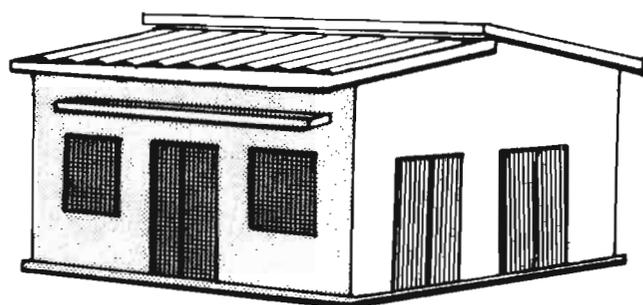
C – LES CARACTERES DE L'HABITAT

1 Propriétaires et locataires. Puisque beaucoup d'habitants ont quitté leur précédent logement pour ne plus avoir à payer de loyer, il est normal de trouver parmi eux une forte proportion de propriétaires. Et en effet, sur 500 chefs de famille interrogés, 365, soit 73 %, ont déclaré être dans ce cas, qu'ils aient fait construire leur maison ou qu'ils l'aient achetée avec la parcelle (cas encore rare). Ils sont relativement plus nombreux dans les quartiers de Piéré-Piéré I (90,9 %), d'Indzouli (88,6 %) et de Moutabala (80,3 %), mais on ne saurait en tirer de conclusions précises. Les locataires sont donc une faible minorité (19 %) et leur redevance mensuelle est assez modérée : la moitié d'entre eux environ versent entre 1 100 et 2 000 F ; 28,2 % payent davantage, mais jamais plus de 3 000 F, tandis que tous les autres payent au maximum 1 000 F. Pour quelques-uns, il s'agit d'une période d'attente pendant laquelle ils cherchent à se procurer une parcelle ; ainsi ce maçon célibataire, locataire à Ouenzé, puis à Massina (une chambre à 1 500 F/mois), et qui venait justement en octobre 1974 de retenir un terrain dans un lotissement tout récemment établi sur les pentes du mont Ndouo par le chef de terre. La demande de chambres à louer a d'ailleurs entraîné la construction de bâtiments spécialisés ; il s'agit de maisons au plan en forme de rectangle allongé, le plus souvent couvertes d'un toit à une seule pente, et dont la disposition intérieure comporte 4 à 6 chambres identiques juxtaposées, dont chacune s'ouvre sur la façade par une porte et une fenêtre : opération spéculative d'excellent rapport, puisque le loyer des chambres permet de couvrir les frais d'acquisition du terrain et ceux de la construction en 2 ou 3 ans au maximum... Enfin, une proportion réduite des occupants (8 %) est constituée par des « usufruitiers » : hommes ou femmes à qui des parents ont laissé l'usage de leur maison sans leur demander de redevance, parce qu'ils ne voulaient pas s'y installer eux-mêmes.

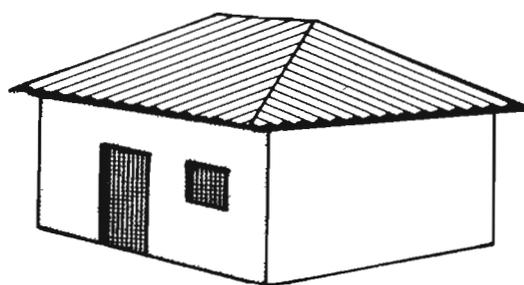
2. Les maisons. Bien que le développement des quartiers Mfilou à partir des lotissements de terrains ait été le fait de gens pour la plupart déjà urbanisés dans la capitale, les paysages offrent à la fois des traits communs aux quartiers plus anciens, et des aspects nouveaux. Parmi ceux-ci, l'un des plus marquants est certainement la qualité d'ensemble de l'habitat, qui donne une impression de relative aisance : le terme de « bidonville » ne saurait en aucune façon s'appliquer ici²¹. Ce sentiment naît sans doute de la disposition assez régulière des maisons, qui répond au plan lui-même géométrique des différents quartiers, mais il n'y a là rien d'original, et à Brazzaville même, Makélékélé, Moungali, Ouenzé, etc., se présentent aussi comme de grands damiers. Mais elle provient également de l'emploi généralisé, dans la construction, de matériaux durables. D'Indzouli à Kingouari, le traditionnel « poto-poto » (argile gâchée soutenue par une double armature de bois) a presque disparu. Il a pourtant été pendant longtemps le matériau utilisé par tous, parce que tous savaient construire une maison avec cette technique ; mais il présente des défauts : peu solide, il se dégrade rapidement, et surtout, il ne marque pas une véritable rupture avec le mode de vie rural dont les citadins s'efforcent de s'affranchir. La tôle ondulée remplaçant le chaume ou la « tuile de bambou » (feuilles de palmiers tressées) est déjà un premier signe extérieur de progrès économique, mais l'évolution est ici beaucoup plus poussée.

Dans un échantillon de près de 500 maisons d'habitation (les bâtiments secondaires ne sont pas pris en compte), 41 seulement, c'est-à-dire 8,3 % sont en poto-poto, 3 sont en planches de récupération, et 3 sont en tôles. L'écrasante majorité est donc « en dur », et le matériau utilisé est soit la brique adobe (argile moulée et séchée au soleil), soit le parpaing de ciment : 30,5 % et 59,5 % respectivement. Il existe d'ailleurs une nette différence entre les quartiers septentrionaux, où les maisons en parpaings sont bien plus répandus – Moutabala, 79 % ; Indzouli, 75 % ; Mbouala, 72,7 % – et les quartiers méridionaux, où l'emportent les maisons en briques adobes : Kingouari, 62,6 % ; Kinsoundi, 57,1 % ; on ne voit guère de raisons logiques à ces nuances. Par contre, le toit en tôle ondulée rè-

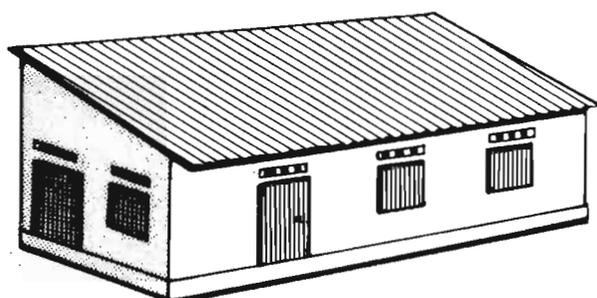
²¹. Le terme de « bidonville » a été bien trop souvent utilisé à propos des quartiers populaires des villes d'Afrique tropicale, où l'habitat traditionnel, même très pauvre, ne prend que très rarement un aspect misérable et sale, notamment en Afrique centrale.



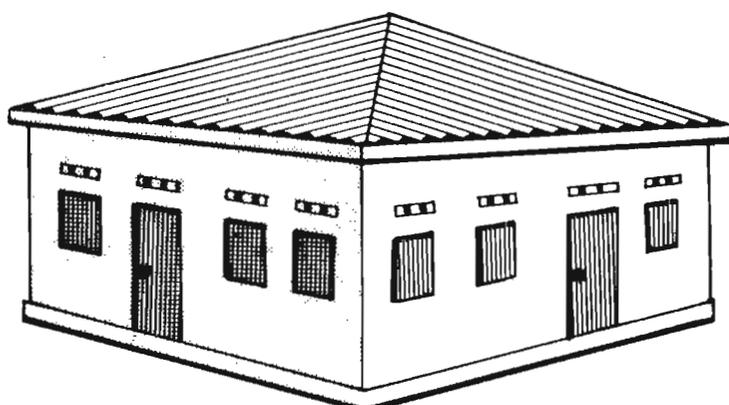
a



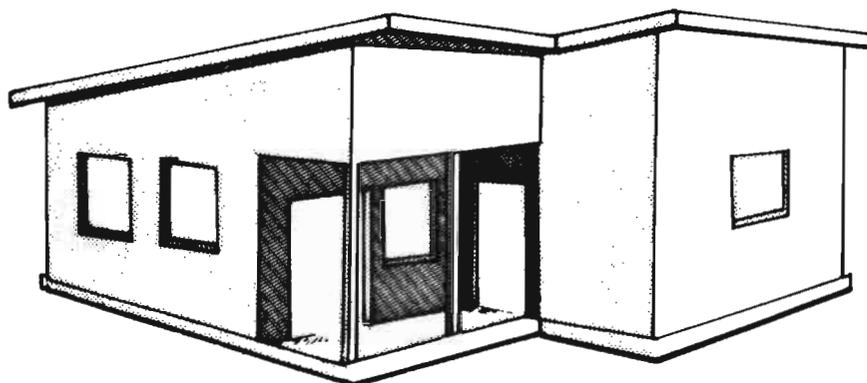
b



c



d



e

Fig. 13 – Différents types de maisons dans les quartiers Mfilou.

gne presque exclusivement (95,5 %). Le sol en terre battue recule (41,5 % seulement) au profit de la dalle de ciment coulée sur des cailloux, ou de la simple couche de ciment, plus mince, mais moins onéreuse. La solidité des murs présente un autre avantage, celui de supporter une lourde charpente, et d'autoriser la conception d'une maison plus vaste, divisible en plusieurs pièces de taille acceptable : c'est ainsi que la « case » à pièce unique a presque disparu (2,4 % des maisons) et que la répartition se fait presque également entre les maisons de 2 ou 3 pièces (50,4 %) et les maisons de 4 à 6 pièces, voire davantage (47,4 %) ; une maison sur 9 compte 6 pièces ou plus ! (fig. 12).

Outre ce souci d'un confort relatif, apparaît également une certaine recherche esthétique. Elle est sensible dans l'utilisation fréquente des claustrats insérés dans les murs à la verticale des portes et fenêtres, éléments de décoration, mais aussi de ventilation, car les ouvertures sont presque toujours munies de solides volets de bois ou de métal, et la tôle des toits entretient dans les pièces une température assez élevée, même lorsqu'elles sont masquées par un plafond. Leur usage est suffisamment généralisé pour qu'un artisan ait pu faire de leur fabrication son activité principale : installé au quartier Massina, il propose des claustrats de différentes dimensions et de dessins variés.

L'architecture même des maisons offre quelque originalité. Si la plupart d'entre elles restent bâties sur un plan rectangulaire, le toit classique à quatre pentes est fortement concurrencé par le toit à double pente, ou plus fréquemment encore par le toit à une seule pente, mais faiblement incliné. Dans le premier cas, les deux éléments du toit ne sont pas symétriques, et présentent une sorte de décrochement médian (fig. 13 a), l'un des bords supérieurs dominant l'autre de 20 à 40 cm²² ; dans le second cas, c'est le moins haut qui constitue la façade principale avec portes et fenêtres, mais des ouvertures latérales sont également aménagées (fig. 13 c). Enfin, se multiplient les villas modernes, parfois de grande taille, avec une sorte d'entrée couverte en angle ou en milieu de façade, formant terrasse ; le plan se complique, des pièces se surajoutent (fig. 13 e), et les propriétaires n'hésitent pas à faire preuve d'optimisme en ménageant salle d'eau et installation électrique complète, dans l'espoir que l'équipement en VRD sera un jour réalisé et qu'ils pourront se raccorder aux différents réseaux. Les fenêtres s'ornent souvent de grilles en fer forgé (éléments de décor, mais aussi de protection), que des ouvriers soudeurs fabriquent chez eux à temps perdu, pour se procurer un petit revenu supplémentaire.

3. Le paysage et son évolution. L'habitat est donc sensiblement différent d'aspect de celui qui prévaut dans les quartiers les plus anciens de la capitale. Certains traits du paysage demeurent cependant identiques, car ils font partie d'une constante de l'habitat urbain en Afrique tropicale : par exemple, la présence des clôtures et l'abondance des arbres. Le citadin, qui n'est pas comme le villageois intégré à un petit groupe de familles liées entre elles par la parenté, éprouve le besoin de délimiter matériellement la parcelle qu'il a acquise. Il le fait en laissant pousser sur la limite de son terrain des touffes d'herbes (alors que l'intérieur est soigneusement nettoyé et même balayé), une haie vive, des arbustes, ou en établissant une véritable clôture artificielle : piquets et gaullettes assemblés par des liens végétaux, plus rarement fil de fer, lattes, morceaux de tôle, que garnissent bientôt des plantes grimpantes. Il est courant de voir des parcelles encore nues, mais déjà encloses. L'espace se trouve ainsi cloisonné en petites cellules presque carrées à l'intérieur desquelles se déroule la vie familiale, et qui témoignent d'une évolution des mentalités : les relations entre individus se réduisent de plus en plus à un groupe peu nombreux.

L'intérêt des citadins pour les arbres fruitiers est très vif, et ils en plantent un nombre étonnant. Un relevé exécuté dans 66 parcelles de Piéré-Piéré II, prises au hasard, a montré que 15 seulement d'entre elles n'étaient pas complantées (22,7 %). Dans les 51 autres, ont été comptés 156 arbres, dont 70 manguiers, 32 avocatiers, 19 cocotiers, des orangers, des safoutiers, etc. A Mbouala, 20 « concessions » visitées comportaient ensemble 114 arbres, dont 53 manguiers et

22. Ce type de toit était très à la mode à Pointe-Noire vers 1964-65, et les citadins l'adoptaient « parce qu'il faisait plus coquet et plus campagnard »...

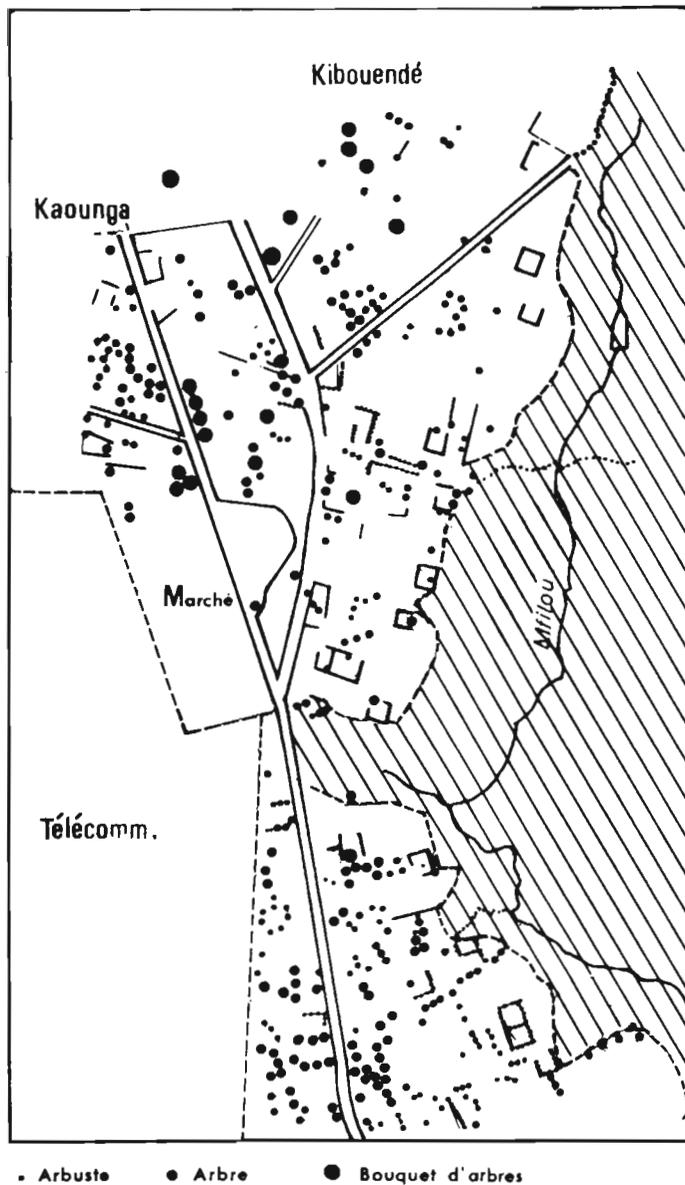


Fig. 14. — Les arbres dans le paysage urbain.
(d'après une photographie aérienne I.G.N. Ech. approx.
1/6 500e).

dans toute l'étendue de la banlieue, beaucoup de parcelles non encore bâties sont valorisées par une mise en culture dont on peut supposer qu'elle est le fait de leurs propriétaires ; à l'intérieur même des concessions habitées, il est rare de ne pas trouver un coin où poussent des arachides et quelques légumes. Enfin, cette activité prend une grande extension dans les zones où le lotissement est à peine commencé, notamment à l'ouest de Massina et de Kinsoundi : les champs contigus couvrent alors plusieurs hectares d'arachides, de manioc, de maïs, de cucurbitacées diverses, tant sur les parties planes que sur les versants des vallées. Une note pittoresque est ajoutée par le petit bétail errant entre les maisons ; il est cependant peu abondant : des volailles, et quelques chèvres et cabris, en liberté à peu près totale, et qui paraissent affectionner tout particulièrement le pourtour des tombeaux, sans doute parce que la culture épargne ces endroits, et que l'herbe y est plus abondante...

18 safoutiers ; à Indzouli, 29 parcelles sur 35 contenaient ensemble 107 arbres dont 57 manguiers, 23 avocatiers, etc. Le paysage, initialement bien fourni en palmiers, est donc d'autant plus arboré que les années passent (fig. 14), et les quartiers se transforment peu à peu en immenses vergers, dont la contribution à l'alimentation quotidienne est loin d'être négligeable ; les enfants en particulier font à partir d'octobre-novembre une chasse aux mangues très active... et profitable. On ne saurait oublier non plus l'intérêt que présente un feuillage abondant pour la protection contre les grosses chaleurs, alors que les habitudes de vie à l'extérieur continuent d'être solidement ancrées chez tous : les repas, au moins ceux des hommes, et les conversations avec les amis ou les visiteurs se déroulent le plus souvent hors de la maison, sur des tabourets ou des chaises longues disposés dans la cour.

Cet aspect « rural » du paysage est périodiquement accentué par la mise en culture de parcelles, notamment à partir d'octobre, quand reviennent les premières pluies. Les surfaces libres se couvrent alors de petites buttes et de plates-bandes que les femmes aménagent à la houe : bientôt apparaissent les touffes vert pâle des arachides. La densité de ces champs est particulièrement élevée à l'emplacement et à la périphérie des anciens villages, là où les chefs de terre ont conservé pour eux des superficies importantes au cœur même des lotissements : à Kinsoundi Mayembo, Massina, Nsatou, etc. Mais

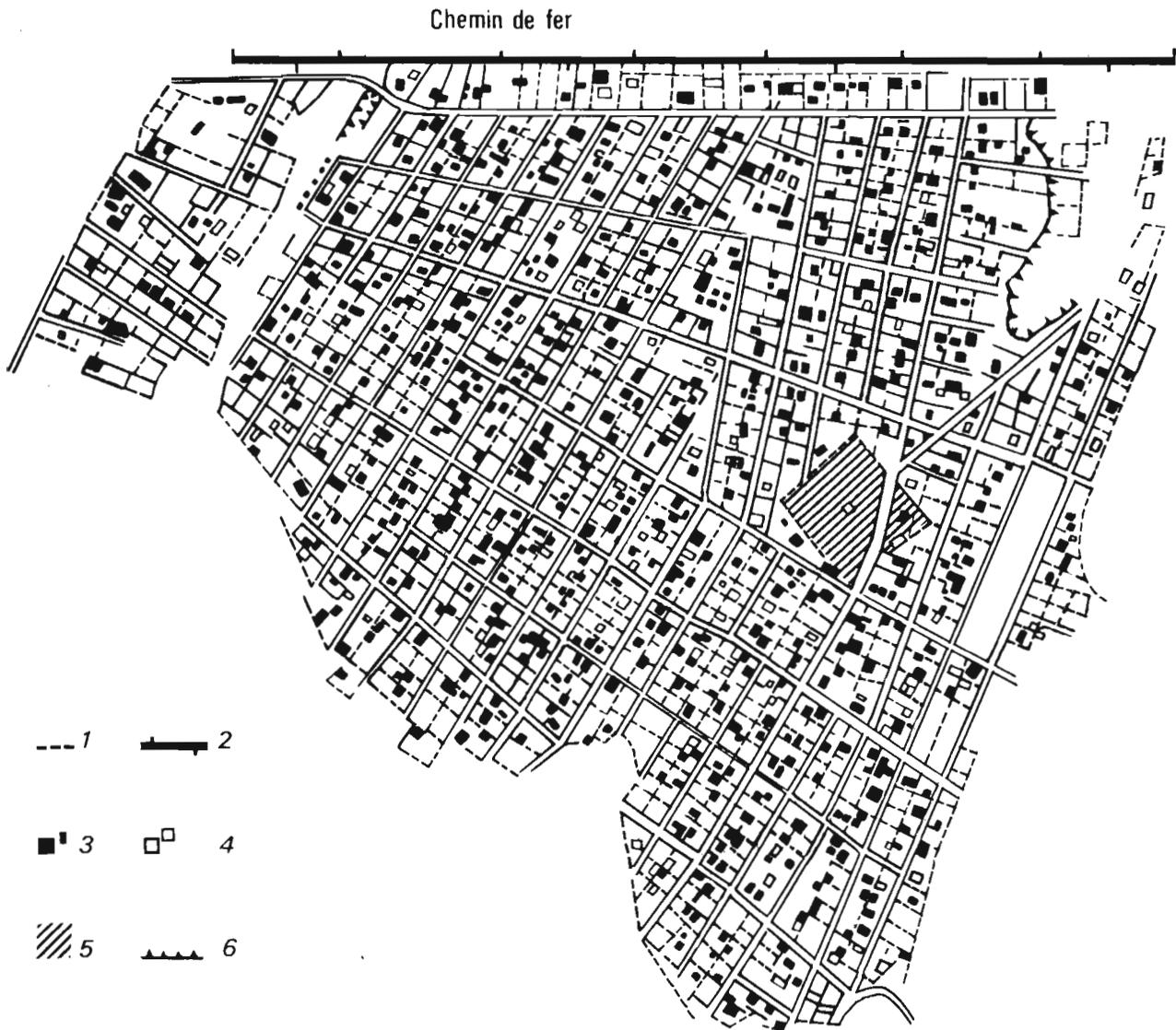


Fig. 15 — Etat de la construction à Piéré-Piéré II en mai 1972.
 (d'après un agrandissement d'une photographie I.G.N. Ech. approximative 1/6500)

1 : Limite apparente de concession, 2 : Limite plantée, 3 : Maison achevée ou couverte, 4 : Maison en construction,
 5 : Domaine public (balisé), 6 : Talus abrupt.

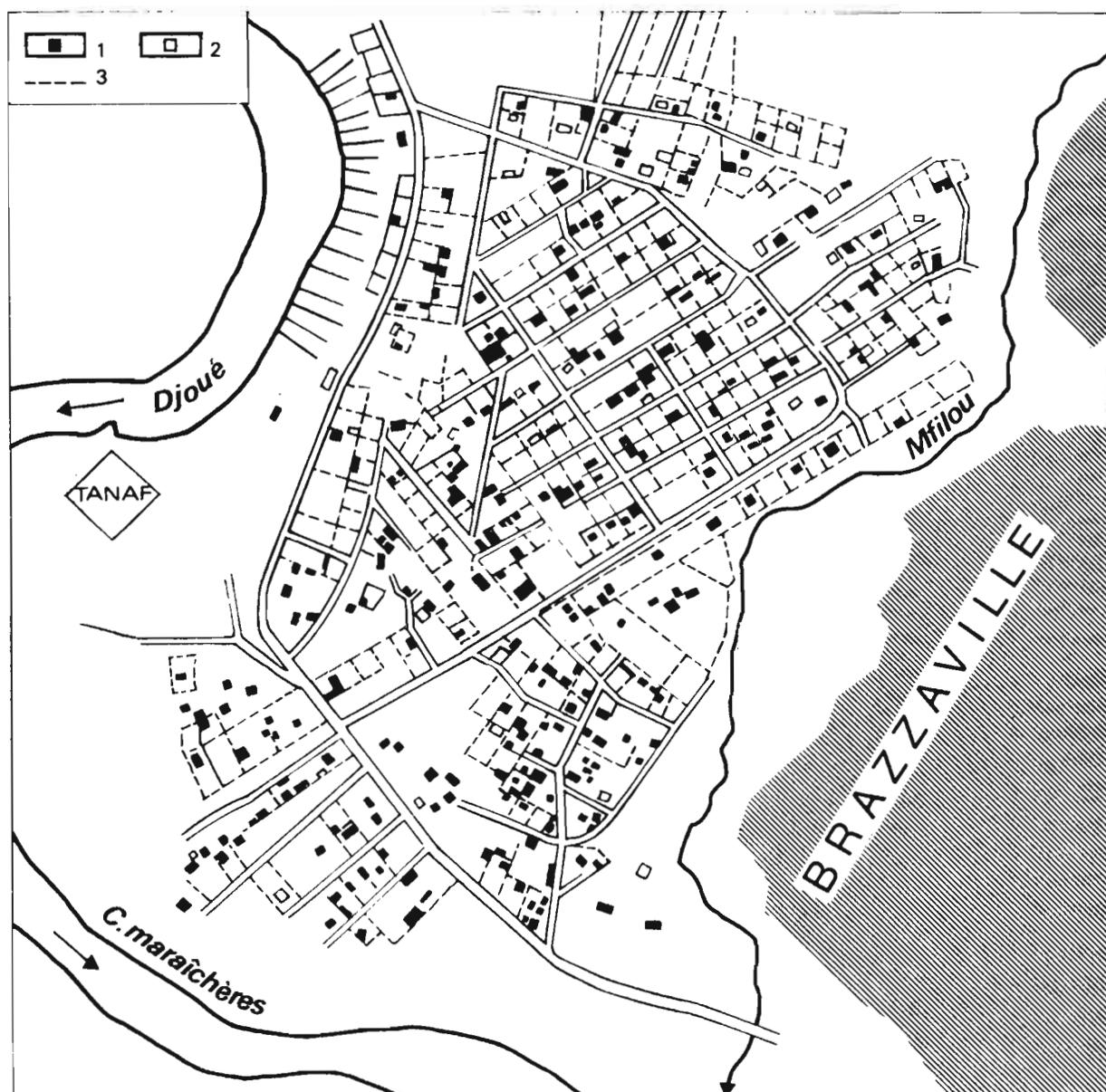


Fig. 16.— Etat de la construction à Kingouari-sud en mai 1972.
(d'après une photographie aérienne I.G.N. Ech. approx. : 1/6 500e).

1. Maison couverte.— 2. Maison en construction.— 3. Limite apparente de parcelle.

On a évoqué plus haut le caractère encore très incomplet de l'occupation des parcelles, même dans les quartiers où le lotissement a commencé il y a douze ou quinze ans. La photographie aérienne montre bien que dans la plupart des « îlots », deux ou trois parcelles au minimum restent à l'abandon, ou du moins vides. Une observation au sol accentue cette impression, car certaines maisons déjà couvertes offrent en fait à la vue des ouvertures béantes et des pièces non aménagées. La figure 15 faite d'après une photographie aérienne de mai 1972, illustre cette caractéristique, mais un relevé établi fin 1974 dans six îlots de ce même quartier Piéré-Piéré II, situés dans des zones différentes, a permis de dresser le tableau suivant :

| ILOTS | A | B | C | D | E | F | TOTAL |
|---------------------------|----|----|----|----|----|----|-------------|
| Parcelle occupée. | 9 | 4 | 6 | 6 | 5 | 8 | 38 (54,3 %) |
| Parcelle en construction. | 2 | 2 | 2 | 1 | 4 | 4 | 15 (21,4 %) |
| Parcelle vide. | 3 | 6 | 2 | 5 | 1 | 0 | 17 (24,3 %) |
| Total | 14 | 12 | 10 | 12 | 10 | 12 | 70 |

Tableau I.— Situation des parcelles à Piéré-Piéré II.

D'après ce sondage, il y aurait donc encore près d'un quart des parcelles qui resteraient inoccupées, et un cinquième serait en cours d'occupation. En règle générale, le taux d'occupation effective est nettement plus faible près de la bordure des quartiers, là où les conditions topographiques sont moins favora-

bles à la construction (pente) : c'est le cas de l'îlot B, avec 50 % de parcelles encore inoccupées. Dans les quartiers nés plus tardivement, les maisons inachevées, ou même commencées sont plus rares, comme on peut le voir dans les parties sud de Kingouari (fig. 16) et de Kinsoundi, ou à l'ouest de la ferme Nzoko. L'accroissement du nombre des maisons ne se fait d'ailleurs pas à un rythme très rapide, comme le confirme l'exemple choisi à Kaounga (fig. 17) : entre mai 1972 et octobre 1974, soit en 30 mois, une trentaine de maisons seulement ont été construites ou achevées, s'ajoutant aux 154 qui existaient auparavant, tandis qu'une trentaine d'autres étaient simplement mises en chantier. Or, cette partie de la banlieue est en cours de développement depuis une dizaine d'années.



Fig. 17.— Kaounga 1972-1974.

1. En construction en mai 1972.— 2. Achevé en mai 1972.— 3. Achevé en octobre 1974.—
4. En construction en octobre 1974.

Mais il est possible d'approcher encore de plus près la réalité. Les figures 18 et 19 ont été établies d'après des données recueillies à Massina et à Kingouari en passant dans toutes les rues, et en notant systématiquement « l'état des lieux ». Or, on s'aperçoit que la proportion des parcelles réellement bâties et habitées n'est pas très élevée : environ la moitié (mais localement beaucoup moins). Parmi les autres, bien des cas se présentent : parcelles vides, dont on ne peut même savoir si elles ont été vendues (sauf présence d'un écriteau) ; parcelles où tas de sables, de cailloux ou de parpaings, témoignent de projets qui ne se concrétiseront pas forcément dans l'immé-

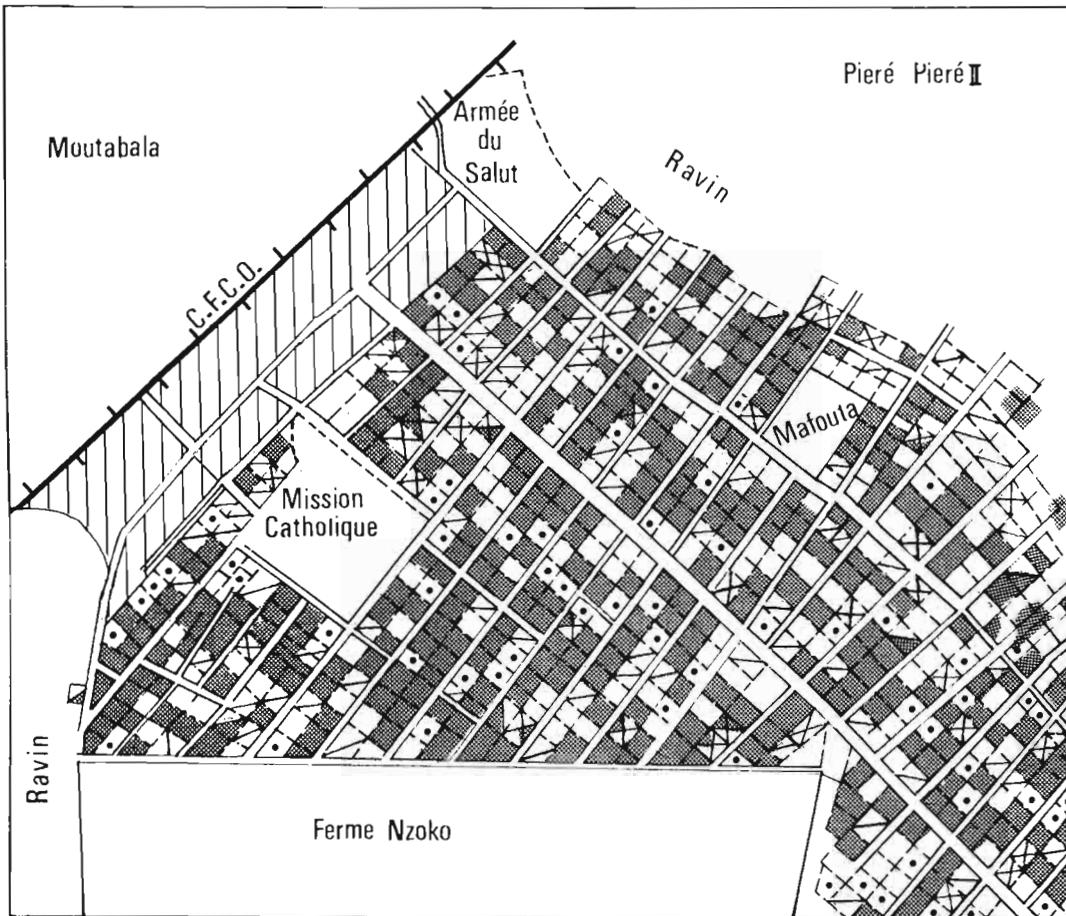


Fig. 18 — Etat des parcelles à Massina en octobre 1974.

1 : inoccupée et vide, 2 : dépôt de matériaux de construction, 3 : maison en construction, 4 : maison hors d'eau, 5 : maison achevée et occupée, 6 : inachevée, mais occupée, 7 : rebord de carrière, 8 : zone expropriée pour la construction de la gare.

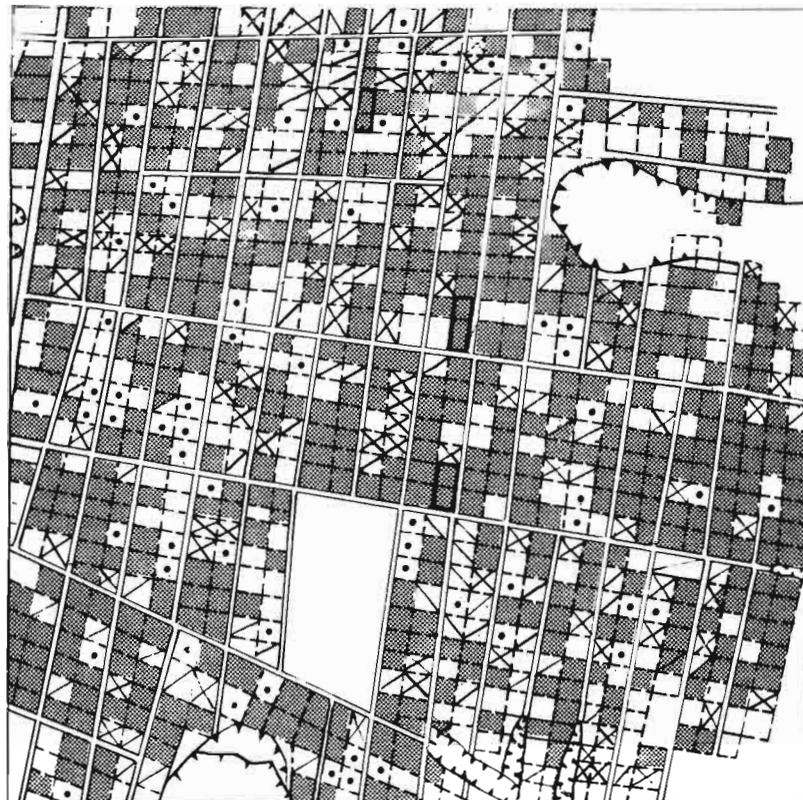
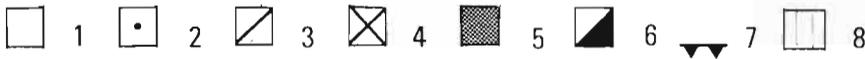


Fig. 19 — Etat des parcelles à Kingouari en octobre 1974.

1 : inoccupée et vide, 2 : dépôt de matériaux de construction, 3 : maison en construction, 4 : maison hors d'eau, 5 : maison achevée et occupée, 6 : inachevée, mais occupée, 7 : rebord de carrière.



diat ; parcelles avec présence d'une maison inachevée, hors d'eau ou non, mais théoriquement inhabitable, quelquefois pourtant habitée, en dépit d'un toit incomplet et d'ouvertures non aménagées... La situation est résumée dans le tableau II pour les parcelles figurant sur les deux croquis :

| | MASSINA | | KINGOUARI | | ENSEMBLE | |
|---------------------------|---------|------|-----------|------|----------|------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Parcelle vide | 200 | 22,2 | 173 | 25,7 | 373 | 23,7 |
| Dépôt de matériaux . . | 62 | 6,9 | 65 | 9,6 | 127 | 9,3 |
| Case inachevée | 71 | 7,9 | 76 | 11,3 | 147 | 9,4 |
| Case hors d'eau | 94 | 10,5 | 27 | 4 | 121 | 7,7 |
| Case inachevée habitée | 12 | 1,3 | 17 | 2,5 | 29 | 1,8 |
| Case construite habitée | 460 | 51,1 | 316 | 46,8 | 776 | 49,3 |
| Total | 899 | | 674 | | 1 573 | |

Tableau II. – Situation des parcelles à Massina et Kingouari.

Le mode de formation commun aux divers quartiers de la banlieue, l'allure géométrique des plans de lotissement, l'uniformité assez poussée de l'habitat, tendent à donner au paysage urbanisé une homogénéité certaine : cloisonnement régulier de l'espace, alignement de maisons de types proches les uns des autres, importance de la végétation arborée, sont des caractères qui se retrouvent partout. Il existe pourtant des différences qui proviennent essentiellement de l'inégale occupation du terrain par l'homme. Car les conditions mêmes de l'achat des parcelles, et la façon dont les travaux de construction sont menés, freinent beaucoup le rythme du passage d'un espace cultivé à un espace bâti et habité par des citadins. Cette évolution est lente, parce qu'elle est le fruit d'actions individuelles laissées à l'initiative de chacun, et qui n'ont pas de coordination entre elles ; mais elle ne se produit pas partout en même temps. On constate en effet que dans chacun des quartiers, aboutissement de la croissance d'un ou plusieurs noyaux d'urbanisation, un véritable « front pionnier » de l'habitat a progressé à partir d'une zone privilégiée ; celle-ci est déterminée surtout par la proximité d'une voie de circulation ; la voie ferrée d'une part, la route de l'« Auberge Gasconne » de l'autre, ont exercé une attraction certaine sur les premiers acheteurs, et la densité des constructions décroît lorsqu'on s'éloigne de ces deux voies : du sud vers le nord et le nord-ouest à Moutabala, du nord vers le sud à Massina, Kingouari et Kinsoundi.

Dans les zones fortement et anciennement occupées, les rues sont bordées par une ligne régulière de clôtures bien entretenues, les arbres sont hauts et serrés ; dans les parcelles, la maison d'habitation souvent construite sur le côté opposé à l'entrée, est accompagnée d'une construction plus petite et généralement moins soignée servant de cuisine et de resserre, et parfois aussi d'un troisième bâtiment, logement d'un fils marié, d'un couple de parents, d'un locataire ; le commerce de détail ou de micro-détail a fait son apparition : éventaires sommaires formés de quelques planches reposant sur 3 ou 4 piquets plantés près de la porte, petites guérites en bois encastrées dans les clôtures, et dont l'ouverture est tendue d'un grillage pour décourager les chardeurs, plus rarement boutique de taille réduite aménagée dans une pièce de la maison. L'animation est grande, car la vie urbaine africaine se déroule surtout à l'extérieur ; des femmes balaient leur cour, rincent la vaisselle de fer-blanc, écrasent le manioc, tressent les cheveux de leur voisine ; des hommes bavardent, jouent aux dames, réparent un toit ou une bicyclette ; un tailleur tourne la manivelle de sa machine à coudre sous un abri de feuilles de palmiers et expose ses chemisettes et ses shorts en plein air ; des fillettes sautillent face à face en chantant et en tapant dans leurs mains ; des gamins courent en poussant des jouets de fil de fer ou des cerceaux faits avec de vieilles jantes ; des passants vont et viennent, des vélomoteurs roulent à vive allure en s'ouvrant la voie à grand renfort d'avertisseurs...

Le mode de formation commun aux divers quartiers de la banlieue, l'allure géométrique des plans de lotissement, l'uniformité assez poussée de l'habitat, tendent à donner au paysage urbanisé une homogénéité certaine : cloisonnement régulier de l'espace, alignement de maisons de types proches les uns des autres, importance de la végétation arborée, sont des caractères qui se retrouvent partout.

En direction des zones plus récemment « conquises », le paysage change : les maisons inachevées ou à peine ébauchées se multiplient, la trame des lotissements comporte de plus en plus de parcelles encore vides, ou qui n'offrent à la vue qu'un tas aplati de sable blanc et un empilement de parpaings noircis par les intempéries ; les clôtures sont discontinues, les haies plus clairsemées, les arbres petits et rares. Vers la périphérie, les limites mêmes des lots et des rues se distinguent mal, parce que l'herbe a reconquis le terrain après le défrichage initial ; il s'est rapidement recréé un réseau de sentiers qui gagnent au plus court vers les puits et les ruisseaux. Mais cette situation n'est que provisoire, et peu à peu l'urbanisation progresse ; « effaçant » la végétation naturelle, occupant les versants des vallées, englobant les concessions publiques ou privées, absorbant les hameaux, elle repousse toujours plus loin les limites de la banlieue. Peu d'années suffiront sans doute pour que soit partout atteinte la rive gauche du Djoué²³.

III.— LA POPULATION ET SES DIFFICULTÉS

Au recensement de février 1974, la banlieue ouest de Brazzaville située sur la rive gauche du Djoué rassemblait près de 18 000 hab., alors que dix ans plus tôt quelques « villages » épars n'en totalisaient pas 1 500. Cette croissance démographique est due à l'arrivée de migrants venus s'installer à proximité de la capitale sur des terrains disponibles et moins coûteux que ceux de la ville. De ce fait, la structure de cette population ressemble à celle de Brazzaville et présente comme ses quartiers occidentaux plus anciens une réelle homogénéité ethnique. Bien que distincte administrativement de Brazzaville, cette banlieue, qui n'a pas d'activités économiques propres, vit en étroite symbiose avec elle.

A — DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

1. **La croissance démographique de 1964 à 1974.** Entre la Mfilou et le Djoué, l'urbanisation des environs immédiats de Brazzaville a commencé dès 1960²⁴ — pour Piéré-Piéré I et II en particulier — et s'est poursuivie depuis à un rythme qui a varié au cours des années. Si dès 1964 — les photographies aériennes²⁵ l'attestent — le lotissement de nouveaux quartiers de type urbain au plan en damier transformait radicalement le paysage, le peuplement de cette banlieue ne se faisait pas au même rythme. Cependant, l'augmentation de la population était rapide de 1964 à 1966 inclus, passant de moins de 1 500 à 3 200 hab. (tabl. III). Mais à part Piéré-Piéré I et II, situés de part et d'autre de la voie ferrée, dont les effectifs avaient plus que doublé pour atteindre près de 2 000 personnes sur un espace restreint, tous les autres quartiers, sauf Kinsoundi, ne totalisaient que 100 à 300 hab. chacun.

Même si le quartier le plus anciennement urbanisé (Piéré-Piéré I) restait le plus peuplé, ce sont les nouveaux quartiers tels Kinsoundi, Kingouari et Mbouala-Moutabala qui eurent l'accroissement le plus spectaculaire (tabl. IV et fig. 20) entre 1966 (année de création du quartier le plus récent scindé en deux ultérieurement) et 1974.

L'augmentation de l'espace loti (53 % du total en 1974 contre 21 % en 1966) et plus encore de la population ont fait sextupler la densité générale de toute cette zone suburbaine (de 2,56 à 14,33 hab./ha) [tabl. V & VI & fig. 21]. Bien que les écarts aient diminué entre les divers quartiers, il existe encore de grandes différences entre chacun d'eux. En effet, tous n'ont pas atteint en 1974 le même taux de lotissement et de construction (24 % pour Kinsoundi contre 94 % pour Massina). Piéré-Piéré II reste le plus densément peuplé des quartiers suburbains et

23. La rive droite ne tardera pas non plus à être conquise ; déjà, à proximité du barrage construit sur le cours d'eau en 1953, et de la « concession de l'O.M.S. », un gros quartier s'est développé — Poto-Poto du Djoué — qui peut être considéré comme une banlieue de Brazzaville (avec ses annexes, près de 3 000 hab. en 1974).

24. Mission photographique I.G.N., AE 169-60.

25. Mission photographique I.G.N., SB-33 III-IV/IR, n° 126.

| MOIS & ANNÉES | D | É | C | E | M | B | R | E | FÉV. | | |
|--------------------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|--------|------|
| | 1964 | 1965 | 1966 | 1967 | 1968 | 1969 | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 |
| QUARTIERS | | | | | | | | | | | |
| Inzouli | 109 | 203 | 279 | N | 275 | 341 | NR | 588 | NR | 1 513 | |
| Kaounga | 16 | 63 | 108 | O | 111 | 131 | NR | 224 | 316 | 1 011 | |
| Kibouende | 97 | 123 | 184 | N | 177 | 171 | 187 | 269 | N | 443 | |
| Mbouala | — | — | 158 | | 165 | 215 | NR | 230 | O | 726 | |
| Moutabala | — | — | 158 | | 165 | 215 | NR | 230 | N | 1 525 | |
| Piéré-Piéré I | 144 | 214 | 266 | R | 263 | | 413 | NR | R | 1 054 | |
| Piéré-Piéré II | 798 | 880 | 1 698 | E | 1 708 | 1 985 | 2 003 | NR | E | 3 822 | |
| Massina | 158 | 160 | 312 | C | 422 | 353 | NR | 898 | C | 2 345 | |
| Kinsoundi (N'Zoko) . | NR | 18 | 43 | E | 65 | 248 | 281 | NR | E | 1 566 | |
| Kingouari | NR | 105 | 152 | N | 182 | 268 | 337 | NR | N | 3 306 | |
| Effectifs | 1 322 | 1 776 | 3 200 | S | 3 368 | 3 712 | ? | ? | S | 17 911 | |
| TOTAL | | | | | | | | | | | |
| Indice | (P) | 100 | 180 | É | 190 | 209 | ? | ? | É | 1 008 | |

Tableau III.— Banlieue ouest de Brazzaville (rive gauche du Djoué seulement)
Evolution de la population par quartiers, de 1964 à 1974

1966 : exploitation des « monographies de villages » et des « registres de naissances » par Alain AUGER.

1974 : recensement général de la population du Congo par le service de la statistique.

Autres années : recensements administratifs par le Chef de district de N'Gamaba.

NR : non recensé.

(P) résultat partiel.

| Quartiers | P o p u l a t i o n e n | | Accroissement de 1966 à 1974 |
|--------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| | 1966 | 1974* | |
| BRAZZAVILLE | 196 000 hab.** | 297 000 hab. | 1,5 |
| Inzouli | 279*** | 1 513 | 5,4 |
| Kaounga } | 292 | 1 454 | 5,0 |
| Kibouendé } | | | |
| Mbouala } | 158 | 2 251 | 14,3 |
| Moutabala } | | | |
| Piéré-Piéré I | 266 | 1 054 | 4,0 |
| Piéré-Piéré II | 1 698 | 3 822 | 2,3 |
| Massina | 312 | 2 345 | 7,5 |
| Kinsoundi | 43 | 1 566 | 36,4 |
| Kingouari | 152 | 3 306 | 21,8 |
| Quartiers MFILOU | 3 200 | 17 911 | 5,6 |

Tableau IV.— Brazzaville et les quartiers suburbains de Mfilou. Accroissement de la population entre 1966 et 1974.

* Recensement de février 1974

** Estimation de la population de Brazzaville à partir des résultats des recensements de janvier 1962 et février 1974.

*** Recensement au 31 décembre 1966.

s'apparente aux quartiers de Brazzaville puisque sa densité (57,04 hab./ha) est supérieure à la moyenne de l'agglomération (46,50 hab./ha).

Mais du fait que le tissu urbain est encore très inachevé en maints endroits, il est plus significatif de comparer les densités par hectare loti de la banlieue avec celles des quartiers urbains. Il apparaît ainsi (tabl. V & VII & fig. 22) que cette densité suburbaine n'a fait que doubler entre 1966 et 1974 et qu'actuellement les lotissements les plus proches de Brazzaville sont les plus denses et que Piéré-Piéré I et Piéré-Piéré II ont des densités de population de type urbain, puisque supérieures à la moyenne générale de l'agglomération. Cependant ce n'est pas un hasard si les quartiers immédiatement desservis par les deux routes goudronnées partant de Brazzaville vers cette banlieue ont les plus fortes densités de population : les commodités de relations avec le centre urbain les ont fait rechercher en priorité (Kingouari au sud, Piéré-Piéré I et II plus au nord de part et d'autre de la voie ferrée). De plus, le dispensaire, l'école et les bureaux du district de Gamaba ont également constitué des éléments attractifs ce qui explique que les densités de ces quartiers aient crû plus que celles des quartiers plus éloignés ou mal desservis.

2. Les origines géographiques de la population. Le développement des quartiers Mfilou n'est pas la conséquence directe de l'afflux des migrants dans la capitale congolaise. En effet, leurs habitants sont, dans une très forte proportion, des gens qui résidaient en ville depuis plusieurs années, et qui ont un jour quitté leur quartier pour venir s'installer ici. Le dépouillement de 255 questionnaires permet de constater que seulement 7,8 % des chefs de famille interrogés sont venus à Piéré-Piéré, Moutabala, Kingouari, Massina, etc., l'année même de leur arrivée à Brazzaville. Ce sont assez souvent des hommes appelés par un parent pour occuper une maison vide, ou encore qui en ont hérité après décès d'un oncle ou d'un frère. Tous les autres ont effectué auparavant un séjour plus ou moins long dans un quartier situé à l'intérieur du périmètre urbain, et 54,5 % étaient déjà en ville avant 1960. Si l'on considère uniquement ceux qui ont emménagé en 1974, on constate que sur 46 familles, trois seulement ne sont pas venues d'un autre quartier, tandis que 8 y avaient passé de 1 à 5 ans, 6, de 6 à 10 ans, et 29, plus de 10 ans. En fait, plus de la moitié d'entre eux étaient déjà brazzavillois depuis 15 ans et davantage lorsqu'ils ont déménagé (fig. 23).

Il a paru intéressant de rechercher de quels quartiers venaient les habitants de cette banlieue. Un sondage portant sur 220 personnes a révélé que la balance était presque égale entre ceux qui avaient quitté Baongo et ses annexes (Makélékélé, Moukondji-Ngouaka, Météo) et ceux qui avaient quitté Poto-Poto, Ouenzé, Mougali : 44,5 % et 46,8 % respectivement. Mais des liens géographiques privilégiés apparaissent : les premiers sont beaucoup plus nombreux dans les quartiers de Massina, Kingouari et Kinsoundi (dans la proportion de 3 sur 4 exactement) ; les seconds aboutissent plutôt dans les autres quartiers (76,7 %). Peut-être faut-il y voir, non une tendance à la ségrégation ethnique, mais le simple effet des commodités de liaisons terrestres : la moitié nord de la zone est en relations plus immédiates avec Mougali et Poto-Poto par la piste longeant la réserve forestière, tandis que la moitié sud est plutôt tournée vers Baongo, dont les extensions les plus récentes ont occupé toute la rive gauche de la Mfilou inférieure. D'autre part, on note que 7,3 % des habitants interrogés ont déjà changé de parcelle à l'intérieur même des quartiers péri-urbains, en général parce qu'ils voulaient devenir propriétaires. Mais on touche ici aux causes des migrations internes et de la mobilité intra-urbaine.

Celles-ci ont fait l'objet d'une recherche au cours de l'enquête. Les 251 réponses obtenues se rattachent en majorité à deux groupes d'importance très comparable. Dans 44,6 % des cas, le changement de quartier a permis au chef de famille d'accéder à la propriété. En effet, dans les quartiers anciens, la densité d'occupation du sol est telle que les terrains libres, parce que rares, sont très chers : une parcelle de taille courante se vend plusieurs centaines de milliers de francs, somme dont bien peu de citoyens peuvent disposer : d'où le succès des lotissements dans la banlieue immédiate où les parcelles restent d'un prix accessible à presque tous. Le niveau même des loyers à Poto-Poto, Ouenzé, etc. pousse les plus pauvres à s'en aller²⁶.

²⁶. La location d'une parcelle bâtie, dans les quartiers anciens, peut être d'un prix élevé. Un habitant de Moutabala nous a dit avoir versé 12 000 F/mois pour sa maison de Poto-Poto ; 15 à 18 mois de loyer représentent dans ces conditions le prix d'achat d'un terrain et la construction d'une maison dans la banlieue.

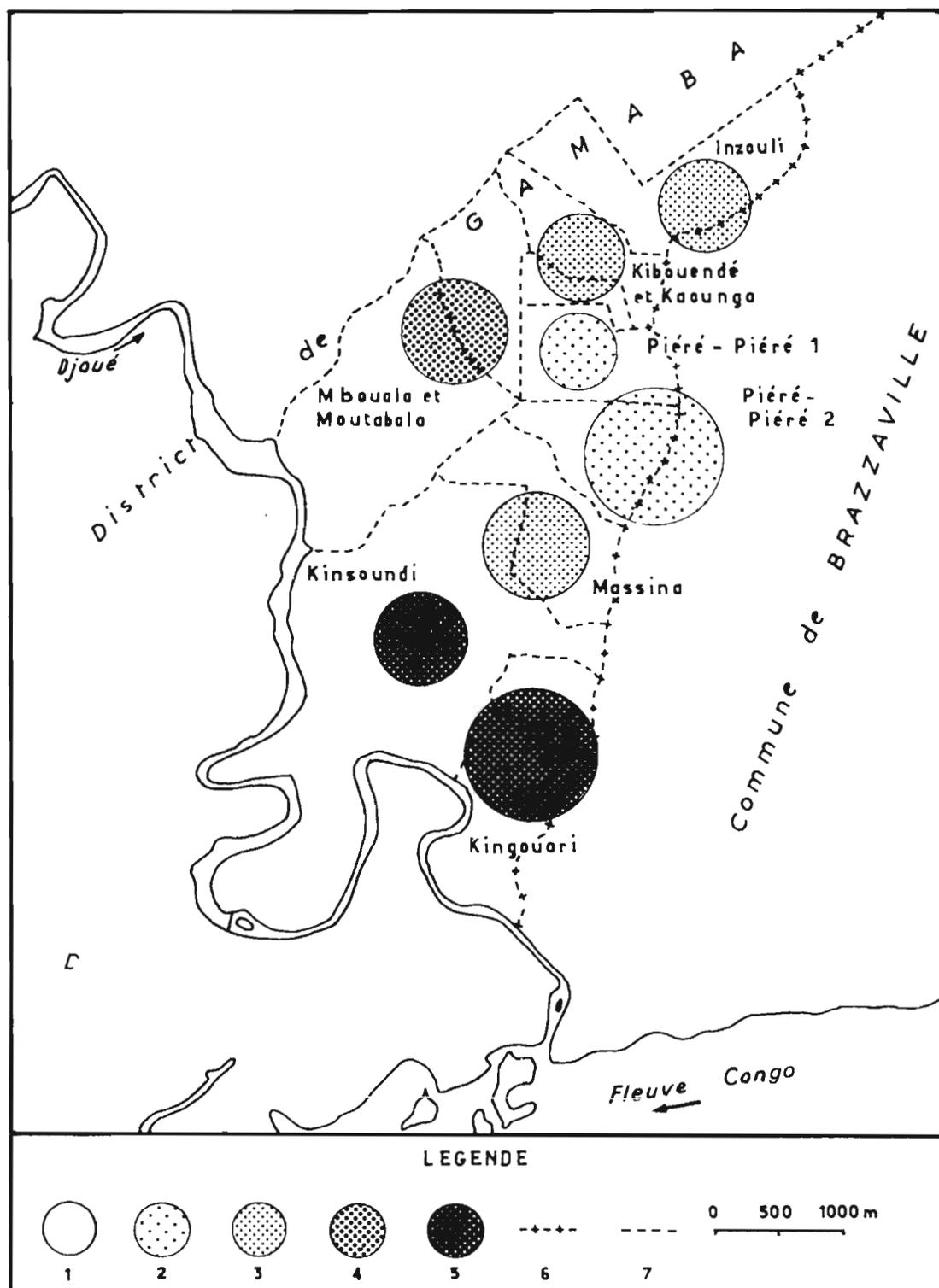


Fig. 20 – Banlieue Ouest de Brazzaville. L'accroissement de la population de 1966 à 1974.

1 : 500 habitants en 1974 ; Rythmes d'accroissement : 2 : de 2 à 3,9 fois ; 3 : de 4 à 5,9 fois ; 4 : de 6 à 7,9 fois ; 5 : de 20 à 39,9 fois ; 6 : limites de la commune de Brazzaville ; 7 : limites de quartiers ; 8 : échelle.

| Quartiers | Superficie | | | Popu- lation | D e n s i t é | |
|---------------------|-----------------------|-------|----|-----------------|--------------------------------------|--|
| | totale | lotie | % | | brute (hab./ km ²) | réelle (hab./ km ² loti) |
| | (en km ²) | | | | | |
| Inzouli. | 1,25 | 0,26 | 21 | 279 | 223 | 1 073 |
| Kibouendé | 0,84 | 0,14 | 17 | 292 | 348 | 2 086 |
| Kaounga | | | | | | |
| M'Bouala | 2,71 | 0,34 | 13 | 158 | 58 | 465 |
| Moutabala | | | | | | |
| M'Piéré-M'Piéré I. | 0,72 | 0,12 | 17 | 266 | 369 | 2 217 |
| M'Piéré-M'Piéré II | 0,67 | 0,47 | 70 | 1 698 | 2 534 | 3 613 |
| Massina | 0,90 | 0,70 | 78 | 312 | 347 | 446 |
| Kinsoundi | 4,06 | 0,07 | 2 | 43 | 11 | 614 |
| Kingouari | 1,35 | 0,58 | 43 | 152 | 113 | 262 |
| TOTAL | 12,50 | 2,68 | 21 | 3 200 | 256 | 1 194 |

Tableau V.— Banlieue de Brazzaville. Les quartiers Mfilou (densités de population en décembre 1966).

| Quartiers | Superficie | | | Popu- lation | D e n s i t é | |
|---------------------|-----------------------|-------|----|-----------------|--------------------------------------|--|
| | totale | lotie | % | | brute (hab./ km ²) | réelle (hab./ km ² loti) |
| | (en km ²) | | | | | |
| Inzouli. | 1,25 | 0,92 | 74 | 1 513 | 1 210 | 1 645 |
| Kibouendé | | | | | | |
| Kaounga | 0,84 | 0,47 | 56 | 1 454 | 1 731 | 3 094 |
| M'Bouala | 0,74 | 0,57 | 77 | 726 | 981 | 1 274 |
| Moutabala | 1,97 | 1,05 | 53 | 1 535 | 774 | 1 452 |
| M'Piéré-M'Piéré I. | 0,72 | 0,20 | 28 | 1 054 | 1 464 | 5 270 |
| M'Piéré-M'Piéré II | 0,67 | 0,52 | 78 | 3 822 | 5 704 | 10 909 |
| Massina | 0,90 | 0,85 | 94 | 2 345 | 2 606 | 2 759 |
| Kinsoundi. | 4,06 | 0,97 | 24 | 1 566 | 386 | 1 614 |
| Kingouari | 1,35 | 1,10 | 81 | 3 306 | 2 449 | 3 005 |
| TOTAL | 12,50 | 6,65 | 53 | 17 911 | 1 433 | 2 693 |

Tableau VI.— Banlieue de Brazzaville. Les quartiers Mfilou. (densités de population en février 1974).

Mais dans 43,8 % des cas, le déplacement a eu pour cause des problèmes familiaux. C'est le cas des enfants qui, devenus grands, ne peuvent ou ne veulent plus demeurer avec leurs parents, soit parce que la place manque, soit parce qu'ils deviennent pour ceux-ci une trop lourde charge. C'est également le cas des frères, sœurs, neveux, nièces et collatéraux divers, hébergés au titre d'une hospitalité traditionnelle qui, en milieu urbain, devient pesante lorsqu'elle doit se prolonger et n'est plus accordée que de mauvaise grâce ; d'où les réponses fréquemment données : « *Cela faisait une trop lourde charge* » ; « *Je ne pouvais plus rester chez les parents* » ; « *Je manquais de liberté* » ; etc. En outre, l'entassement d'un trop grand nombre de personnes dans une parcelle où l'espace libre est réduit à peu de choses par la construction de plusieurs maisons est nuisible à une bonne entente ; des querelles éclatent, des accusations sont portées : « *Il y avait des disputes dans la concession* », disent certains, et même : « *C'est à cause de la sorcellerie que je suis parti...* ».

On relève enfin quelques motifs particuliers : celui de femmes veuves ou divorcées qui ont dû retrouver un toit (5,5 % des réponses) ; celui d'ouvriers employés à l'usine de Kinsoundi et qui ont voulu se rapprocher de leur lieu de travail. Apparaît aussi à travers quelques réponses une volonté de spéculation bien caractérisée : vendre sa concession de Bacongo ou de Poto-Poto et en acheter une dans les quartiers Mfilou est une opération qui procure un très gros bénéfice²⁷.

Enfin, bien que les hasards du sondage ne l'aient pas expressément révélé, il est certain que pour quelques citadins aisés, venir habiter dans cette banlieue est un moyen de « sortir » de la ville, de s'installer un peu « à la campagne », sans

27. Tel est le cas de cet habitant de Kinsoundi, qui a acheté une parcelle en 1970 pour 23 000 F, après avoir vendu 200 000 F celle qu'il possédait à Bacongo.

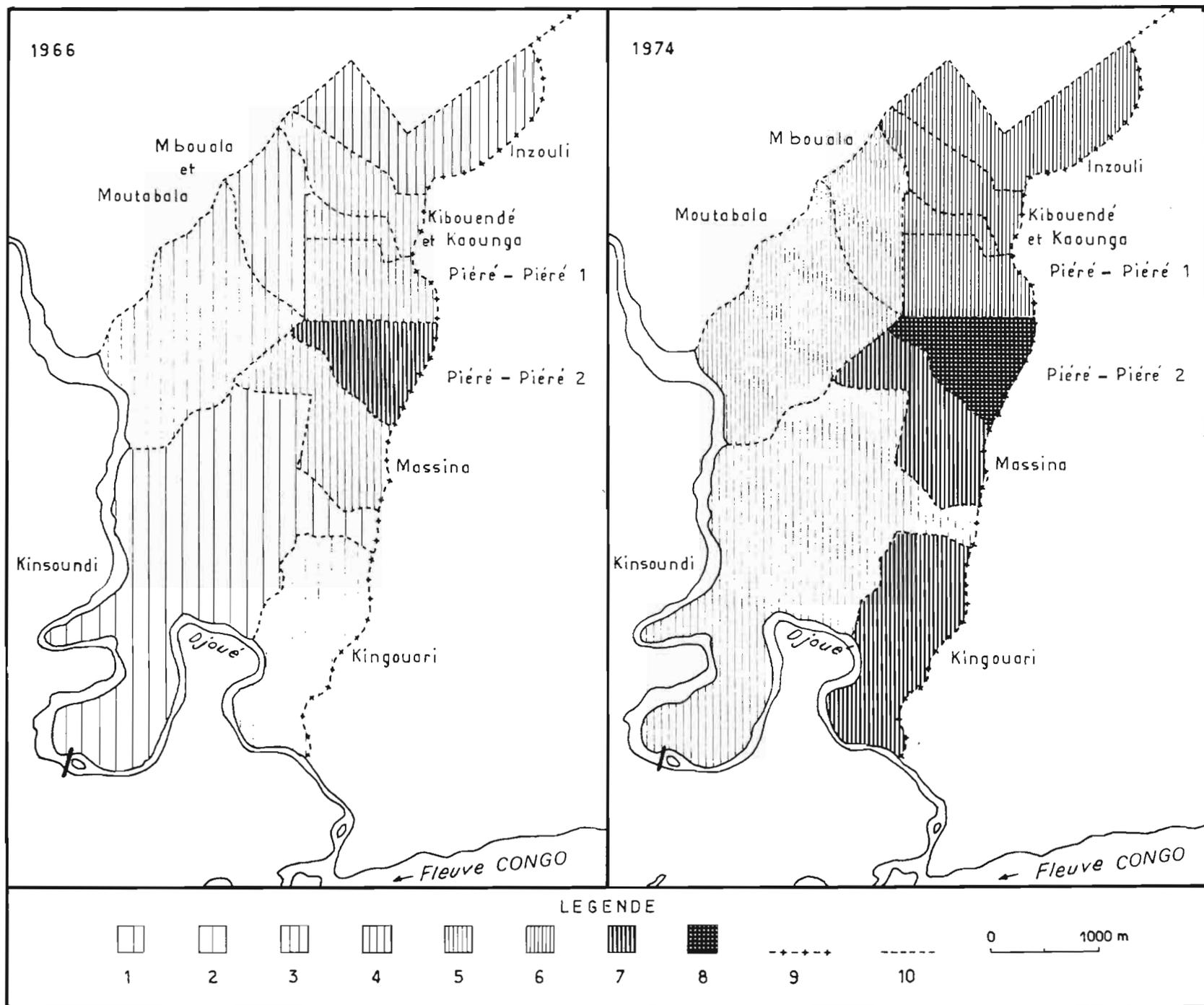


Fig. 21 - Banlieue ouest de Brazzaville. Densités brutes de population en 1966 et 1974.

1 : de 0,01 à 0,50 ha ; 2 : de 0,51 à 1,25 ; 3 : de 1,26 à 2,50 ; 4 : de 2,51 à 5 ; 5 : de 5,01 à 10 ; 6 : de 10,01 à 20 ;
 7 : de 20,01 à 50 ; 8 : de 50,01 à 100 ; 9 : limites de la commune de Brazzaville ; 10 : limites de quartiers.

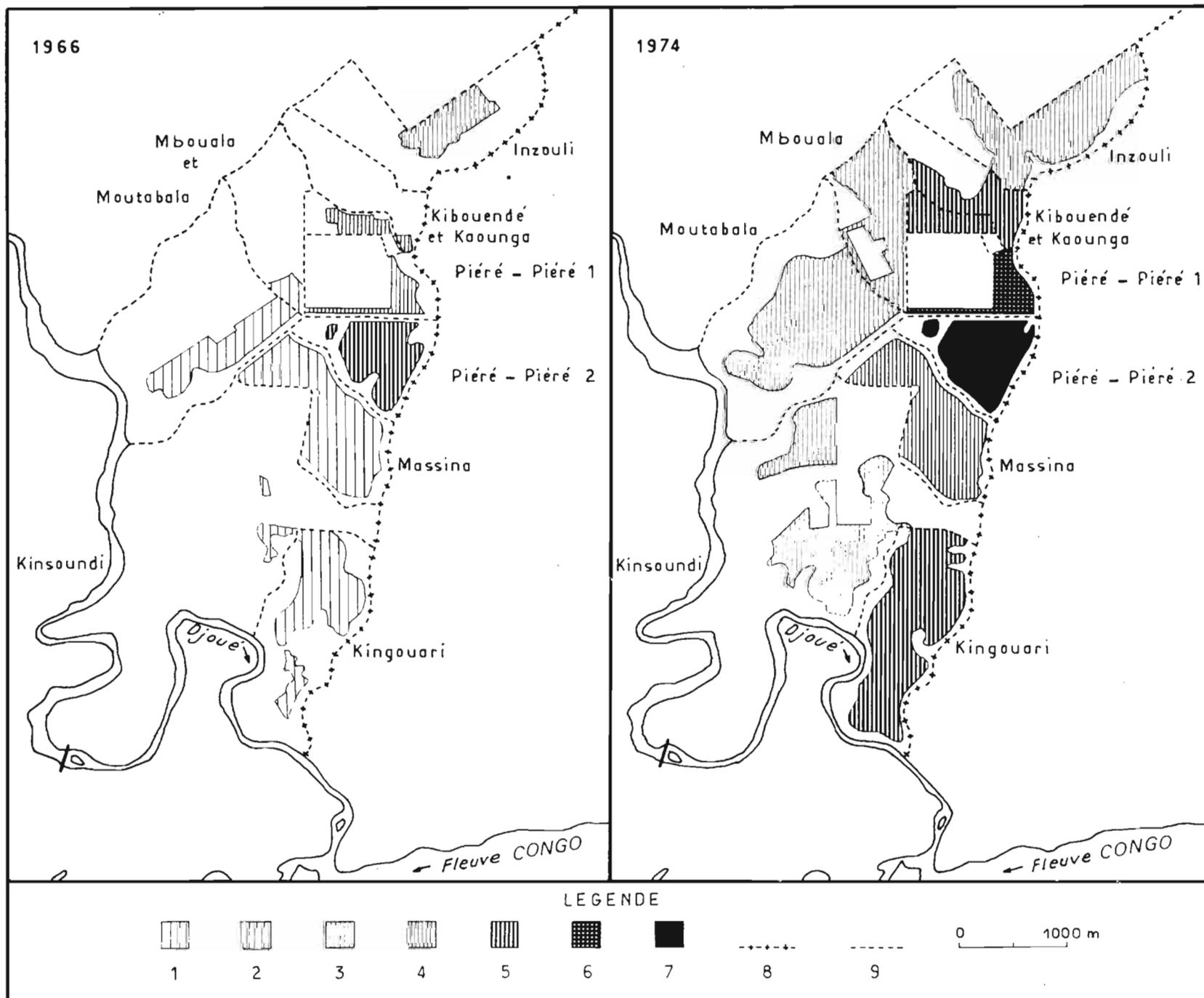


Fig. 22 - Banlieue ouest de Brazzaville. Densité de population des espaces lotis en 1966 et 1974.

1 : de 2.51 à 5 ha : 2 : de 5.01 à 10 : 3 : de 10.01 à 17.50 : 4 : de 17.51 à 30 : 5 : de 30.01 à 50 : 6 : de 50.01 à 100 : 7 plus de 100 : 8 : limites de la commune de Brazzaville : 9 : limites de quartiers.

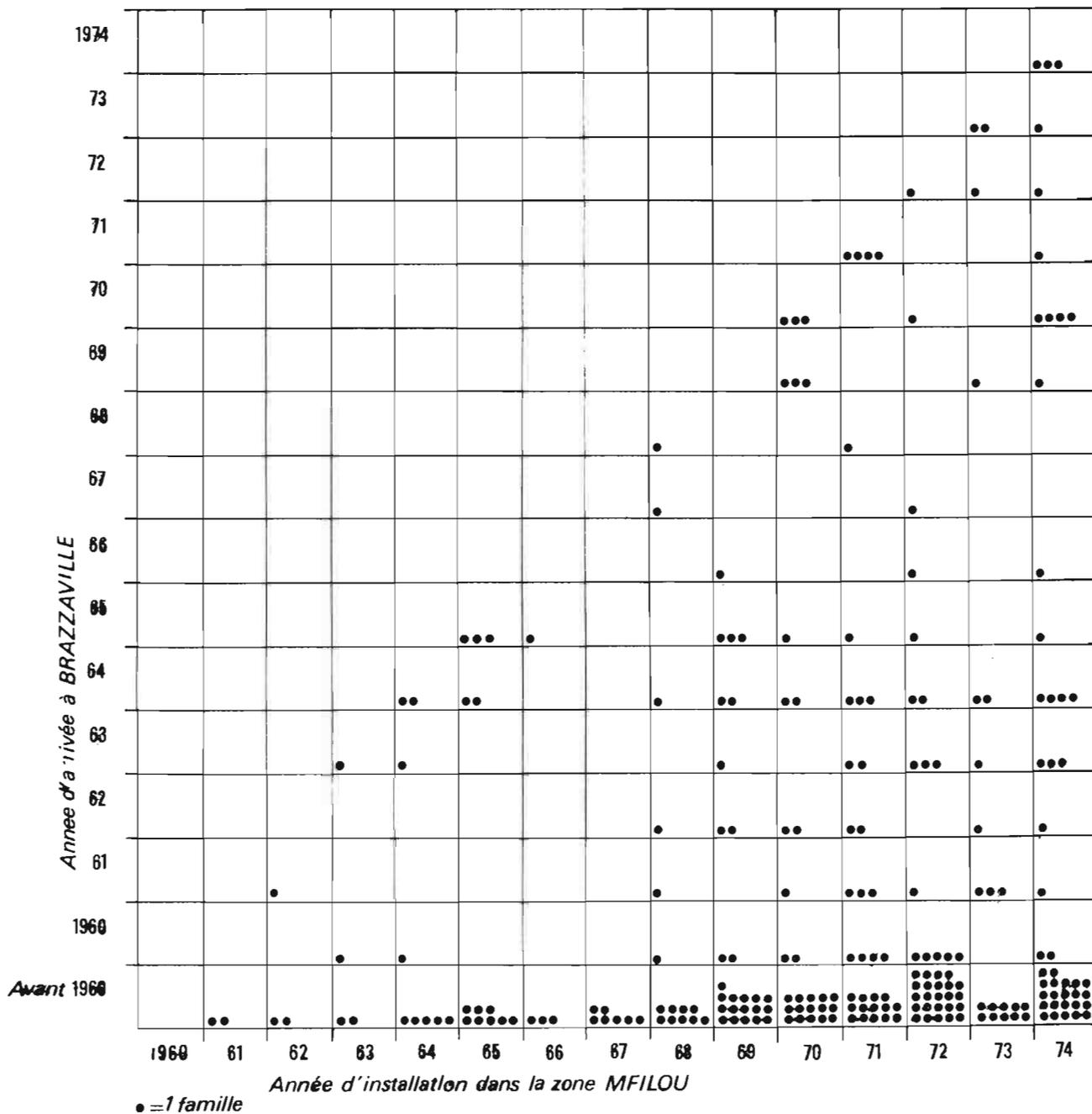


Fig. 23 — Arrivée à Brazzaville et installation dans la banlieue.

| Points d'eau | | Bacilles en indice MPN | | | Eau | | |
|--------------|-------|------------------------|------------------|----------------------|------------|-------------|-------------|
| No | Types | Coliformes | Escherichia Coli | Streptocoques fécaux | potable | non potable | |
| 1 | C | 40 | + | 0 | | x | |
| 2 | P | 145 | + | 0 | | x | |
| 3 | P | 24 000 | + | 0 | | x | |
| 4 | P | 7 000 | 0 | + | | x | |
| 5 | SA | 24 000 | 0 | + | | x | |
| 6 | P | 24 000 | + | + | | x | |
| 7 | P | 7 000 | 0 | + | | x | |
| 8 | P | 320 | 0 | 0 | x | | |
| 9 | SA | 150 | 0 | + | | x | |
| 10 | P | 0 | 0 | 0 | x | | |
| 11 | P | 1 300 | + | + | | x | |
| 12 | P | 48 | + | 0 | | x | |
| 13 | P | 0 | 0 | 0 | x | | |
| 14 | P | 48 | + | 0 | | x | |
| 15 | P | 7 000 | 0 | + | | x | |
| 16 | SA | 7 000 | + | + | | x | |
| 17 | P | 1 300 | 0 | 0 | x | | |
| 18 | P | 24 000 | 0 | + | | x | |
| 19 | P | 310 | + | + | | x | |
| 20 | P | 24 000 | 0 | + | | x | |
| 21 | P | 19 | 0 | 0 | x | | |
| 22 | P | 128 | 0 | 0 | x | | |
| 23 | P | 530 | + | + | | x | |
| 24 | P | 7 000 | 0 | + | | x | |
| 25 | SA | 0 | 0 | 0 | x | | |
| 26 | P | 960 | 0 | 0 | x | | |
| 27 | P | 640 | + | | | x | |
| 28 | SA | 530 | + | | | x | |
| 29 | SA | 320 | | + | | x | |
| 30 | SA | 21 | | + | | x | |
| 31 | P | 640 | | + | | x | |
| 32 | SA | 250 | + | | | x | |
| 33 | P | 43 | 0 | + | | x | |
| 34 | SA | 0 | 0 | 0 | x | | |
| 35 | P | 20 | 0 | 0 | x | | |
| 36 | SA | 0 | 0 | 0 | x | | |
| 37 | SA | | | + | | x | |
| 38 | SA | 640 | 0 | + | | x | |
| 39 | SA | 640 | 0 | + | | x | |
| 40 | M | 7 000 | + | + | | x | |
| 41 | M | 7 000 | + | + | | x | |
| 42 | C | 48 | 0 | + | | x | |
| | | | 15 | 23/42 | 11 26 % | 31 74 % | 48 100 % |

C : citerne
P : puits
SA : source aménagée
M : mare

Tableau VII.— Analyses des échantillons d'eau prélevés dans la banlieue ouest.

perdre les avantages offerts par la capitale et ceci aux moindres frais. D'où les quelques maisons de type tout à fait moderne, véritables villas (mais sans eau, ni électricité !) qui tranchent sur l'ensemble de l'habitat.

B – QUELQUES PROBLEMES QUOTIDIENS

Le développement des quartiers Mfilou aux portes de la ville s'étant produit en dehors de toute planification administrative, les habitants se trouvent placés, à divers points de vue, dans une situation difficile. Ils sont affrontés quotidiennement à des problèmes qui exigeraient des mesures d'ensemble ; comme la municipalité ne s'y est pas beaucoup intéressée jusqu'ici, ils s'efforcent de trouver eux-mêmes des solutions partielles, peu satisfaisantes en général. Mais ils en retirent l'impression très nette de ne pas être des citoyens « à part entière », et souhaitent vivement que l'on s'en soucie davantage de leur sort. Trois sujets au moins les préoccupent plus particulièrement : l'approvisionnement en eau potable, l'équipement commercial, les liaisons avec la capitale.

1. **Le problème de l'eau.** Les besoins de la capitale en eau potable sont assurés grâce à une station de pompage installée sur la rive gauche du Djoué, et qui refoule l'eau de la rivière jusqu'à une usine de traitement située à proximité. La canalisation principale suit la route de l'ancienne « Auberge Gasconne », desservant au passage l'usine de Kinsoundi ; mais aucun des quartiers Mfilou ne dispose d'un réseau de distribution, même embryonnaire, parce que ces quartiers sont érigés en dehors du périmètre urbain, et parce qu'ils n'ont jamais fait partie d'un programme officiel de lotissement. Pratiquement, tous les habitants sont donc forcés de s'approvisionner par leurs propres moyens, c'est-à-dire à des puits et à des sources²⁸. Mais ceci leur pose de très sérieux problèmes.

On a vu plus haut que les sables ocres limoneux constituant la formation géologique affleurante enferment au moins un niveau aquifère dont l'importance assure la pérennité des sources. Celles-ci se localisent soit en amont des talwegs, soit au pied des versants des vallées. En divers endroits, elles ont été sommairement aménagées (vallées de la Gamoukassa, de la Gandzimi, etc.) ; la technique est très simple : une petite levée de terre renforcée de branchages et de mottes forme barrage, et crée une retenue de quelques litres dans un creux approfondi au besoin à coups de pioche. Un tronçon de bambou évidé sert de tuyau déversoir : traversant la levée, il est placé de telle façon que l'entrée se trouve sous le niveau de l'eau, un bouchon d'herbes assurant un filtrage élémentaire ; la sortie est soutenue par un bâtonnet fourchu, et l'eau tombe ainsi directement dans le seau ou la dame-jeanne. Ailleurs, le tuyau a été enfoncé directement dans la roche elle-même, au ras du sol, et il faut recueillir l'eau dans un gobelet et la transvaser ensuite. Ailleurs encore, une sorte de coffrage en ciment enveloppe le « captage ».

Mais les points d'eau de très loin les plus nombreux sont les puits. Par dizaines, ils ont été creusés sur les rives des cours d'eau par les usagers, un peu au-dessus du lit. Dépassant rarement 2 m de profondeur totale, ils rencontrent la nappe à 1 m environ. Afin d'éviter l'éboulement des parois, leur partie supérieure est armée par un fût de tôle dépassant du sol, et protégé par un couvercle : parfois une simple cuvette émaillée et retournée, mais plus souvent un rabattant de fer, muni d'une attache de fortune qui se fixe à l'aide d'un cadenas ; le propriétaire, de cette façon, a l'exclusivité de l'utilisation. Les puits se groupent souvent par séries, dans les endroits où la nappe s'est révélée particulièrement productive, et s'égrènent en chapelets plus ou moins réguliers le long de tous les cours d'eau. Pour la lessive, la vaisselle, la toilette, c'est l'eau des rivières

28. Les exceptions sont rares : quelques habitants de l'extrémité orientale du quartier Indzouli se servent aux robinets de la base militaire proche ; près de l'usine de Kinsoundi, un particulier a fait établir un branchement privé... et revend l'eau à ses voisins et proches 10 F le seau, alors qu'il paie le mètre cube 53,90 F.

qui est utilisée, soit indirectement, soit directement, hommes, femmes et enfants allant se laver ou barboter dans les trous et les mares. En amont de l'abattoir, une petite retenue due au passage de la route constitue même une « piscine » permanente où les enfants s'ébattent du matin au soir parmi la végétation aquatique.

On peut se demander si l'eau que boivent les habitants des quartiers Mfilou est réellement potable. Deux raisons au moins permettent à priori d'en douter. La première en est le mode de captation des sources : l'eau « potable » est prise à l'air libre, et le bassin où elle s'accumule est exposé à la poussière, à la chute des débris, au ruissellement, etc. Rien n'empêche les petits animaux de venir y boire ou s'y tremper ! Mais surtout, l'inquiétude naît de la position même de la nappe : située à faible profondeur, sous la surface du plateau, elle peut de ce fait être atteinte par les infiltrations d'eaux usées, et pis encore par celles des latrines creusées dans chaque parcelle. Dans le cas particulier du ravin de la Mobono, nombre de puits sont situés au pied d'une pente dont la partie supérieure est occupée par le cimetière... Il n'est donc pas surprenant, dans ces conditions, que les prélèvements et analyses qui ont été faits pour la première fois par les *Services Urbains d'Hygiène* à l'occasion de cette enquête, aient révélé une pollution des puits, mares et sources dans la proportion de 74 % ! (tabl. VII & fig. 24). L'ensemble de la population s'abreuve donc avec de l'eau non potable, et c'est l'absence d'accidents graves qui devrait surprendre. En fait, nombre d'habitants sont atteints de parasitoses diverses et les enfants souffrent pour la plupart de diarrhées chroniques.

Il est donc évident qu'il se pose ici un sérieux problème d'approvisionnement en eau. Tous les résidents le placent au premier rang des améliorations qu'ils souhaitent voir apporter à leur vie quotidienne. On les comprend d'autant mieux que beaucoup d'entre eux ont habité pendant un certain temps dans les « vieux » quartiers de Brazzaville où, faute d'un branchement individuel, ils pouvaient se ravitailler à la fontaine publique. La corvée d'eau, qui échoit en général à la femme et à l'adolescente, est pénible : outre la distance à parcourir, qui peut être notable pour ceux qui demeurent au centre des quartiers, il y a la descente dans les vallons qui s'effectue par un sentier abrupt et tortueux, souvent dégradé par le ruissellement. L'eau est puisée à l'aide d'une boîte en fer blanc fixée au bout d'une tige de bois, et la « porteuse » remonte ensuite avec sa provision : une ou deux dames-jeannes dans un panier tressé posé en équilibre sur sa tête. Heureusement, en saison des pluies, les averses contribuent à alléger partiellement cette tâche : sur chaque maison, une gouttière de fortune — parfois un simple tronçon de bambou évidé — recueille l'eau du toit et la déverse dans un fût métallique où elle constitue une réserve. Mais en saison sèche, cette ressource disparaît...

Près de 18 000 personnes se trouvent ainsi exclues du bénéfice d'un service collectif qui apparaît comme l'un des avantages de l'urbanisation, et se sentent donc quelque peu « en marge » de la ville. Or, ce sentiment ne peut qu'être renforcé par l'existence d'autres désavantages, qui apparaissent aux yeux des intéressés de plus en plus difficiles à supporter.

2. L'infrastructure commerciale. La création *ex-nihilo* d'une banlieue de 18 000 hab. dans une zone éloignée de 2 à 6 km des gros marchés brazzavillois les plus proches — Makélékélé et Gare Routière — (fig. 24) a entraîné la mise en place d'une infrastructure commerciale encore modeste (étalages temporaires, boutiques et marchés), mais cependant appréciée. Bien que son développement soit allé de pair avec l'accroissement démographique, cet équipement commercial est encore insuffisant et de ce fait, la banlieue ouest de Brazzaville apparaît comme sous-équipée dans ce domaine comparée aux quartiers urbains de Bacongo, Makélékélé, Moungali, Ouenzé et Poto-Poto.

Le recensement exhaustif des activités commerciales a permis de dénombrer 154 étalages, 103 boutiques²⁹ et 3 marchés fréquentés journalièrement en moyenne par 176 marchands³⁰.

29. Enquête réalisée en janvier-février 1975.

30. ID. en novembre-décembre 1974.

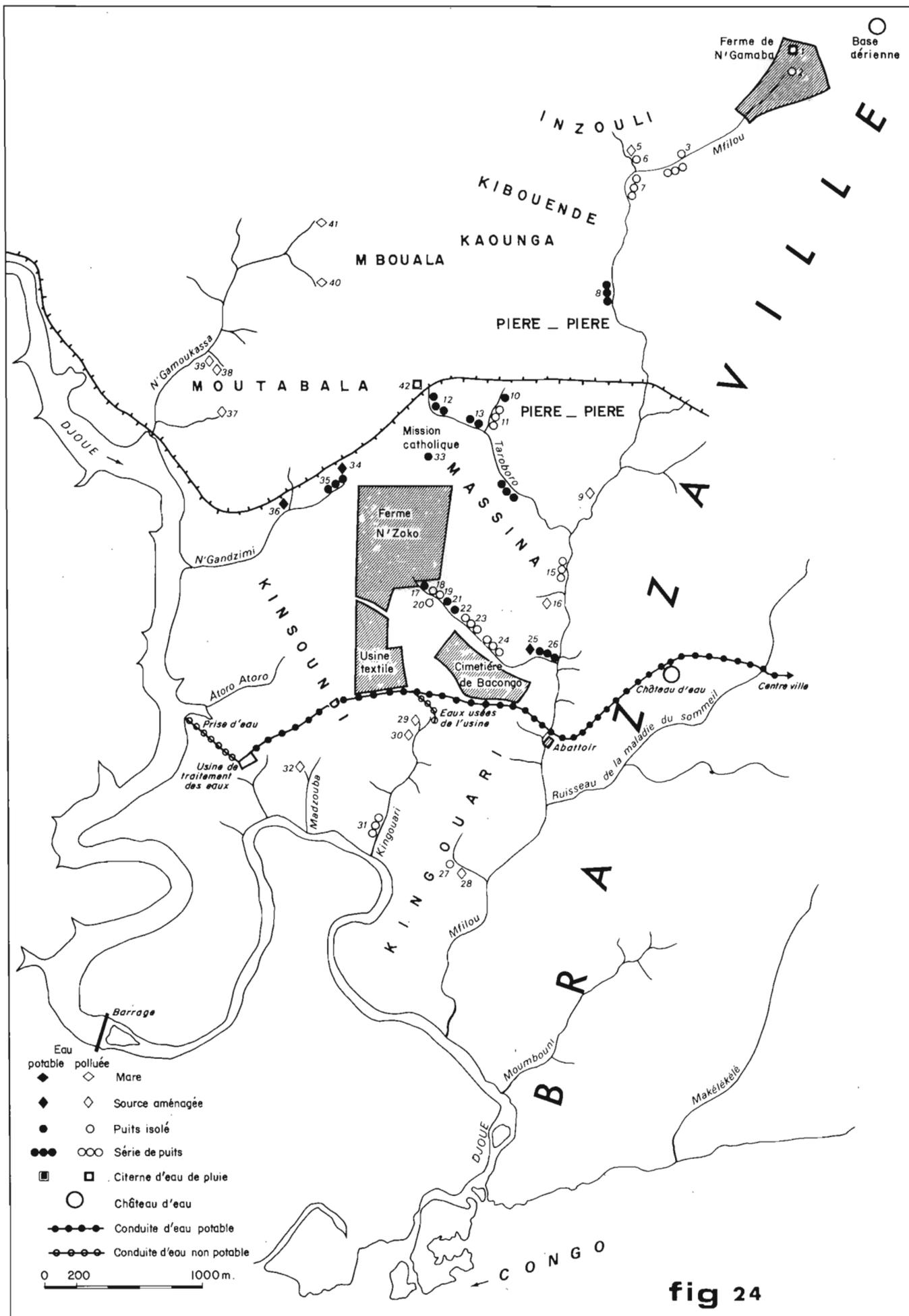


Fig. 24 — Les points d'eau analysés en octobre-novembre 1974.

a) *Les étalages.* Ceux-ci constituent la forme la plus élémentaire du commerce. Au hasard des rues, se rencontrent ici et là dans les clôtures, des étalages plus ou moins bien aménagés par les habitants qui proposent au détail et en petites quantités articles d'épicerie ou produits vivriers récoltés à l'intérieur de leurs parcelles. Simples tablettes ou étalages plus grands et protégés des intempéries, ces installations sommaires sont le plus souvent temporaires. Rares sont celles qui sont exploitées régulièrement depuis plusieurs années (tabl. I) bien que la patente à payer à l'administration soit minime. Près des deux tiers ont été ouverts au cours de 1974 et 29 % durant le seul mois de janvier 1975. Il faut signaler que cette activité est parfois le point de départ vers une forme de commerce plus élaborée et permanente concrétisée par la construction et l'exploitation d'une boutique.

| Années Quartiers | 1964 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 (1 mois) | TOTAL |
|---------------------|------|------|------|------------|------------------|-------|
| Inzouli | — | — | 1 | 4 | — | 5 |
| Kaounga | — | — | — | 1 | 1 | 2 |
| Kibouendé | — | — | — | 1 | — | 1 |
| Mbouala | — | — | — | — | 6 | 6 |
| Moutabala | — | — | — | 14 | 3 | 17 |
| Piéré-Piéré I | — | — | — | — | — | — |
| Piéré-Piéré II | — | 2 | 2 | 22 | 8 | 34 |
| Massina | 1 | 1 | 1 | 12 | 5 | 20 |
| Kinsoundi | — | — | — | 5 | 5 | 10 |
| Kingouari | — | — | 2 | 13 | 6 | 21 |
| ENSEMBLE | 1 | 3 | 6 | 72 62 % | 34 29 % | 116 |

Tableau VIII.— Quartiers Mfilou en janvier 1975. Répartition des étalages par quartiers et années de création.

deuxième semestre. C'est dire que l'essentiel de l'équipement commercial de la banlieue ouest est récent.

Comme les étalages, les boutiques sont réparties inégalement suivant les quartiers. Deux rapports permettent de juger du degré d'équipement commercial de ceux-ci : la densité de boutiques au kilomètre carré loti d'une part (tabl. XI), le nombre d'habitants par boutique d'autre part (tabl. XII).

Le taux d'habitants par boutique est encore plus révélateur que la densité de boutiques au kilomètre carré de surface lotie. Ainsi Piéré-Piéré II qui a l'une des plus fortes densités de boutiques au kilomètre carré (28,8 pour une moyenne générale de 15,5) apparaît comme le moins bien équipé en regard du nombre d'habitants par boutique (255 pour une moyenne générale de 174). Inzouli et Kinsoundi qui sont les quartiers les moins construits et encore peu densément peuplés, sont les plus dépourvus : 6,5 et 7,2 boutiques au kilomètre d'une part, 252 et 224 hab. par boutique d'autre part. La présence des marchés de Kaounga et de Kingouari qui ont attiré de nombreux commerces peut expliquer que les faibles effectifs numériques de population d'Inzouli et de Kinsoundi n'aient pu constituer une clientèle suffisante pour d'autres magasins voulant concurrencer ces deux zones commerçantes. En revanche, les quartiers de Kaounga-Kibouendé,

La répartition spatiale des étalages est inégale suivant les quartiers. Piéré-Piéré I en est dépourvu : la proximité du marché de Gamaba en est la cause. En revanche, Moutabala, Mbouala et Piéré-Piéré II ont les taux les plus bas d'habitants par étalage (tabl. IX). Ce phénomène peut s'expliquer par l'absence de marchés dans ces quartiers et par leur éloignement de ceux existant.

b) *Les boutiques.* L'installation des premières boutiques a suivi de peu l'urbanisation en 1962 et 1963 à Massina, Piéré-Piéré I et II (tabl. X). Cependant, fin janvier 1975, plus de la moitié des boutiques en exploitation avaient été créées au cours des 13 mois précédents. Quant à celles ouvertes en 1974, elles l'ont été pour les trois quarts au cours du

| Quartiers | Nombre d'étalages | Population | Habitants par étalage |
|-----------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| Inzouli | 5 | 1 513 | 303 |
| Kaounga | | | |
| Kibouendé | 3 | 1 454 | 485 |
| Mbouala | 6 | 726 | 121 |
| Moutabala | 17 | 1 525 | 90 |
| Piéré-Piéré I | 0 | 1 054 | — |
| Piéré-Piéré II | 34 | 3 822 | 112 |
| Massina | 20 | 2 945 | 147 |
| Kinsoundi | 10 | 1 566 | 157 |
| Kingouari | 21 | 3 306 | 157 |
| ENSEMBLE | 116 | 17 911 | 154 |

Tableau IX.— Quartiers Mfilou en janvier 1975. Répartition des étalages par quartiers et selon la population.

Kingouari et Massina qui renferment les trois marchés de cette banlieue sont commercialement parmi les mieux équipés. Cependant, il faut noter que Mbouala et Moutabala, du fait de leur éloignement de ces trois marchés, ont les taux d'habitants par boutique les plus bas (121 et 127) et apparaissent comme les mieux pourvus sur le plan commercial, malgré le caractère inachevé de leur tissu urbain et la faible densité humaine qui en découle.

Les boutiques se classent en cinq catégories numériquement inégales : commerce général, commerce général auquel est associé un bar, bar, bois et quincaillerie, dépôt de pharmacie (tabl. XIII).

Les trois quarts d'entre elles se consacrent au commerce général (épicerie, tabac, allumettes et articles divers de bazar) dont 10 % associées à un bar. En effet, comme le montre le tableau XIII, les bars sont nombreux car particulièrement rentables. Dans ces quartiers éloignés de tous les grands centres récréatifs de Brazzaville, un débit de bois-

| Quartiers | Années | | | | | | | | | | | | | | Total |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|---------------|-------------|
| | 1962 | 1963 | 1964 | 1965 | 1966 | 1967 | 1968 | 1969 | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 (1 mois) | |
| Inzouli | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1 | 2 | 2 | 1 | 6 |
| Kaounga | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 2 | 1 | 3 | — | 1 | 7 |
| Kibouendé | — | — | — | — | — | — | — | — | 1 | — | — | 1 | 2 | — | 4 |
| Mbouala | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1 | 5 | — | 6 |
| Moutabala | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1 | 1 | 2 | 7 | — | 12* |
| Piéré-Piéré I | — | 1 | — | — | — | — | 1 | 2 | 1 | — | — | 1 | 2 | — | 8 |
| Piéré-Piéré II | — | 1 | — | — | — | — | 2 | — | 1 | 4 | 1 | — | 5 | 1 | 15 |
| Massina | 1 | 1 | — | — | 1 | — | — | — | — | 1 | — | 1 | 8 | 1 | 14 |
| Kinsoundi | — | — | — | — | — | — | — | 1 | — | 1 | 1 | — | 4 | — | 7 |
| Kingouari | — | — | — | — | — | — | 1 | — | 1 | — | 3 | 5 | 14 | — | 24 |
| ENSEMBLE | 1 | 3 | — | — | 1 | — | 4 | 3 | 4 | 9 | 8 | 16 | 49 | 4 | 103* |
| | | | | | | | | | | | | | 48 % | 4 % | |

Tableau X.— Quartiers Mfilou en janvier 1975. Répartition des boutiques par quartiers et années de création.

* y compris les non déclarés.

| Quartiers | Nombre de boutiques | Superficie lotie | Boutiques |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| | | (en km ²) | |
| Inzouli | 6 | 0,92 | 6,5 |
| Kinsoundi | 7 | 0,97 | 7,2 |
| Mbouala | 6 | 0,57 | 10,5 |
| Moutabala | 12 | 1,05 | 11,4 |
| Massina | 14 | 0,85 | 16,5 |
| Kingouari | 24 | 1,10 | 21,8 |
| Kaounga | | | |
| Kibouendé | 11 | 0,47 | 23,4 |
| Piéré-Piéré I | 8 | 0,20 | 28,8 |
| Piéré-Piéré II | 15 | 0,52 | 40 |
| TOTAL | 103 | 6,65 | 15,5 |

Tableau XI.— Quartiers Mfilou en janvier 1975. Densité de boutiques au kilomètre carré loti.

| Quartiers | Nombre de boutiques | Population | Habitants par boutique |
|--------------------------|---------------------|------------|------------------------|
| Piéré-Piéré II | 15 | 3 822 | 255 |
| Inzouli | 6 | 1 513 | 252 |
| Kinsoundi | 7 | 1 566 | 224 |
| Massina | 14 | 2 945 | 210 |
| Kingouari | 24 | 3 306 | 138 |
| Kaounga | | | |
| Kibouendé | 11 | 1 454 | 132 |
| Piéré-Piéré I | 8 | 1 054 | 132 |
| Moutabala | 12 | 1 525 | 127 |
| Mbouala | 6 | 726 | 121 |
| TOTAL | 103 | 17 911 | 174 |

Tableau XII.— Quartiers Mfilou en janvier 1975. Répartition des boutiques par quartiers et selon la population.

| Commerces Quartiers | C o m m e r c e | | B a r | Bois et quincaillerie | Dépôts de pharmacie | T O T A L |
|---------------------------|-----------------|---------------|-----------|--------------------------|------------------------|------------|
| | général | général + bar | | | | |
| Inzouli | 2 | 1 | 3 | — | — | 6 |
| Kaounga | 3 | 1 | 3 | — | — | 7 |
| Kibouendé | 1 | 1 | — | 1 | 1 | 4 |
| Mbouala | 5 | — | 1 | — | — | 6 |
| Moutabala | 7 | 3 | 2 | — | — | 12 |
| Piéré-Piéré I | 6 | — | 1 | 1 | — | 8 |
| Piéré-Piéré II | 11 | 1 | 3 | — | — | 15 |
| Massina | 11 | — | 3 | — | — | 14 |
| Kinsoundi | 6 | — | 1 | — | — | 7 |
| Kingouari | 15 | 3 | 6 | — | — | 24 |
| ENSEMBLE | 67 | 10 | 23 | 2 | 1 | 103 |
| | 65 % | 10 % | 22 % | 2 % | 1 % | 100 % |

Tableau XIII.— Quartiers Mfilou en janvier 1975. Répartition des commerces par quartiers et types de commerces.

sons équipé d'une piste de danse et d'un haut-parleur diffusant généreusement de la musique Bantou attire bon nombre de clients. Associé à un commerce d'alimentation générale, il est alors assuré d'être très rentable.

Il peut paraître surprenant a priori qu'une centaine de boutiques permanentes puissent faire vivre leurs propriétaires ou leurs gérants quand on sait la médiocrité du pouvoir d'achat des 18 000 hab. de ces quartiers qui constituent leurs seuls clients. Mais il faut signaler que ce commerce de détail poussé à l'extrême permet de substantielles marges bénéficiaires compensant le maigre chiffre d'affaires et que 39 % des boutiques appartiennent à des personnes exerçant une activité principale à Brazzaville : salariés de la Fonction publique ou d'entreprises privées, commerçants (tabl. XIV). Ce sont les boutiques de commerce général associé à un bar et les bars qui font l'objet des plus forts taux d'exploitation directe par leurs propriétaires, ce qui est normal puisque ce sont les plus rentables.

| Types de commerce | B o u t i q u e s | | | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--|
| | Activités | | TOTAL | |
| | principale | secondaire | | |
| Commerce général . . . | 41 (61 %) | 26 (39 %) | 67 (100 %) | |
| Commerce général + bar | 6 (66,6 %) | 3 (33,4 %) | 9 (100 %) | |
| Bar | 15 (62,5 %) | 9 (37,5 %) | 24 (100 %) | |
| Bois et quincaillerie . . . | 1 (50 %) | 1 (50 %) | 2 (100 %) | |
| Dépôt de pharmacie . . . | 0 — | 1 (100 %) | 1 (100 %) | |
| TOTAL | 63 (61 %) | 40 (39 %) | 103 (100 %) | |

c) *Les marchés.* Les quartiers suburbains de Mfilou possèdent 3 marchés encore peu importants : Kaounga, Kingouari et Massina. Leur création a accompagné le peuplement de cette banlieue : Piéré-Piéré I en 1963, transféré en 1973 à Kaounga, à 600 m plus au nord

Tableau XIV.— Quartiers de la Mfilou en janvier 1975. Répartition des boutiques par types de commerce et d'activités de leurs propriétaires.

sur un espace plus vaste, Massina en 1965 et Kingouari en 1972. Ces marchés sont quotidiens, mais la principale séance se situe le lundi, jour de fermeture du marché de la gare routière, le plus important de Bacongo. Ils rassemblent en moyenne 176 marchands et marchandes chaque jour, ce qui est peu par rapport aux effectifs des marchés de l'agglomération : environ 2 % (alors que la population de ces quartiers suburbains représentent 5 % de l'agglomération) [tabl. XV & fig. 25].

| Quartiers \ Sexes | Féminin | Masculin | TOTAL |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Brazzaville* | 6 013 (76,2 %) | 1 881 (23,8 %) | 7 894 (100 %) |
| Quartiers Mfilou** . . . | 155 (88,1 %) | 21 (11,9 %) | 176 (100 %) |
| Reste de la banlieue* . | 38 (88,4 %) | 5 (11,6 %) | 43 (100 %) |

Tableau XV.— Marchés de Brazzaville et de sa banlieue. Répartition des marchands par sexes.

* Enquête du service de la Statistique en janvier-mars 1972 et décembre 1974.

** Enquête personnelle en janvier-février 1975.

affaire de femmes (à 90 %). Par ailleurs, la clientèle n'a pas encore le pouvoir d'achat des citadins pour inciter des commerçants à se déplacer une ou plusieurs fois par semaine pour proposer, comme sur les grands marchés brazzavillois, mobilier, productions diverses d'artisanat, tissus, vêtements, vaisselle et produits de bazar. Le commerce non alimentaire exclusivement tenu par les hommes ne représente que 2 % de l'ensemble contre 21,5 % au grand marché de la gare routière de Bacongo.

A la différence des marchés urbains, aucune taxe de place n'est perçue auprès des vendeurs. Les emplacements destinés à recevoir un abri sont distribués gratuitement par le chef de quartier ou le responsable du marché, sauf à Kingouari où une taxe unique de 500 F est prélevée pour alimenter une caisse commune destinée à financer la construction de l'école primaire de ce quartier. Le titulaire de chaque emplacement peut aménager à ses frais un éventaire abrité qui reste sa propriété. Si de nombreux abris ont été construits, tous ne sont pas occupés à chaque séance, et les taux d'occupation y sont les plus faibles de tous les marchés de la capitale congolaise (tabl. XVI).

| Marchés | Kaounga | Kingouari | Massina | Quartiers Mfilou | Brazzaville |
|---------------------------|---------|-----------|---------|------------------|-------------|
| Femmes | 83 | 36 | 36 | 155 | 6 013 |
| Hommes | 12 | 8 | 1 | 21 | 1 881 |
| TOTAL | 95 | 44 | 37 | 176 | 7 894 |
| Emplacements aménagés . . | 508 | 203 | 67 | 778 | 14 630 |
| Taux moyen d'occupation. | 18,7 % | 21,7 % | 55,2 % | 22,6 % | 54,0 % |

Tableau XVI.— Marchés de Brazzaville et de la banlieue : emplacements et vendeurs.

vendeurs de Brazzaville (2 %) et des villages situés sur la voie ferrée (4 %) [tabl. XVII & fig. 26].

Les trois marchés de Mfilou sont fréquentés quotidiennement par la majorité des vendeurs (71 %) et des vendeuses (60 %) recensés (tabl. XVIII). Les hommes sont les plus assidus : parmi eux, se rencontrent revendeurs de pain fourni par les boulangeries brazzavilloises, et de poisson fu-

Tout comme ceux de Brazzaville, les marchés de la banlieue se caractérisent par l'importance de l'élément féminin parmi les vendeurs, mais selon un taux plus élevé (88 % au lieu de 76). Ce phénomène s'explique par le fait que ces marchés suburbains sont encore peu importants et presque entièrement voués au commerce alimentaire qui est surtout

L'influence de ces trois marchés est avant tout locale. La totalité des vendeurs sont originaires des quartiers suburbains à Kingouari et Massina. Seul, le marché de Kaounga, le plus important et héritier du plus ancien, attire des

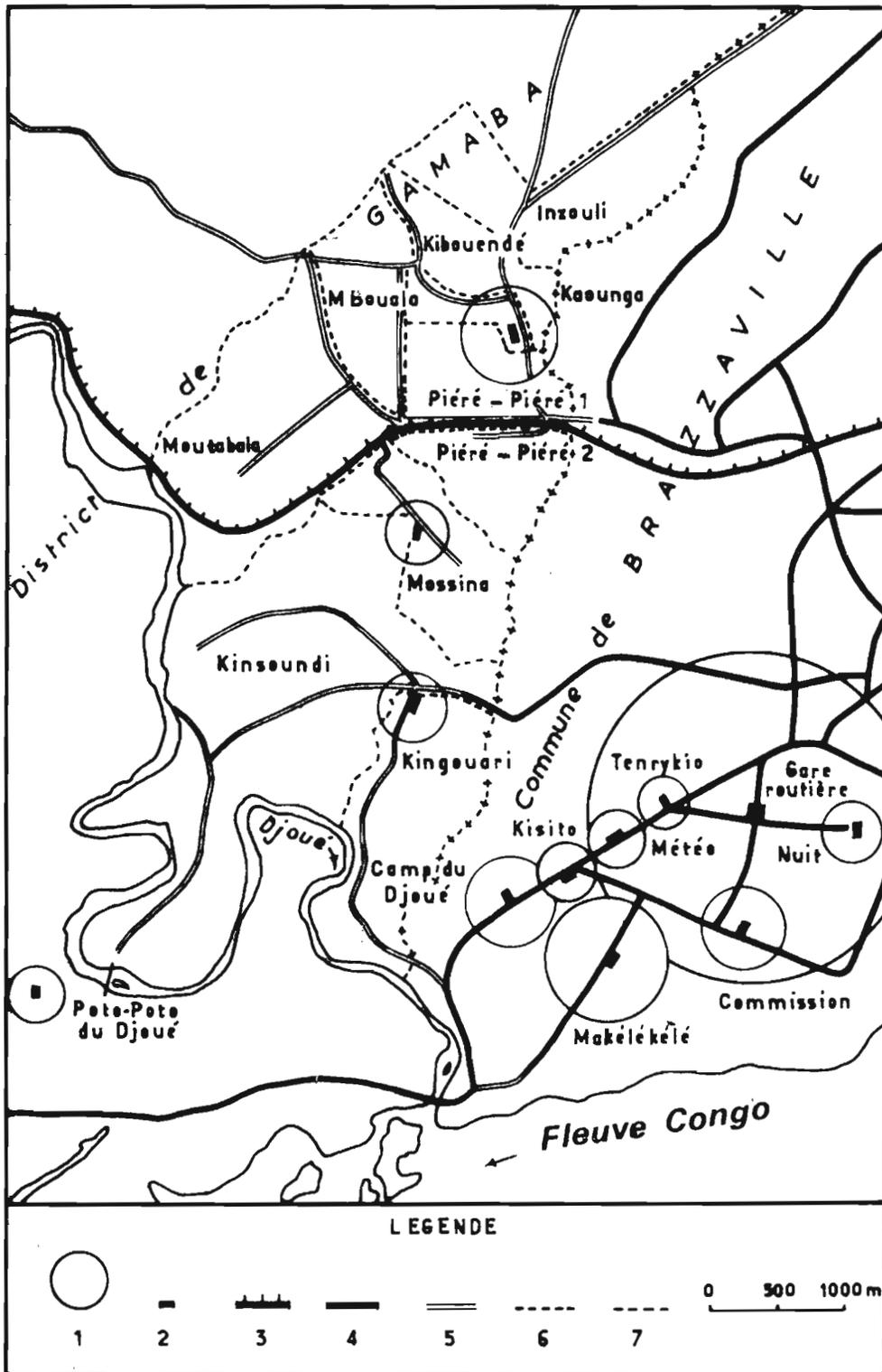


Fig. 25 — Banlieue ouest de Brazzaville. Les marchés en 1974.

1 : 40 vendeurs, 2 : marché, 3 : voie ferrée, 4 : route bitumée, 5 : route non revêtue, 6 : limites de la commune de Brazzaville, 7 : limites des quartiers.

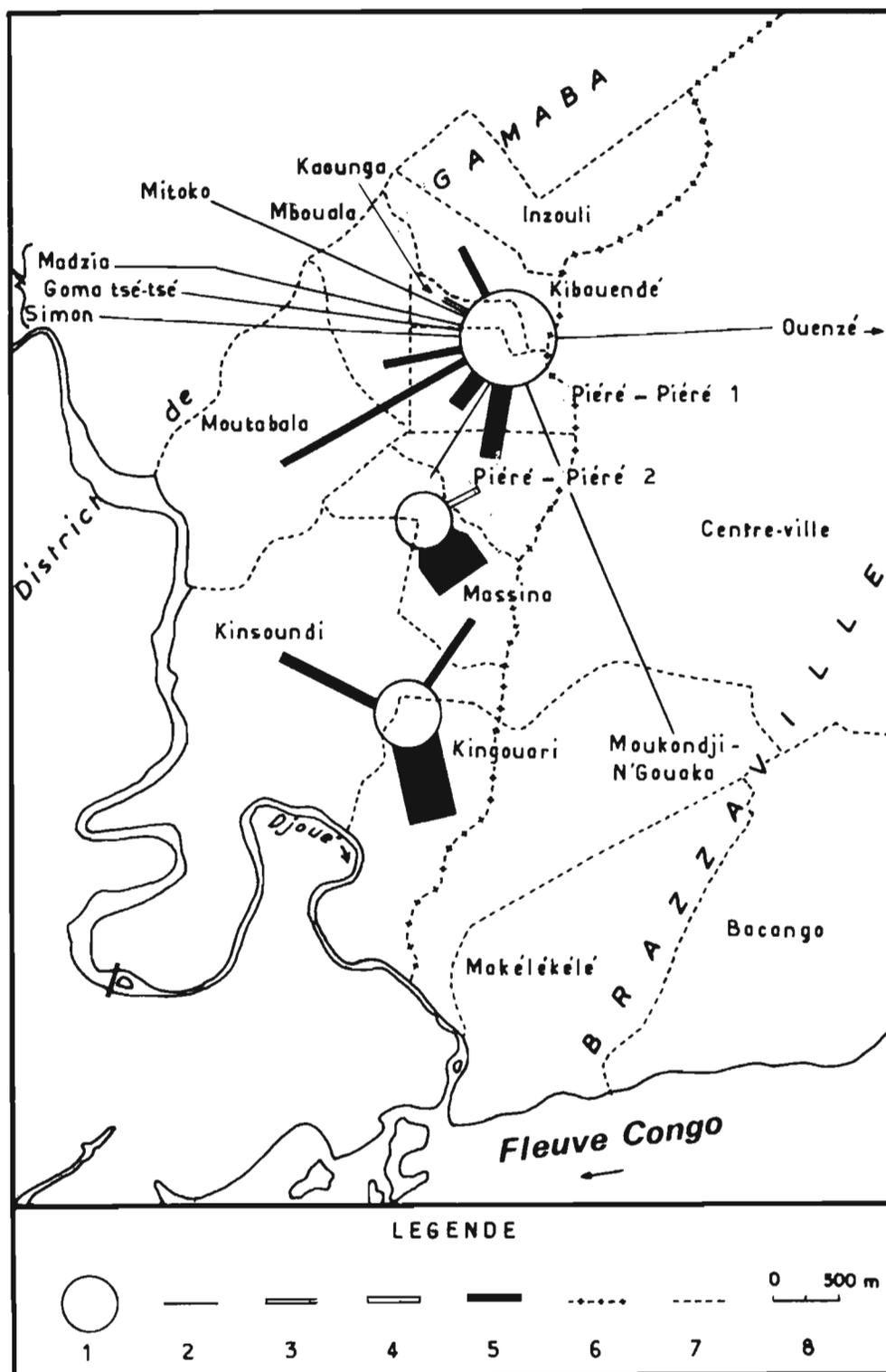


Fig. 26 — Banlieue ouest de Brazzaville. Origine géographique des vendeurs fréquentant les marchés (en pourcentages).

1 : 40 vendeurs, 2 : 1%, 3 : 2%, 4 : 5%, 5 : 10%, 6 : limites de la commune de Brazzaville, 7 : limites de quartiers.

| Origine géographique des vendeurs | M A R C H É S | | | TOTAL |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|-------------|
| | Kaounga | Kingouari | Massina | Mfilou |
| Inzouli..... | — | — | — | — |
| Kibouendé..... | 12 | — | — | 12 |
| Kaounga..... | 2 | — | — | 2 |
| Mbouala..... | 14 | — | — | 14 |
| Moutabala..... | 9 | — | — | 9 |
| Piéré-Piéré I..... | 21 | — | — | 21 |
| Piéré-Piéré II..... | 30 | — | 2 | 32 |
| Massina..... | 1 | 6 | 35 | 42 |
| Kinsoundi..... | — | 7 | — | 7 |
| Kingouari..... | — | 31 | — | 31 |
| TOTAL Mfilou... | 89 (94 %) | 44 (100 %) | 37 (100 %) | 170 (97 %) |
| Brazzaville | 2 (2 %) | — — | — — | 2 (1 %) |
| Villages du Pool.. | 4 (4 %) | — — | — — | 4 |
| TOTAL..... | 95 (100 %) | 44 (100 %) | 37 (100 %) | 176 (100 %) |

Tableau XVII.— Marchés des quartiers Mfilou en 1975. Origine géographique des vendeurs.

| Fréquentation Nombre de fois par semaine | Sexes | | TOTAL |
|---|-------------|-------------|--------------|
| | Masculin | Féminin | |
| 7 | 15 (71,4 %) | 93 (60,0 %) | 108 (61,4 %) |
| 6 | — — | 1 (0,6 %) | 1 (0,6 %) |
| 5 | — — | 2 (1,3 %) | 2 (1,1 %) |
| 4 | 2 (9,5 %) | 4 (2,6 %) | 6 (3,4 %) |
| 3 | 1 (4,8 %) | 8 (5,2 %) | 9 (5,1 %) |
| 2 | — — | 4 (2,6 %) | 4 (2,3 %) |
| 1 | 3 (14,3 %) | 43 (27,7 %) | 47 (26,1 %) |
| TOTAL..... | 21 (100 %) | 155 (100 %) | 176 (100 %) |

Tableau XVIII.— Marchés de Mfilou en 1975. Fréquentation par sexes.

séance, un marchand de poisson frais, de 3 000 à 7 000 F, parce que ce sont des produits très recherchés dont la vente est assurée. Si les revendeurs de pain sont rémunérés par la boulangerie qui les fournit (5 F par pain de 20 F), les revendeurs de poisson frais doivent faire eux-mêmes l'avan-

mé acheté aux grossistes portugais ou ouest-africains. Les femmes fréquentant journalièrement ces marchés sont essentiellement les revendeuses de pain, de poisson fumé ou de fruits et légumes qu'elles achètent soit aux grossistes, soit aux producteurs fréquentant le grand marché de la gare routière. Les autres ne viennent aux marchés que lorsqu'elles ont des productions de leurs jardins à vendre ou quand elles ont suffisamment d'argent pour acheter quelques produits alimentaires dans les magasins européens pour les revendre en très petites quantités (paquets de pâtes, de sucre..., boîte de concentré de tomate, etc.).

Le volume des transactions journalières représente en moyenne plus de 90 000 F. C'est peu en valeur absolue et peu en moyenne pour chaque vendeur. Il faut remarquer cependant que cette moyenne varie considérablement suivant le sexe (tabl. XIX). Ainsi chaque homme a en moyenne un chiffre d'affaires cinq fois supérieur à celui d'une femme. Cette différence provient de ce que les commerces du pain et du poisson frais, qui sont les plus rentables, sont surtout aux mains des hommes. Un revendeur de pain peut totaliser de 2 000 à 20 000 F par

| Marchés | H o m m e s | | F e m m e s | | T O T A L | |
|------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| | Revenus | Nombre de vendeurs | Revenus | Nombre de vendeuses | Revenus | Vendeurs et vendeuses |
| Kaounga | 24 725 F | 12 | 16 890 F | 83 | 41 615 F | 95 |
| Kingouari | 12 975 F | 8 | 10 275 F | 36 | 23 250 F | 44 |
| Massina | 500 F | 1 | 26 635 F | 36 | 27 135 F | 37 |
| TOTAL | 38 200 F | 21 | 53 800 F | 155 | 92 000 F | 176 |
| Revenu moyen. | 1 819 F | | 347 F | | 523 F | |

Tableau XX.— Marchés de Mfilou. Chiffres d'affaires journaliers.

ce d'argent pour acheter chez les grossistes. Pour ce type de marchands, cette activité est la seule à laquelle ils se livrent. Pour les femmes, la vente au marché est une activité secondaire qui leur permet de gagner suffisamment de numéraire pour assurer des dépenses journalières ou occasionnelles.

La répartition des vendeurs et des vendeuses par classes de chiffre d'affaires journalier met en relief la différence déjà citée (tabl. XX). Même si le record des ventes est détenu par une femme (20 000 francs pour une boulangerie), près des trois quarts des femmes gagnent moins de 250 F/j, alors que plus des trois quarts des hommes ont des gains supérieurs à 250 F. L'écart s'accroît vers les classes de revenus supérieurs : 51,4 % des hommes gagnent plus de 1 000 F/j contre 2 % de femmes ; enfin, 33,4 % des hommes réalisent plus de 2 000 F contre 0,7 % des femmes !

| Chiffres d'affaires journaliers | Hommes | Femmes | T O T A L |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 10 001-20 000 F. | — — | 1 (0,7 %) | 1 (0,6 %) |
| 5 001-10 000 F. | 1 (4,8 %) | — — | 1 (0,6 %) |
| 2 001- 5 000 F. | 6 (28,6 %) | — — | 6 (3,4 %) |
| 1 001- 2 000 F. | 4 (19,0 %) | 2 (1,3 %) | 6 (3,4 %) |
| 501- 1 000 F. | 2 (9,5 %) | 7 (4,5 %) | 9 (5,1 %) |
| 251- 500 F. | 3 (14,3 %) | 34 (21,9 %) | 37 (21,0 %) |
| 126- 250 F. | 3 (14,3 %) | 52 (33,5 %) | 55 (31,2 %) |
| 1- 125 F. | 2 (9,5 %) | 59 (38,1 %) | 61 (34,7 %) |
| TOTAL | 21 (100 %) | 155 (100 %) | 176 (100 %) |

Tableau XX.— Marchés de Mfilou. Répartition des vendeurs par sexes et classes de chiffres d'affaires journaliers.

Que ce soit à l'étalage de case, à la boutique ou au marché, les hommes et les femmes qui se livrent régulièrement ou occasionnellement aux activités commerciales ont en commun de participer à la même forme de négoce. En effet, il s'agit d'un commerce de détail poussé à l'extrême. Sauf pour le pain et le poisson offerts en grandes quantités et détaillés normalement, tous les produits alimentaires ou non sont proposés aux acheteurs sous la forme la plus fractionnée

qui soit. Ainsi un paquet de sucre de 1 kg est vendu par morceaux (5 F les 6 morceaux), les grains de maïs par petits verres (20 F le verre de 50 cm³), la boîte de concentré de tomate par petite cuillère (5 F), un tube de comprimés d'aspirine par comprimé (5 F), la boîte de lames de rasoir par lame (5 ou 10 F la lame suivant la marque), le paquet de cigarettes par cigarettes (5 F les 2), le litre de pétrole par flacon de 20 cl (15 F), etc.

Même si les quantités vendues sont minimales et si le chiffre d'affaire est faible, le commerçant réalise de substantiels bénéfices : sur le sucre vendu au kilogramme, 25 %, détaillé en morceaux, 88 % ; sur le pétrole, 22 % vendu au litre, 67 % détaillé par flacon de 20 cl, etc.

De tels procédés commerciaux provoquent inévitablement une hausse considérable des prix à la consommation familiale africaine. La persistance de cet état de chose est due à la médiocrité du pouvoir d'achat de la clientèle de cette banlieue d'une part, à l'habitude d'acheter au jour le jour d'autre part. En effet, même les gens assurés d'un salaire fixe continuent généralement à acheter quotidiennement et en petites quantités ce dont ils ont besoin. Ce sont surtout les Africains du centre-ville ayant le même genre de vie que les Européens, qui fréquentent les grands magasins de ce quartier. Il faut reconnaître que les habitants de la banlieue ouest sont à 6 km au moins des magasins du centre ville les plus proches et que ceux qui n'ont pas de moyens de locomotion propres ne peuvent guère dépenser 800 F pour un aller-et-retour en taxi.

Ce type de commerce n'a pas que des inconvénients. Il a le double avantage de permettre à quiconque de se livrer au petit commerce et de gagner ainsi un peu d'argent d'une part et de rendre cet argent particulièrement mobile au sein de la population d'autre part. Cette circulation monétaire journalière semble jouer un grand rôle comme moyen d'existence pour la population non salariée.

3. Voies de communications et transports. Parmi tous les problèmes qu'ils ont quotidiennement à affronter, les habitants de la banlieue placent celui des voies de communication immédiatement après celui de l'eau. Il se pose à l'intérieur même des quartiers, mais plus encore au niveau des liaisons avec le reste de la ville, très défectueuses. Dans les divers quartiers, les rues ne sont l'objet d'aucun entretien, et l'on a vu plus haut comment, sur la périphérie des plateaux, de profonds ravinements arrivaient à les défoncer sur plusieurs dizaines de mètres de longueur. D'autres sont devenues impropres à la circulation des voitures, parce que depuis leur établissement, elles ont été envahies par une végétation herbeuse ou même buissonnante, où n'est tracé qu'un sentier pour piétons ou cyclistes. Partout ailleurs, la dégradation de la chaussée est sensible, sous l'effet conjugué du ruissellement et du passage des véhicules ; tantôt le sable s'accumule en épais dépôts où les roues s'enlissent, tantôt il se forme de véritables cuvettes où l'eau stagne plusieurs jours après une averse. Pour les éviter, automobiles et camionnettes empruntent les bas côtés de plus en plus loin, élargissant ainsi la chaussée en mordant sur les parcelles adjacentes, dont certaines finissent par être réduites de moitié ! Ce phénomène est bien développé sur l'axe principal de Massina, où la partie N.-W. est, en saison des pluies, un chapelet de mares boueuses où les conducteurs ne s'aventurent qu'avec circonspection... La dégradation est sensible également sur la route d'accès passant le long de la voie ferrée, au nord de Piéré-Piéré II : à chaque orage, elle se transforme en un ruisseau creusant un véritable lit, comblé ensuite par une épaisse couche de sable qui rend le passage dangereux. Mais la route qui conduit aux bureaux du District n'est guère meilleure, non plus que celle qui longe Mbouala à l'ouest, ou encore celle qui domine le Djoué au sud-ouest. Certaines ont dû être abandonnées par suite d'effondrements : ce fut le cas à Kingouari et à Massina.

Ces très mauvaises conditions de circulation ont une répercussion sur les tarifs de transport. Pour s'aventurer dans l'un ou l'autre de ces quartiers, un taxi réclame 600 F pendant le jour, 1 200 F pendant la nuit, soit à peu de choses près le 1/20^e du salaire mensuel d'un boy. De temps

en temps passent, chargés de voyageurs et de marchandises, les classiques taxis-brousse brinqueballants et ferrailants, qui assurent des liaisons irrégulières, principalement avec le marché *Total* de Bacongo. Il existe bien une ligne d'autobus établie par la Société des Transports urbains, mais elle n'est pas réellement destinée aux habitants de Mfilou ; elle dessert la base aérienne militaire située au nord de l'aéroport, et emprunte la route bitumée qui fait le tour du champ d'aviation. Une halte existe, où les clients stationnent longtemps, à l'embranchement de la route allant à Piéré-Piéré ; car si le coût du billet est réduit (25 F), la fréquence des passages est très faible – un véhicule dans chaque sens toutes les deux heures environ – et le nombre des places limité. Il y a là une carence notoire, car la clientèle ne manque pas. D'Indzouli à Moutabala et Piéré-Piéré II, des milliers de personnes en sont réduites à leurs propres moyens. L'aménagement d'un circuit autour de la concession des Télécommunications permettrait de desservir l'ensemble des quartiers nord ; mais encore faudrait-il assurer dans de bonnes conditions le franchissement de la vallée de la Mfilou, toujours dans un état lamentable sur 200 ou 300 m, qui ne peuvent être parcourus qu'au pas. Les quartiers méridionaux sont moins défavorisés, une chaussée bitumée atteignant le cimetière, tandis que des autobus et de nombreux taxis individuels ou collectifs viennent jusqu'à l'usine de Kinsoundi, où à la ferme Nzoko.

La voie du chemin de fer Congo-Océan (C.F.C.O.) n'a joué pendant longtemps qu'un rôle indirect dans les relations entre la banlieue et la ville ou l'arrière-pays. Les trains ne s'arrêtant pas, elle n'était utilisée par les habitants que pour la piste de service ; ignorant résolument l'interdiction formelle de circulation, des dizaines de personnes l'ont toujours empruntée chaque jour, à pied, à bicyclette ou en vélomoteur, car elle est le chemin le plus court et le moins accidenté. Cependant, la création d'une halte a modifié la situation, surtout quant aux villages situés en brousse le long de la voie ferrée, où nombre d'habitants de la banlieue vont faire de fréquentes visites pour voir des parents, se ravitailler en bois ou en produits vivriers, cultiver une parcelle, etc. Mais son importance reste très secondaire en ce qui concerne les rapports avec la capitale, car la gare de Brazzaville se trouve dans le quartier de Mpila, relativement loin du centre-ville.

Or, les besoins de liaisons satisfaisantes sont impérieux dans plusieurs domaines, et d'abord dans celui des activités professionnelles. Sur 213 travailleurs ayant répondu à la question posée, 57 seulement, soit 26,8 % ont déclaré exercer leurs activités sur place ; parmi eux, des maraîchers faisant leurs jardins dans les vallées proches, des tailleurs, menuisiers, maçons, « installés » à leur compte, des commerçants fréquentant surtout les marchés de quartiers, des salariés enfin ayant un emploi à l'usine de Kinsoundi, à la station d'épuration des eaux, à la ferme Nzoko, ou encore dans les bureaux du District. Mais tous les autres vont beaucoup plus loin : artisans, employés d'une administration ou d'une entreprise privée, boys, etc. se rendent quotidiennement dans les divers quartiers de la ville, et notamment dans les quartiers modernes, où se concentre le marché de l'emploi (64,5 % d'entre eux). Ils ont ainsi à faire chaque fois de 4 à 8 ou 9 km pour gagner leurs lieux de travail, les moins favorisés étant ceux qui se rendent jusqu'à Mpila, où se regroupent les industries. Mais les moyens de transport individuels ne sont pas très répandus. Dans 495 familles interrogées, on a relevé la présence de 9 voitures seulement (souvent d'ailleurs appartenant à des chauffeurs de taxis ou des fonctionnaires retraités), de 39 bicyclettes et de 142 vélomoteurs. Ces deux derniers chiffres sont d'ailleurs caractéristiques : la bicyclette est peu usitée, à la fois parce qu'elle manque de « prestige », et parce qu'elle ne permet guère de transporter une seconde personne. Le vélomoteur est au contraire le symbole d'une certaine aisance (toute relative), et il admet un passager (et le plus souvent une passagère, ce qui ne manque pas d'intérêt...). Quoi qu'il en soit, moins d'une famille sur trois disposant d'un engin de locomotion, les piétons sont nombreux, et c'est avant l'aube que les routes s'animent de silhouettes cheminant vers la capitale.

Mais les femmes se plaignent également, à juste titre, de cette situation. En effet, l'insuffisance de l'équipement commercial, réduit à trois petits marchés, les oblige à s'approvisionner ailleurs. Si quelques unes se rendent à Mounjali ou au plateau des Quinze Ans, la majorité d'entre elles fréquentent le marché « Total » à Bacongo. Elles y parviennent soit par la ligne d'autobus

de la Base aérienne, soit à pied par des sentiers qui franchissent le cours inférieur de la Mfilou et traversent les quartiers Météo ou Moukondji-Ngouaka. Ceci représente de 2 à 4 km selon le point de départ.

Enfin, le problème de la distance joue aussi pour les élèves de l'enseignement secondaire. La construction d'un collège est prévue non loin des bureaux du District, et un terrain lui a été réservé officiellement. Mais pour l'instant, les enfants sont obligés de se rendre dans les divers établissements de la ville, notamment au Plateau (ancien hôpital) et près du nouvel Hôpital général, soit à 5 ou 6 km. S'ils n'ont pas de bicyclette, ce qui est le cas le plus fréquent, les plus éloignés doivent se lever peu après 5 h du matin afin d'être à l'heure au premier cours, et ils emportent de quoi déjeuner. Le long de la route, ils sont bien sûr exposés à toutes les intempéries.

Pour toutes ces raisons, les habitants des quartiers Mfilou ont donc le sentiment d'être plus « marginaux » qu'ils ne le devraient, et quelque peu délaissés. A la fin de 1974, ils plaçaient pourtant un certain espoir dans les travaux d'aménagement de la nouvelle gare, qui commençaient à environ 1 km à l'ouest de la halte. Ils supposaient en effet que des liaisons modernes allaient être établies entre cette gare et la capitale, améliorant ainsi les conditions générales de la circulation, et rompant leur relatif isolement. Il en résulterait pour tous un mieux sensible dans la vie quotidienne.

CONCLUSION

Le groupe de quartiers qui s'est développé sur la rive droite de la Mfilou depuis une quinzaine d'années est un bon exemple de ces lotissements « irréguliers » qui se sont multipliés autour des grandes villes d'Afrique tropicale. Le phénomène a été signalé ailleurs, notamment en Afrique de l'Ouest³¹. Mais il n'est pas ici l'effet direct de l'afflux des ruraux en ville, puisque ceux-ci ne représentent à Moutabala, Massina, Kinsoundi, etc., qu'une très faible proportion des habitants. Il ne s'est pas produit non plus en liaison avec une menace d'expulsion : les quartiers anciens de Brazzaville n'abrite aucun « bidonville » semblable à ceux de Dakar ou d'Abidjan, en instance de destruction ou de rénovation. La migration de milliers de citadins vers la périphérie est plutôt le résultat d'une évolution des mentalités : la cohabitation dans une même parcelle de parents ou de « frères de race » hébergés en vertu de la nécessaire solidarité familiale ou ethnique, paraît à beaucoup de plus en plus difficile à supporter ; de même, les jeunes ménages s'émancipent désormais plus aisément de la tutelle de leurs parents. Ce désir d'indépendance est renforcé par un argument économique : tandis que l'achat (ou la location) d'une parcelle est de plus en plus coûteux dans la ville même où la pression démographique est indiscutable, la banlieue proche offre des terres à un prix encore modéré, et les conditions de paiement donnent aux plus démunis une possibilité d'accession à la propriété. En outre, chacun peut se faire construire une maison de qualité au moins égale, et souvent supérieure, à celle qu'il veut quitter. On comprend dès lors l'aspect très satisfaisant de l'habitat, auquel l'abondance des arbres ajoute une note agréable.

Les résidents des quartiers Mfilou ont pourtant, on l'a vu, l'impression d'être quelque peu « en marge » de la ville, et d'autant plus qu'ils en viennent presque tous. Ce sentiment de « marginalité » naît moins de l'éloignement — qui demeure tout relatif — par rapport au cœur de la capitale, que du manque total d'équipements collectifs. C'est qu'en effet, si la position *extra-muros* de cette banlieue a permis son développement sur des bases coutumières, elle permettait à l'administration municipale de s'en désintéresser, et de « renvoyer la balle » à celle du District, bien incapable de prendre en charge les travaux nécessaires. Il semble pourtant difficile que la situation se prolonge, d'autant plus qu'une situation identique s'est créée au nord de la capitale, avec des lotissements d'origine identique, situés à la fois à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain. Il est fort probable que sous la pression des faits, une solution sera trouvée : extension du périmètre actuel ou octroi de crédits à l'administration du District, ou encore transformation de la banlieue Mfilou en commune de plein exercice, l'une ou l'autre décision facilitant la mise en place d'un équipement en V.R.D. Mais il faut bien remarquer alors que la collectivité devra supporter les con-

31. Voir en particulier M. VERNIERE. A propos de la marginalité : réflexions illustrées par quelques enquêtes en milieu urbain et suburbain africain. Cah. d'Et. Afr., 1973, n° 51, p. 587-605 ; et du même : Pikine, « ville nouvelle » de Dakar. Un cas de pseudo-urbanisation. L'Esp. Géog., 1973, n°2, p. 107-126.

séquences financières d'opérations dont les bénéfices seront allés entièrement à quelques-uns : effet inéluctable d'un laisser-aller en matière d'urbanisation, assez étonnant de la part d'un régime qui a opté depuis 1963 pour les principes du socialisme, et n'a jamais cessé depuis de réaffirmer son choix.

ALAIN AUGER & PIERRE VENNETIER.



Photo 1.— Vue partielle des quartiers Mfilou, prise du versant du mont Ndoou (1975). On note l'importance de la végétation arborée. *A l'arrière plan*, les collines sont celles de la rive gauche du Congo, au Zaïre.

(Cl. de l'auteur)



Photo 2.— Vue aérienne des quartiers Mfilou (1974).

Une vallée affluente de la Mfilou sépare Massina (*à gauche*) de Piéré-Piéré (*à droite*). *Au fond*, Moutabala. On aperçoit la partie nord de la concession Nzoko (ferme d'élevage) enclavée dans la banlieue.

(Cl. de l'auteur)

PLANCHE II



Photo 3.— Partie ouest du quartier Moutabala (1974).

La limite méridionale est tracée par la voie ferrée ; le plateau domine à l'ouest et au nord la vallée du Djoué et celle d'un petit affluent. On note le taux d'occupation encore faible des parcelles et la rareté de la végétation arborée.

(Cl. de l'auteur)



Photo 4.— Concession du chef de terre de Massina.

L'emplacement du hameau originel, au cœur du quartier, est marqué par un bouquet de palmiers de plus en plus clairsemés. Les habitations sont celles du chef.

(Cl. de l'auteur)



Photo 5.— Rue d'un quartier récemment loti (1975).
Nombre de parcelles sont inoccupées, les clôtures restent peu fournies, ou même absentes. Dépôt d'ordures au bord de la rue.

(Cl. de l'auteur)



Photo 6.— Rue de Massina (1975).
Partie anciennement lotie. Abondance de la verdure. Le paysage est presque bocager !

(Cl. de l'auteur)

PLANCHE IV



Photo 7.— Parcelle non bâtie (1974).

Dépôt de sable blanc pour la fabrication de parpaings. Les parpaings fabriqués sont disposés en murette sur le pourtour de la parcelle, qui est régulièrement désherbée.

(Cl. de l'auteur)



Photo 8.— Case inachevée à vendre (1975).

Le propriétaire n'a pu achever la construction prévue. Il tente de vendre sa parcelle. On remarque, dans la rue, le sol « labouré » par les enfants à la recherche des grillons.

(Cl. de l'auteur)



Photo 9. – Vallée affluente de la Mfilou (1975).
Refuge de la végétation arbustive et lieu de cultures maraîchères et vivrières.

(Cl. de l'auteur)



Photo 10. – Cultures intra-urbaines à Massina (1975).
Cultures vivrières (maïs, manioc, arachides, cucurbitacées) en plein cœur du quartier, sur des parcelles non encore bâties.

(Cl. de l'auteur)

PLANCHE VI



Photo 11.— Source au pied d'un versant (1975).

On distingue la couche indurée qui retient l'eau d'infiltration ; un simple tuyau enfoncé dans la roche assure l'écoulement ; bouteilles, cuvettes, dames-jeannes, jerricans, sont utilisés pour le transport.

(Cl. de l'auteur)

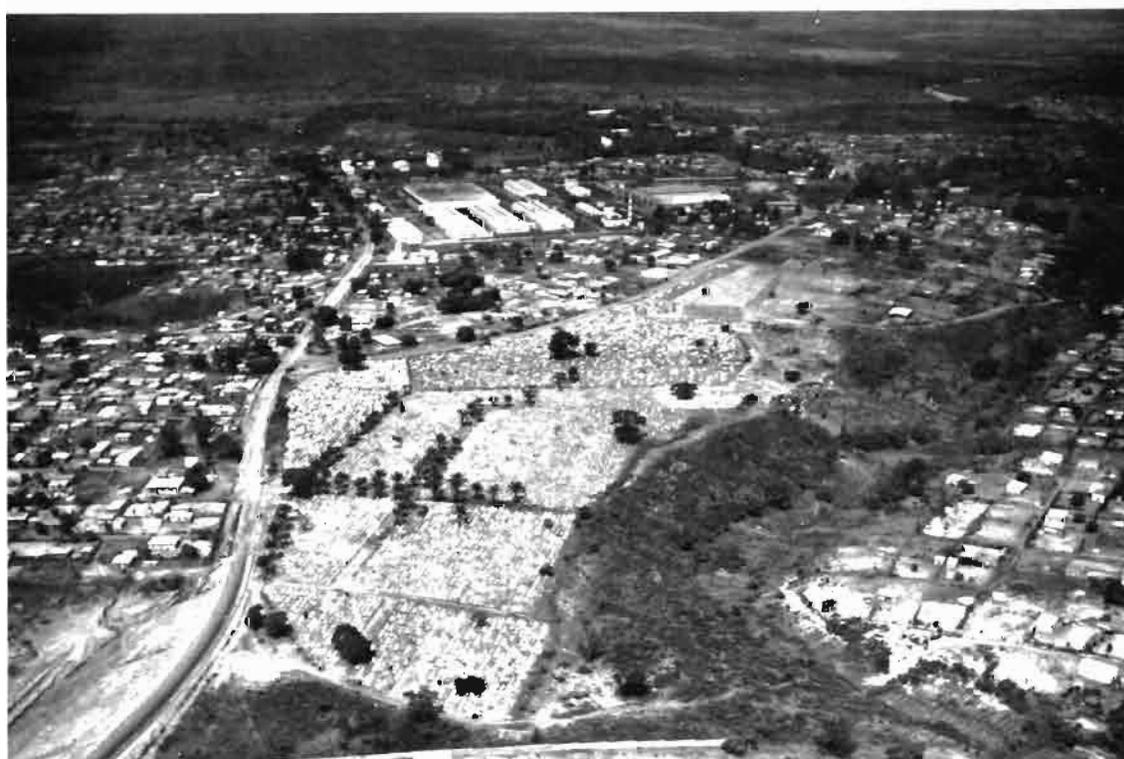


Photo 12.— Cimetière de Baongo et usine textile de Kinsoundi (SOTEXCO) en 1974. Cimetière et usine sont enclavés dans la banlieue. La vallée qui longe le cimetière est semée de puits individuels...

(Cl. de l'auteur)



Photo 13.— Maisons en construction à Kinsoundi (1975).

Maisons en briques adobes sur base de parpaings. Toit incliné faiblement, à une seule pente. Ouvertures nombreuses à portes et volets de bois ; crépissage et peinture des murs extérieurs.

(Cl. de l'auteur)



Photo 14.— Maison « en dur » à Piéré-Piéré II (1974).

Recherche évidente de la qualité et d'une certaine esthétique : terrasse couverte, fleurs et plantes vertes. Elle appartient à un boy, qui l'a fait construire peu à peu, grâce à des avances remboursables et des cadeaux de ses patrons.

(Cl. de l'auteur)

PLANCHE VIII



Photo 15.— Ravinement sur le versant du quartier Massina (1974).
Effet manifeste de la dénudation du sol et de l'implantation des rues. Plusieurs constructions sont menacées.

(Cl de l'auteur)



Photo 16.— Ravinement à Piéré-Pié I (1974).
La progression du ravinement a provoqué l'écroulement d'une maison en parpaings. Les « riverains » essaient de combler le trou avec des débris, mais sans grand succès...

(Cl de l'auteur)

TABLE DES TABLEAUX

| | | |
|---------------|---|-----|
| Tableau I | .– Situation des parcelles à Piéré-Piéré II | 254 |
| Tableau II | .– Situation des parcelles à Massina et Kingouari | 256 |
| Tableau III | .– Evolution de la population par quartiers, de 1964 à 1974 | 258 |
| Tableau IV | .– Accroissement de la population entre 1966 et 1974 | 258 |
| Tableau V | .– Densité de population en décembre 1966 | 261 |
| Tableau VI | .– Densité de population en décembre 1974 | 261 |
| Tableau VII | .– Analyse des échantillons d'eau prélevés dans la banlieue ouest | 265 |
| Tableau VIII | .– Répartition des étalages par quartiers et années de création | 269 |
| Tableau IX | .– Répartition des étalages par quartiers et selon la population | 270 |
| Tableau X | .– Répartition des boutiques par quartiers et années de création | 270 |
| Tableau XI | .– Densité de boutiques au km ² loti | 271 |
| Tableau XII | .– Répartition des boutiques par quartiers et selon la population | 271 |
| Tableau XIII | .– Répartition des commerces par quartiers et types de commerces | 272 |
| Tableau XIV | .– Répartition des boutiques par types de commerce et d'activité de leurs propriétaires | 272 |
| Tableau XV | .– Marchés de Brazzaville et de sa banlieue. Répartition des marchands par sexe | 273 |
| Tableau XVI | .– Marchés de Brazzaville et de la banlieue : emplacements et vendeurs | 273 |
| Tableau XVII | .– Marchés des quartiers Mfilou en 1975. Origine géographique des vendeurs | 276 |
| Tableau XVIII | .– Marchés de Mfilou en 1975. Fréquentation par sexes | 276 |
| Tableau XIX | .– Marchés de Mfilou : chiffre d'affaires quotidien | 277 |
| Tableau XX | .– Marchés de Mfilou : répartition des vendeurs par sexes et classes de chiffres d'affaires journaliers | 277 |

TABLE DES FIGURES

| | |
|--|-----|
| Fig. 1.— Croquis de situation : les quartiers Mfilou à Brazzaville | 226 |
| Fig. 2.— La topographie des quartiers Mfilou | 227 |
| Fig. 3.— Coupes topographiques à travers les quartiers Mfilou | 228 |
| Fig. 4.— Coupes transversales de la vallée de la Mfilou, d'amont en aval | 229 |
| Fig. 5.— La zone des quartiers Mfilou vers 1955 | 232 |
| Fig. 5bis.— Les quartiers Mfilou en novembre 1974 | 233 |
| Fig. 6.— La croissance des quartiers Mfilou | 236 |
| Fig. 7.— Rythme annuel d'achat des parcelles dans divers quartiers | 237 |
| Fig. 8.— Plan de quelques quartiers dans la banlieue Mfilou | 239 |
| Fig. 9.— Variations du prix d'achat des parcelles enquêtées, de 1956 à 1973 | 241 |
| Fig. 10a.— Achat des parcelles et construction des maisons dans les quartiers Mfilou | 245 |
| Fig. 10b.— Le «retard» à la construction dans les quatre plus anciens quartiers Mfilou ... | 245 |
| Fig. 11.— Temps écoulé entre l'achat de la parcelle et la construction de la maison dans quatre des plus anciens quartiers | 246 |
| Fig. 12.— Nombre de pièces par maison d'habitation | 247 |
| Fig. 13.— Différents types de maisons dans les quartiers Mfilou | 249 |
| Fig. 14.— Les arbres dans le paysage urbain | 251 |
| Fig. 15.— Etat de la construction à Piéré-Piéré II en mai 1972 | 252 |
| Fig. 16.— Etat de la construction à Kingouari-sud en mai 1972 | 253 |
| Fig. 17.— Kaounga 1972-1974 | 254 |
| Fig. 18.— Etat des parcelles à Massi na en octobre 1974 | 255 |
| Fig. 19.— Etat des parcelles à Kingouari en octobre 1974 | 255 |
| Fig. 20.— Banlieue ouest de Brazzaville. L'accroissement de la population de 1966 à 1974 .. | 260 |
| Fig. 21.— Banlieue ouest de Brazzaville. Densités brutes de population en 1966 et 1974 ... | 262 |
| Fig. 22.— Densité de population des espaces lotis en 1966 et 1974 | 263 |
| Fig. 23.— Arrivée à Brazzaville et installation dans la banlieue | 264 |
| Fig. 24.— Les points d'eau analysés en octobre-novembre 1974 | 268 |
| Fig. 25.— Banlieue ouest de Brazzaville. Les marchés en 1974 | 274 |
| Fig. 26.— Banlieue ouest de Brazzaville. Origine géographique des vendeurs fréquentant les marchés (en pourcentage) | 275 |

TABLE DES PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES**Planche I**

Photo 1.– Vue partielle des quartiers Mfilou, prise du versant du Mt Ndouo (1975)

Photo 2.– Vue aérienne des quartiers Mfilou (1974)

Planche II

Photo 3.– Partie ouest du quartier Moutabala (1974)

Photo 4.– Concession du chef de terre de Massina

Planche III

Photo 5.– Rue du quartier récemment loti (1975)

Photo 6.– Rue de Massina (1975)

Planche IV

Photo 7.– Parcelle non bâtie (1974)

Photo 8.– Case inachevée à vendre (1975)

Planche V

Photo 9.– Vallée affluente de la Mfilou (1975)

Photo 10.– Cultures intra-urbaines à Massina (1975)

Planche VI

Photo 11.– Source au pied d'un versant (1975)

Photo 12.– Cimetière de Bacongo et usine textile de Kinsoundi (SOTEXCO) en 1974

Planche VII

Photo 13.– Maisons en construction à Kinsoundi (1975)

Photo 14.– Maison «en dur» à Piéré-Piéré II (1974)

Planche VIII

Photo 15.– Ravinement sur le versant du quartier Massina (1974)

Photo 16.– Ravinement à Piéré-Piéré I (1974)

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----|
| I – Les conditions physiques et humaines de la croissance spatiale | 225 |
| A – Morphologie du site et couverture végétale | 225 |
| B – L’occupation du sol avant l’urbanisation | 231 |
| II – La transformation du paysage | 235 |
| A – Le processus d’urbanisation | 235 |
| 1. La création des lotissements | 235 |
| 2. L’acquisition des parcelles | 240 |
| B – Les problèmes de la construction individuelle | 242 |
| C – Les caractères de l’habitat | 248 |
| 1. Propriétaires et locataires | 248 |
| 2. Les maisons | 248 |
| 3. Le paysage et son évolution | 250 |
| III – La population et ses difficultés | 257 |
| A – Données démographiques | 257 |
| 1. La croissance démographique de 1964 à 1974 | 257 |
| 2. Les origines géographiques de la population | 259 |
| B – Quelques problèmes quotidiens | 266 |
| 1. Le problème de l’eau | 266 |
| 2. L’infrastructure commerciale | 267 |
| a) Les étalages | 269 |
| b) Les boutiques | 269 |
| c) Les marchés | 272 |
| 3. Voies de communications et transports | 278 |
| Conclusion | 281 |