

## CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN DE BRAZZAVILLE

André MOUTSARA

Direction de la Construction

On peut entendre par tissu urbain le visage que présente une agglomération sur le plan de l'occupation du sol en milieu urbain. Le tissu est l'état qui caractérise l'espace urbain, lui-même comprenant des éléments définissant et déterminant l'occupation spatiale. En fait, c'est la forme visuelle caractéristique d'une ville qui permet d'établir des différences par type d'occupation et d'organisation de l'espace.

L'analyse du tissu urbain est également un moyen pour distinguer de façon rationnelle et pertinente les disparités socio-économiques, évaluer le niveau économique, et de ce fait, déterminer les revenus de populations selon les quartiers.

Aussi, l'approche actuelle du tissu urbain de Brazzaville et ses caractéristiques nous oblige-t-elle à adopter 'une démarche consistant à développer les aspects ci-après :

- la typologie urbaine de Brazzaville
- le visage urbain et ses caractéristiques
- les problèmes de dynamique et de gestion urbaine.

### 1. LES ELEMENTS DETERMINANTS DE LA TYPOLOGIE DE BRAZZAVILLE

#### 1.1. Approche et méthode de définition de la typologie

Dans la démarche adoptée pour mener les études urbaines en vue de l'élaboration du Plan Directeur de la ville de Brazzaville, l'élément essentiel de base pris en compte a été l'observation des photographies aériennes de 1978 et 1983, complétées par des levés de parcelles et l'établissement de fiches typologiques permettant de préciser la nature et l'importance de l'occupation du sol.

L'analyse ainsi faite a permis de définir les modes d'occupation ainsi que les besoins réels au niveau des parcelles et du logement : de définir des tissus types caractéristiques par

quartier en fonction d'un mode d'occupation, d'un niveau économique et de l'ancienneté du tissu. Elle a enfin permis d'établir pour des zones homogènes, les capacités d'accueil et le rythme de densification.

Dans le but d'établir un constat afin de dégager la problématique générale due à la croissance urbaine, et en vue de définir les besoins réels dans la perspective de cette croissance dans le futur, la méthode comparative de l'occupation du sol du point de vue du rythme d'accroissement des surfaces urbanisées en rapport avec le site potentiel a été le second élément de cette approche. L'assimilation de ces procédés et la superposition des éléments d'analyse ont abouti à une identification des différenciations des occupations, déterminant ainsi les tissus types et leurs caractéristiques.

## 1.2. Les facteurs influents définissant la typologie de Brazzaville

Le rythme d'accroissement des surfaces, tributaire de l'évolution démographique donne lieu, d'une part, à une extension considérable du tissu urbain périphérique sans contrôle et d'une très faible densité, et d'autre part, à une densification importante des quartiers anciens. L'évaluation des surfaces fait apparaître que Brazzaville est passée de 8212 hectares de site urbanisé en 1978, à 10502 hectares en 1983, et à 12 220 hectares en 1984.

La croissance urbaine, due au rythme d'accroissement de la population à plus de 7 % par an, a défié toutes les prévisions démographiques du Plan Directeur qui prévoyait en 1985 530000 habitants : c'est 611 000 personnes que compte aujourd'hui l'agglomération brazzavilloise. L'évolution de la population, par quartier, met en évidence la densification importante des quartiers anciens et l'extension en surfaces des zones périphériques à densité faible. En effet, on note 47 % d'augmentation de la population entre 1974 et 1984 à Baongo (38 500 à 56 500) et une densité plus forte à Poto-Poto, Moungali et Ouenze, pour la même période de 117 à 145 habitants à l'hectare, de 110 à 160 et de 120 à 185, alors que Baongo passe de 63 à 92 habitants à l'hectare. Dans le même temps, les zones périphériques ayant subi une modification très importante des limites administratives ne permettent pas une appréciation nette de l'accroissement de la densité, mais ont vu leur superficie occupée doubler (3250 hectares en 1974 et 8650 hectares en 1985), d'où une densité brute de l'agglomération passant de 89 habitants à l'hectare à 67 habitants.

Au niveau de l'habitat, deux phénomènes caractérisent l'évolution spatiale et marquent le paysage urbain entre 1974 et 1985 :

- le resserrement familial faisant passer le ménage moyen de 6.02 personnes en 1979 à 5.7 en 1985 ;
- l'augmentation de l'occupation moyenne des parcelles de 1.35 ménages à 2.10, avec les différences importantes selon les quartiers (1.3 à Makélékélé et 2,6 à Ouenzé).

Les conditions de vie des populations se dégradent du fait de l'extension de la ville, en raison de la naissance des quartiers nouveaux démunis d'infrastructures et d'équipements, de la densification des anciens quartiers provoquant l'incapacité des installations et des services publics à répondre aux besoins et à la demande sans cesse grandissants.

## 2. LE VISAGE URBAIN DE BRAZZAVILLE

### 2.1. La planification urbaine et l'approche de l'urbanisation de Brazzaville

#### 2.1.1. La politique nationale en matière d'urbanisation

C'est depuis 1978 surtout qu'une politique véritable d'urbanisme a été adoptée par le gouvernement, et notamment dans la période préparatoire du Plan Quinquennal 1982-1986. Un effort remarquable fut consenti en matière d'études urbaines. Ces études ont permis d'établir une planification précise des investissements consacrés aux infrastructures urbaines et de préparer une restructuration des instances administratives et publiques pour améliorer la gestion urbaine. Ainsi on pourrait relever les inscriptions budgétaires ci-après :

- ensemble des projets de bâtiments (170 milliards F. cfa) ;
- infrastructures urbaines (25 milliards de F. cfa) ;
- logements sociaux (9 milliards F. cfa) ;
- logements des fonctionnaires en régions (3 milliards F. cfa) ;
- crédits individuels à la construction (3 milliards F. cfa) ;
- cadastre et mise en place d'un organisme chargé de la production des terrains urbains (900 millions F. cfa).

#### 2.1.2. Le constat et la problématique du contexte brazzavillois

La détermination des pouvoirs publics à mettre en oeuvre un programme aussi ambitieux au cours du Plan Quinquennal est le fait des résultats de l'analyse systématique qui a établi un constat sous forme de diagnostic de la situation en milieu urbain en général et à Brazzaville en particulier. Les résultats de cette démarche relativement longue, qui a décortiqué suffisamment

les moindres détails du contexte brazzavillois, ont défini les aspects suivants :

- démographie : perspectives et hypothèses de croissance de la population aux termes du Plan Directeur à 420 000 habitants en 1980, 530 000 en 1985, 780 000 en 1990, 900 000 en 1995 et 1 110 000 habitants en l'an 2000.
- Evolution de la croissance urbaine à un rythme de 7 % par an pour Brazzaville, ceci dans un contexte global d'un taux d'urbanisation en perspective de 64 % en 1976 à 73,7 % en 1985.
- Insuffisance des équipements et carence des infrastructures de base qui pourraient harmoniser et contribuer à l'amélioration sensible de l'habitat.
- Pénurie de logement pour un nombre croissant des ménages dont la situation est caractérisée par une instabilité résidentielle.
- Une dynamique urbaine naturelle se heurtant aux prestations déficientes des pouvoirs publics et au manque de moyens des structures administratives et de gestion urbaine.
- Une spéculation foncière activée par les propriétaires coutumiers compliquant l'action timide et passive des pouvoirs publics, entraînant ainsi des conflits socio-économiques qui compromettent les rares programmes d'infrastructures et d'équipements.

Cependant, il convient de noter que l'ambitieux programme défini plus haut (1982-86) a pu être mis en oeuvre en partie; tout particulièrement la réalisation des projets de bâtiments, les logements "sociaux" et l'effort considérable dans l'amélioration de la production et la distribution de l'eau potable et de l'énergie ; ces efforts ont contribué à la transformation du tissu urbain dans ses mutations internes, mais qui contient, en son sein, bien des caractéristiques permettant ainsi d'en distinguer plusieurs types.

## 2.2. Le tissu urbain brazzavillois

### 2.2.1. Le mode d'occupation du sol

L'évolution spatiale de Brazzaville est un processus qui, bien que récent, relève néanmoins de différentes étapes dans le temps, ce qui donne à chacune d'elle un type particulier d'occupation, et entraîne un regroupement de la mise en valeur en catégories de parcelles distinctes.

Les composantes en parcelles types constituent la typologie de l'habitat dont l'objectif est d'établir, de manière générale, l'évolution de l'occupation du sol et du type de cette occupation. Cette approche nous permet d'observer ici, dans le cas précis de Brazzaville ce phénomène pour le plus grand nombre des ménages, soit près de 80 % de la population.

Ainsi l'observation identifie-t-elle six parcelles types dans lesquelles vivent 80 % de la population brazzavilloise et ne prend pas en compte les types spécifiques qui ne représentent qu'une minorité de logements et n'intéressent pas actuellement la majorité des chefs de ménages (le Centre-ville principalement), soit 2.5 % de la population seulement. N'entrent pas non plus en considération les logements publics des sociétés immobilières, même s'ils sont assimilés dans le tissu des quartiers, telles les opérations "Bacongo Moderne, Glacière, Mfilou-OCH, Mougali III, Moukondo qui totalisent moins de 1500 logements soit environ 28 % du parc brazzavillois. Les six types identifiés correspondent à la fois à un taux de densification particulier et à un standing de construction qui prend en compte la taille et l'équipement du logement :

- a) lotissements relativement anciens (1965-70) de parcelles de taille moyenne (400m<sup>2</sup>) :
  - logement de type moderne ;
  - bâtiment à usage locatif en cours
  - famille ayant réussi son intégration et disposant de revenus confortables (Mfilou).
  
- b) lotissement assez proche du premier mais dégageant un caractère plus traditionnel de la construction type (chambre-salon) :
  - revenus familiaux plus réduits
  - stockage de matériaux de construction dans la parcelle (volonté de construire) (Talangai).
  
- c) parcelles issues de l'extension des villages anciens :
  - grande taille
  - habitat traditionnel à caractère rural
  - revenus modestes car présence d'un chantier, d'une villa en construction (Poto-Poto du Djoué)
  
- d) lotissement caractéristique des zones périphériques en cours de densification
  - parcelles de petite taille (300 m<sup>2</sup>)
  - généralement un seul logement
  - population à faible revenu (Ngamaba).

- e) parcelles implantées sur un tissu ancien (avant 1960) :
- petite taille (360 m<sup>2</sup>)
  - vieilles bâtisses en briques crues
  - tissu en voie de saturation
  - secteur locatif important
  - cohabitation propriétaire-locataire (Bacongo)

- f) même type que le précédent du point de vue de l'ancienneté d'occupation mais caractérisé par la présence d'une villa au centre de la parcelle où vit un fonctionnaire ayant bénéficié d'une aide publique à la construction :
- revenus supérieurs à la moyenne (Moungali)

### 2.2.2. Tissus types et caractère de l'habitat

La même démarche qui consiste à observer les photographies aériennes a permis une définition des tissus types en fonction de la densité et de la forme de l'occupation du sol. Ces tissus types sont regroupés selon leur spécificité en cinq catégories de lotissements :

- a) les lotissements matérialisés non occupés, constitués de vastes zones situées en périphérie, défrichées, dont le parcellaire est matérialisé par le cheminement, les clôtures en végétal, le stockage des matériaux. Ces lotissements échappent en grande partie au contrôle de l'administration qui finit par les reconnaître au fur et à mesure qu'ils se densifient. Les zones suivantes sont concernées :
- Madibou. Kibouendé (500m<sup>2</sup> - 12 parcelles à l'hectare - 0.6 logement/hectare).
  - Ngamaba carrière (400m<sup>2</sup> 18 parcelles à l'hectare - 0.6 logement/hectare).
  - Moukarou Nord-Tsiémé (600m<sup>2</sup> - 11 parcelles à l'hectare - occupation de terrains de forte pente).
- b) Les lotissements d'occupation récente et extensions d'anciens noyaux villageois qui sont désormais intégrés dans l'agglomération brazzavilloise :
- Poto-Poto du Djoué, zone Sud Djoué d'occupation importante (plus de 11 logements à l'hectare : 14 parcelles/hectare - 500m<sup>2</sup>).
  - Ngamaba Ferme (parcelles plus petites. occupation plus faible du tissu: 9 logements à l'hectare ;la proximité avec la zone centrale prévoit une forte densification).
  - Tout Pour le Peuple (parcelles moyennes 450m<sup>2</sup> - taux d'occupation assez faible, 8 logements à l'hectare). Site plat appelé à se densifier très rapidement.

- c) Les lotissements en cours de densification correspondent aux zones loties après 1960, de moins de 25 ans d'âge. Bénéficiant de l'équipement des quartiers anciens, ces quartiers ont subi une forte densification compromettant le fonctionnement normal des services publics urbains :
- quartiers Mfilou, au site découpé, d'où isolement des quartiers bien lotis et largement densifiés (18 logements à l'hectare - 350m<sup>2</sup> - 23 parcelles/hectare).
  - Talangai au site compris dans le prolongement des quartiers plus anciens (400 m<sup>2</sup> - 16 logements à l'hectare et 20 parcelles par hectare).
- d) Les lotissements anciens et denses datent d'avant 1960 généralement, et disposent d'un réseau d'infrastructures relativement dense et de nombreux équipements publics. Ces zones de très forte densité subissent une détérioration des conditions sanitaires :
- Bacongo :
    - : taux d'occupation très important - 350m<sup>2</sup> - bonnes
    - : infrastructures - habitat de standing élevé
  - Mougali :
- e) Centre-Ville, tissu type du quartier de la cathédrale au parcellaire très large (2000 à 2500 m<sup>2</sup>); 4 lotissements à l'hectare, habités par les classes aisées, comprenant près de 7500 personnes.

### 2.2.3. L'habitat et le cadre de vie brazzavillois

L'analyse typologique, et notamment du tissu urbain de Brazzaville, a dégagé le caractère expansionniste de l'occupation de l'espace, à un rythme effrayant par rapport à la population actuelle. Il est établi que les habitants de Brazzaville pourraient avoir besoin de moins d'espace qu'il n'en n'ont aujourd'hui, si les mesures de planification étaient efficaces, en vue d'un urbanisme concentré et contrôlé. La capacité de densification des quartiers anciens et surtout des zones péricentrales aurait pu éviter l'envahissement des sites insalubres et non constructibles, présentant des risques d'érosion (zones de forte pente - fond des vallées), ou préserver les zones naturelles actuellement dévastées (forêts de la Patte d'oie - forêt de la Tsiémé), ou encore sauvegarder les emplacements pour les grands équipements et les infrastructures (zone d'extension du complexe sportif quartier Diata, du terrain de l'Université...).

Le phénomène d'urbanisation, ainsi constaté à Brazzaville, relève, d'une part d'un habitat planifié doté d'équipements, et d'autre part, d'un habitat auto-construit, dont la grande majorité est le fait des efforts individuels des populations elles-mêmes, qui ne bénéficient pas d'infrastructures.

### 2.2.3.1. Habitat planifié

Il couvre ici le logement administratif et l'habitat "social" dont le promoteur est une entreprise d'Etat avec des logements destinés à la location-vente. L'habitat planifié obéit aux références et à l'orientation du plan directeur d'urbanisme.

Le premier type, c'est-à-dire le logement administratif, est caractéristique de la colonisation européenne qui a marqué Brazzaville, comme d'ailleurs presque toutes les villes africaines, par la séparation des quartiers européens et des quartiers "indigènes". Brazzaville s'est donc vue disposée selon la nature du site, où le ravin de la Glacière et le tracé du chemin de fer ont constitué des barrages qui marquent les limites indéniables entre le Centre-Ville avec Bacongo et Poto-Poto de part et d'autre.

Le second type est le fait d'une promotion immobilière dont les sociétés opératrices se sont succédé depuis l'époque coloniale, où l'approche qui consistait à donner un minimum de conditions acceptables aux agents indigènes de l'administration, a donné lieu à la construction de quelques quartiers modernes dans le tissu des quartiers africains. Cette action menée par la Société immobilière de l'Afrique Equatoriale Française (SIAEF) s'est poursuivie au lendemain de 1960, avec la section congolaise de la Société Immobilière du Congo (SIC), et à faire naître des quartiers "chic" du Plateau des 15 ans, de Bacongo, de Makélékélé et d'une partie à Ouenzé.

Aujourd'hui, l'habitat planifié est l'oeuvre de l'Etat par le biais des Sociétés para-étatiques pour les opérations de rapport, et par la SOPROGI pour le logement dit social. Les principaux promoteurs étatiques sont : ONPT, SNE, CNE, ATC, ARC, CNPS. Ce parc est généralement constitué par des immeubles et les villas individuelles hérités de la période coloniale. Après 1960, plusieurs opérations ont vu le jour, principalement, "Immeuble 10 étages, 32 logements", "immeuble des Italiens", "Bilal", "Immeuble ARC", "le 5 Février", et les villas vendues à l'Etat et à l'Université. L'habitat planifié dit "social" s'est poursuivi dans des opérations prenant la relève de celles entreprises par la SIC après 1960. Le Fonds National de la Construction créé en 1962 et puis la SOPROGI ont hérité du patrimoine de la SIAEF, de la SIC et la SCAHUR pour réaliser du logement social. A Brazzaville on peut l'observer à Mougali I, II, III, la Glacière, Nganguoni, Chateau-d'eau, Moukondo. Les logements financés et gérés entièrement par la SOPROGI sont destinés à la location-vente. Le parc hérité de la SIAEF et de la SIC est en grande partie devenu propriété privée des occupants.



On peut faire remarquer que cet habitat considéré comme "social" ne l'est que de manière théorique, car la population qui a acquis ces logements appartient à la tranche socio-économique aisée. Les enquêtes du CRETH en 1983 à Nganguoni indiquent que les logements sont occupés pour 54,6 % par des cadres supérieurs, 27,2 % par des cadres moyens, 13,6 % par des employés et 4,6 % par des ouvriers qualifiés. En outre, le coût unitaire de ces logements est élevé, et le seul promoteur de cet habitat planifié étant la SOPROGI, le parc immobilier est très faible, avec moins de 1500 logements soit près de 2,8 % de l'ensemble du parc immobilier de Brazzaville.

#### 2.2.3.2. L'Habitat auto-construit

Il s'agit à Brazzaville plus exactement de l'auto-financement qui caractérise "l'auto-construction". Etant donné la complexité des systèmes d'accès au logement et l'éventail très large des modes de production, il convient de regrouper notre analyse à deux types : la construction "à la commande" et la construction "du plus grand nombre".

##### - La construction à la commande :

Ce type ne correspond pas au type classique, car la construction est réalisée pour le compte de l'utilisateur lui-même ou à des fins locatives. Le terrain et les matériaux sont achetés par l'intéressé (73 % des cas) qui passe un contrat verbal avec un ou deux artisans (tâcherons). L'intervention d'un crédit (14 % des cas) peut écourter la durée de construction. Cette construction à la commande fournit les villas des classes aisées, composées surtout des salariés du secteur public et privé.

##### - La construction du plus grand nombre :

C'est l'habitat dans les quartiers populaires, et étant donné le caractère évolutif de l'urbanisation, les nouvelles constructions de ce type se situent beaucoup plus à la périphérie. La construction ici se heurte au problème financier et entraîne l'étalement dans le temps des différentes étapes; l'achat de la parcelle et la construction proprement dite. Une enquête du CRETH précise les modes d'acquisition des parcelles :

- don.....6,5 %
- héritage.....14,2 %
- occupation de fait..... 3 %
- achat.....73,2 %  
dont 33 % auprès des propriétaires fonciers, 30,2 % aux revendeurs et 10 % à la mairie.
- autres..... 3 %.

Le procédé pour la construction est pratiquement le même que celui de la construction "à la commande". Mais la durée moyenne est de 6.2 ans avec des durées maximum de 22 ans, et minimum de 2 ans.

Les travaux liés à la construction de l'habitat "du plus grand nombre" peuvent être réalisés avec l'aide du propriétaire ou des membres de la famille sous forme de prestation de services ; comme le montrent les résultats de l'enquête CRETH 1968 sur la question : avec l'aide de qui ?

- maçons.....	67	%
- vous-même.....	13,9	%
- parcelle achetée avec maison déjà construite.....	9	%
- aide du maçon, intervention personnelle.....	3.2	%
- entreprise.....	2.9	%
- aide de la famille.....	2.6	%
- autre.....	1.4	%

Ce type de construction touche alors la plus grande partie sinon la quasi totalité des ménages brazzavillois. Ainsi, il apparaît nettement que l'habitat planifié ne représente qu'un parc très faible, 3 % environ ne touchant qu'une minorité de la population de Brazzaville, alors que l'auto-construction constitue la principale forme d'accès au logement à Brazzaville avec 97 % du parc.

### 3. PROBLEMES DE LA DYNAMIQUE ET DE LA GESTION URBAINE

Il a été suffisamment démontré que les types d'habitat, le mode d'occupation du sol et l'organisation spatiale en milieu urbain, et à Brazzaville notamment, recourent les revenus et commandent les niveaux d'équipement du logement. Aussi cet habitat brazzavillois, dont la caractéristique essentielle est l'horizontalité du tissu urbain, pose de sérieux problèmes d'équipement et d'infrastructures. Le fonctionnement urbain actuel connaît des blocages spécifiques à une meilleure gestion, notamment à la production des équipements et biens publics, dûs à une occupation spontanée et anarchique, ne laissant presque pas d'emprise et de réserves pour des équipements et des infrastructures. La densification rapide des noyaux anciens se heurte à la saturation des équipements existants dont la dégradation s'accélère rapidement. Les difficultés socio-économiques relèvent plus de la spéculation foncière, de l'insécurité du logement due à la carence dans ce domaine, l'insuffisance des équipements et services publics, l'inadéquation réglementaire avec les pratiques usuelles d'urbanisation. c'est-à-dire l'absence d'un urbanisme concerté et intégré.

Au regard de notre analyse, on peut établir un constat d'état de fait dans le contexte général brazzavillois. L'urbanisation est le résultat d'une dynamique "naturelle", tributaire d'une croissance urbaine accélérée dont les principales composantes sont :

- l'évolution démographique remarquable (7 %)
- l'accroissement des surfaces urbanisées
- le développement des activités économiques, notamment la prolifération du secteur informel et des petits métiers.

Brazzaville est le modèle frappant de ce dynamisme "sauvage", où les situations de fait accomplies bénéficient des régularisations ou des reconnaissances par les pouvoirs publics, tant du point de vue des lotissements irréguliers que des mises en valeur des parcelles non autorisées. Cependant, la nouvelle approche d'une véritable politique d'urbanisme met l'accent sur l'emprise des pouvoirs publics sur l'urbanisation et la maîtrise des mécanismes d'aménagement et de gestion urbaine. Le dispositif et la stratégie consistent en une action réelle de concertation et de consultation, de définition et re-précision des compétences de chaque intervenant, et aussi surtout d'approbation des programmes et des investissements en milieu urbain. Enfin, l'aspect démonstratif et expérimental recherche la mise en oeuvre des projets pilotes à caractère social : ceux-ci peuvent contribuer efficacement à l'amélioration des conditions de vie des populations défavorisées par le biais d'opérations de restructuration, de rénovation ou d'habitat social, financées par des organismes extérieurs spécialisés (identification d'un projet urbain de restructuration du Kilomètre 4, quartier spontané de Pointe-Noire, mise en place d'une société d'équipement des terrains urbains).

# Journées d'Etude sur Brazzaville.

**Actes du colloque**

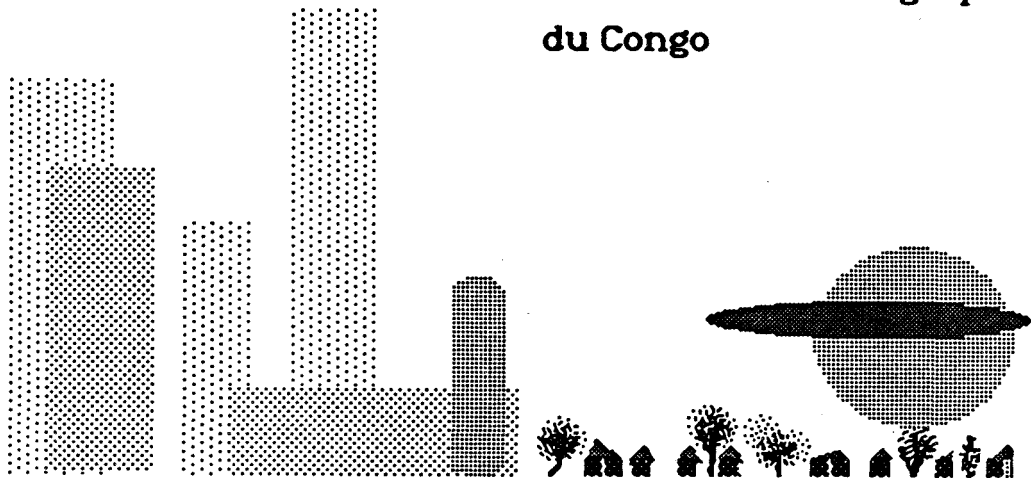
**Brazzaville, 25-28 avril 1986.**

**ORSTOM**

**Santé Urbanisation**

**AGECO**

**Association des Géographes  
du Congo**



**Publié avec le concours de la Mission Française  
de Coopération et d'Action Culturelle.**

**Brazzaville. R. P. Congo.**