

photo de couverture

Maison de l'architecte Marie-José Van Hee, Gand, 2022. Photo Sophie Picard

Cette photo est la trace d'une rencontre fortuite entre l'architecte Marie-José Van Hee et les étudiant-es de l'atelier de projet d'architecture Bac 3 emmenés en visite à Gand par leurs enseignants Olivier Bourez et Dorothee Stiernon, en mars dernier.

lieuxdits #22

Septembre 2022

lieuxdits #22



Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme de l'Université catholique de Louvain
Louvain research institute for Landscape, Architecture, Built environment

Référence bibliographique :

Kibala Ntondele, G. (2022). Analyse de la dynamique des espaces industriels de Kinshasa (RD Congo) : une trajectoire des territoires industriels vers une diversité des destins. *Lieuxdits*, 22, 30–32. doi:10.14428/ld.vi22.67163

SEMESTRIEL

ISSN 2294-9046

e-ISSN 2565-6996



Éditeur responsable : Le comité éditorial, place du Levant, 1 - 1348 Louvain-la-Neuve (lieuxdits@uclouvain.be)

Comité éditorial : Damien Claeys, Gauthier Coton, Brigitte de Terwangne, Corentin Haubruge, Nicolas Lorent,

Catherine Massart, Giulia Scialpi, Dorothee Stiernon

Conception graphique : Nicolas Lorent

Impression : CPRINTi



Faculté d'architecture
d'ingénierie architecturale
d'urbanisme



LAB

Louvain research institute for
Landscape, Architecture,
Built environment

www.uclouvain.be/loci
www.uclouvain.be/lab

Analyse de la dynamique des espaces industriels de Kinshasa (RD Congo)

Une trajectoire des territoires industriels vers une diversité des destins

Auteur

Gloire Kibala Ntondele, docteur en art de bâtir et urbanisme
LAB, UCLouvain
Chef de travaux et chef de section, ISAU, Kinshasa, RDC

Résumé. Cette thèse aborde un problème préoccupant, celui de l'avenir des espaces industriels de Kinshasa. Jadis ils constituaient des concentrations d'emplois pour cette grande métropole subsaharienne. La faillite des entreprises et le phénomène des friches, éléments consécutifs aux multiples conflits sociopolitiques et économiques postcoloniaux (zaïrianisation, crise économique, pillages, mondialisation...) ainsi que la mauvaise gouvernance urbaine et la mauvaise politique de gestion foncière à Kinshasa ont plongé l'économie de la métropole dans une régression profonde. Les espaces industriels ont été grignotés au profit de l'habitat et des activités informelles. Pour expliquer ce phénomène, nous défendons l'hypothèse selon laquelle les espaces industriels de Kinshasa ont connu dans leurs trajectoires des dynamiques à différents destins (des sites se sont maintenus, se sont reconvertis, en friche, en dynamique urbaine, d'autres sont exploités de manière opportuniste ou en arrêt d'activité industrielle.).

Mots-clés. Kinshasa-Est · espace industriel · Masina · Zaïrianisation · Kinkole

Abstract. This thesis addresses a worrying problem, that of the future of Kinshasa's industrial spaces. In the past, they were concentrations of employment for this large sub-Saharan metropolis. The bankruptcy of companies and the phenomenon of wastelands, elements following upon the multiple post-colonial socio-political and economic conflicts (Zairianization, economic crisis, looting, globalization...), as well as poor urban governance and the misguided policy of land management in Kinshasa, have plunged the economy of the metropolis into a deep regression. Industrial spaces have been nibbled away in favor of housing and informal activities. To explain this phenomenon, we defend the hypothesis according to which the industrial spaces of Kinshasa have experienced, along their trajectories, a variety of different dynamics (sites that are maintained, that have been reconverted, are disused, in the course of development, under informal or opportunistic occupation, in commercial collapse...).

Mots-clés. Kinshasa East · industrial space · Masina · Zairianization · Kinkole

Le mardi 15 mars 2022, Gloire Kibala Ntondele a été proclamé Docteur en art de bâtir et urbanisme à UCLouvain. Sa thèse fait l'objet d'une brève présentation sur ces pages. Yves Hanin (CREAT, LAB, UCLouvain) est le promoteur de sa thèse. Au long de sa recherche doctorale, Gloire a été également encadré d'un comité composé de de René Mpuru (ISAU, RDC), Jean-Marie Alleux (ULiège), Jean-Claude Mashini (UPN, RDC) et Justin OKANA (UNIKIN, RDC).

Cette thèse a pour objet l'analyse des espaces industriels de Kinshasa (figure 1), une métropole de 15 millions d'habitants en République Démocratique du Congo. Jadis ces espaces furent des fleurons prospères de l'économie urbaine de Kinshasa. Mais l'économie de la métropole a été plongée dans une régression profonde. Pratiquement, l'ensemble des établissements industriels tend à disparaître.

Kinshasa, appelée Léopoldville avant 1960, avec sa position stratégique comme ville de transit, de transbordement et comme capitale de la colonie, est devenue un pôle de développement. Trois dynamiques territoriales expliquent le développement de Léopoldville : la dynamique d'import-export, celle des filières de transformation et la dynamique des entreprises au service du marché urbain.

À Léopoldville, on constate une large dépendance de l'industrie à l'approvisionnement des filières traditionnelles de grandes firmes hors mines (huile de palme, coton, café...). Or, aujourd'hui, ces filières sont déstructurées. D'autres dépendances sur le plan technique et sur le plan des investissements sont à pointer également. En outre, l'insécurité urbaine – en particulier des pillages – a causé jusqu'à la disparition de certaines entreprises industrielles à Kinshasa. Les quelques industries qui se maintiennent encore sont des secteurs stratégiques de développement territorial (les entre-

pôts pétroliers de Sep Congo, les abattoirs publics, les ports, l'aéroport...).

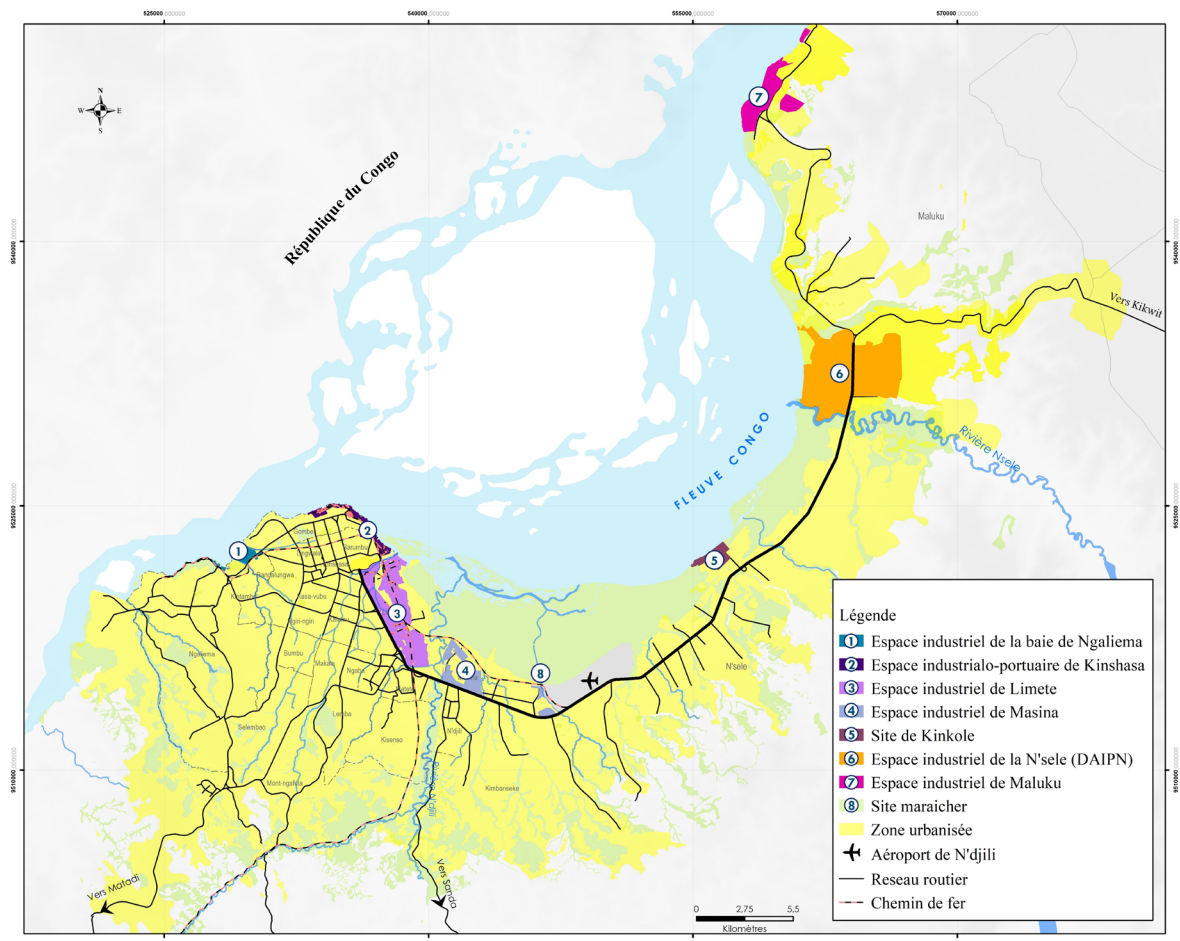
Les espaces industriels de Kinshasa correspondent aux territoires des entreprises. Ils changent et se transforment au cours du temps. Pour bien comprendre leurs évolutions, nous développons leurs trajectoires depuis leur création, avec les premières entreprises, jusqu'à nos jours. Cette analyse sur le long terme permet de mettre en évidence les logiques d'organisation des espaces industriels et l'appropriation de ces espaces par les entreprises au sein de la ville. Deux grandes périodes subdivisées en six sous-périodes résument les trajectoires des espaces industriels de Kinshasa :

1. la période de 1880-1980 caractérisée par l'industrialisation de Kinshasa :
 - la sous-période de l'État indépendant du Congo (1880-1908)
 - l'émergence de la colonie belge du Congo (1908-1940) ;
 - la colonie belge du Congo planifié (1940-1960) ;
 - la période du développement post-in-

- dépendance du Congo (1960-1970) ;
 - la zaïrianisation et la transition démocratique du Congo (1970-1997).
2. la période de désindustrialisation de Kinshasa :
 - la RD Congo et le développement post-industriel ou de l'économie informelle (1997-...).

L'industrie à Léopoldville commence avec les ateliers d'assemblage des bateaux implantés par Stanley en 1881 à la baie de Ngaliema. Ces bateaux devaient lui servir à remonter le fleuve. Vers 1920, les industries textiles s'implantent sur le même site. Les années 1930 voient se développer des infrastructures de transport (gare, aéroport, port). Avec le plan local urbain de 1949-1950, des activités sont planifiées dans le tissu urbain (Limete) sur un espace desservi par les infrastructures de transport (poids lourds, RN1, chemin de fer). Avant 1950, la ville de Léopoldville s'arrête au niveau de la rivière N'Djili. Le plan local urbain de 1949-1950 positionne les industries insalubres en dehors de la ville, à Masina avec petro-Congo, les abattoirs et le

- ① Les espaces industriels de Kinshasa couvrent plusieurs sites. À l'ouest de la ville : la baie de Ngaliema (1), au centre : le port à la Gombe (2), puis les quartiers de Kingabwa et Limete industriel (3), à Kinshasa-Est : les installations de Masina (abattoirs, Sep Congo, terrains aéronautiques de la Régie des voies aériennes...) (4), à N'Sele : les ports de bois et de pêche à Kinkole (5), puis le Domaine agro-industriel présidentiel de la N'Sele-DAIPN (6) et, à Maluku, la société sidérurgique (SOSIDER) (7).



nouvel aéroport. Au même moment, on planifie la cité ouvrière de N'Djili. Après l'indépendance, la 2^e République, lance la politique de développement vers l'est de la ville avec la stratégie de la valorisation du Pool Malebo dans la riziculture, soutenue par la coopération chinoise, la mise en place des grandes stratégies de valorisation agro-alimentaire (à Kinkole et au DAIPN), l'implantation des activités automobiles (GM, SOZABAT), à Masina et, à l'extrême est, à Maluku, l'implantation sidérurgique sur un terrain éloigné, peu cher, avec de l'énergie électrique à bas prix (tirée du barrage de l'Inga).

Sur le plan des investissements et de l'origine des capitaux, il faut noter six temporalités dans la trajectoire des espaces industriels de Kinshasa :

1. vers 1881, les capitaux des explorateurs servent à implanter, à proximité du fleuve, une entreprise d'assemblage des bateaux importés ;
2. vers 1930, les capitaux des entreprises internationales servent à implanter des industries de transformation de produits primaires issus de l'intérieur du pays au profit de marchés d'exportation et locaux, et ce à proximité du fleuve, du chemin de fer, de l'aéroport et de la main-d'œuvre installée dans les camps de travailleurs ;
3. vers 1950, les capitaux occidentaux servent à planifier des activités industrielles à Limete, en espaces industriels protégés (zonage) et à spécialiser de petites et moyennes entreprises (PME) pour répondre aux besoins de ville. Les entreprises dangereuses sont donc éloignées vers l'est et la RN1 devient l'axe de développement avec l'aéroport de N'Djili ;
4. dans les années 1968-1970, les capitaux de grandes entreprises, attirées par les bas prix de l'énergie (barrage de l'Inga), des terrains et de la main-d'œuvre, sont investis dans des filières d'importation ou des filières locales (DAIPN) ;
5. la crise des années 1980 puis les pillages des années 1991-1993 ont conduit au retrait des capitaux internationaux et à la fermeture des entreprises ;
6. de 1997 à nos jours, les espaces industriels de Kinshasa présentent quatre destins principaux. Dans une logique de stratégie de site, certaines activités sont maintenues. Dans une logique de rente foncière, certains sites sont reconvertis. Les capitaux des familles et des diasporas exploitent de manière informelle certains sites industriels par la transformation des produits primaires. L'arrêt des activités occasionne également l'apparition de friches industrielles qui, sans surveillance policière, se retrouvent rapidement occupées par des habitations.

On retiendra que, jusqu'à ce jour, les espaces industriels de Kinshasa ont été transformés par des acteurs informels sans outil réglementaire. Face à cette situation, le pouvoir public reste muet.

Dans la prospective, il faut donc mettre en place dans les différents espaces industriels de Kinshasa des stratégies de formalisation des activités, des stratégies de consolidation des reconversions et des stratégies de préservation des espaces industriels stratégiques. ■

Médiagraphie sélective

Katalay, H. (2014). *Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement* (Thèse de doctorat). Université de Bordeaux III, Pessac.

Kibala, G., & Kadima-Kadima, J.-P. (2019). Façonnement et usages des espaces industriels désaffectés. Analyse morphologique et nouveau profil des espaces industriels entre les eaux profondes et les rives de la rivière N'Djili. *CRIDUPN*, 78 a. Kinshasa : UPN.

Kibala, G. (2017). *Avenir des espaces industriels de Kinshasa (RD Congo). Les récentes mutations spatiales des zones industrielles dans une métropole tropicale déséquilibrée* (Mémoire de Master de Spécialisation en urbanisme et aménagement du territoire). UCLouvain, Louvain-la-Neuve.

La Croix, J.-L. (1964). La production et productivité du travail dans les industries manufacturières de Léopoldville et du Bas-Congo. UCL, Louvain.

Lederer, A. (1965). Histoire de la navigation au Congo, Tervueren, Musée royal de l'Afrique centrale. *Sciences historiques*, 2, 181–182, 194–195.

Maboloko, C.-E. (1988). *Espace industriel du sud-ouest du Zaïre. Essai d'analyse géographique* (Thèse de doctorat en sciences [géographie]), ULB, Bruxelles.

Fontaine, M., & Vigna, X. (2019). La désindustrialisation, une histoire en cours. 20 & 21. *Revue d'histoire*, 144(4), 2–17. doi:10.3917/vin.144.0002

Mérenne-Schoumaker, B. (2002). *La localisation des industries, enjeux et dynamiques*. Rennes : PUR.