



## "La problématique de l'urbanisation spontanée face à la modernisation de la ville de Kigali (Rwanda)"

Manirakiza, Vincent

### Abstract

The modernisation of cities is commonly seen as a key strategy for competing the global economic arena. However, in developing countries, modernisation can negatively impact on both sustainable urban planning and population's living conditions. With regard to that, informal settlements represent one of the main challenges city planners must meet. Such is the case in Kigali: although the city is undergoing a drastic urban renewal, it is still confronted with uncoordinated urbanization. Through an analysis of different land use and housing processes, this study reveals that the informal settlements result from the urban planning schemes. In fact, such schemes are too demanding for the majority of urban dwellers who intent to secure their housing needs. The urban divide and different living environment observed through poor and rich neighborhoods also appear as a result of urbanisation strategies. By way of tackling the issue, this study proposes a viable inclusive framework for susta...

Document type : *Thèse (Dissertation)*

## Référence bibliographique

---

Manirakiza, Vincent. *La problématique de l'urbanisation spontanée face à la modernisation de la ville de Kigali (Rwanda)*. Prom. : Eggerickx , Thierry ; Twarabamenye, Emmanuel

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication



**LA PROBLEMATIQUE DE L'URBANISATION SPONTANEE FACE A  
LA MODERNISATION DE LA VILLE DE KIGALI (RWANDA)**



Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences politiques et sociales

**Vincent MANIRAKIZA**

Septembre 2015

**UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN**  
**Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication**



---

---

**LA PROBLEMATIQUE DE L'URBANISATION SPONTANEE FACE A LA  
MODERNISATION DE LA VILLE DE KIGALI (RWANDA)**

---

---

Par

**Vincent MANIRAKIZA**

Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences politiques et sociales

**Membres du jury**

**Président :**

Prof. Vincent Legrand (Université Catholique de Louvain)

**Co-Promoteurs:**

Prof. Thierry Eggerickx (Université Catholique de Louvain)

Prof. Emmanuel Twarabamenye (University of Rwanda)

**Membres :**

Prof. Jean-Marie Wautelet (Université Catholique de Louvain)

Prof. Marie-Paule Kestemont (Université Catholique de Louvain)

Prof. Chris Huggins (Carleton University)

Louvain-la-Neuve, 07 Septembre 2015

*A la mémoire de mon grand frère Innocent Nkundabagenzi*

*A vous qui m'êtes chers, Janvière, Sonia et Maxime*

*A toute la famille Innocent Mudaheranwa*

## **Remerciements**

Je remercie chaleureusement le Professeur Thierry Eggerickx et le Professeur Emmanuel Twarabamenye d'avoir accepté de coordonner ce travail dès la recherche du financement. Leur rigueur scientifique et leur diligence à mes différentes sollicitations ont grandement facilité l'aboutissement de cette étude.

Je tiens à remercier le Professeur Jean-Marie Wautelet qui, à l'origine de cette thèse, a accepté la guidance du travail de mémoire de Master, m'incitant à m'investir dans ce domaine de recherche. Ses conseils précieux à des moments très importants sont de valeur inestimable. Mes sincères remerciements vont également à l'endroit du Professeur Marie-Paule Kestemont pour son soutien et particulièrement pour son encadrement et ses annotations dans l'analyse statistique qui ont largement contribué à la teneur de cette thèse.

Merci au Professeur Vincent Legrand qui m'a fait l'honneur de présider le jury de cette thèse et au Professeur Chris Huggins qui n'a pas hésité à l'évaluer.

J'exprime ma profonde gratitude à la Coopération Technique Belge (CTB) pour le financement de cette recherche, à l'UCL pour un encadrement scientifique et logistique confortable et à l'Université du Rwanda qui m'a autorisé à poursuivre cette formation doctorale.

A toutes les personnes qui ont relu ce travail et dont les observations pertinentes ont contribué à l'amélioration de sa qualité, à tous ceux qui ont participé à mon travail de terrain et à tous ceux qui sont restés auprès de moi durant cette épreuve, j'exprime ma reconnaissance. Cher Sakata Basile Blanchard, notre amitié à Louvain-la-Neuve me marquera infiniment.

Je rends un sincère hommage à ma chère épouse Janvière et à mes enfants Sonia et Maxime pour avoir tant enduré mon absence. J'éprouve un très profond sentiment envers mon grand frère Innocent trop tôt arraché à la vie le 15 septembre 2011. Le destin l'a empêché de jouir du résultat de ses efforts pour mes études.

**Résumé**

Pour mieux répondre aux impératifs globaux de compétitivité et de croissance économique, la modernisation des villes est devenue inéluctable. Dans les villes du Sud, cependant, les politiques et les stratégies mobilisées dans ce cadre se répercutent sur leur aménagement et même sur les conditions de vie de leurs habitants. L'urbanisation formelle est confrontée à l'urbanisation spontanée. La ville de Kigali, en croissance spectaculaire et en véritable renouveau depuis les deux dernières décennies, n'échappe pas à cette problématique.

A travers l'analyse des multiples facettes du processus de production de l'espace à des fins résidentielles, cette étude montre que l'urbanisation spontanée est le résultat des alternatives mises en œuvre par les populations à faible revenu afin de produire leur logement face aux dispositifs urbanistiques rigoureux. Elle met ensuite en évidence une spécialisation résidentielle et une différenciation de la qualité du cadre de vie des habitants par quartiers comme la résultante de ce mode d'urbanisation. Enfin, elle suggère des approches inclusives en vue de la maîtrise de l'urbanisation et du développement urbain durable.

**Abstract**

The modernisation of cities is commonly seen as a key strategy for competing the global economic arena. However, in developing countries, modernisation can negatively impact on both sustainable urban planning and population's living conditions. With regard to that, informal settlements represent one of the main challenges city planners must meet. Such is the case in Kigali: although the city is undergoing a drastic urban renewal, it is still confronted with uncoordinated urbanization.

Through an analysis of different land use and housing processes, this study reveals that the informal settlements result from the urban planning schemes. In fact, such schemes are too demanding for the majority of urban dwellers who intent to secure their housing needs. The urban divide and different living environment observed through poor and rich neighborhoods also appear as a result of urbanisation strategies. By way of tackling the issue, this study proposes a viable inclusive framework for sustainable urbanisation and urban development.

## Table des matières

Remerciements .....	iii
Table des matières .....	v
Liste des figures .....	ix
Liste des tableaux .....	xi
Liste des encadrés.....	xii
Sigles et abréviations.....	xiii
<b>Introduction generale.....</b>	<b>1</b>
<b>Première partie : Etat de l’art.....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre 1. Approche théorique de la modernisation urbaine .....</b>	<b>9</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. Conception et contenu de l’urbanisation.....</b>	<b>9</b>
1.1.1. Un concept à multiples dimensions .....	9
1.1.2. Les facteurs démographiques de l’urbanisation .....	11
1.1.3. Etat de l’urbanisation du monde .....	12
<b>1.2. La théorie de la modernisation.....</b>	<b>17</b>
<b>1.3. Interaction entre la modernisation et l’urbanisation .....</b>	<b>19</b>
1.3.1. La modernisation comme facteur de l’urbanisation du Tiers-monde .....	19
1.3.2. La théorie de la modernisation vis-à-vis de l’urbanisation rapide du Tiers-monde.....	21
<b>1.4. La modernisation urbaine : cadre théorique de l’étude .....</b>	<b>27</b>
1.4.1. Emergence et signification du concept de modernisation urbaine .....	27
1.4.2. Modèle exogène, réalité endogène et résultat paradoxal : cadre théorique de la modernisation urbaine.....	30
1.4.3. Quelles approches durables pour la planification des villes modernes ? .....	36
<b>Conclusion.....</b>	<b>39</b>
<b>Chapitre 2. L’urbanisation au Rwanda : un regard centré sur la ville de Kigali .....</b>	<b>41</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>41</b>
<b>2.1. Le contexte africain.....</b>	<b>41</b>
2.1.1. Une urbanisation rapide .....	41
2.1.2. Un recul du rythme de l’urbanisation.....	44
2.1.3. Les défis de l’urbanisation en Afrique .....	46
<b>2.2. L’urbanisation au Rwanda.....</b>	<b>51</b>
2.2.1. Une urbanisation tardive et lente.....	52
2.2.2. Les villes du Rwanda .....	53
2.2.3. Difficultés d’analyser l’évolution de la population urbaine.....	55
2.2.4. Les facteurs de l’urbanisation au Rwanda .....	59
2.2.5. Un regard sur les politiques de l’urbanisation au Rwanda.....	62
<b>2.3. Le processus d’urbanisation de la ville de Kigali .....</b>	<b>66</b>

2.3.1. Présentation de la ville de Kigali .....	66
2.3.2. Principales étapes de l'urbanisation de Kigali .....	72
2.3.3. Situation de l'habitat et des services environnementaux .....	85
<b>Conclusion.....</b>	<b>91</b>
<b>Deuxième partie : Problématique et méthodologie de recherche.....</b>	<b>93</b>
<b>Chapitre 3. Problématique de recherche.....</b>	<b>94</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>94</b>
<b>3.1. Questionnement de recherche .....</b>	<b>95</b>
<b>3.2. Hypothèses de recherche.....</b>	<b>96</b>
<b>3.3. Cadre d'analyse .....</b>	<b>99</b>
<b>3.4. Précision des concepts clés.....</b>	<b>101</b>
3.4.1. Aménagement urbain .....	101
3.4.2. Occupation de l'espace .....	102
3.4.3. Spécialisation socio-spatiale .....	105
3.4.4. Catégorisation des quartiers résidentiels urbains .....	109
3.4.5. La notion de cadre de vie .....	110
<b>Conclusion.....</b>	<b>112</b>
<b>Chapitre 4. Méthodologie de recherche.....</b>	<b>113</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>113</b>
<b>4.1. Les données secondaires et leur limites .....</b>	<b>113</b>
4.1.1. Les données secondaires .....	113
4.1.2. Les limites des données secondaires .....	115
<b>4.2. La recherche empirique .....</b>	<b>116</b>
4.2.1. Etude géographique de terrain .....	116
4.2.2. L'enquête quantitative.....	121
4.2.3. La collecte des données qualitatives .....	139
4.2.4. Contraintes, stratégies et opportunités au cours de la recherche empirique.....	142
<b>Conclusion.....</b>	<b>143</b>
<b>Troisième partie : Analyse empirique de la modernisation urbaine et ses enjeux depuis 1990, et perspectives pour l'urbanisation durable.....</b>	<b>144</b>
<b>Chapitre 5. La modernisation de la ville de Kigali de 1990 à aujourd'hui .....</b>	<b>145</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>145</b>
<b>5.1. Cadre contextuel de modernisation de Kigali.....</b>	<b>145</b>
5.1.1. La situation de la décennie 1990 - 2000.....	146
5.1.2. Stratégies d'urbanisation dans le but de modernisation urbaine .....	147
<b>5.2. Analyse empirique du renouveau urbain .....</b>	<b>153</b>
5.2.1. Constatation et indicateurs du renouveau urbain .....	154
5.2.2. L'analyse du renouveau sur le plan résidentiel .....	158



<b>Conclusion.....</b>	<b>165</b>
<b>Chapitre 6. La problématique de l’urbanisation spontanée.....</b>	<b>167</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>167</b>
<b>6.1. La question d’accès au logement au centre des enjeux d’urbanisation .....</b>	<b>167</b>
6.1.1. Les difficultés d’accès au logement .....	167
<b>6.1.2. L’interaction entre la production de logements et l’occupation de l’espace .....</b>	<b>169</b>
<b>6.2. Implication des dispositifs d’urbanisation sur l’occupation spontanée de l’espace .....</b>	<b>181</b>
6.2.1. Les schémas directeurs d’urbanisme et la production des parcelles à bâtir .....	181
6.2.2. Les effets liés à la réglementation dans le secteur de la construction .....	185
6.2.3. La question de l’expropriation .....	190
6.2.4. Le marché des biens immobiliers et des matériaux de construction .....	198
<b>Conclusion.....</b>	<b>203</b>
<b>Chapitre 7. Les enjeux de l’urbanisation sur le plan socio-environnemental.....</b>	<b>206</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>206</b>
<b>7.1. La redistribution résidentielle de la population .....</b>	<b>207</b>
7.1.1. La redistribution des ménages selon leurs revenus mensuels .....	207
7.1.2. La redistribution des chefs des ménages selon la catégorie socio-professionnelle .....	209
7.1.3. La redistribution des chefs des ménages selon leur niveau d’étude.....	211
7.1.4. La redistribution des chefs des ménages selon le lieu de naissance.....	212
7.1.5. Analyse synthétique de la redistribution résidentielle de la population.....	214
<b>7.2. Etat des lieux du cadre de vie des ménages.....</b>	<b>217</b>
7.2.1. Le confort de l’habitat.....	218
7.2.2. L’environnement du ménage .....	222
7.2.3. L’analyse synthétique de la qualité du cadre de vie.....	226
<b>Conclusion.....</b>	<b>230</b>
<b>Chapitre 8. Promouvoir les approches inclusives pour l’urbanisation durable de Kigali.....</b>	<b>231</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>231</b>
<b>8.1. Un aperçu sur les avis des enquêtés sur les effets associés à la modernisation de Kigali.....</b>	<b>231</b>
8.1.1. La résultante des dispositifs d’urbanisation .....	232
8.1.2. La stabilité résidentielle vis-à-vis des actions de renouveau urbain .....	234
<b>8.2. Quelles approches s’attaquent-elles aux problèmes d’urbanisation de Kigali ? .....</b>	<b>235</b>
8.2.1. La provision de logements abordables en quantité suffisante .....	235
8.2.2. L’expropriation et la restructuration des quartiers spontanés .....	238
8.2.3. Désengorger Kigali de ses activités et contrôler l’exode rural .....	239
8.2.4. Amélioration de la planification urbaine et renforcement des services d’urbanisme .....	239
<b>Conclusion.....</b>	<b>240</b>
<b>Conclusion generale .....</b>	<b>241</b>
<b>Liste des annexes .....</b>	<b>249</b>

Annexe 1. Les quartiers créés à partir de 1990 à 2012 .....	249
Annexe 2. Grille de description du quartier .....	250
Annexe 3 : Protocole d'entretien qualitatif .....	253
Annexe 4 : Modèle d'un entretien réalisé lors de l'enquête qualitative .....	254
Annexe 5 : Rapport du séminaire : « Promoting Inclusive Urbanisation in Kigali City » .....	257
Annexe 6 : Questionnaire d'enquête quantitative .....	266
Annexe 7 : Exemple du formulaire de destruction d'une maison construite illégalement .....	271
Annexe 8 : Analyse des revenus des ménages par quartiers à l'aide de l'ANOVA .....	272
Annexe 9 : Analyse du cadre de vie et de la spécialisation socio-spatiale avec ACM .....	273
Annexe 10 : Tableaux supplémentaires .....	275
<b>Bibliographie.....</b>	<b>281</b>

## Liste des figures

Figure 1 : Evolution de la population urbaine du monde de 1900 à 2050.....	13
Figure 2 : Evolution des taux d'urbanisation de 1800 à 1950.....	13
Figure 3 : Agglomérations de plus de 10 millions d'habitants .....	15
Figure 4 : Grandes villes du monde en 1960.....	16
Figure 5 : Grandes villes du monde en 2014.....	16
Figure 6 : Les étapes de la croissance économique de Rostow en rapport avec le degré d'urbanisation...	19
Figure 7 : Rapport entre IDH et taux d'urbanisation par différents pays du monde.....	26
Figure 8 : Rapport entre PIB par habitant et taux d'urbanisation par zones géographiques.....	26
Figure 9 : Conceptualisation de la modernisation de Kigali .....	36
Figure 10 : Schéma conceptuel de la modernisation et ses enjeux.....	40
Figure 11 : Villes de plus de 5.000 et de plus d'un million d'habitants en Afrique subsaharienne .....	43
Figure 12 : Changement des niveaux d'urbanisation dans quelques pays d'Afrique de 1990 à 2010 .....	46
Figure 13 : Carte administrative du Rwanda.....	51
Figure 14 : Les villes du Rwanda selon leur population en 2002.....	54
Figure 15 : Population urbaine (de fait) par districts et par provinces en 2012 (%)......	59
Figure 16 : Evolution du bilan naturel et de l'indice de fécondité par année de recensement .....	61
Figure 17 : Le relief de Kigali (pentes et altitude) .....	68
Figure 18 : Carte hydrologique de Kigali.....	68
Figure 19 : Secteurs administratifs de Kigali et leurs densités démographiques (habitants/km <sup>2</sup> ) .....	72
Figure 20 : Croissance brusque de la population de Kigali.....	80
Figure 21 : Etapes d'extension de Kigali depuis 1900 à nos jours.....	80
Figure 22 : Extension du périmètre urbain de 1907 à nos jours .....	81
Figure 23 : Distribution des habitations dans les banlieues de Kigali.....	82
Figure 24 : Migration durée de vie au Rwanda (2002).....	84
Figure 25 : Le quartier pauvre de Kibiraro qui côtoie le quartier chic de Nyarutarama .....	99
Figure 26 : Schéma d'analyse de l'étude.....	100
Figure 27 : Localisation des 13 quartiers d'enquête .....	124
Figure 28 : Muhima actuel (gauche) et Muhima, futur quartier central des affaires /CBD (droite).....	150
Figure 29 : Le plan de Rebero (gauche) et le plan de Kimihurura (droite) .....	151
Figure 30 : Appréciation des indicateurs du nouveau urbain par les enquêtés selon les quartiers.....	155
Figure 31 : Nouveaux immeubles d'affaires et aménagement des espaces publics.....	157
Figure 32 : Quelques réalisations de la RSSB comme investisseur immobilier .....	161
Figure 33 : Distribution des quartiers créés depuis 1990 par strate et par district.....	163
Figure 34 : Localisation des quartiers à la période de leur occupation intensive .....	165
Figure 35 : Proportion de construction d'une maison en possession ou pas de l'autorisation .....	169
Figure 36 : Mode d'occupation et voie d'appropriation du logement .....	171
Figure 37 : Durée de résidence des habitants dans leurs quartiers .....	172

Figure 38 : Situation de construction et de destruction des maisons irrégulières.....	178
Figure 39 : Avis sur les problèmes confrontés dans les quartiers périphériques.....	179
Figure 40 : Avis sur la contribution des mécanismes urbanistiques à la périurbanisation .....	180
Figure 41 : Vue du quartier de Batsinda.....	195
Figure 42 : Le quartier de Budurira.....	197
Figure 43 : Valeur marchande de la maison (millions Frw) selon les quartiers .....	202
Figure 44 : Vue du quartier périphérique de Runda .....	202
Figure 45 : Etapes et facteurs de l'urbanisation spontanée .....	204
Figure 46 : Les revenus mensuels des ménages par quartiers (Frw) .....	208
Figure 47 : Comparaison des moyennes des revenus prises deux à deux .....	208
Figure 48 : Analyse de correspondances multiples des indicateurs de redistribution résidentielle.....	216
Figure 49 : Analyse des correspondances multiples des indicateurs du cadre de vie par quartiers.....	228
Figure 50 : Avis sur certains effets associés à la modernisation de Kigali .....	232
Figure 51 : Avis des enquêtés sur la stabilité dans leur quartier résidentiel.....	234
Figure 52 : Avis des enquêtés sur leur avenir dans la ville de Kigali.....	234

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Taux d'urbanisation par zones géographiques de 1950 à 2050.....	14
Tableau 2 : Rapport entre IDH, PIB et Taux d'urbanisation par pays sélectionnés.....	25
Tableau 3 : La charte d'Athènes <i>versus</i> la charte d'Aalborg.....	38
Tableau 4 : Proportion de la population urbaine et taux d'accroissement au niveau infracontinental .....	43
Tableau 5 : Modification de l'organisation administrative entre 1978 et 2012 .....	56
Tableau 6 : Population urbaine, population rurale et population nationale entre 1978 et 2012 .....	57
Tableau 7 : Population résidente des villes principales entre 1970 et 2012 .....	58
Tableau 8 : Distribution de la population de Kigali par sexe et par district en 2012 .....	71
Tableau 9 : Croissance de l'espace et de la population légale de Kigali de 1907 à 2012 .....	73
Tableau 10 : Matrice origine-destination des migrants entre provinces (migration durée de vie) .....	83
Tableau 11 : Bilan et indice d'efficacité migratoire pour la ville de Kigali (1991, 2002, 2012) .....	85
Tableau 12 : Information sommaire sur les quartiers d'enquête .....	125
Tableau 13 : Répartition de l'échantillon par strate et par quartier .....	126
Tableau 14 : Répartition (%) de la population enquêtée par tranches d'âge selon les quartiers .....	131
Tableau 15 : Répartition (%) de la population enquêtée par sexe selon les quartiers .....	131
Tableau 16 : Répartition (%) de la population enquêtée par état matrimonial selon les quartiers .....	131
Tableau 17 : Répartition (%) de la population enquêtée par niveau d'instruction selon les quartiers .....	132
Tableau 18 : Répartition (%) de la population enquêtée par activité économique selon les quartiers .....	132
Tableau 19 : Synthèse des variables, catégories et techniques d'analyse .....	139
Tableau 20 : Niveau de constatation du renouveau urbain.....	154
Tableau 21 : Niveau d'appréciation des indicateurs du renouveau urbain par les enquêtés .....	155
Tableau 22 : Nombre de quartiers urbains par période d'urbanisation .....	158
Tableau 23 : Quartiers résidentiels créés depuis 1990 à nos jours .....	162
Tableau 24 : Proportions (%) des motifs de changement de quartier résidentiel selon les quartiers .....	173
Tableau 25 : Proportions (%) des motifs de choix de quartier résidentiel selon les quartiers.....	174
Tableau 26 : Le lien entre le quartier de départ et le quartier d'accueil pour les migrants (%) .....	174
Tableau 27 : Exigences urbanistiques comme motif d'installation dans la périphérie.....	180
Tableau 28 : Modalités de crédit à long terme au taux d'intérêt de 17 % .....	189
Tableau 29 : Modes de recasement après expropriation .....	195
Tableau 30 : Evolution du prix (Frw) des parcelles dans des lotissements publics .....	198
Tableau 31 : Variation du prix (millions Frw) des parcelles par quartiers .....	199
Tableau 32 : Evolution des prix (Frw) des principaux matériaux de construction .....	201
Tableau 33 : Proportions (%) des catégories des revenus mensuels des ménages par quartiers .....	209
Tableau 34 : Proportions (%) des catégories socio-professionnelles des chefs des ménages par quartiers .....	210
Tableau 35 : Proportions (%) des niveaux d'études des chefs des ménages par quartiers .....	211
Tableau 36 : Proportion (%) des lieux de naissance des chefs de ménages par quartiers .....	212

Tableau 37 : Matrice du quotient de localisation des catégories d'habitants par quartiers .....	214
Tableau 38 : Proportions (%) de la taille des parcelles résidentielles par quartiers .....	218
Tableau 39 : Proportions (%) des types de matériaux de construction par quartiers .....	219
Tableau 40 : Proportions (%) des types d'habitations par quartiers.....	221
Tableau 41 : Proportions (%) des indicateurs d'environnement du ménage par quartiers .....	223
Tableau 42 : Matrice du quotient de localisation des indicateurs du cadre de vie par quartiers .....	227

### **Liste des encadrés**

Encadré 1 : La globalisation néolibérale .....	29
Encadré 2 : La contribution de RSSB au renouveau urbain .....	160
Encadré 3 : L'occupation du quartier de Amakawa .....	185
Encadré 4 : La construction irrégulière par manque d'autorisation .....	186
Encadré 5 : Retard d'acquisition des permis de construction suite à un cas litigieux .....	187
Encadré 6 : L'occupation du site de Rusororo .....	188
Encadré 7 : Procédure d'expropriation par le RSSB .....	193
Encadré 8 : Le quartier de Batsinda .....	194
Encadré 9 : L'occupation du quartier spontané de Budurira .....	196
Encadré 10 : Exemple du lotissement privé dans le quartier de Rubilizi .....	199
Encadré 11 : Cas d'investissement à titre individuel.....	200

## **Sigles et abréviations**

CBD : Centre Business District  
 CKDP: City of Kigali Development Plan  
 CoK : City of Kigali  
 CSR : Caisse Sociale du Rwanda  
 CU : Carleton University  
 CUN : Commune Urbaine de Nyarugenge  
 DSRP : Documents de stratégie pour la réduction de la pauvreté  
 EDS : Enquêtes démographiques et de santé  
 EICV : Enquête intégrale des conditions de vie des ménages  
 Frw : Franc Rwandais  
 IDH : Indice de développement humain  
 KCMP: Kigali Conceptual Master Plan  
 KIE: Kigali institute of education  
 MVK : Mairie de la Ville de Kigali  
 MINAGRI : Ministère de l’agriculture et de l’élevage  
 MINECOFIN : Ministère des finances et de la planification économique  
 MININFRA : Ministère des infrastructures  
 MINIPLAN : Ministère du plan  
 MINIREISO : Ministère de la réhabilitation et de l’intégration sociale  
 MINITERE : Ministère des terres, de la réinstallation et de la protection de l’environnement  
 MINITRAPE : Ministère des travaux publics et de l’énergie  
 NISR: National Institute of Statistics of Rwanda  
 OSC : One Stop Center  
 PAS : Plans d’ajustement structurel  
 PIB : Produit intérieur brut  
 PNB : Produit national brut  
 PIGU : Programme d’infrastructures et de gestion urbaine  
 PVK : Préfecture de la ville de Kigali  
 REMA : Rwanda Environment Management Authority  
 RGPH : Recensement général de la population et de l’habitat  
 RHA: Rwanda Housing Authority  
 RR: République du Rwanda  
 RSSB: Rwanda Social Security Board  
 SDAU : Schémas directeurs d’urbanisme et d’aménagement urbain  
 SNR : Service national de recensement  
 TTP : Tent Temporary Permanent  
 UCL : Université Catholique de Louvain  
 UR : University of Rwanda

## **Introduction generale**

L'urbanisation rapide du monde apparaît comme une problématique majeure aux yeux de ceux qui s'intéressent aux interactions entre population, urbanisation et développement. La préoccupation est particulière pour les pays en développement. Depuis les années 1950, ces pays restés longtemps moins urbanisés, connaissent une urbanisation rapide et les villes s'agrandissent très spectaculairement en devenant des pôles de croissance économique. Ces changements s'inscrivent dans la continuité du processus de la modernisation du monde, le paradigme de développement vulgarisé depuis la Seconde Guerre mondiale. La modernisation prônait un passage d'une société traditionnelle (agricole et rurale) à une société moderne (industrielle et urbaine). Il s'en est suivi alors des politiques qui favorisent l'urbanisation et la création de villes modernes et compétitives capables de dynamiser le développement économique du monde (Peemans, 2002 ; Stren, 1995).

Les villes modernes sont des lieux de mobilisation des ressources et d'attraction de la main- d'œuvre. Cependant, la croissance de la population et les politiques de renouveau de ces métropoles dans les pays en développement aboutissent à différents défis sur le plan de leur aménagement. La grande part de leurs habitants est également exposée à des conditions de vie socio-environnementale déplorables, plus particulièrement en Afrique (ACHR, 2007 ; Cheru, 2007 ; Ziccardi, 2007). Quelques chiffres suffisent à le démontrer : globalement, près d'un tiers de la population urbaine se retrouve dans les bidonvilles des pays en développement. Pour l'Afrique, l'habitat informel représente 61,7 % de la population urbaine. Certains pays affichent des proportions records comme le Mozambique avec 80,5 % et la République de Centrafrique avec 95,9 %. Le Rwanda n'est pas non plus épargné par ce problème, avec une proportion de 65,1 % (UN-Habitat, 2013).

Le contexte de cette étude s'inscrit dans la relation entre l'urbanisation et le développement. Ces deux phénomènes ont toujours semblé aller de pair dans les pays développés, l'urbanisation étant à la fois une cause et une conséquence du progrès économique (Véron, 2008). Cette relation a commencé avec la révolution industrielle, survenue aux XVIII et XIX<sup>èmes</sup> siècles, qui a amorcé l'urbanisation rapide et l'expansion des villes. Depuis, le rôle des villes dans le processus de développement reste incontournable. La ville « favorise la monétarisation de l'économie, facilite la mobilité sociale et l'adéquation entre l'offre et la demande de main-d'œuvre qualifiée, élargit les débouchés de la production industrielle et agricole » Bairoch (1996, pp 47-48). Dans le même contexte, Keyfitz (1996) estime difficile d'avoir un véritable développement en l'absence de villes.



L'urbanisation (accélérée) et le développement des villes dans le Tiers-monde ont, néanmoins, été fort critiqués et suscité des débats entre les chercheurs. Bairoch (1996) y revient en désignant d'« inflation urbaine » la croissance urbaine qui s'est réalisée sans développement économique, sans industrialisation et sans augmentation de la production agricole. Il qualifie cette urbanisation de « sururbanisation » ou « des villes qui sont venues trop tôt » Bairoch (1996, p.51). L'urbanisation fut considérée dans les décennies 1970 - 1980 comme un processus néfaste pour le développement et un des facteurs de la persistance de la pauvreté. On estimait que la croissance des grandes villes accélérerait la consommation des ressources nationales au détriment des campagnes. Elles étaient jugées être dévoreuses d'investissements non productifs (Bates 1981 ; Ellis 1984 ; Lipton, 1977, 1984 ; Osmont, 1995).

Cette vision de la ville et de l'urbanisation a été contestée par d'autres auteurs qui ont souligné le rôle du développement industriel dans la croissance des villes et montré que ces dernières exercent un impact économique positif sur leurs territoires, et surtout la dynamisation économique des territoires ruraux par la demande urbaine (Chaléard, 1996 ; Charmes, 2011). Bien que des études évoquent l'urbanisation qui se produit sans croissance économique, comme dans les pays d'Afrique subsaharienne, elles ne réfutent pas que l'urbanisation stimule le développement (Fay & Opal, 2000; Potts, 2013a). On considéra finalement que « les villes du Sud se révèlent être des pôles de productivité économique et d'innovation mais aussi des foyers d'éducation, d'évolution sociale et démographique, de modernités culturelles, et capables de stimuler bénéfiquement les territoires » (Dorier-Apprill, 2007, p.321). Durant la même période, la Banque mondiale produisit également un discours neuf renforçant l'image de la ville comme instrument par excellence du développement et moteur de la croissance et de l'ouverture des marchés (Delcourt, 2007).

C'est dans cette logique de ville comme facteur et acteur de développement que s'ancrent les opérations de leur modernisation en les rendant plus attractives aux investissements et en favorisant leur insertion dans la dynamique de globalisation : « création d'un climat politico-réglementaire et macroéconomique propice à l'investissement productif, faire de la ville '*a level playing field for competition*' (un cadre concurrentiel équitable) » (Delcourt, 2007, p.18). Les villes acquièrent des paysages nouveaux par la mise en place de différentes infrastructures modernes aux normes internationales. Sassen (1996 ; 2005) parle de « villes globales » évoquant cette métamorphose et ce développement des villes.

Ces dynamiques de modernisation des villes pour répondre à cet impératif de compétitivité aboutissent, cependant, à de nombreux revers. On note la prolifération des quartiers pauvres sous-équipés en infrastructures de base, ce que Dorier-Apprill (2007, p. 329) qualifie de « mal-développement ». Les opérations de renouveau urbain dans le contexte d'une planification lâche

se soldent aussi par l'exclusion des moins riches : « la ville se construit et se renouvelle continuellement... mais il arrive que la constitution de la ville subisse des soubresauts plus brutaux, où l'usure lente laisse la place à la table rase et à la reconstruction », notait Biehler (2006, p.2) décrivant le cas des habitants des quartiers du centre-ville de Ouagadougou relégués à la périphérie. Comme le souligne Magnaghi (2000, p.13), « la modernisation des villes africaines a pour symbole premier, parallèlement aux bidonvilles, un horizon de gratte-ciel établis sur le site de la ville traditionnelle dont on a fait table rase ». Les alternatives de mise en place de logements abordables à l'attention des populations à bas revenus ne sont pas envisagées alors qu'elles sont confrontées aux contraintes d'accès au foncier qui est devenu objet de compétition économique et à l'inadaptation aux exigences urbanistiques serrées. Ainsi, ces catégories défavorisées par le développement urbain s'installent dans les périphéries des villes, ce qui amplifie leur extension incontrôlée par la création et le développement de quartiers pauvres installés sur des sites impropres sur le plan environnemental (Melin, 2007).

La ville de Kigali n'échappe pas non plus à cette dynamique de modernisation et ses conséquences. Pendant plusieurs décennies, Kigali a subi des problèmes d'urbanisation qui ont pris une ampleur particulière quand elle a connu l'explosion démographique consécutive aux événements de la guerre civile (1990-1994) et au génocide perpétré contre les Tutsi en 1994. Les projets qui marqueront la détermination en faveur de la modernisation urbaine débiteront à la sortie de ces perturbations politiques. L'objectif était de maîtriser ces problèmes d'urbanisation mais surtout de faire de Kigali une ville compétitive et attractive de classe internationale et offrant un environnement sûr et propice à l'investissement (CoK, 2002). Différentes actions sont menées à cette fin. De nouveaux plans d'urbanisme ont été élaborés en 2001 et en 2007. En particulier, le plan de développement urbain de 2007 doit permettre de doper la croissance économique et d'attirer l'investissement privé. Dans le but de bien gérer l'occupation de l'espace, le territoire de la ville a été élargi à deux reprises : sur 314 km<sup>2</sup> en 2000 et sur 730 km<sup>2</sup> en 2005. En 2004, les orientations politiques de l'urbanisation et de l'habitat ont été décrétées avec comme principal objectif l'amélioration des conditions d'habitat des populations urbaines (MININFRA, 2004b). Les normes d'exploitation de l'espace sont régulièrement ajustées et entérinées (MININFRA, 2009b). Pour promouvoir l'habitat moderne, des parcelles furent produites et distribuées pour la construction d'habitations luxueuses. Le rôle du secteur privé a été très important dans la création de ces nouveaux quartiers modernes. De nouveaux immeubles d'affaires et la propreté visible de la ville marquent l'effet des efforts de modernisation. Cependant, les quartiers spontanés n'ont pas cessé de proliférer et de se densifier dans le périmètre urbain et jusqu'à aujourd'hui, la périurbanisation ne s'estompe pas non plus.

C'est cette question de l'urbanisation spontanée et ses conséquences sur le plan socio-environnemental, face à la modernisation de la ville de Kigali, qui nous préoccupe dans cette étude. Celle-ci s'inscrit dans un cadre interdisciplinaire, dans le domaine « population et développement » appliqué au champ de l'urbanisation. Elle est dans la continuité de la recherche commencée au niveau du Master en « Développement, environnement et sociétés » à l'UCL en 2009 qui portait sur cet aspect sur le seul secteur de Kimironko<sup>1</sup>. En se concentrant sur ces questions de l'urbanisation, elle évalue l'efficacité des dispositifs d'urbanisation mobilisés dans le but de moderniser Kigali. Elle analyse les répercussions de ces dispositifs sur le plan spatial et sur les conditions de vie socio-environnementales des populations qui restent le plus souvent écartées des projets d'urbanisation face aux opportunités économiques drainées par cette logique de modernisation urbaine. Cette thématique de réflexion est articulée autour d'une question globale<sup>2</sup> : **comment les dynamiques d'urbanisation de Kigali, dans le cadre de son processus de modernisation, se répercutent-elles sur l'aménagement urbain et sur les cadres de vie de la population urbaine ?**

L'objectif général assigné à cette recherche est de déceler les deux facettes (effets positifs et négatifs) de la modernisation de Kigali et de mettre en évidence le lien entre la modernisation et l'urbanisation spontanée, la dernière étant la résultante de la première ; et, par la suite, de dégager certains enjeux induits par cette dynamique d'urbanisation.

Concrètement, notre recherche répond aux quatre objectifs spécifiques suivants :

1. Evaluer la modernisation de la ville de Kigali ;
2. Dégager le lien de causalité des dispositifs d'urbanisation sur l'urbanisation spontanée ;
3. Examiner la redistribution résidentielle des habitants entre les quartiers et l'état des lieux de leur cadre de vie ;
4. Explorer les approches durables pour redresser les enjeux d'urbanisation de Kigali.

L'étude présente un intérêt scientifique axé sur une démarche méthodologique qui combine des techniques de recherche quantitative et qualitative pour approfondir cette problématique qui, à notre connaissance, n'a pas encore été abordée. Le document produit est utile pour le développement de la discipline scientifique relative au domaine « population et développement ». Elle présente aussi un intérêt social et pratique qui est lié à son objectif global d'analyser les enjeux de la modernisation de Kigali et de dresser des perspectives pour une urbanisation durable.

---

<sup>1</sup> Manirakiza, V. (2009). *Impacts socio-environnementaux d'une dynamique de modernisation urbaine. Etude de cas du secteur de Kimironko à Kigali (Rwanda)*, Mémoire de Master en Etudes du développement, Université Catholique de Louvain, Louvain-la-Neuve.

<sup>2</sup> Cette question est largement développée dans le troisième chapitre qui est consacré à la problématique de recherche.

Dans sa description du processus d'urbanisation, cette étude est dans la continuité des autres recherches qui ont porté sur Kigali, mais qui ne reflètent pas encore la situation actuelle, notamment les changements survenus depuis les années 1990. On peut citer à titre d'exemple l'étude de Sirven (1984)<sup>3</sup> que l'on peut recommander à celui qui s'intéresse à l'évolution de l'urbanisation au Rwanda et particulièrement à l'évolution de la ville de Kigali depuis sa fondation en 1907 jusqu'en 1984. Dans son ouvrage, Nduwayezu (1990)<sup>4</sup> étudie également l'urbanisation de Kigali.

Notre recherche enrichit également d'autres travaux plus récents qui traitent différents aspects ou qui s'inscrivent dans un cadre comparatif de la ville de Kigali avec d'autres villes de la région. On peut en mentionner quelques-uns<sup>5</sup> : Niyonsenga (2012) a analysé la question du transport ; Tsinda (2014) s'est focalisé sur l'assainissement des quartiers informels dans trois villes Kigali, Kampala (Ouganda) et Kisumu (Kenya) ; en comparant Kigali et Douala (Cameroun), Michelin (2012) s'est concentré sur l'évolution du processus d'urbanisation ainsi que sur le rôle, dans la vie de quartiers précaires, d'espaces collectifs tels que les marchés ; dans son étude sur Kigali et Kampala, Goodfellow (2012) analyse la divergence des politiques urbaines dans les deux villes sur quatre aspects : l'aménagement urbain, le petit commerce, le transport public et la fiscalité.

Sur le plan méthodologique, cette recherche recourt à deux démarches : hypothético-déductive et inducto-déductive. La démarche hypothético-déductive se fonde sur un concept postulé comme modèle d'interprétation du phénomène étudié (Quivy & Campenhoudt, 1988), qu'est la « modernisation » pour notre cas. Nous nous inspirons de la « théorie de la modernisation » et de la position de Jean-Philippe Peemans (2002)<sup>6</sup> dans son analyse de la « modernisation du monde » et la dynamique d'acteurs dans la production du territoire urbain. Cet auteur, dans ses différents travaux, insiste sur le rôle d'acteurs dominants et populaires dans la production de l'urbain. Il souligne que la ville est conçue dans une logique de modernisation

---

<sup>3</sup> Sirven, P. (1984). *La sous urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi*, Thèse de doctorat en géographie, Bordeaux.

<sup>4</sup> Nduwayezu, J-D. (1990). *Les fondements physiques, humains et économiques du développement du Rwanda*, Ruhengeri, Editions universitaires du Rwanda.

<sup>5</sup> Tsinda, A. (2014). *Financial and market – based solutions for improving sanitation in urban informal settlements of East Africa*, University of Surrey.

Niyonsenga, D. (2012). *Assessing Public Transport Supply for Kigali, Rwanda* », University of Twente.

Michelon, B. (2012). *Planification urbaine et usages des quartiers précaires en Afrique. Etudes de cas à Douala et à Kigali*. Ecole polytechnique fédérale de Lausanne.

Goodfellow, T. (2012) *State effectiveness and the politics of urban development in East Africa. A puzzle of two cities, 2000-2010*, London School of Economics and Political Science.

<sup>6</sup> Peemans, J-P. (2002), *Le développement des peuples face à la modernisation du monde. Les théories du développement face aux histoires du développement « réel » dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle*, Louvain-la-Neuve/Paris, Académie-Bruylant/L'Harmattan.

décrétée par les élites en excluant les petits acteurs dans les projets urbains. Il montre que les politiques urbaines préconisent la morphologie urbaine à des fins économiques en accordant une moindre importance au bien-être de la population.

La démarche inducto-déductive également utilisée dans cette recherche « repose sur des connaissances préalables et une expérience personnelle qui permettent l'analyse et le dépassement de la simple description des faits observés » (Guibert & Jumel, 1997, p.26). Elle trouve sa pertinence dans la qualification de cette recherche, car l'étude est menée sur un terrain que nous connaissons et dont nous avons observé régulièrement un certain nombre d'étapes du processus des changements, notamment celui de la création des quartiers urbains. Grâce à une approche participante, nous avons pu saisir les démarches essentielles et les interactions entre la majorité des différents acteurs dans le processus d'occupation de l'espace urbain.

Ces deux démarches théoriques ont été concrétisées en exploitant les ressources disponibles. Empiriquement, nous avons emprunté des approches variées. L'approche démographique est intervenue dans l'analyse des trajectoires et des caractéristiques sociodémographiques des habitants (ménages) dans les quartiers. Cette analyse a permis d'approfondir leur distribution résidentielle et leur cadre de vie. Les approches sociologique et géographique ont été utilisées pour l'étude descriptive des quartiers, dont la cartographie a permis l'analyse du processus d'occupation et de l'organisation de l'espace. L'approche historique est intervenue dans l'appréhension du processus d'urbanisation de Kigali depuis sa fondation en 1907.

La recherche est limitée dans le temps et dans l'espace. Elle passe en revue les principales étapes du processus d'urbanisation de Kigali depuis 1907, mais sa problématique centrale concerne la période qui s'étend de 1990 à nos jours. Cette période est marquée par un remarquable dynamisme démographique et spatial, et une volonté de recomposition urbaine. L'année 1990 correspond à l'extension de la ville lors de la création de la Préfecture de la Ville de Kigali qui remplaça la Commune Urbaine de Nyarugenge. Elle correspond également au début de la guerre civile qui se termina en 1994. Dans l'espace, l'étude porte sur tout le territoire de la ville et de ses périphéries situées dans les districts ruraux environnants qui sont de facto en proie à l'urbanisation.

Cette étude se structure en huit chapitres regroupés en trois parties en plus de l'introduction générale qui présente le contexte, les objectifs et les approches méthodologiques, et la conclusion générale qui synthétise les principaux résultats et les points forts de la recherche.

La première partie consacrée à l'état de l'art est constituée de deux chapitres. Le premier chapitre analyse, dans une approche théorique, l'interaction entre l'urbanisation et la théorie de la modernisation. L'analyse aboutit à la notion de modernisation urbaine. Le deuxième chapitre

porte sur le cadre contextuel de l'étude. Après un bref aperçu de l'urbanisation en Afrique et au Rwanda, il met l'accent sur le processus d'urbanisation de Kigali en se focalisant sur la croissance spatiale et démographique.

La deuxième partie est constituée des chapitres trois et quatre. Le troisième chapitre présente les questions et les hypothèses de recherche ainsi que la construction du cadre d'analyse. Les concepts clés de cette étude, tels que l'aménagement urbain, l'occupation de l'espace, la spécialisation socio-spatiale et le cadre de vie y sont définis. Le quatrième chapitre décrit en détail les techniques de collecte de données sur le terrain, à savoir : l'étude des quartiers, l'enquête quantitative, les entretiens qualitatifs et l'atelier de recherche. Il présente aussi les techniques d'analyse des données empiriques.

La troisième partie est consacrée à l'analyse de la modernisation et de ses enjeux à partir des données empiriques. Elle comprend quatre chapitres. Le cinquième chapitre qui porte sur la modernisation de Kigali, explore dans sa première partie le cadre stratégique de modernisation urbaine et analyse dans sa deuxième partie les indicateurs et les facteurs de cette modernisation. Le sixième chapitre aborde le problème de l'urbanisation spontanée. Il illustre d'abord comment le processus de production de logements entraîne l'occupation spontanée de l'espace et, par la suite, décrit le rôle des dispositifs d'urbanisation dans ce problème. Le septième chapitre porte sur les enjeux d'urbanisation sur le plan socio-environnemental. Il analyse la redistribution résidentielle des habitants entre les quartiers et leur cadre de vie. Le huitième et dernier chapitre a pour objectif de repérer les moyens à exploiter pour limiter l'urbanisation spontanée. L'accès au logement pour les ménages à faible revenu étant à la jonction de cette problématique, il propose des approches à mettre en œuvre en référence aux aspects de l'urbanisation inclusive.

## **Première partie : Etat de l'art**

La première partie de cette recherche analyse la théorie de la modernisation, son lien avec l'accélération de l'urbanisation dans les pays en développement depuis 1950, et l'alternative conceptuelle de cette théorie vers la modernisation urbaine dans les années 1980. Depuis cette période, le courant de création de villes modernes et compétitives sur le plan global est mis en avant. L'urbanisation rapide et spontanée, l'exclusion du pauvre et la précarisation de ses conditions de vie sont les principaux défis de ces villes modernes dans les pays en développement. Ces défis font l'objet de l'analyse de l'urbanisation en Afrique et au Rwanda.

## **Chapitre 1. Approche théorique de la modernisation urbaine**

### **Introduction**

Le premier chapitre de cette thèse est consacré à l'analyse du paradigme de « modernisation » qui est à la base de l'urbanisation rapide dans les pays en développement. Elle est aussi associée au développement des villes qui se modernisent et se dynamisent en grands centres économiques sur le plan local et global, ce qui est qualifié de « modernisation urbaine ». Cette modernisation des villes qui consiste en la mise en place d'une gamme d'immeubles et d'infrastructures s'accompagne de différents enjeux qui seront mis en exergue.

Ce chapitre mobilise deux principaux concepts, à savoir : l'urbanisation et la modernisation. Il est structuré en 4 sections dont les deux premières ouvrent l'accès à la compréhension des deux suivantes. La première donne quelques précisions sur le concept d'urbanisation et esquisse l'état des lieux de l'urbanisation du monde, alors que la deuxième présente la modernisation en tant que théorie du développement qui préconise l'urbanisation rapide.

La troisième section analyse l'interaction entre la modernisation et l'urbanisation. Elle présente différentes opinions à propos de leurs effets sur le développement du Tiers-monde : l'urbanisation et le développement des villes comme enjeux du développement, d'une part, ou comme facteurs incontournables du développement économique, d'autre part.

Cette dernière perspective mène à la quatrième section qui est consacrée à la modernisation urbaine, le concept autour duquel se construit le cadre théorique de l'étude. Elle présente les origines de ce paradigme depuis les années 1950, de la modernisation nationale à la modernisation néo-libérale comme modèle de développement proposé par les acteurs dominants depuis les années 1980. Ensuite, elle définit le cadre théorique de la modernisation des villes du Sud, y compris Kigali, et les défis des villes modernes. Enfin, elle explore les perspectives durables face à ces défis.

Dans notre démarche nous nous limitons aux pays en développement. La situation dans ces pays, appelés aussi « pays du Sud », est considérée, dans cette étude, comme correspondant à celle de l'Afrique subsaharienne et de ses métropoles. En l'occurrence, la ville de Kigali a été traitée par les acteurs « modernes » comme relevant de ce modèle (Rubinoff, 2011).

### **1.1. Conception et contenu de l'urbanisation**

#### **1.1.1. Un concept à multiples dimensions**

L'urbanisation consiste en la transformation graduelle d'une population rurale en une population urbaine (Ledent, 1990). Elle est généralement définie comme une concentration de la population dans les villes (Leboutte, 1993 ; Tabutin, 2003 ; Waugh 2009). Cette concentration de la



population dans une ville reflète la modification de son espace, de sa configuration physionomique et de l'évolution d'un ensemble d'objets qui la constituent (habitations, usines, voirie, lieux de loisir...et des services associés). Ainsi, l'urbanisation se réfère également au mode d'occupation de l'espace et à l'extension spatiale (Ciparisse, 2005), ou à un processus de conquête territoriale et d'installation des populations (Paquot, 2011). L'urbanisation implique des modifications dans la structure sociale des sociétés, la population adoptant de nouveaux mode de vie, et dans l'état de l'environnement au fur et à mesure de l'expansion des espaces urbanisés (Antoni, 2009). Elle implique aussi différentes transformations à la suite du processus de modernisation : *« a process of increase of modernization system which modifies the socioeconomic activities and revolutionizes the land use practice according to time frame »* (Rimal, 2011, p.118).

Bocquier & Eggerickx (2013) confèrent à l'urbanisation quatre conceptions qui nous paraissent judicieuses pour l'analyser :

- « Une conception économique considérant l'urbanisation dans un contexte de concentration progressive de la main-d'œuvre non-agricole et les instruments de production et du capital. Cette conception suppose l'interdépendance entre l'urbanisation d'un côté et l'industrialisation et le développement économique de l'autre : l'urbanisation entraînant l'industrialisation et le développement économique et vice versa.
- Une conception sociologique basée sur les comportements et des caractéristiques spécifiques au monde urbain vis-à-vis de ceux du milieu rural.
- Une conception géographique, l'urbanisation étant considérée comme un processus de concentration d'activités ou de fonctions urbaines et d'hommes sur un espace (la ville).
- Une conception démographique selon laquelle l'urbanisation désigne aussi un processus qui repose à la fois sur la croissance de la population des 'unités urbaines' et la multiplication de ces 'unités urbaines'».

On devrait bien sûr y rajouter des aspects historiques qui repèreraient sur la ligne du temps les différents choix (politiques ou planification de l'urbanisation) ou évènements qui ont accompagné l'évolution du peuplement à cet endroit du territoire.

Il s'aperçoit donc que l'urbanisation est un phénomène porteur de différents aspects. Toutefois, force est de constater l'importance mise sur la « population » et l' « espace », comme ses deux aspects fondamentaux. Notre approche théorique de la modernisation urbaine s'imbrique dans la conception économique de l'urbanisation analysant son interaction avec la théorie de la modernisation. Mais, l'analyse de l'urbanisation et des effets de la modernisation urbaine fait appel à ces autres conceptions, en particulier la conception démographique, avec un accent mis sur ces deux aspects : population et espace. Ainsi, nous abordons, dans cette thèse,

l'urbanisation en tant qu'un processus d'occupation dense de l'espace par la population, processus permettant, selon les dispositifs urbanistiques en place, son extension et sa transformation en petites unités spatiales ou quartiers et impliquant la mise en place d'infrastructures de base qui conditionnent le cadre de vie de cette population.

### **1.1.2. Les facteurs démographiques de l'urbanisation**

L'urbanisation découle de la croissance de la population urbaine sous l'effet à la fois de la croissance naturelle, de la migration rurale-urbaine et de la croissance *in situ* ou de reclassement (des villages qui se transforment progressivement en villes) (Moriconi-Ebrard, 2000).

#### **1.1.2.1. Le reclassement**

Dans l'analyse de l'urbanisation, le reclassement peut causer des équivoques car il dépend du seuil adopté par le pays pour définir une localité comme une ville ou comme étant urbaine. Une localité dont la population fait partie de la population urbaine dans un pays peut ne pas l'être dans un autre (Fox, 2011). La ville se définit couramment en fonction de la taille de sa population, généralement 20.000 habitants et plus pour certains pays, ou 5.000 habitants et plus pour les autres (Bairoch, 1977, p.13). Les critères varient, en effet, selon les pays. Est considérée comme ville une agglomération de 50.000 habitants au Japon et aux Etats-Unis d'Amérique ou 10.000 habitants au Sénégal. En Chine, on se réfère à une densité supérieure ou égale à 1.500 habitants par km<sup>2</sup> et en Inde à 5.000 habitants dont les trois-quarts ne vivent pas de l'agriculture (United Nations, 2007).

La ville peut se limiter à l'espace urbanisé ou inclure ses zones d'extension ou ses périphéries. Dans ce contexte de mesure de l'urbanisation, la ville peut correspondre géographiquement à une unité administrative (Dorier-Apprill, 2001, p.130). Par ailleurs, en considérant la ville dans ses limites administratives, il s'avère aussi difficile de distinguer une population urbaine légale (habitants du territoire urbain officiel incluant souvent des zones rurales) d'une population urbaine de fait (résidents de la zone urbaine consolidée).

#### **1.1.2.2. La migration et la croissance naturelle de la population**

La migration et la croissance naturelle sont les deux principaux facteurs de l'urbanisation. L'analyse de la relation entre la croissance économique et l'urbanisation montre le rôle déterminant de la migration à la croissance démographique urbaine dans différentes régions du monde depuis l'Europe du XIX<sup>ème</sup> siècle à la Chine d'aujourd'hui. L'expansion de l'industrie en ville et la création d'emplois contribuent à l'exode rural. Les comportements reproductifs des migrants, une fois arrivés en ville, peuvent influencer sur la croissance démographique par une combinaison de trois effets : l'accroissement numérique d'une population qui contribue au

nombre des naissances, le jeune âge des migrants en âge d'avoir des enfants et la surfécondité des migrants au cas où ils maintiennent un modèle de forte fécondité de type rural (Véron, 2006). A titre d'exemple, au cours d'une période de 10 ans, de 1970 à 1980, la migration a contribué à la croissance urbaine du Grand Vitoria au Brésil à raison de 76 %, dont 61 % relevant du mouvement direct et 15 % de l'effet indirect, soit la natalité des immigrants (Castiglioni, 1993).

Cependant, cela ne signifie pas que l'urbanisation est exclusivement le produit de la migration comme résultat du développement économique ou de la modernisation de la société. L'urbanisation s'est produite aussi dans les pays sans développement économique comme en Afrique subsaharienne. Cela démontre ainsi l'importance de la contribution de la croissance naturelle dans l'urbanisation (Dyson, 2010). En effet, les rapports entre mortalité et natalité et les taux de fécondité se répercutent sur la dynamique démographique. Les progrès des services de santé étant souvent plus nets en ville qu'en milieu rural, l'écart considérable entre les taux de mortalité et de natalité contribue à la croissance de la population urbaine (Bocquier & Costa, 2013 ; Preston, 1979).

L'importance de l'un ou l'autre de ces facteurs de l'urbanisation varie dans le temps et dans l'espace. Elle est fonction du pays et de son niveau de développement. L'urbanisation rapide dans les pays développés s'est fondée sur des migrations massives, contrairement aux pays en développement où la migration et la croissance naturelle de la population évoluent ensemble (Tettey, 2005). Des migrations rurales-urbaines contribuent encore à l'urbanisation dans certains pays en développement (Asie et Afrique) mais leur contribution à la croissance des grandes villes (comme dans les pays développés) est très faible. Pour ces dernières, la croissance résulte essentiellement des migrations inter-villes et de l'accroissement naturel. Ces villes attirent les jeunes ménages en âge de fécondité et la natalité y est élevée (Moriconi-Ebrard, 2000).

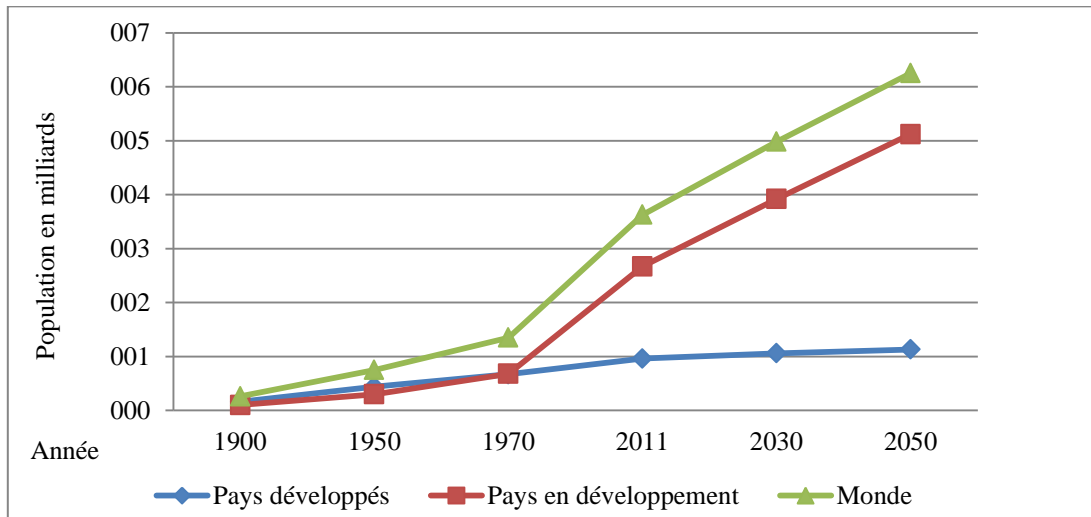
### **1.1.3. Etat de l'urbanisation du monde**

#### **1.1.3.1. Evolution de la population urbaine**

Dans le monde, en 1800, environ 50 millions d'habitants vivaient en ville (Salat, 2005, p.48) et ils seraient 262 millions en 1900 (Bairoch, 1996, p.59). D'après le rapport des Nations Unies sur les perspectives de l'urbanisation du monde de 2014, la population urbaine mondiale est passée à 750 millions en 1950, à 1,3 milliard en 1970 et puis à 3,9 milliards en 2014. L'urbanisation rapide et récente a lieu dans les pays en développement (figures 1 et 2). Les projections de la population urbaine mondiale prévoient une croissance élevée en Asie et en Afrique, respectivement de 1,4 et 0,9 milliard de citadins de 2011 à 2050. Ces deux continents pourraient donc compter 92 % des 2,5 milliards de citadins supplémentaires à l'horizon 2050 bien que leurs

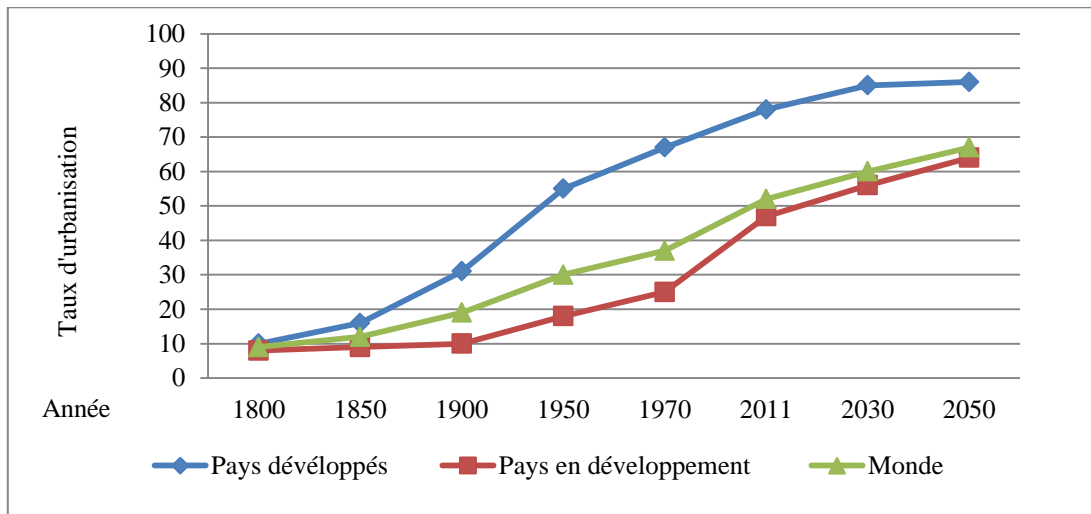
taux d'urbanisation (population urbaine/population totale) restent bas par rapport à d'autres zones géographiques (tableau 1). A eux seuls, trois pays : l'Inde, la Chine et le Nigeria contribueront pour 37 % à cette croissance, soit 404 millions d'habitants pour l'Inde, 292 millions pour la Chine et 212 millions pour le Nigeria (United Nations, 2014).

Figure 1 : Evolution de la population urbaine du monde de 1900 à 2050



Source: Bairoch, 1996; Salat, 2005; United Nations, 2014

Figure 2 : Evolution des taux d'urbanisation de 1800 à 2050



Source : Tabutin, 2003 ; United Nations, 2012.

Les deux figures (1 et 2) montrent l'évolution de la population urbaine du monde et des deux grandes zones géographiques (pays développés et pays en développement). La figure 1 montre une augmentation de la population urbaine au niveau mondial et dans les pays en développement depuis 1950 qui devient exceptionnelle à partir de 1970. L'allure de la courbe pour les pays développés ne change pas dans ces périodes. Elle tend à un ralentissement depuis 2011. Ces observations sont identiques pour le taux d'urbanisation d'après la figure 2. Remarquons

seulement qu'au moment où le taux a triplé de 1800 à 1900 dans les pays développés, il est passé de 8 à 10 % seulement dans les pays en développement. En 1950, il était déjà de 55 % dans les premiers contre 18 % dans les seconds.

Tableau 1 : Taux d'urbanisation par zones géographiques de 1950 à 2050

Zone géographique	Proportion de la population urbaine (%)					Taux d'accroissement <sup>7</sup> (%)			
	1950	1970	2011	2030	2050	1950-1970	1970-2011	2011-2030	2030-2050
Afrique	14,4	23,5	39,6	47,7	57,7	2,47	1,27	0,98	0,96
Asie	17,5	23,7	45,0	55,5	64,4	1,52	1,57	1,1	0,74
Europe	51,3	62,8	72,9	77,4	82,2	1,02	0,36	0,31	0,30
Amérique Latine/Caraïbes	41,4	57,1	79,1	83,4	86,6	1,61	0,8	0,28	0,19
Amérique du Nord	63,9	73,8	82,2	85,8	88,6	0,72	0,26	0,22	0,16
Océanie	62,4	71,2	70,7	71,4	73,0	0,66	-0,02	0,05	0,12

Source : United Nations, 2012, p.11

Le tableau 1 montre une augmentation du taux d'urbanisation dans toutes les grandes régions du monde depuis 1950. En Amérique Latine et dans les Caraïbes, le rythme d'urbanisation qui était rapide entre 1950 et 1970, a baissé au cours de la phase suivante (baisse du taux d'accroissement de cette proportion de la population urbaine). L'urbanisation s'est accélérée en Afrique et en Asie entre 1950 et 1970 et les projections attribuent à ces deux continents un taux d'accroissement supérieur à ceux des autres zones géographiques. Selon les projections, globalement, l'urbanisation connaîtra un essoufflement dans toutes ces grandes régions du monde partout par rapport à la période passée.

### 1.1.3.2. Les grandes villes du monde

La croissance de la population urbaine va de pair avec celle des villes qui s'étalent sur de grandes superficies tout en élargissant leurs activités en quantité et en diversité. Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, on assiste à l'émergence de grandes métropoles, particulièrement en Europe et en Amérique du Nord (Bairoch, 1996). Depuis 1950, les grandes agglomérations se trouvent de plus en plus dans les pays en développement (figure 3, 4 et 5).

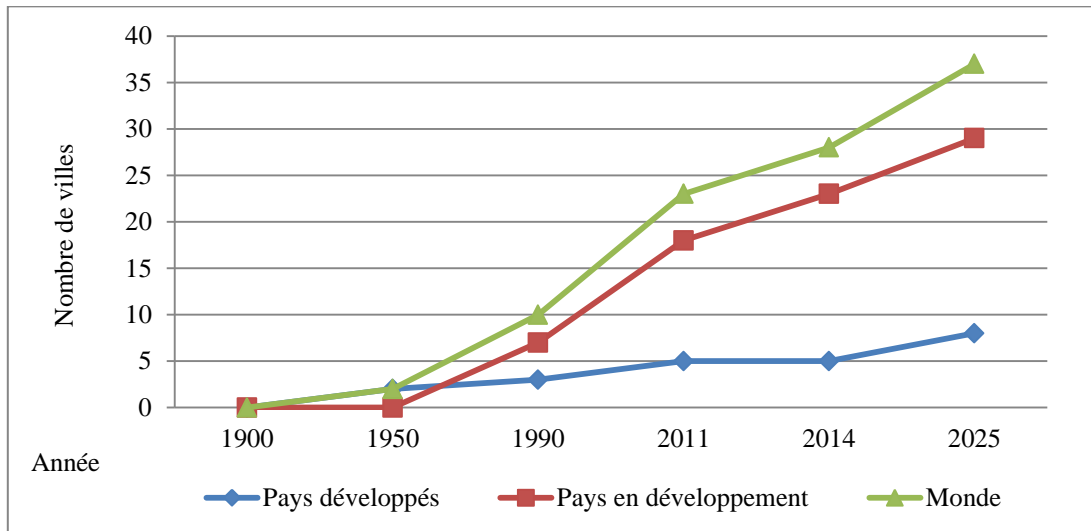
Selon la taille de leur population, on constate qu'en 1900, seulement 14 villes<sup>8</sup> avaient plus d'un million d'habitants chacune. Elles étaient 80 en 1950 (Bairoch, 1996, pp. 45, 55, 59). Leur croissance a été spectaculaire de sorte qu'on en dénombrait 270 en 1990 et 468 en 2014. Elles seront 662 en 2030 (United Nations, 2014). D'après ces deux sources, aucune ville n'avait 10

<sup>7</sup> TCAM =  $\left( \sqrt[n]{\frac{p_2}{p_1}} - 1 \right) \times 100$  :  $p_2$  = dernière population,  $p_1$  = population précédente ou de départ,  $n$  = intervalle/années

<sup>8</sup> Londres, New York, Paris, Berlin, Chicago, Vienne, Tokyo, Saint-Pétersbourg/Leningrad, Philadelphie, Birmingham, Manchester, Moscou, Pékin et Calcutta.

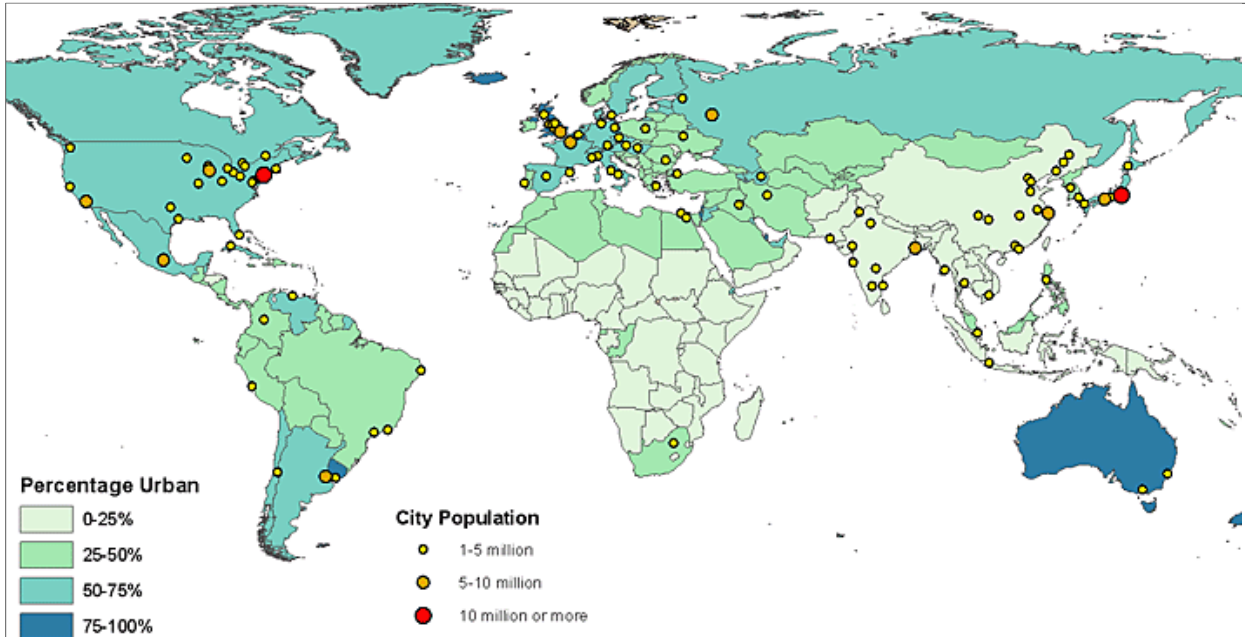
millions d'habitants en 1900. Elles n'étaient que 2 en 1950, New York et Londres, localisées dans les pays développés. En 1990, ces derniers comptaient seulement 3 villes multimillionnaires contre 7 pour les pays en développement, puis respectivement 5 contre 18 en 2011 et 5 contre 23 en 2014. D'après les projections des Nations Unies, elles seront 8 contre 29 en 2025 (figure 3).

Figure 3 : Agglomérations de plus de 10 millions d'habitants



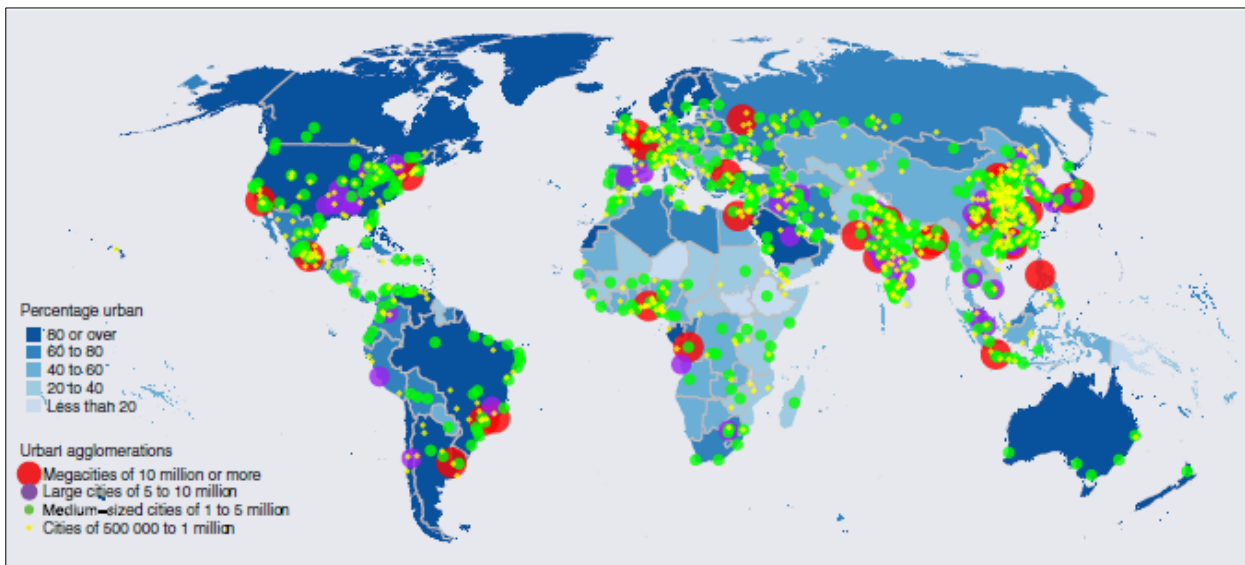
Source : Bairoch, 1996 ; United Nations, 2012; 2014.

Figure 4 : Grandes villes du monde en 1960



Source : United Nations, 2011

Figure 5 : Grandes villes du monde en 2014



Source : United Nations, 2014

Les figures 4 et 5 permettent de constater l'ampleur de la multiplication des villes dans les pays en développement. L'Afrique qui n'avait que 3 villes ayant une population comprise entre 1 et 5 millions en 1960, en compte actuellement une quarantaine. Sur 28 mégapoles de plus de 10 millions au niveau mondial, 3 se trouvent en Afrique, 16 en Asie, 4 en Amérique latine, 3 en Europe et 2 en Amérique du Nord. Sept des dix premières mégapoles du monde se localisent dans les pays en développement. Ces dix mégapoles sont : Tokyo, 38 millions d'habitants, Delhi, 25 millions d'habitants, Shanghai, 23 millions d'habitants, Mexico City, Mumbai et São Paulo ont chacune 21 millions d'habitants, Osaka, 20 millions d'habitants, Beijing à peu près 20

millions d'habitants puis New York et Le Caire avec 18, 5 millions d'habitants chacune. Les 10 agglomérations de plus de 10 millions d'habitants en totalisaient 153 millions en 1990, soit 7 % de la population urbaine du monde. En 2014, on comptabilise 28 agglomérations de plus de 10 millions d'habitants qui regroupent 453 millions d'habitants, soit 12 % de la population urbaine du monde (United Nations, 2014).

Cette analyse de l'urbanisation du monde indique que les pays en développement, bien qu'ils restent les moins urbanisés par rapport au reste du monde, ont fait un pas de géant depuis la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. On peut se demander quels sont les facteurs qui ont provoqué cette urbanisation rapide. Les deux sections suivantes examinent les rapports entre ce changement et la théorie de la modernisation.

## **1.2. La théorie de la modernisation**

La modernisation est une théorie du développement qui a marqué le monde depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Il s'agissait d'un nouveau modèle de développement traduisant le passage du traditionalisme au modernisme à l'image des pays développés. Le développement était vu comme la nécessité de trouver des modes opérationnels de transférer les recettes du progrès vers la majorité de l'humanité (Peemans, 2002).

On considérait en ce moment la résistance et l'inadaptation des sociétés traditionnelles et conservatrices au développement de la modernité comme causes du sous-développement, d'où la nécessité des politiques visant la modernisation économique, sociale, administrative, politique et culturelle, ainsi que le changement des mentalités (Bajoit, 1997). Le transfert de la modernité fut donc la première préoccupation de ce modèle de développement idéal et global. Certains auteurs l'assimileront à l'« extension planétaire du système d'économie de marché ou au contraire un impératif moral, synonyme de lutte contre la pauvreté et la misère à l'échelle mondiale » (Azoulay, 2000, p.28) ; ou dans le même ordre d'idées, une sorte d'occidentalisation du monde, l'Occident imposant sa culture (Latouche, 1989).

C'est dans ce contexte qu'émergea, dans les années 1950 aux Etats-Unis d'Amérique, une école de pensée, dite de la modernisation, pour mobiliser les conditions de modernisation des pays, essentiellement ceux du Tiers-monde. Se référant à Huntington (1976), Tabutin (2003, p.25) présente les multiples facettes de la modernisation en ces termes : « la modernisation est un *processus par étape et unidirectionnel*, toute société allant d'un point à un autre, d'un stade primitif (rural ou famille élargie par exemple) à un point final (urbain ou famille restreinte). Elle est un *processus d'homogénéisation* (toutes les sociétés finiront par se ressembler) et de *convergence* vers le modèle occidental (européen ou américain). Elle est un *processus irréversible* : une fois démarrée, elle ne peut être arrêtée (le rythme peut varier dans le temps ou



dans l'espace, mais pas la direction). Elle est aussi un *processus graduel*, plutôt lent, 'non-révolutionnaire' ».

La modernisation est une réplique du passé en tant que succession de grands changements politiques et socio-économiques qui ont caractérisé l'Europe occidentale et l'Amérique du Nord au cours des Temps Modernes du XVI<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> siècle. Ces changements se sont étendus aux autres pays européens, et au reste du monde, Amérique latine, Asie et Afrique, aux XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles (Eisenstadt, 1966). La modernisation, dans le contexte des années 1950, s'inscrit dans la situation économique et politique de cette époque liée à la fin de la Seconde Guerre mondiale et à la Guerre Froide. La théorie de la modernisation a été éminemment soutenue par le Gouvernement américain pour s'attirer la sympathie ou l'amitié de nouveaux Etats du Tiers-monde qui venaient d'accéder à l'indépendance (Chuanqi He, 2011). Elle servira ainsi à l'extension du capitalisme contre le socialisme.

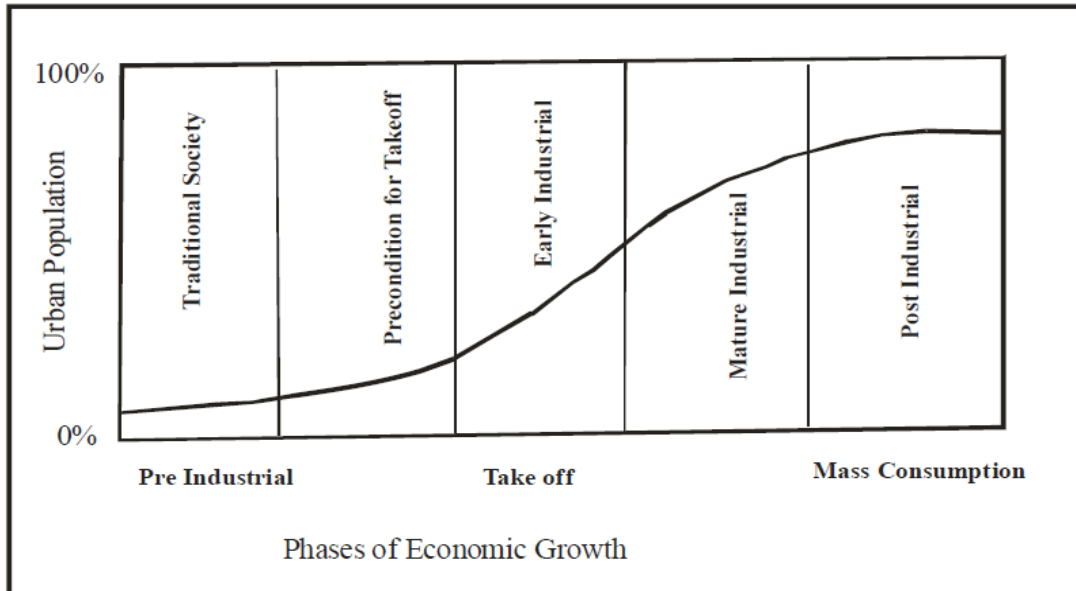
La modernisation se répercuta sur différents domaines : économie (industrialisation et expansion du capitalisme), politique (courant des démocraties), démographie (transitions démographique, migratoire), sociologie, psychologie... La croissance économique, alors synonyme du développement, a été privilégiée dans ces théories ou stratégies de modernisation initialement élaborées par les économistes. C'était dans la logique que la croissance économique permettait d'améliorer les niveaux de vie, d'augmenter 'l'étendue des choix humains selon Arthur Lewis', et de contribuer à l'augmentation des ressources pouvant être orientées dans d'autres domaines : éducation, santé, environnement, aide et coopération internationale (Brasseul, 2008, p.22).

C'est dans ce cadre que la théorie de la modernisation préconise l'industrialisation comme moteur du changement et de l'urbanisation tel que l'affirmaient Kelley & Williamson (1984, p.179) « *industrialisation (and manufacturing employment growth) has been the 'engine of urbanisation' in the past and will continue to be so in the future* ». Pour les théoriciens de la modernisation, l'expansion urbaine résulte de la transition de la société traditionnelle à la société moderne (Berliner, 1977). Ils considèrent l'industrialisation comme une condition de création d'opportunités d'emplois pour attirer en ville la main-d'œuvre agricole (Gelderblom & Kok, 1994). Les trois concepts « industrialisation, urbanisation et modernisation » sont donc interconnectés et souvent employés dans la littérature comme synonymes (Tabutin, 2003, p.26).

L'économiste Walt Rostow fut l'un des plus célèbres théoriciens de la modernisation grâce à son livre, *The Stages of Economic Growth (1960)*, et à sa théorie qui présente les conditions et les cinq étapes de la croissance économique basée sur le progrès de l'industrialisation. Comme le montre la figure 6, ces étapes commencent par la société traditionnelle (1), puis la mise en place des conditions préalables au décollage (2), le décollage (3), la marche vers la maturité (4) et

enfin l'ère de la consommation de masse (5). A partir de la théorie de Rostow, Dutt & Noble (1996) établissent les phases du processus d'urbanisation (schéma de la croissance de la population urbaine assimilé à la transition démographique) en fonction du degré de développement industriel.

Figure 6 : Les étapes de la croissance économique de Rostow en rapport avec le degré d'urbanisation



Source : Dutt & Noble, 1996, p.8, cité par Tettey, 2005, p.20.

Ce cheminement concrétise l'importance de l'urbanisation dans le processus de modernisation. Il présente l'expansion urbaine comme résultat de la transition de la société traditionnelle à la société industrielle et comme facteur de la modernisation du pays.

### 1.3. Interaction entre la modernisation et l'urbanisation

#### 1.3.1. La modernisation comme facteur de l'urbanisation du Tiers-monde

Le lien entre la modernisation et l'urbanisation passe par l'étude du contexte économique des espaces ruraux et urbains. Pour les théoriciens de la modernisation, la migration vers les milieux urbains est le principal facteur de l'urbanisation et de la modernisation de la société « *...a nation must experience large-scale migration to urban areas before it can become a modern (industrial) society* » Bradshaw (1987, p.225). Dans leur logique, l'exode rural était la voie principale à la modernisation et effectivement à l'accélération de l'urbanisation des pays du Tiers-monde.

Les économistes classiques considéraient que les flux migratoires contribuaient à la fois à la croissance urbaine et à la croissance économique « *By migrating from regions of low marginal productivity and low wages to regions with higher marginal productivity and wages, mobile*

*labor increase the total output of the society. Of two societies alike in all other respects, the one with the higher degree of mobility would enjoy the higher income* » Berliner, 1977, p.448. Dans ce sens, la migration s'inscrit donc dans une théorie du capital humain qui repose sur l'évaluation des coûts et des bénéfices liés à la migration potentielle et sur les gains escomptés (Piché, 2012 ; Slotnik, 2003). La migration est conçue comme une forme d'investissement qui vise à accroître la productivité des ressources humaines par la recherche de meilleures opportunités d'emplois (Sjaastad, 1962). L'écart des salaires ou des revenus entre le secteur urbain et le secteur rural est alors le facteur de l'exode rural (Berliner, 1977 ; Spengler & Myers, 1977). Autrement dit, les gens migrent des campagnes vers les zones urbaines et industrialisées à la recherche de salaires élevés.

Cette théorie d'écart de salaires a été très critiquée car au moment où les écarts de salaires et les migrations persistent, le chômage et le sous-emploi prévalent en ville (Ledent, 1990). Pour Harris et Todaro, (1970), c'est plutôt la probabilité et l'opportunité de trouver un emploi surtout dans le secteur informel (très ouvert en ville) qui poussent à la migration, car même en cas de chômage ou de sous-emploi, les migrations ne s'arrêtent pas et ont au contraire plutôt tendance à s'accélérer. Cette thèse suppose que les migrants s'insèrent au départ dans le secteur informel dans l'attente d'un éventuel véritable emploi. Cette assertion est aussi relativisée, car les emplois du secteur informel ne sont pas destinés aux seuls immigrants récents (Ledent, 1990).

L'influence de la modernisation sur la migration rurale-urbaine n'est pas exclusivement liée à l'écart des salaires ou aux dispositifs économiques. Les villes modernes sont dotées d'institutions porteuses de la modernité comme des écoles, usines, centres sportifs et de loisirs, et des mass-média, qui s'ajoutent au secteur tertiaire très ouvert (y compris l'informel), susceptibles d'attirer des immigrants. D'autres facteurs culturels et sociodémographiques ont été identifiés depuis les années 1960 et 1970, comme le cas des jeunes qui s'éloignent de la gérontocratie des sociétés rurales pour jouir de l'indépendance et projeter leur futur en ville ; les femmes échappant à la discrimination sexuelle en milieu rural ou rejoignant leur maris ; les chances d'amélioration des conditions de vie en ville et la jouissance de la modernité de la ville et de ses opportunités potentielles, '*bright light theory of urbanization*' (Becker & Morrison, 1995 ; Bradshaw, 1987 ; Byerlee, 1974; Fox, 2011).

Il importe de souligner cependant qu'à part ces facteurs liés à la modernisation, la littérature récente fait état de facteurs climatiques liés à la migration, notamment durant des périodes de grande sécheresse dans les pays désertiques (Barrios, Bertinelli & Strobl, 2006). On évoque aussi des facteurs politiques liés aux tensions ethniques et les guerres qui ont caractérisé la période post indépendance et qui persistent dans plusieurs pays (Fay & Opal, 2000). Tous ces facteurs poussent une masse de gens à chercher l'exil en ville, aussi bien pendant ou à la fin des

conflits, et à finir par s'y installer durablement. L'exemple type de ce genre de migrations est le Rwanda après la guerre et le génocide de 1994 où toutes les villes du pays ont connu une croissance spectaculaire alimentée par les déplacements pendant la guerre et le retour des réfugiés ensuite (cfr 2.2.3.).

En définitive, la modernisation entretient un lien fondamental avec l'urbanisation. Plus les villes se développent, plus elles attirent les migrants et plus l'urbanisation s'accélère dans le pays. En revanche, les défis urbains liés à la pauvreté, au chômage et à l'exclusion poussent aussi aux mouvements inverses. Des cas de flux villes-campagnes qui s'observent déjà dans les pays industrialisés depuis les années 1960, apparaissent aussi actuellement dans différents pays africains (Beauchemin, 2003). Cette situation qui relève des atouts et des contraintes urbains pousse à aller plus loin et à analyser l'impact du rapport entre la modernisation et l'urbanisation d'une part et le développement économique qui en est le fondement de base, d'autre part.

### **1.3.2. La théorie de la modernisation vis-à-vis de l'urbanisation rapide du Tiers-monde**

La théorie de la modernisation a fait l'objet de débats de deux tendances différentes. La première considère que les politiques de modernisation qui préconisaient l'urbanisation, à travers des flux migratoires vers les villes, ont provoqué des situations d'appauvrissement et de sous-développement dans les zones rurales. La deuxième considère que la modernisation a contribué à l'accélération de l'urbanisation, à l'expansion du capitalisme, à la visibilité du rôle de la ville dans la mondialisation et à la croissance économique.

#### **1.3.2.1. L'urbanisation rapide comme facteur de sous-développement**

L'accélération de l'urbanisation suite à la modernisation a été critiquée par les théoriciens du « biais urbain » et de la « dépendance » considérant l'exode rural comme la résultante du surinvestissement dans les zones urbaines aux dépens des zones rurales. Les villes se sont donc transformées en pôles attractifs et les campagnes en milieux répulsifs.

##### **A. La théorie du biais urbain (*Urban Bias*)**

Cette théorie a été développée par l'économiste Michael Lipton (1977, 1984). Suite à l'analyse de l'allure de l'urbanisation des pays en développement dans les années 1960 et 1970, Lipton a évoqué un biais en faveur de la ville en dénonçant le surinvestissement de l'essentiel des ressources nationales dans les zones urbaines. L'effet du biais urbain s'identifie par la disparité entre la ville et la campagne en ce qui concerne la consommation, les salaires et le niveau de productivité (Lipton, 1977, pp.145-159). Cette disparité résulte des politiques publiques qui privilégient des grands investissements en ville aux dépens de la campagne et du secteur productif agricole (Lipton, 1984, pp. 140-141) et des politiques de taxation qui précarisent les

paysans ruraux par rapport aux citadins (Lipton, 1977, pp.270-327). Ces biais en faveur de la ville sont synthétisés de la manière suivante :

- « les politiques des prix agricoles pénalisent le producteur par rapport à ce qu'il pourrait obtenir sur le marché international ;
- les organismes de stabilisation des cours des produits agricoles prélèvent abusivement des marges élevées au détriment des agriculteurs et ces fonds sont réinjectés par l'Etat de façon majoritaire en milieu urbain ;
- la politique d'investissements productifs excessivement centrée sur le secteur moderne industriel, pour l'essentiel localisé en ville, au détriment des investissements dans l'agriculture ;
- la politique d'équipement trop exclusivement consacrée au milieu urbain, sans considération des opportunités plus rentables ailleurs, et sans récupérer ces coûts dans le milieu d'accueil de ces investissements » Paulais (1995, p.76).

En bref, selon la théorie du biais urbain, les villes seraient 'prédatrices' des ressources ; le surinvestissement dont elles seraient l'objet cause la pauvreté dans les campagnes, prive leurs populations des besoins de base et les pousse à l'exode rural, d'où l'urbanisation rapide.

## **B. La théorie de la dépendance**

Dans leur critique de la modernisation et de l'urbanisation, les tenants de la théorie de la dépendance abondent dans le même sens que les théoriciens du biais urbain. La théorie de la dépendance est née en Amérique Latine dans les années 1950. Parmi ses tenants latino-américains figurent Raul Prebisch, Celso Furtado, Theotonio Dos Santos et Faletto H. Cardoso. Y adhèrent aussi l'Egyptien Samir Amin, l'Allemand Andre Gunder Frank et l'Américain Immanuel Wallerstein, lequel développa une autre version connue comme « théorie du système-monde » ou « *world-systems theory* »<sup>9</sup>.

Selon cette théorie, le Tiers-monde est perdant et dépendant dans ses relations avec l'Occident exploitant ses ressources à travers le colonialisme, l'impérialisme et les mauvais termes du commerce. Contrairement à la théorie de la modernisation qui présente le capitalisme comme facteur de croissance et les pays riches comme de bons partenaires au développement, la théorie de la dépendance considère que le capitalisme ruine le Tiers-monde et que les investissements des pays riches affectent à la fois la croissance économique des pays pauvres et leurs paysans en faveur des villes (Favreau, 2004 ; Firebaugh, 1979 ; Joshi, 2005 ; Petras, 1981).

Les pays colonisateurs sont restés en contact avec leurs anciennes colonies en les encadrant et en assurant des investissements, l'industrialisation y étant moins développée. Dans une visée

---

<sup>9</sup> Joshi, (2005) *Theories of development: Modernisation vs dependency*, <http://infochangeindia.org/defining-development/theories-of-development-modernisation-vs-dependency.html> (12/01/2015).

de modernisation qui s'oriente vers la croissance économique plutôt que vers l'amélioration des conditions socio-sanitaires, les gouvernements, comme en Afrique, misaient sur l'industrie d'exportation. On s'orientait ainsi vers l'industrie minière et vers l'agriculture de rente aux dépens de l'agriculture de subsistance (Bocquier & Traoré, 2000). Cette négligence de l'agriculture de subsistance devait avoir des conséquences sur les zones rurales, supposées même d'approvisionner les zones urbaines, et de provoquer par la suite l'exode rural.

Dans le contexte d'urbanisation, la théorie de la dépendance argumente que l'investissement extérieur contribue au développement de l'urbanisation et des services (informels) ; que l'investissement dans l'agriculture aboutit à l'accaparement des terres des paysans qui, par la suite, migrent vers les villes ; et que l'investissement en ville attire les immigrants (Bradshaw, 1987). Timberlake & Kentor (1983) ne sont pas en faveur de l'urbanisation à grande échelle qui pose un défi pour les pays du Tiers-monde, car elle exige une demande onéreuse en ressources pour assurer des services urbains alors que ces ressources seraient plus bénéfiques si elles étaient investies dans d'autres programmes comme l'agriculture.

### **C. Discussion des trois théories**

Bradshaw (1987, p.227-237)<sup>10</sup> analyse l'influence de chacune des 3 théories (modernisation, biais urbain et dépendance) sur le processus de l'urbanisation et le développement dans 61 pays en développement entre 1960 et 1980. Son étude confirme la contribution de la modernisation à l'urbanisation et à la croissance économique. Elle soutient les deux théories, de la dépendance et du biais urbain, en ce qui concerne l'expansion urbaine dans les pays du Tiers-monde par rapport à leur croissance économique, ou « une urbanisation rapide sans développement » comme l'a souligné Lipton (1977). L'analyse montre également comme effet de l'urbanisation, la disparité en termes de production entre villes et campagnes et l'investissement étranger dans les industries. Elle montre ainsi, que les gens migrent des campagnes vers les villes en espérant gagner une vie meilleure, mais que des investissements extérieurs dans l'agriculture ne jouent pas sur l'exode rural. Autrement dit, à elles seules, les conditions agricoles défavorables n'ont pas poussé à la migration vers la ville. Il existe bien d'autres motivations sous-jacentes. Ensemble, ces trois théories soulignent l'importance de l'exode rural sur le processus de l'urbanisation des pays en développement.

De toutes ces observations, il y a lieu de constater que, dans les pays en développement, les grands investissements se font dans les villes, mais que cela ne garantit pas de bonnes conditions

---

<sup>10</sup> Bradshaw a procédé par un test de régression sur les données de panel « *Panel regression model* » utilisé pour des études identiques (voir Bornschier et al, 1978 et Rubinson et Holtzman 1981). L'analyse a porté sur les indicateurs de développement économique, du taux d'urbanisation, d'emploi dans les secteurs industriel et de service, la structure de dépendance d'investissement et des exportations agricoles.

de vie aux citoyens qui se retrouvent même en grand nombre dans le secteur informel et au chômage. Nombre d'entre eux se transforment en urbains pauvres et optent dans certains cas pour l'exode urbain (Potts, 2013). La validité de ces trois théories n'est donc pas un fait figé. Elles doivent être placées dans un cadre spatial et temporel spécifique, car tous les pays n'ont pas eu un même rythme d'urbanisation. De plus, la situation des décennies 1960-1980 n'est plus la même aujourd'hui.

On assiste actuellement au changement des rapports villes – campagnes malgré les différents contextes économiques. Les flux qui s'opèrent entre les zones urbaines et rurales traduisent des relations bi-directionnelles. Le développement des transports, de la communication et de la technologie réduit progressivement les disparités. Actuellement, on peut accéder aux atouts de la modernité tout en restant en milieu rural contrairement à des périodes passées où ces atouts se confinaient en milieux urbains (Paulais, 1995). De plus, l'urbanisation rapide qui a marqué la période 1950-1975 dans les pays en développement peut être considérée comme le démarrage du processus d'urbanisation, lequel se stabilise progressivement. Le rythme de cette période n'est pas le même aujourd'hui (tableau 1). Ceci a été également le cas dans les pays aujourd'hui développés qui ont connu une urbanisation très rapide au cours de la période de 1840 à 1900 pour ralentir par la suite (Bocquier & Eggerickx, 2013).

Ainsi, contrairement à la théorie de la modernisation qui a connu une alternative conceptuelle au fil du temps en s'imbriquant dans la globalisation, les deux théories classiques du développement, la « théorie du biais urbain » et la « théorie de la dépendance » sont aujourd'hui dépassées. Elles ont permis, tout simplement, d'approfondir les aspects critiques de l'urbanisation et de la théorie de la modernisation mais elles ne seront pas mobilisées dans la suite de cette recherche.

### **1.3.2.2. L'urbanisation comme facteur de développement**

Les critiques à l'égard des effets de l'urbanisation dans le processus de développement ont affecté les politiques d'investissement dans les villes pendant les décennies 1970-1980. Comme le souligne Dorier-Apprill (2009), les bailleurs de fonds se sont montrés réticents aux projets de développement urbain. Après cette période de stagnation, l'image de la ville et l'importance de l'urbanisation comme facteur de développement économique ont été réhabilitées. La perspective d'une ville consommatrice des ressources du pays s'est transformée en celle d'une ville « moteur économique et un indispensable point d'accès à l'économie globale » (Charmes, 2011, p.92).

Bien qu'il soit difficile d'établir concrètement des relations causales entre croissance urbaine et croissance économique, les indicateurs statistiques de production (PIB, PNB) et de développement humain (IDH) témoignent de quelques corrélations étroites. Plus un pays se

développe, plus il s'urbanise et plus la part de son PNB produit dans ses villes augmente. Cette part atteint 55 % dans les pays à bas revenus, 75 % dans les pays à revenus intermédiaires et 85 % dans les pays les plus riches (Paulais, 2006). Le rapport de l'ONU-Habitat sur l'état des villes du monde 2010/2011 présente l'urbanisation comme le résultat du processus de développement par l'analyse de l'évolution concomitante du PIB. L'Asie sert de référence pour son urbanisation rapide et son rythme de développement économique (UN-Habitat, 2012, p.153).

L'analyse de l'urbanisation par zone géographique confirme cette constatation. Les pays développés sont les plus urbanisés. L'Amérique du Nord est, par exemple, urbanisée à 82 % contre 40 % et 48 % respectivement pour l'Afrique et l'Asie (United Nations, 2014). En guise d'exemple par pays (tableau 2), les taux d'urbanisation des pays producteurs de pétrole dans le monde arabe (Emirats Arabes Unis, Koweït, Qatar) dépassent 70 % contre 11 % au Yémen qui n'en produit pas. En Amérique Latine, l'Argentine, le Chili et le Venezuela sont riches et plus urbanisés que la Bolivie et le Paraguay qui sont pauvres et moins urbanisés. En Afrique, le Gabon, l'Afrique du Sud et les pays du Maghreb ont des taux d'urbanisation, des PIB par habitant et les niveaux de développement humain plus élevés que ceux des autres pays (Moriconi-Ebrard, 1993 ; ONU-Habitat, 2010).

Tableau 2 : Rapport entre IDH, PIB et Taux d'urbanisation par pays sélectionnés

Catégorie des pays	Pays	IDH 2013	Classement IDH 2013	PIB par habitant (\$) 2011	Taux d'urbanisation 2012%
Pays producteurs de pétrole	Qatar	0,834	36	104300	99
	Emirats Arabe Unis	0,818	41	48800	85
	Koweït	0,79	54	42200	98
	Yémen	0,458	160	2300	33
Pays d'Amérique Latine	Argentine	0,811	45	17700	93
	Chili	0,819	40	17400	89
	Venezuela	0,748	71	12700	94
	Bolivie	0,675	108	4900	67
	Paraguay	0,669	111	5500	62
Pays d'Afrique	Gabon	0,683	106	16400	86
	Afrique du Sud	0,629	121	11100	62
	Algérie	0,713	93	7400	74
	Sénégal	0,47	154	1900	43
	Rwanda	0,434	167	1400	19

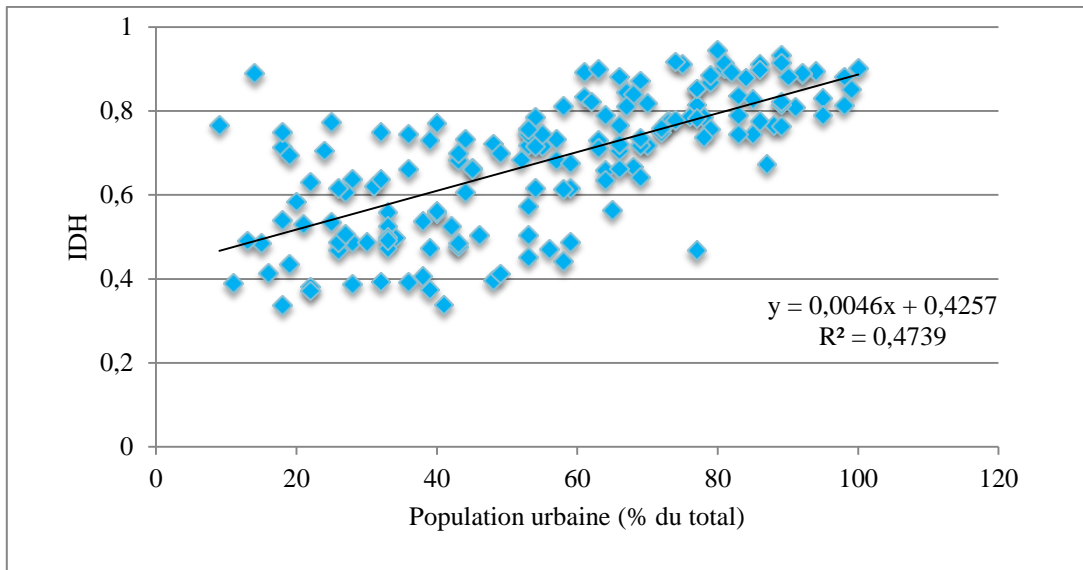
Source : World Bank, *Urban population*, <http://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS> ; Produit Intérieur Brut (PIB) par habitant <http://www.indexmundi.com/g/r.aspx?v=67&l=fr> ; PNUD (2013), *Rapport sur le développement humain 2013. L'essor du Sud : le progrès humain dans un monde diversifié*, Communications Development Incorporated, Washington DC.

L'analyse du lien entre l'urbanisation et ces indices de développement (humain et économique) sur 163 pays prouve une association positive comme le montrent les figures 7 et 8. La courbe de



tendance confirme que les indices sont élevés parallèlement à l'évolution du niveau de l'urbanisation.

Figure 7 : Rapport entre IDH et taux d'urbanisation par différents pays du monde

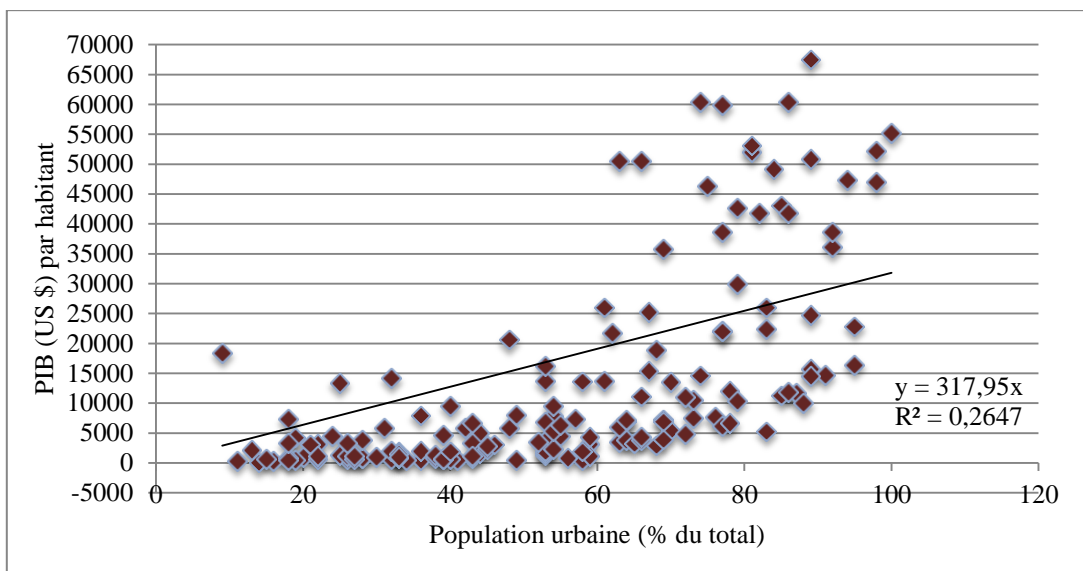


Source : Banque Mondiale, Population urbaine (2013) ;

<http://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.PCAP.CD> (20/04/2015);

IDH, 2014 L'Espoir, Economie, Politique, Média, Classement mondial des pays par PIB et par PIB par habitant, <http://lespoir.jimdo.com/2014/10/13/classement-mondial-des-pays-par-pib-et-par-pib-par-habitant/> (20/04/2015).

Figure 8 : Rapport entre PIB par habitant et taux d'urbanisation par zones géographiques



Source : Banque mondiale, PIB par Habitant (2013) et population urbaine (2013)

<http://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.PCAP.CD> (20/04/2015)

L'urbanisation rapide va de pair avec l'expansion des métropoles qui deviennent des grands acteurs économiques dans le système actuel de globalisation. Elles coordonnent les principales transactions internationales et sont capables d'affecter l'avenir du pays en termes de développement. Elles sont des places de grands investissements économiques, particulièrement

ceux qui sont liés aux marchés, à la finance et au crédit (Badcok, 2002). Elles génèrent plus de 80 % du PNB mondial (McKinsey Global Institute, 2011). Elles sont ainsi indissociables du développement du secteur industriel et tertiaire. Depuis les années 1980, le développement des villes a stimulé la structure des exportations. Il a contribué à la diminution des droits de douane moyens pour plus de la moitié dans les pays en développement et de près de deux tiers dans les pays industrialisés. La part des exportations de produits manufacturés a triplé dans les pays à revenus faibles et moyens alors que celle des exportations de services a doublé (Hobson & Phillipson, 2006, p.46).

Bien que les critiques des effets de l'urbanisation accélérée aient perdu de leur pertinence face au rôle économique des villes, la modernisation de ces dernières ne se passe pas dans un climat serein. Les politiques et les stratégies de modernisation urbaine induisent plusieurs enjeux en termes de planification des villes et de développement de leurs populations.

#### **1.4. La modernisation urbaine : cadre théorique de l'étude**

Après la présentation des considérations globales de la modernisation et de l'urbanisation dans ces trois premières sections, nous passons à la modernisation urbaine qui est à la jonction des deux. Nous montrons d'abord l'origine de ce concept à partir duquel nous définissons ensuite le cadre théorique de cette étude.

##### **1.4.1. Emergence et signification du concept de modernisation urbaine**

Au départ, l'orientation politique de la modernisation a été le développement endogène des pays. Ce développement était marqué par les relations villes-campagnes et tendait vers l'accélération de l'urbanisation. Un changement s'est produit depuis les années 1980 marqué par l'ouverture des pays vers l'extérieur et l'entrée en force des acteurs globaux dont la ville moderne devient le champ d'action. Il s'agit du processus de la modernisation urbaine. Pour explorer ce processus, nous nous inspirons des travaux de Jean-Philippe Peemans (1995, 2002, 2008, 2010) qui ont le mérite de tracer l'évolution de la théorie de la modernisation à la modernisation urbaine tout en exposant les critiques fondamentales de ses théories. Nous nous inspirons de sa perspective dans l'analyse de la modernisation des villes des pays en développement, dont la ville de Kigali.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, la modernisation est une théorie qui repose sur une vision dualiste. Elle oppose le secteur traditionnel (qui ne s'adapte pas au développement) et le secteur moderne (qui est porteur du développement). Elle préconise l'industrie considérée comme facteur de croissance et de développement par rapport à l'agriculture, et oppose la campagne à la ville qualifiée comme pôle de développement. Elle est un processus déterminant de changement intégral à base urbaine. Dans la logique de la modernisation, une importance est donc accordée aux rapports entre espaces ruraux et urbains considérés comme des instruments

des politiques de modernisation... les villes étant des supports et des instruments de modernisation nationale (Peemans, 2008, p.11).

La modernisation a été un paradigme dominant jusque dans les années 1980, période dite de modernisation nationale. Le rôle de l'Etat a été fondamental durant les années 50-60. Il s'agissait de la période de l'industrialisation du secteur agricole à travers des réformes agraires et foncières (cas de l'Afrique), et la mise en place des structures d'encadrement de production et de la commercialisation pour contrôler le surplus et pouvoir le mobiliser. Le passage de l'agriculture communautaire à la privatisation des terres a provoqué des migrations intenses campagnes-villes. Pour absorber cette population, on a entrepris de nouvelles réformes d'urbanisation : infrastructures routières, restructuration de la ville autour des axes de circulation, etc. (Peemans, 1995, pp.21-23).

Les années 1965-1980 ont été marquées par une crise de la modernisation nationale. Les pays n'étaient plus en mesure de conserver les politiques de modernisation conçues dans le cadre national face à un contexte d'internationalisation économique croissante. On assiste ainsi à une ouverture à l'extérieur, aux systèmes économiques dominés par des firmes transnationales et les pays occidentaux (Raskin, 1979 cité par Peemans, 1995, p.23). Cette période a été caractérisée par l'importation des technologies, l'endettement extérieur et l'accroissement intense du capitalisme dans les processus de production. En agriculture, c'est l'ère de la révolution verte et l'émergence du modèle fermier. Concernant l'urbanisation, on créa des centres d'affaires internationaux, des infrastructures qui s'adaptent à des dynamiques internationales : nouveaux aéroports, grandes autoroutes, etc. On note en même temps la montée des classes moyennes qui se répandent dans les périphéries urbaines. Cela nécessita d'étendre les infrastructures de circulation dans ces périphéries et accéléra la suburbanisation. Par ces activités urbaines et ces modes de peuplement, les villes connaissent des extensions spatiales spectaculaires (Peemans, 1995, pp.24-25).

Cette période a été marquée par une crise rurale et urbaine. C'est à ce moment qu'on a reconnu que « les politiques de modernisation économique, centrée sur l'accélération de la croissance économique à travers l'industrialisation peuvent entraîner une aggravation de la pauvreté et de la disparité des revenus » (Peemans, 1995, p. 25). C'est au vu de ces crises que plusieurs auteurs, comme les théoriciens du biais urbain, critiqueront les nombreux problèmes d'urbanisation en les attribuant à la modernisation. Sachs (1999) souligne que ce phénomène de ville diffuse, consommatrice de l'espace et des ressources, et destructrice de l'environnement a été impulsé par ce modèle de modernisation des années 1950-1980.

Depuis les années 1980, de nouvelles politiques vont introduire une autre forme de modernisation dans les pays du Sud. Pour avoir eu des difficultés à rembourser leurs dettes, de

nouveaux rapports de force seront imposés à ces pays pour accélérer la croissance à l'intérieur et entretenir des rapports économiques avec l'extérieur. Il s'agit d'une nouvelle approche de la modernisation qui consiste en passage de la « modernisation nationale » à la « néo-modernisation transnationale » ou du passage « d'un type de modernisation centré sur l'Etat-nation, à un type de modernisation centré sur le « Marché global » (Peemans, 2010, p.28). Ce changement marqué par le renforcement de l'influence des acteurs transnationaux sur le plan économique, et internationaux sur le plan politique, renvoie à la globalisation néolibérale induite par le « Consensus de Washington »<sup>11</sup> (Nahavandi, 2009). Les Plans d'Ajustement Structurels (PAS) qui auront des répercussions notoires dans les pays en développement s'inscrivent dans ce cadre.

#### **Encadré 1 : La globalisation néolibérale**

« En 1981, le Président américain, Ronald Reagan réduisit les impôts pour attirer les investissements. D'autres mesures suivirent : baisse des impôts directs sur le revenu et hausse des impôts indirects. Pour équilibrer les finances et répondre à la baisse des recettes fiscales et le rehaussement, les dépenses publiques et les crédits sociaux furent diminués. Suivit la privatisation des entreprises. C'était la fin du capitalisme social et du fordisme. On passait à une mondialisation des finances. C'est dans ce sens que l'on peut parler d'un projet de globalisation que l'on appela le « consensus de Washington », sorte d'alliance entre les firmes internationales, Wall Street et la Réserve fédérale américaine. C'est ce type de globalisation qui devait s'étendre partout dans le monde, s'imposer aux pays en voie de développement et devenir la « nouvelle théorie de développement ». Dans cette vision, on ne conquiert pas des pays, mais des marchés et les moyens ne sont pas théoriquement militaires mais les réglementations internationales. La compétition est la seule force motrice. Dans la globalisation actuelle, le rôle des hommes politiques et des 'think tank' (boîtes à idées) fut primordial » Nahavandi, 2009, pp. 261-262.

Sous l'effet de cette globalisation, l'économie néolibérale devient le courant dominant, l'« international impose ses normes au national, le secteur privé impose ses normes au secteur public, et la modernisation résulte de la pression des contraintes de l'économie internationale et de la compétitivité des entreprises » (Peemans, 2008, p.13). Sur le plan de l'urbanisation, ce modèle néo-libéral influence la perception de l'importance des villes. Il suppose l'émergence de « pôles de performances » compétitifs capables de regrouper des entreprises, de coordonner des activités supranationales et des acteurs qui s'insèrent dans la globalisation (Peemans, 2010, p.28).

C'est à la suite de cette internationalisation des affaires, de la libéralisation des mouvements de population, des services et des investissements, que les zones urbaines

<sup>11</sup> Cfr à cet extrait ci-dessous, « La globalisation néolibérale ».

concentrent l'essentiel de l'activité socio-économique et des populations cosmopolites. Elles sont marquées par une recomposition des paysages urbains sous l'effet des projets infrastructurels complexes et les divers « *hyperspaces*<sup>12</sup> » comme les *malls*, les restaurants *fast-food*, les grands hôtels internationaux (Peemans, 2002, p.409). Cette idéologie néo-libérale de développement des villes dans le cadre de les rendre plus dynamique dans le processus actuel de globalisation - la recomposition des villes globales ou à vocation globale - renvoie au processus de « modernisation urbaine » qui se dynamise spatialement et temporellement du Nord au Sud.

#### **1.4.2. Modèle exogène, réalité endogène et résultat paradoxal : cadre théorique de la modernisation urbaine**

En développant ce cadre théorique, nous montrons comment la modernisation des villes des pays en développement, qui se réfère au modèle étranger en ignorant le contexte local, « l'exogène *versus* l'endogène », aboutit à un paradoxe. Nous l'abordons, en premier lieu, dans le contexte global de la modernisation urbaine des villes du Sud avant de passer à la situation de la ville de Kigali. Nous nous référons également à Peemans (2015 ; 2002), notamment dans ce qu'il qualifie d'« apories de la modernisation face aux réalités indociles dans les Suds ». Il argumente sa position à partir de réalités observées tant en Afrique, qu'en Amérique Latine, ou en Asie du Sud et du Sud-Est.

Peemans (2015, p. 28) met en question des conceptions de la ville qui privilégient les formes urbaines au détriment des habitants. Par ailleurs, dans ces dernières, différentes zones apparaissent comme des « villages réinventés » aux « caractéristiques hybrides ». Il souligne que la modernisation des villes du Sud résulte des politiques impulsées par la néo-modernisation de création des villes qui doivent s'adapter à la concurrence à l'échelle mondiale. Des autorités politiques ont ainsi la responsabilité d'aider à construire ces villes (Peemans, 2015, p.3). Cependant, la recherche de la modernité fait abstraction des réalités locales, notamment la prise en compte de la place et du rôle des « acteurs populaires » dans les projets de développement urbain. La production d'un ordre urbain ne vient que du consensus entre les élites et les experts en référence à l'ordre global. On assiste ainsi à une fracture sociale entre les gagnants et les perdants dans une ville où l'expansion économique est au premier plan et où « les autres composantes de la réalité et de la population urbaine apparaissent comme des résidus marginalisés, exclus et enfouis dans la passivité et l'insignifiance » (Friedmann, 1986 cité par Peemans 2002, pp.407). Ce modèle de planification des villes excluant les acteurs populaires a été à la base de la crise urbaine dans les mégapoles du Sud confrontées depuis quelques

---

<sup>12</sup> Peemans utilise ce concept d'*hyperspace* dans le sens d'« un espace socialement construit qui n'est pas ancré de manière permanente dans un lieu et qui a une sorte de qualité universelle, indépendant de tout lieu spécifique ».

décennies à la croissance démographique alimentée par les migrations campagnes – villes intenses. Cela a provoqué l’expansion incontrôlée d’immenses zones de taudis, de bidonvilles précarisés en termes d’infrastructures urbaines élémentaires (Peemans, 2015, pp.27-29).

- ***Contexte général de la modernisation des villes du Sud et leurs défis***

Les enjeux liés à la modernisation des villes dans les pays en développement découlent, en fait, de la vision des autorités politiques qui est influencée par cette logique de compétitivité économique amenée par la globalisation. Par ailleurs, les institutions urbaines n’ont pas assez de connaissances, de moyens et de capacité à stimuler la modernisation urbaine en favorisant à la fois la croissance économique et les conditions d’existence des populations. La grande priorité est donnée à la morphologie urbaine. On se contente de faire table rase des bâtiments modestes, au nom du renouveau urbain. L’ancienne ville est remplacée par la nouvelle ville d’affaires entourée de résidences chics dans les banlieues. Les plans sont conçus en référence aux mégapoles du Nord (Magnaghi, 2000). Souvent, ce sont les mêmes experts du Nord qui transposent leurs plans dans des contextes purement opposés au Sud. Le rôle des grands investisseurs privés (surtout internationaux) dans ces projets de modernisation des villes est souvent privilégié par les gouvernements.

Cette vision ambitieuse s’accompagne d’exigences et de restrictions urbanistiques qui n’intègrent pas tout le monde. Or, il ne faut pas se tromper, la ville est un lieu d’habitat pour tous, riches et pauvres ! Les exclus n’agissent pas passivement. Ils développent leur propres stratégies de production de l’espace dans l’illégalité, d’où le résultat paradoxal : dans une ville désignée ou à vocation « moderne » il y a cohabitation des entités formelles, pour les gagnants de la modernisation, et des entités informelles, pour les perdants. En effet, malgré le dynamisme et de multiples transformations qui marquent la ville moderne à l’extérieur, elle cache en son intérieur une fragmentation considérable. C’est un lieu plein d’opportunités, mais aussi un lieu d’oppression, d’exclusion, de marginalisation et de pauvreté (Cheru, 2007 ; Swyngedouw & Kaika, 2005).

On peut analyser les défis induits par la modernisation urbaine sous deux angles qui sont interconnectés : les défis sur le plan spatial en ce qui concerne l’expansion urbaine et les disparités résidentielles, et les défis sur le plan environnemental qui relèvent de la disponibilité et de la distribution des services urbains de base.

#### **A. Expansion urbaine et disparités résidentielles**

L’expansion urbaine dans les villes du Sud dérive des défaillances dans la planification urbaine, essentiellement des processus de production des logements dans des situations de pauvreté, d’exclusion et d’illégalité.

La faiblesse des moyens municipaux, le manque de volonté politique et le manque de lutte contre la corruption font que souvent, les schémas directeurs demeurent lettre morte ou bien sont dépassés par les faits avant d'avoir été mis en pratique (Le Bris, 1998 ; 2006). Egalement, l'insuffisance de l'offre de logements formels locatifs abordables aux ménages pauvres fait que ces ménages s'installent sur des espaces urbains interstitiels délaissés ou dans les périphéries lointaines pour s'assurer d'une sécurité résidentielle et éviter une éventuelle expulsion (Dorier-Apprill, 2007).

Les projets d'urbanisation montrent le souci de renouveau urbain. Conformément aux plans d'urbanisme, les opérations de renouveau urbain consistent en l'expulsion des occupants des quartiers centraux et péri-centraux (le plus souvent informels) à rénover ou des nouvelles zones à urbaniser. Dans de nouveaux lotissements, on construit des quartiers d'affaires et des quartiers résidentiels modernes qu'occupent des familles plus fortes économiquement (ACHR, 2007 ; Hassan, 2007). La procédure de recasement des populations modestes évacuées se limite souvent à l'attribution de parcelles nues à bâtir dans la périphérie (Piermay, 1993 ; 2003). Dans d'autres cas, comme dans la ville de Kigali, on ne donne pas de parcelles. Les ménages expropriés reçoivent des frais d'indemnisation et procèdent à la production de nouveaux logements par voie d'auto-construction désordonnée, chacun utilisant ses compétences selon ses moyens et les matériaux à sa disposition.

L'effet de ces modes d'occupation de l'espace n'est pas seulement l'étalement démesuré de la ville. L'émergence des zones modernes à la lisière des agglomérations vis-à-vis de cette prolifération de quartiers irréguliers traduit aussi la fragmentation urbaine et la disparité résidentielle. Il s'agit d'une sorte de bipolarisation entre les fractions urbaines riches et les pauvres, phénomène que Dorier-Apprill (2007) qualifie de « dualisme urbain » : disparité entre les quartiers chics, suffisamment équipés, qui traduisent la modernité, et les quartiers pauvres ou « sous-intégrés » présentant un surpeuplement et installés dans des endroits marginaux et sous-équipés (Dorier-Apprill, 2007, p.327).

## **B. Défis urbains sur le plan environnemental**

L'environnement urbain concerne plusieurs phénomènes susceptibles de poser des problèmes en ville tels que la pollution de l'air, la qualité de l'eau, l'assainissement, les conditions de transport, le bruit, la dégradation des paysages, la préservation des espaces verts et la détérioration des conditions de vie (Metzcer, 1994). Toutefois, pollutions, déchets, enlaidissements et encombrements sont les principales menaces contre l'environnement urbain. Elles nécessitent la disposition d'eau potable et de services d'assainissement (Goffin, 2001).

L'absence de ces services constitue une contrainte supplémentaire au cadre de vie de nombreux citoyens dans les villes des pays en développement. L'ampleur de l'étalement urbain par « bidonvilisation » fait que la majorité de la population se retrouve dans des quartiers spontanés mal desservis en services urbains. Les moyens dont disposent les Etats à pourvoir aux besoins en matière d'environnement sont souvent limités. Beaucoup de grandes villes sont quasiment dépourvues de réseaux d'assainissement collectif. L'assainissement est individuel et dépend du niveau de vie du ménage : puisards pour les eaux domestiques, fosses septiques, étanches et vidangeables ou fosses à fond perdu pour les excréta. L'accès à l'eau potable est limité ou rare dans les quartiers défavorisés. L'inaccessibilité de certains quartiers résidentiels à forte densité du bâti ne facilite pas la collecte des déchets ménagers par des systèmes motorisés (Dorier-Apprill, 2001).

L'implication des acteurs privés dans la gestion urbaine à la suite de la privatisation des services urbains longtemps à la charge des Etats a compliqué la donne. En effet, depuis les années 1980, les Nations Unies et d'autres bailleurs dont la Banque mondiale ont imposé une forme de gouvernance urbaine orientée vers la décentralisation, la privatisation et la participation. Il s'agit du processus de désengagement ou de réduction du rôle de l'Etat dans différentes activités ainsi que la réduction drastique et le recentrage des dépenses publiques consécutivement aux plans d'ajustement structurel. Le but principal était l'implication dans les affaires urbaines d'acteurs privés et associatifs qui sont jugés plus efficaces (Lututala, 2003 ; Delcourt, 2007). Il était question de promouvoir le partenariat public/privé, la gouvernance locale et le rôle de la société civile dans l'aménagement urbain et dans la gestion foncière. Pour la Banque mondiale, il fallait une libéralisation d'une partie du champ d'action de l'Etat et l'émergence de nouveaux acteurs en « laissant à la concurrence et aux mécanismes du marché le soin de sélectionner les nouveaux intervenants » (Jaglin, 1998, p.27).

Dès lors, les grandes multinationales s'engouffrent sur le terrain. Les technologies environnementales sont actuellement assurées, dans plusieurs villes du Sud, par des entreprises privées (par exemple à 70 % au Chili et 80 % au Mexique), la production d'eau et l'assainissement sont devenus un marché à l'échelle planétaire (Bertolini, 1990). Par conséquent, de nombreux ménages pauvres ne bénéficient plus de certains des services gratuits dont ils jouissaient auparavant, notamment l'accès à l'eau des fontaines publiques, l'eau, cette ressource que l'ONU a même déclarée comme un bien « fondamental, essentiel au plein exercice du droit à la vie et de tous les droits de l'homme » pour tous<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Lors de sa soixante-quatrième session, en date du 28 Juillet 2010, l'Assemblée générale des Nations Unies déclara que l'accès à l'eau potable est un droit fondamental, <http://www.un.org/press/fr/2010/AG10967.doc.htm> (12/02/2012).



Cette analyse des défis urbains laisse constater un phénomène durci de l'exclusion des plus pauvres comme un effet néfaste de la modernisation des villes. L'urbanisation spontanée qui marque ces villes est imputable à cette exclusion. Un autre effet à souligner est la précarisation du potentiel environnemental pour la majorité des ménages urbains qui ne bénéficie que des services urbains de moindre qualité. La gestion urbaine s'est imprégnée actuellement de la conception économique libérale donnant la place aux acteurs privés. Le foisonnement de ces acteurs qui ne visent que leurs propres intérêts, fait que les zones urbaines sont très inégalement équipées. L'avantage est aux quartiers urbanisés à l'époque coloniale et aux quartiers planifiés les plus récents alors que les quartiers pauvres des dernières décennies se trouvent pénalisés (Piermay, 2003) ou rayés de la carte pour cause de modernisation urbaine.

- ***La modernisation de Kigali : une œuvre de technocrates pour une compétitivité globale***  
Kigali ne fait pas exception au modèle des autres villes du Sud : compétitivité économique, référence au modèle occidental, technocratie<sup>14</sup> et démarcation des zones formelles et informelles.

L'ambition de moderniser Kigali cadre avec la vision de moderniser l'image du pays en assurant le progrès économique fondé surtout sur le secteur tertiaire. « Les autorités souhaitent créer un centre urbain moderne et dynamique permettant d'améliorer l'image et l'attractivité touristique et économique de la ville, voulant signer ainsi la résurrection du 'pays des mille collines' » (Michelon, 2008, p.35). La concrétisation de cette ambition devrait se référer aux modèles exogènes (Cessou, 2014). Le Secrétaire Exécutif de la ville de Kigali le souligna en ces termes : « Nous voulons imiter le développement des métropoles occidentales comme Chicago et Rome » ; la réalisation de cette ambition devait reposer en partie sur le développement d'un secteur privé moderne et compétitif (Twahirwa, 2006)<sup>15</sup>. On envisage de donner une nouvelle figure à la ville, une posture d'un « Singapour » au centre-Est de l'Afrique (Goodfellow, 2013). « *The focus and concentration on the urban sphere will make Kigali stand out ... Kigali doesn't have to look like Kenya* », a souligné Donna Rubinoff, la Directrice de l'urbanisme dans la ville de Kigali<sup>16</sup>.

Pour atteindre cet objectif, les plans d'urbanisme sont conçus par les experts internationaux qui assistent les locaux au cours de leur exécution. A titre d'exemple, le *Kigali Conceptual*

---

<sup>14</sup> La technocratie désigne un système (politique, social, économique) dans lequel les avis des conseillers techniques (dirigeants, professionnels de l'administration) déterminent les décisions en privilégiant les données techniques par rapport aux facteurs humains et sociaux <http://www.cnrtl.fr/definition/technocratie> (consulté le 20/06/2015). Nous l'utilisons dans notre contexte pour désigner une urbanisation qui privilégie les points de vue des experts.

<sup>15</sup> Aimable Twahirwa, *Rwanda : Le projet d'urbanisation de Kigali a du mal à prendre son envol* <http://fr.allafrica.com/stories/200603030723.html> (consulté le 02/07/2015).

<sup>16</sup> Ross Sturley, *Rwanda's Director of Urban Planning presents a clear vision for the city's commercial future*, <https://umuvugizi.wordpress.com/rwandas-director-of-urban-planning-presents-a-clear-vision-for-the-citys-commercial-future/> (consulté le 02/07/2015).

*Master Plan* (KCMP) en vigueur a été conçu par une firme Américaine, ‘OZ Architects’. Ses plans détaillés ont été élaborés par une autre firme singapourienne, ‘Surbana’. Cette firme américaine a été appréciée pour avoir élaboré les plans de la ville de Denver dont le panorama a impressionné les autorités du Rwanda comme l’a encore souligné Donna Rubinoff d’après cet extrait :

*« The Rwandan President visited Denver and on seeing a city panorama from the top of one of the city’s towers was inspired to recreate his own capital. While in Denver, he met Carl Washington who produced the early masterplans for the Denver Tech Center development, and who is now an urban designer at Denver-based OZ Architecture who he hired to deliver a conceptual masterplan for Kigali, producing most of their work from maps created in the 1960s...While there are many local designers, developers and investors, the purpose of the Kigali mission at MIPIM was to attract international money and expertise. We want a broad range of international architects to work in collaboration with Rwandans. This will provide us with a capacity-building opportunity, as locals learn from the rest of the World. We’ll welcome architects and urban design professionals who will teach our local designers to find their own way. ... The plans now seek to reposition Kigali as a regional centre, where international firms can service not just Rwanda, but the neighbouring markets of Uganda, DR Congo, Tanzania and Burundi...»<sup>17</sup>.*

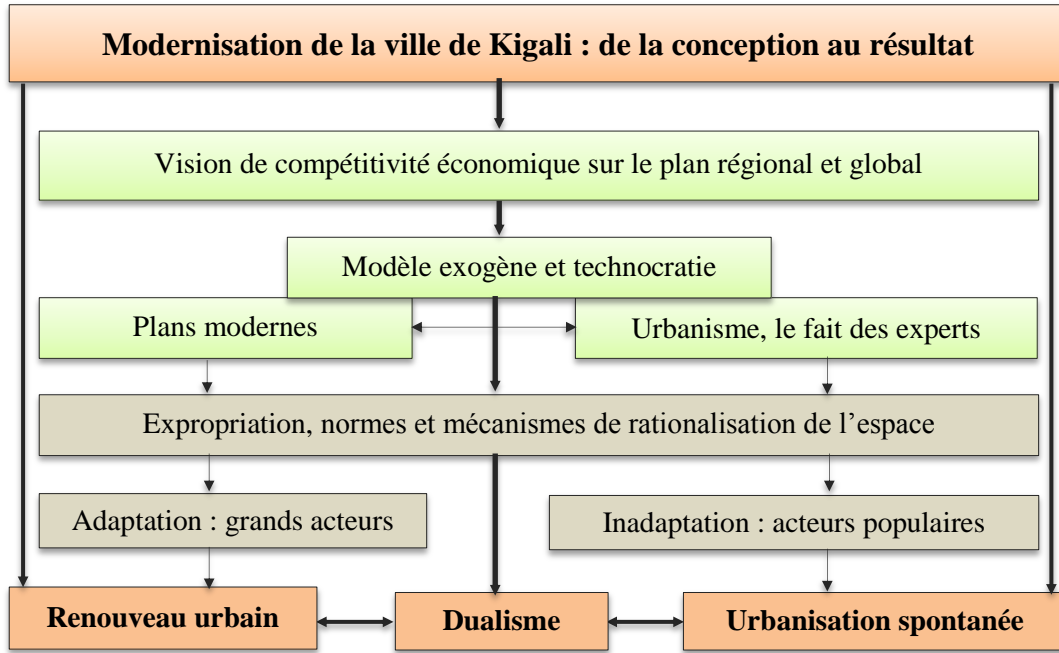
La préoccupation, dans la modernisation de Kigali, consiste à remodeler la forme urbaine préexistante par l’évacuation des vieilles constructions. Le centre urbain acquiert une hyper-modernité en comparaison avec la situation d’il y a 10 ans. Il en est autant pour les banlieues qui regorgent de quartiers résidentiel chics, hors du commun dans l’entourage populaire et peuplé.

Comme synthétisé dans la figure 9, le tout se réalise dans un cadre technocratique pour aboutir, malheureusement, au dualisme urbain comme dans plusieurs autres villes du Sud. Les concepteurs des plans directeurs d’aménagement urbain se réfèrent aux plans qui ont été adoptés sous d’autres cieux avec une tentative d’adaptation aux conditions (physiques, humains ...) de Kigali. Ces plans s’accompagnent des modalités d’occupation de l’espace afin de rationaliser la ville. Ces modalités font la part belle aux « grands acteurs » (investisseurs et ménages nantis), contrairement aux « acteurs populaires » (catégories moins riches), récipiendaires des normes d’aménagement urbain descendus en cascade des experts, qu’ils ne parviennent pas à mettre en œuvre. Le *renouveau urbain* et l’*urbanisation spontanée* qui caractérisent Kigali résultent de l’incohérence entre ce modèle de développement urbain et sa mauvaise appropriation par ces acteurs.

---

<sup>17</sup> Ross Sturley, *Rwanda’s Director of Urban Planning presents a clear vision for the city’s commercial future*, <https://umuvugizi.wordpress.com/rwandas-director-of-urban-planning-presents-a-clear-vision-for-the-citys-commercial-future/> (consulté le 02/07/2015).

Figure 9 : Conceptualisation de la modernisation de Kigali



Source : Conception de l'auteur

Le modèle d'analyse des apories de la modernisation urbaine d'après J-P Peemans nous a permis de définir des pistes d'analyse de la modernisation de Kigali. L'attention sera centrée sur cet aboutissement contradictoire de l'urbanisation spontanée face au renouveau urbain (chap. 5 et 6) mais aussi aux résultats de l'incapacité de répondre aux besoins primordiaux (besoins en logement et de qualité du cadre de vie) (chap.7). Ces effets en termes de développement urbain vont pousser à explorer les perspectives d'urbanisation adaptées à Kigali (chap.8). On se référera aux approches théoriques de la planification durable des villes modernes développées ci-dessous.

### 1.4.3. Quelles approches durables pour la planification des villes modernes ?

Les défis des villes modernes évoqués ci-dessus nécessitent de mettre en place de bonnes politiques d'urbanisation et des stratégies qui favorisent l'aménagement urbain et qui garantissent les conditions de vie décentes à toutes les strates des populations urbaines. Il importe, ainsi, de prendre en compte des dimensions de l'« urbanisation inclusive » pour une planification urbaine durable. Énonçons brièvement le concept de développement durable avant d'aborder ces dimensions de l'urbanisation durable et inclusive.

La Commission mondiale sur l'environnement et le développement (CMED, 1987) a défini le développement durable dans son rapport « *Notre avenir à tous* » - « *Our Common Future* » comme étant le « développement qui satisfait les besoins des générations présentes sans

compromettre l'aptitude des générations futures à satisfaire leurs propres besoins »<sup>18</sup>. Le développement durable s'articule autour de l'équité sociale, de l'efficacité économique et de la préservation de l'environnement. Il se réfère « à la solidarité et à l'équité entre les générations actuelles et les générations futures (équité intergénérationnelle) et à la solidarité et à l'équité au sein même des générations, entre les pays du Nord et du Sud (équité intra-générationnelle) (Kestemont & Warnotte, 2001, p.440).

Le développement durable semble être un concept flou et utopique mais qui reflète néanmoins une manière de gérer le monde et de s'attaquer à ses problèmes contemporains. Veyret évoque plusieurs aspects positifs qu'il véhicule tels que « la sauvegarde de la nature, l'harmonie entre les hommes, l'aménagement de l'espace et la gestion et l'exploitation harmonieuse des ressources en évitant les inégalités sociales et spatiales, la lutte contre la pollution, le changement climatique, la situation des pays pauvres, la disparition de la biodiversité, la dégradation des paysages, l'étalement des villes, les risques naturels, etc. » (Veyret, 2009, pp.13-15).

En adaptant les principes du développement durable, l'urbanisation durable vise la promotion du développement urbain social et économique tout en préservant les potentialités de la nature en faveur des générations présentes et futures. Elle donne lieu à la notion de « ville durable ». Celle-ci s'articule essentiellement autour « des aspects sociaux et environnementaux du développement durable, selon la logique d'une économie durable » (Antoni, 2009, p.175). Elle concerne aussi les modes de vie et de consommation pouvant se répercuter sur les dépenses énergétiques, l'habitat et la mobilité (Emelianoff, 2011).

La durabilité dans cette perspective urbaine consiste à réduire au minimum l'impact environnemental de toutes les activités humaines, c'est-à-dire l'élimination des déchets, la diminution de la pollution, l'exploitation équitable des ressources de la nature, en bref la réduction de l'empreinte écologique (Lambert, 2006). Du côté social, la durabilité consiste à assurer le bien-être des citoyens par la mise à disposition des services urbains primordiaux, l'élargissement des potentialités d'accès au logement et la prise en compte de la contribution de chacun dans l'élaboration et l'exécution des projets urbains. Ces aspects renvoient à l'équité sociale (Véron, 2006 ; Tannier, 2009).

La notion de ville durable a été à l'ordre du jour au sommet de Rio (1992) quand les pouvoirs publics urbains se sont engagés à apporter des améliorations à l'environnement urbain dans toutes ses dimensions : de l'économie urbaine à la gestion des sols (Archer & Drouet, 1994). A la suite du sommet de Rio, des pays commencèrent à réviser leurs politiques urbaines

---

<sup>18</sup> United Nations Environment Programme (UNEP), *Global environment outlook*, Commission mondiale sur l'environnement et le développement, <http://www.unep.org/geo/geo3/french/050.htm>, (22/02/2015).

afin d'incorporer les dimensions d'une ville durable. En 1994, les pays européens adoptèrent la charte des villes européennes : la « Charte d'Aalborg » qui fit table rase de la « charte d'Athènes » de 1933 en prônant comme stratégies de durabilité une densité et une mixité des fonctions urbaines et une urbanisation participative (Emelianoff, 2002).

Tableau 3 : La charte d'Athènes *versus* la charte d'Aalborg

Charte d'Athènes 1933	Charte d'Aalborg 1994
Principe de la table rase	Importance de la dimension patrimoniale. L'existant est pris en compte dans l'élaboration de nouveaux projets urbains et architecturaux.
Le bâti est sans rapport avec le cadre environnemental. Le style est international	L'insertion du bâti dans l'environnement doit être envisagée. Sa dimension patrimoniale est présente.
Zonage.	Mixité fonctionnelle
Circulation aisée, séparation des modes de déplacement	Réduction de la mobilité, contrainte. Une voie pour plusieurs modes de transport.
L'urbanisation est le fait des experts, dans le but de « rationaliser la ville ».	Urbanisation participative, gouvernance. Singularité des réponses.

Source : Emelianoff, 2002

Ce processus engagé sera poursuivi et reconfirmé. En 2004, la conférence « *Inspiring Futures - Aalborg+10* » adopta une vision de « villes ouvertes et accueillantes, prospères, créatives et durables, qui fournissent une bonne qualité de vie à tous les citoyens et permettent leur participation à tous les aspects de la vie urbaine »<sup>19</sup>. Dans l'entretemps, d'autres préoccupations ont été exprimées : en 1996, le sommet Habitat II a insisté sur la promotion du modèle viable d'établissements humains en appuyant le projet « Ville-santé » de l'Organisation Mondiale de la Santé, et le programme « Cités durables » qui avait été mobilisé par le centre des Nations Unies pour les établissements humains en 1990 (Kestemont & Warnotte, 2001). La quatrième session du Forum Urbain Mondial en Chine en 2008 insista aussi sur une urbanisation durable et harmonieuse qui fonde ses soubassements à la fois sur les aspects social, économique, environnemental, spatial, historique et générationnel. Des orientations proposées dans ces différentes mobilisations constituent des bases solides pour une urbanisation / ville durable.

Brièvement, les dimensions de la ville durable englobent « l'aménagement durable du territoire, la protection de l'environnement, l'intégration des préoccupations sociales des habitants, principalement en termes de logement, de santé, et d'emploi, la qualité de vie et le cadre de vie, la construction de villes denses pour économiser l'énergie et réduire l'empreinte écologique, la mixité sociale et la démocratie participative »<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Aalborg+10 – Inspiring Futures, [http://www.territoires-durables.fr/upload/pagesEdito/fichiers/Aalborg+10\\_commitments\\_french.pdf](http://www.territoires-durables.fr/upload/pagesEdito/fichiers/Aalborg+10_commitments_french.pdf) (23.03.2014).

<sup>20</sup> Ville durable <http://www.vedura.fr/economie/amenagement-territoire/ville-durable> (23.03.2014).

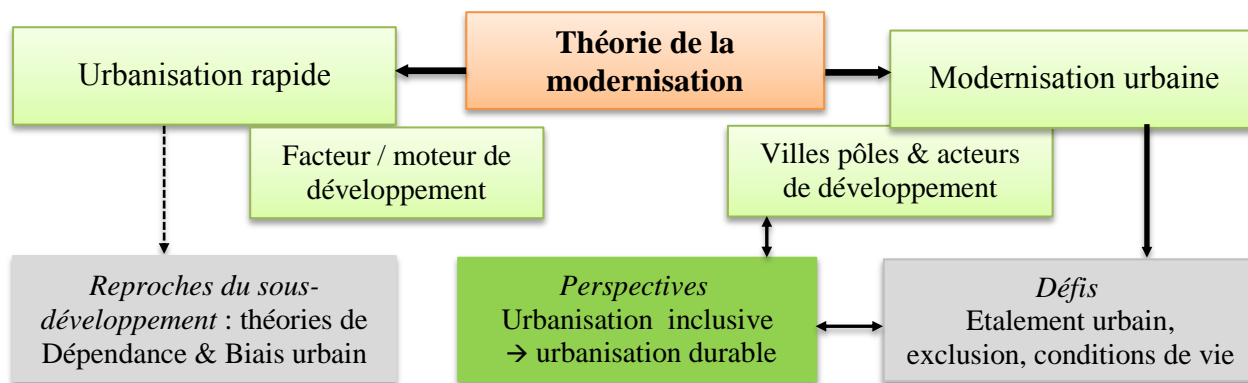
Ces dimensions sont préoccupantes pour les villes du Sud marquées par une extension anarchique et une précarité des conditions de vie de la grande majorité des populations. C'est une problématique à approcher en ajoutant des ingrédients d'équité sociale dans les politiques de développement urbain orientées vers la compétitivité économique. Promouvoir les principes d'une « ville inclusive » est une manière durable de confronter ces défis.

Dans une ville inclusive, un accent particulier est mis sur la nécessité de reconnaître le rôle et la place de tous les résidents, même ceux des bidonvilles, dans le processus de planification urbaine plutôt que de leur imposer des projets dont ils ne connaissent pas l'origine. Il s'agit d'un processus de concertation entre les multiples acteurs impliqués dans le devenir des villes et une participation citoyenne de tous les acteurs de la ville lors de la formulation et de l'adoption d'un projet de ville (Veron, 2006, p.93-108). La ville inclusive offre à tous ses résidents, un logement adéquat, des services urbains décent et des opportunités économiques et d'emploi. Elle met en avant des politiques économiques favorables aux pauvres, assure le droit de participation et de prise de décision et la diversité et l'intégration sociale. Ainsi, les villes doivent développer une vision qui intègre tout le monde, les plans d'urbanisme et les mécanismes de leur exécution adéquats, et les institutions urbaines inclusives, compétentes et responsables (UN-Habitat, 2012, pp. 55-56).

## **Conclusion**

Ce chapitre s'est construit sur la théorie de la modernisation. Comme synthétisé dans la figure 10, cette théorie a été développée à travers deux aspects principaux. Le premier concerne l'urbanisation rapide. S'inscrivant dans la logique économique, les théoriciens de la modernisation incitent à l'urbanisation rapide comme facteur ou moteur du développement. Ils insistent sur la migration rurale-urbaine (théorie du capital humain, l'écart des salaires ou des revenus entre le secteur urbain et le secteur rural, la probabilité et l'opportunité de trouver un emploi, etc.). La modernisation a été objet de critique par d'autres théories, notamment la théorie de la dépendance et la théorie du biais urbain qui considéraient l'urbanisation rapide comme contribuant au sous-développement et à l'appauvrissement des milieux ruraux. Cette tendance a été contestée. Le deuxième aspect s'inscrit dans le courant de la mondialisation considérant les villes comme des acteurs clefs et globaux de mobilisation de ressources, d'où leur modernisation. La modernisation urbaine est associée aux défis variés (étalement urbain, exclusion et précarisation des pauvres) à éradiquer en mobilisant les perspectives inclusives en vue de l'urbanisation durable.

Figure 10 : Schéma conceptuel de la modernisation et ses enjeux



Source : Conception de l'auteur

Au terme de ce chapitre, on peut formuler trois observations qui concernent le processus d'urbanisation dans les pays du Sud.

En premier lieu, les pays en développement connaissent une urbanisation très rapide depuis les années 1950. En 60 ans, le taux d'urbanisation a presque triplé (de 18 % en 1950 à 47 % en 2011). Les grandes agglomérations se concentrent désormais dans ces pays : 23 sur 28 mégapoles du monde sont recensées dans les pays en développement.

En deuxième lieu, on constate une grande considération attribuée à l'urbanisation comme facteur important du développement économique et le rôle inéluctable que les villes modernes jouent dans ce développement. Elles sont actuellement à la jonction des acteurs et des grands business à l'échelle globale. L'idée des théoriciens de la « dépendance » et du « biais urbain » de l'urbanisation comme facteur du sous-développement a perdu *de facto* sa valeur.

En troisième lieu, on souligne une planification boiteuse des villes modernes dont les projets de développement visent l'amplification de leur rôle économique avec une moindre importance accordée aux conditions de vie de leurs populations, surtout les moins nantis. L'exclusion et la disparité socio-spatiale y sont flagrantes. Les quartiers ultramodernes bien équipés se démarquent des quartiers sous-intégrés et laminés par la pauvreté et la vulnérabilité sur le plan environnemental. La grande part des citadins habitent dans les bidonvilles

Ces défis des villes modernes abordés globalement dans ce chapitre seront examinés plus en détails tout au long de cette recherche. La première section du chapitre suivant qui porte sur l'urbanisation au Rwanda, s'y focalise en explorant l'urbanisation en Afrique. Pour le cas du Rwanda, la ville de Kigali servira de sujet d'analyse.

## **Chapitre 2. L'urbanisation au Rwanda : un regard centré sur la ville de Kigali**

### **Introduction**

Ce chapitre traite de l'urbanisation au Rwanda après avoir parcouru le contexte africain. Il démontre qu'au Rwanda comme dans d'autres pays de l'Afrique subsaharienne, l'urbanisation est un phénomène récent en comparaison avec les autres continents du Monde. Depuis 1950, le rythme de croissance reste très élevé. Il s'est beaucoup accéléré au Rwanda et plus particulièrement pour la ville de Kigali, à la fin du génocide perpétré contre les Tutsi en 1994.

Ce qui constitue un grand défi d'urbanisation au Rwanda comme en Afrique est l'incapacité de contrôler cette urbanisation rapide. Les pouvoirs publics ne parviennent pas à planifier les villes compte tenu de la croissance rapide de la population. Les populations les plus démunies procèdent à la production de logements précaires et de services de première nécessité à travers des filières informelles dans des lieux réputés inhabitables et des zones périphériques. Cela cause un étalement urbain et un agrandissement des villes par les quartiers populaires.

C'est sur cet aspect de la dynamique démographique et spatiale que l'accent est mis dans ce chapitre qui est structuré en 3 sections. La première explore le processus d'urbanisation en Afrique en se focalisant sur l'aspect démographique et ses défis sur le plan de l'organisation de l'espace. La deuxième se concentre sur l'évolution de l'urbanisation au Rwanda en mettant un accent particulier sur les défis méthodologiques pour discerner les contours de ce qui est qualifié d'« urbain » dans le contexte rwandais. En effet, différentes réformes administratives opérées durant une courte période ont introduit beaucoup de changements qui méritent d'être détaillés. Et, comme on le verra à propos de la détermination de l'urbain et de la population urbaine, la définition de la ville est devenue un enjeu politique plutôt que statistique à la suite des problèmes politiques qu'a vécus le Rwanda. Dans cette section, nous passons également en revue les politiques d'urbanisation préconisées actuellement au Rwanda. Il s'agit d'une urbanisation qui vise la croissance économique basée sur le développement du secteur tertiaire. La troisième section, consacrée à l'étude du processus d'urbanisation de la ville de Kigali, analyse la croissance de la population et l'extension de la ville en mettant en exergue les modes d'occupation de l'espace.

### **2.1. Le contexte africain**

#### **2.1.1. Une urbanisation rapide**

L'Afrique est restée très faiblement urbanisée avant la colonisation. D'après Brunel (2004), très peu de villes datent de plus d'un siècle à l'exception de celles d'Afrique du Nord (comme Alexandrie, Memphis, Karnak...) où l'urbanisation est un héritage du contact avec l'Europe au cours de la civilisation antique méditerranéenne et de l'expansion de l'Islam. En Afrique noire, il



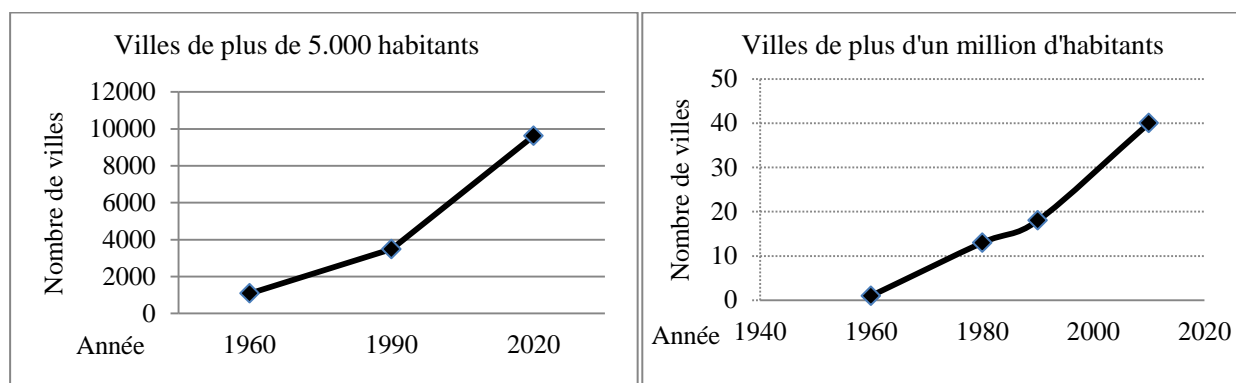
existait des cités héritières des anciens royaumes (Pays Houssa et Yoruba au Nigéria actuel, Djéné, Gao, Tombouctou...) et sur les côtes, des villes d'échange ou des villes de contact avec les commerçants arabes et indiens comme Zanzibar. La majorité des villes africaines se sont développées autour des centres administratifs, commerciaux et des comptoirs côtiers créés par les colonisateurs (Brunel, 2004, pp.115-116).

Pendant les premières décennies de la période coloniale, l'urbanisation demeura lente. Elle débutera concrètement après la Seconde Guerre mondiale. Actuellement, l'Afrique connaît une urbanisation à très grande vitesse par rapport à d'autres continents et les projections des Nations Unies jusqu'en 2050 ne contredisent pas cette tendance. La population urbaine de l'Afrique est passée de 33 millions en 1950 à 87 en 1970 et à 414 millions en 2011. Selon les projections, elle devrait atteindre 744 millions en 2030 et 1265 en 2050 (United Nations, 2012).

Particulièrement pour l'Afrique subsaharienne longtemps sous-urbanisée, les chiffres permettent de retracer le processus de l'urbanisation de 1950 à 2010 : le rythme moyen d'urbanisation a été de l'ordre de 5 à 6 % entre 1950 et 1980 puis d'environ 4 % depuis 1990. Le taux moyen d'urbanisation est passé de 11,5 à 37,3 %. La population totale a été multipliée par 5 et la population urbaine par 16, soit environ de 20 à 323,5 millions d'habitants. Selon les projections des Nations Unies, elle sera de 630,3 millions d'habitants en 2030 et de 1064,7 millions d'habitants en 2050 (ONU-Habitat, 2010). Cette croissance de la population va de pair avec la multiplication des unités urbaines et la croissance de grandes agglomérations. Le nombre de 1081 villes ayant plus de 5.000 habitants qu'on comptait en 1960, est passé à 3.484 en 1990. Les projections portent ce nombre à 9.630 en 2020. Alors qu'il n'y avait qu'une seule ville qui comptait plus d'un million d'habitants en 1960, elles étaient déjà 12 en 1980, 18 en 1990 et 40 en 2010 (figure 11) (Dubresson, Moreau, Raison & Steck, 2011; ONU-Habitat, 2010).

L'Afrique tout entière comptait 47 villes de plus d'un million d'habitants et deux mégapoles de plus de dix millions d'habitants, Le Caire et Lagos en 2010. Kinshasa a rejoint ce duo en 2014 (United Nations, 2014).

Figure 11 : Villes de plus de 5.000 et de plus d'un million d'habitants en Afrique subsaharienne



Source : ONU-Habitat, 2010 ; Dubresson & al., 2011

On note des disparités en termes d'urbanisation au niveau infracontinental. Les deux extrêmes sont l'Afrique australe et l'Afrique orientale. Bien que cette dernière soit la moins urbanisée, elle progresse à pas de géant. Sa population urbaine connaîtra une croissance de 2010 à 2030, au moment où le rythme des autres zones va décroître (tableau 4). Au niveau des Etats, plus de la moitié de la population vit en zone urbaine dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne comme le Cap Vert (62,6 %), la Côte d'Ivoire (51,3 %), la Gambie (57,3 %), le Ghana (51,9 %), l'Afrique du Sud (61,70 %), l'Angola (58,50 %), le Cameroun (58,40 %), le Congo (62,12 %), le Gabon (86,03 %) et presque toute l'Afrique du Nord, mais dans d'autres, plus particulièrement en Afrique de l'Est, il faudra du temps pour franchir le cap. A l'exception du Niger (17,11 %), les pays aux taux d'urbanisation (population urbaine/population totale) inférieurs à 20 % se localisent en Afrique orientale : Burundi (11 %), Uganda (13,30 %), Ethiopie (16,16 %), Rwanda (18,85 %) et Malawi (19,77 %) (ONU-Habitat, 2010).

Tableau 4 : Proportion de la population urbaine et taux d'accroissement au niveau infracontinental

Zone géographique	Proportion de la population urbaine (%)				Taux d'accroissement <sup>21</sup> (%)		
	1950	1980	2010	2030	1950-1980	1980-2010	2010-2030
Afrique australe	37,70	44,70	58,70	68,30	0,6	0,9	0,8
Afrique du Nord	24,78	40,15	51,15	60,53	1,6	0,8	0,8
Afrique occidentale	9,79	27,18	44,85	57,4	3,5	1,7	1,2
Afrique centrale	14	28,96	43,12	55,92	2,5	1,3	1,3
Afrique orientale	5,3	14,73	23,59	33,36	3,5	1,6	1,7
Afrique	14,4	27,91	39,98	49,95	2,2	1,2	1,1

Source : ONU-Habitat 2010

<sup>21</sup> TCAM=  $\left(\sqrt[n]{\frac{p2}{p1}} - 1\right) \times 100$  :  $p2$  = dernière population,  $p1$  = population précédente ou de départ,  $n$  = intervalle/années

Ce tableau montre la proportion de la population urbaine et le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population urbaine pendant la période de 1950 à 2030. A l'exception de l'Afrique australe, le TCAM montre un ralentissement du rythme d'urbanisation pendant la période de 1980 à 2010. Jusqu'en 2030, une croissance n'est prévue qu'en Afrique orientale.

### **2.1.2. Un recul du rythme de l'urbanisation**

Les taux d'urbanisation sont en net ralentissement aussi bien au niveau continental que sous-continental à cause du changement des facteurs d'urbanisation qui étaient essentiellement liés à la migration (exode rural) après les indépendances et, par la suite, à la croissance naturelle.

Entre 1950 et 1980, l'urbanisation a été essentiellement due aux migrations rurales-urbaines. Le changement des régimes, la mise en place de nouvelles institutions postcoloniales qui s'installent en ville et l'industrialisation naissante ont provoqué la création d'emplois et la migration vers les villes (Ela, 1983). Cependant, l'industrialisation n'était pas encore développée pour accélérer les migrations, comme cela a été le cas dans d'autres parties du monde. Ce sont surtout les activités administratives et les échanges commerciaux internationaux et de consommation qui caractérisaient les villes africaines et qui contribuaient beaucoup à la migration. Ainsi, le secteur informel s'amplifia, les Etats développèrent les services publics et les infrastructures, et ce dynamisme urbain attira les migrants ruraux en masse dans les années 1960 et 1970 (Bocquier & Traoré, 2000). Des migrants avaient contribué remarquablement à la croissance de grandes villes à telle enseigne qu'à Abidjan, les natifs ne constituaient qu'un dixième de sa population en 1978. Dans les années 1970, l'exode rural contribuait pour deux tiers de la croissance urbaine et la croissance naturelle pour le tiers restant.

Depuis les années 1980, la croissance naturelle prend le dessus sur les migrations. Des recensements de la population ont montré un ralentissement des taux nets d'immigration. La croissance de la population urbaine dans plusieurs villes est surtout due à la croissance naturelle. Des cas pareils s'identifient en Zambie, au Malawi, en Tanzanie, au Kenya, au Zimbabwe, en Côte d'Ivoire, en Centrafrique et en RD Congo (Potts, 2009, p.254). Ce renversement des facteurs d'urbanisation s'explique par trois raisons principales : l'amointrissement du « réservoir rural », la baisse de l'attractivité des villes à la suite de la crise de la dette dans les années 1980 et des répercussions des plans d'ajustement structurels (PAS), et la prépondérance des classes en âge de procréer (Brunel, 2004, pp.119-120). Cette auteure détaille ces raisons en trois temps :

Dans un premier temps, les zones rurales qui étaient six fois plus peuplées que les zones urbaines en 1960 ne l'étaient plus que de deux fois en 1990. Au départ, 1 % de migrants ruraux valait 6 % d'accroissement de la population urbaine mais la même proportion ne contribuait plus qu'à 2 % en 2010 (Dubresson & al., 2011, p.148).

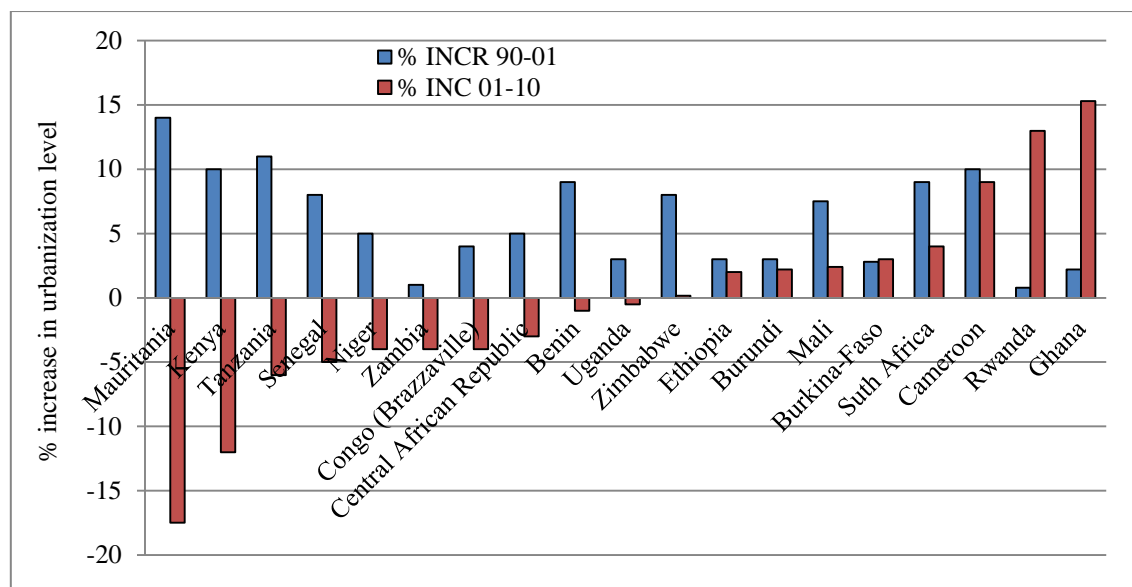
Dans un deuxième temps, la crise de la dette au milieu des années 1980 a mis fin au surinvestissement en ville qui avait été qualifié de « biais urbain » dans les décennies 1960-70. En même temps, les plans d'ajustement structurels provoquèrent des crises dans les villes qui n'avaient que le secteur tertiaire comme structure d'activité de base. On peut citer le manque d'emploi suite à la privatisation et des réformes administratives (licenciements massifs et arrêts de recrutements), la précarité des salaires et la cherté de la vie, les coupures de certaines lignes budgétaires (sociales) et des diverses rentes prodiguées par des gouvernements (Brunel, 2004, p.120). Il s'en suit alors, d'une part, une rétention envers la migration vers les villes et d'autre part, des mouvements d'exode urbain. Des cas de ces mouvements ont été identifiés dans différents pays d'Afrique de l'Ouest où plusieurs villes principales et secondaires ont connu des soldes migratoires négatifs (Bocquier & Traoré, 2000). L'exemple de la Côte d'Ivoire montre que l'émigration urbaine dominait l'exode rural depuis le milieu des années 1980 (Beauchemin, 2002 et 2003) ; la ville d'Abidjan perdait annuellement plus de 12.000 de ses habitants en faveur des zones rurales pendant la période de 1988 à 1992 (Beauchemin & Bocquier, 2003, p.9). Cette inversion des mouvements provoqua une réduction des taux d'urbanisation de sorte que dans certains pays, la croissance des grandes villes, les capitales incluses, a été légèrement plus lente que celle de la population nationale. La dégradation des conditions d'existence dans ces grandes villes a atténué leur primatie et leur macrocéphalie en faveur des petites et moyennes villes qui croissent rapidement depuis les années 1990 (Potts, 2013a).

Dans un troisième temps, on note l'effet des changements en rapport avec la croissance démographique naturelle. Il s'agit de la fécondité élevée (6 enfants par femme en moyenne) issue de l'afflux de migrants jeunes avec un nombre de plus en plus important de femmes en âge de procréer dans les années 1980, ce qui est le contraire au début de la forte croissance quand les hommes étaient les plus dominants. Néanmoins, la double baisse de la fécondité et de la mortalité implique la baisse de l'accroissement naturel urbain annuel qui diminue de 3,3 % au début des années 1990 à 2 % en 2020 (ONU-Habitat, 2010). La dégradation des conditions de vie en milieu urbain suite aux PAS a provoqué le recul de l'âge médian au premier mariage et de l'âge de la première maternité. Le changement des modèles familiaux a abaissé le taux de fécondité à 4 enfants en 2005. L'apparition du SIDA et les pathologies diabétiques et cardiovasculaires dont les prévalences sont élevées en ville ont aussi amplifié la donne (Dubresson & al., 2011, p.147).

Tous ces facteurs réunis sont à la base d'un taux d'urbanisation stagnant ou régressif depuis ces dernières années. Les données de l'ONU-Habitat pour 19 pays montrent que le pourcentage de croissance de la population urbaine (calculé à partir du différentiel du taux de la population urbaine par période) au cours de la période de 2001 à 2010 fait état de la décélération

de l'urbanisation contrairement à la période de 1990 à 2001. Seuls le Rwanda et le Ghana font exception d'une façon remarquable (figure 12). Dans ces deux pays la croissance de la population urbaine est imputable à la croissance économique qui a contribué à la migration vers les zones urbaines (Potts, 2009 ; UN-Habitat, 2013).

Figure 12 : Changement des niveaux d'urbanisation dans quelques pays d'Afrique de 1990 à 2010



Source : Potts, 2013b, p.6

### 2.1.3. Les défis de l'urbanisation en Afrique

Le rythme accéléré de l'urbanisation s'accompagne de l'augmentation de grandes métropoles qui constituent des couloirs urbains de développement. Le progrès technologique en ville permet la connectivité et l'intégration de l'Afrique dans les affaires globales. Le continent est cependant confronté à une urbanisation chaotique qui se réalise sans développement économique et qui met en danger les conditions de vie des citoyens : « *there is urbanization without improving of economies and the expansion of urban middle classes, and African urban livelihoods tend to remain insecure and highly informalised* » (Potts, 2013b, p.6). Parallèlement à la croissance des périphéries urbaines, une part importante de citoyens s'amasse dans des quartiers précaires et insalubres : « concentrations d'habitations de bois et de tôles sur des flancs de colline en érosion, ruelles de boue inaccessibles en saison des pluies (...) morceaux de carton, de plastique, bouteilles, amas de débris » (Lardeux, 2011, p.13).

Plus de 60 % de la population urbaine en Afrique vivent dans des bidonvilles. Bien qu'on dénombre quand même à peu près 24 millions d'Africains qui ont quitté des taudis pendant la décennie 2000 – 2010, les efforts de leur restructuration depuis ces dernières années ne donnent pas des résultats généralisés. La situation est controversée au niveau des pays. A titre d'exemple, de 1990 à 2010, le pourcentage des habitants des bidonvilles est passé de 50 à 17 % en Egypte,

de 69 à 38 % au Ghana, de 93 à 75 % à Madagascar et de 46 à 29 % en Afrique du Sud. Il est resté constant au Kenya et en Namibie respectivement à 55 et à 34 %, et a augmenté de 4 à 9 % dans d'autres pays pour atteindre 70 % au Malawi, 81 % au Mozambique, et 96 % en République centrafricaine (ONU-Habitat, 2010). Au niveau des villes comme Dar-es-Salam, la prépondérance des zones d'habitat informel ne facilite pas l'identification des zones d'habitat formel (Myers, 2011).

Cette prédominance des taudis et des quartiers informels dans les villes africaines n'est pas tellement due à une urbanisation rapide. Elle traduit une structure d'urbanisation non coordonnée qui nécessite d'être redressée. L'urbanisation spontanée s'est, en fait, enclenchée en même temps que le début de l'urbanisation rapide. Comme Brunel (2004) le décrit, depuis les indépendances, les nouveaux pouvoirs publics n'ont pas pu gérer la structure urbaine laissée par l'autorité coloniale et la croissance des villes issue de l'afflux des migrants. Dès le départ, les lotissements formels suivant le plan en damier initial pour loger de nouveaux arrivants ont été accaparés par les élites politiques et leurs proches par clientélisme. Les services d'aménagement urbains, souvent corrompus, dépourvus de capacités logistiques et techniques suffisantes, et débordés par l'afflux urbain ne parviennent pas à imposer les normes urbanistiques et à résister aux mécanismes qui renvoient à l'urbanisation anarchique. La densification de l'habitat dans tous les coins de la ville fait que même les quartiers auparavant planifiés se transforment en quartiers spontanés (Piermay, 1993). Cette question est à analyser à partir des politiques d'urbanisation, de développement urbain et des stratégies d'aménagement et de gestion des villes.

### **2.1.3.1. Inefficacité du système moderne d'aménagement urbain**

Le défi urbain en Afrique a été principalement dû à l'appropriation sans succès des techniques modernes/exogènes de production de l'espace qui n'arrivent pas à résoudre la question de l'habitat urbain. Pour approfondir cette problématique, fort similaire à celle de Kigali, nous nous référerons à Dubresson & al., (2011, pp.152-155) qui la décrit en mettant en exergue ses conséquences à partir de leur propre constat et l'expérience d'autres auteurs sur l'Afrique. Il présente les quatre éléments sur lesquels repose ce modèle moderne comme suit :

- « L'administration publique, étatique ou locale exerce un monopole foncier, contrôle l'accès au sol urbain et octroie des droits d'usage provisoires ou définitifs (concession ou *leasehold, freehold*) ou des titres de propriétés individuels et immatriculés ;
- Une stricte division fonctionnelle de l'espace, programmée par un urbanisme de plan reposant sur une multitude de schémas directeurs et de règlements, est censée assurer le contrôle des extensions urbaines et piloter la localisation des activités ;

- Le lotissement en forme de damier, inégalement équipé en réseaux et en services selon les catégories sociales concernées, est l'outil de production physique de l'espace urbanisé mais aussi l'instrument d'un agencement social reposant sur les prix de cession et le respect de normes techniques (tailles de parcelles, matériaux utilisés) ;
- Des filières publiques de production de logements sociaux visent théoriquement à satisfaire la demande des salariés modestes » (Dubresson & al., 2011, pp.152-153).

A partir des cas de Nairobi, Lagos, Abidjan, Lusaka, Dakar, Kinshasa, cet auteur démontre que la poursuite de la modernité en tant qu'objectif des pouvoirs centraux ne relève pas le défi urbain. Au contraire, elle aboutit à trois conséquences principales : le développement de fragments de modernité dans la ville, l'exclusion de fait ou de droit de certaines catégories de citoyens et l'extension des espaces illégaux.

En premier lieu, la fragmentation consiste en une division spatiale marquée par la concentration des tours constitutives des centres d'affaires (CBD) dans le centre urbain (Nairobi, Lagos). Des quartiers de villas-jardins modernes, des logements collectifs construits par des promoteurs publics et privés et ceux construits à titre individuel s'étendent dans le péricentre et sur des fronts d'urbanisation (Abidjan, Dakar, Nairobi). A Kinshasa, la ville moderne au centre (jadis pour les Blancs) et la cité (lotissements périphériques pour les Africains) n'existent plus, d'où une division sociale très complexe de l'espace urbanisé. La ségrégation socio-spatiale se manifeste explicitement à Nairobi comme à Lusaka et relativement moins à Abidjan où se côtoient les classes moyennes et populaires dans certaines zones urbaines (Dubresson & al., 2011).

En deuxième lieu, cet auteur démontre que la modernité ne répond pas aux attentes de l'ensemble de toute la population urbaine. Les mesures adoptées excluent la majorité des citoyens pauvres de l'installation dans l'espace urbain légal alors que les tentatives de leur construire des logements sociaux ne sont jamais parvenues à satisfaire la demande. Même des logements destinés aux salariés précaires sont accaparés par des classes moyennes qui les transforment selon leur satisfaction. Initié en Zambie, ce projet de loger les urbains pauvres n'a pas réussi. En Afrique du Sud et en Namibie les circonstances de l'Apartheid ont conduit à reléguer la masse des urbains précaires dans les townships.

En troisième lieu, c'est l'« extension des espaces illégaux exprimant une modernité parallèle urbanisante » (Dubresson & al., 2011, p.153). Les gens s'octroient des terrains dans les périphéries urbaines à travers de multiples filières foncières non règlementaires ou à cause des contraintes du marché foncier. En Afrique du Nord où on adapte les pratiques occidentales d'aménagement de quartiers à l'euro-péenne, le prix du terrain double tous les trois ans. Les centres urbains étant chers, les nouveaux aménagements s'orientent vers la périphérie (ONU-

Habitat, 2010, p.76). Dans plusieurs villes des pays de l'Afrique subsaharienne, où persiste un système double de tenure législative/formelle et la tenure coutumière, la majorité des habitants accèdent au foncier urbain par voie informelle. Dans les pays comme le Bénin, le Burkina Faso, le Mali, le Rwanda et le Sénégal, seuls 10 à 30 % ont accès aux parcelles légales en milieu urbain à travers les marchés formels. Il s'agit de parcelles vendues par les privés ayant d'abord été fournies par le biais des attributions foncières réalisées par les pouvoirs publics. Des filières coutumières fournissent 60 à 80 % des besoins de l'habitat urbain dans la sous-région d'Afrique australe (ONU-Habitat, 2010, p.121).

Par l'intermédiaire des spéculateurs fonciers, les propriétaires terriens coutumiers vendent des terrains aux citoyens (souvent les hauts fonctionnaires et bourgeois urbains) désireux d'acquérir une propriété foncière ou immobilière et d'en tirer une rente locative. Des acquéreurs de petites parcelles procèdent quant à eux par l'auto-production de logements individuels. Ces bâtisseurs des périphéries érigent souvent des logements décents anticipant la légalisation. Dans certains cas, les pouvoirs publics tolèrent ces procédures illégales qui répondent à la carence de logements et admettent la légalisation des parcelles. Dans d'autres cas, ils procèdent à la répression et au déguerpissement de ces quartiers irréguliers (Dubresson & al., 2011, p.155).

En effet, la Banque mondiale et les Nations Unies recommandaient depuis les années 1970 la restructuration et la viabilisation des quartiers spontanés plutôt que leur destruction systématique. On libéralise, même aux catégories populaires longtemps exclues, l'offre légale des parcelles à bâtir pré-équipées pour l'auto construction des logements à travers le système de vente ou de location. Il s'agit, d'après Peyroux (2004), de « parcelles assainies » à Dakar, « *site and services* » dans les villes d'Afrique australe et orientale, de « lots à équipements minimum » à Abidjan, de « programmes des coopératives d'auto construction assistés » à Addis-Abeba et du « *Build Together Program* » à Windhoek.

### **2.1.3.2. L'impact de nouveaux acteurs dans la gestion urbaine**

Comme nous l'avons souligné dans le chapitre précédent, depuis les années 1980, des acteurs privés se sont investis dans la gestion urbaine dans le cadre des politiques de décentralisation, de privatisation et de participation. A la même période, débute le programme de gestion urbaine (PGU). Il s'agit de « l'ensemble des fonctions de coordination des services techniques et de régulation qui concourent au fonctionnement urbain » (Dupuy, 1982 cité par Jaglin, 1998, p. 27).

Ce programme souligne la prise en compte par l'Etat de la société civile, des professionnels (urbanistes, aménageurs et géomètres) et des chercheurs dans le processus d'aménagement urbain. Son évaluation dans 10 pays d'Afrique francophone (Bénin, Burkina Faso, Cameroun, RDC, Côte-d'Ivoire, Guinée, Mali, Niger, Sénégal, Tchad) a démontré



l'importance de ces professionnels en rapport avec l'émergence des aménageurs et promoteurs immobiliers privés, et l'implication des collectivités locales en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat. Ce système d'acteurs présente, pourtant, des problèmes majeurs. Les acteurs privés (professionnels ou entreprises) restent soumis à l'arbitraire des services d'urbanisme et fonciers de l'Etat, ce qui complique les procédures de validation des documents ou des projets d'aménagement/ lotissement. Il en découle clientélisme, pratiques illicites ou purement et simplement, corruption lors du traitement des dossiers (Durand-Lasserve & UNCHS, 1999, p.12-22). Des procédures longues et complexes poussent à des pratiques illégales et spontanées d'occupation de l'espace.

En effet, l'implication des acteurs privés dans la gestion urbaine profite aux promoteurs immobiliers, aux bourgeois urbains qui s'improvisent en aménageurs fonciers à titre individuel ou collectif, et aux autorités qui savent manipuler les lois foncières et urbanistiques pour s'octroyer des meilleurs terrains. Le reste de la population, exclue de cette spéculation foncière, s'empare pêle-mêle des zones marginales délaissées.

Les politiques économiques néolibérales des années 1980 et le nouveau système de gestion urbaine ont également amplifié la problématique de carence de logements formels et d'expansion de l'habitat informel dans certains pays. Partant du cas spécifique de la ville d'Accra au Ghana, les propriétaires fonciers, en collaboration avec l'Etat, avaient essayé de produire des logements en quantité pour la population croissante sans expansion des taudis avant cette politique de libéralisation économique. A la suite de la pauvreté et des inégalités qu'elle a exacerbées et du désengagement de l'Etat, la carence du logement est devenue une question très cruciale que les promoteurs immobiliers privés n'ont pas réussi à résoudre. La conséquence fut une expansion démesurée de logements informels et précaires dans les zones périurbaines (Myers 2011).

Concernant des services urbains (distribution d'eau potable, raccordement électrique, collecte des déchets dans les quartiers, services de transport...), ces réformes décentralisatrices ont également eu des résultats décevants. Ces services sont confiés à des partenaires privés mais la desserte ne favorise que les quartiers riches. Les quartiers informels qui en bénéficient sont seulement ceux qui sont accessibles ou ceux qui ont honoré les contrats. Les quartiers périphériques sont plus précarisés en ce qui concerne les services de transport (Jaglin, 1998).

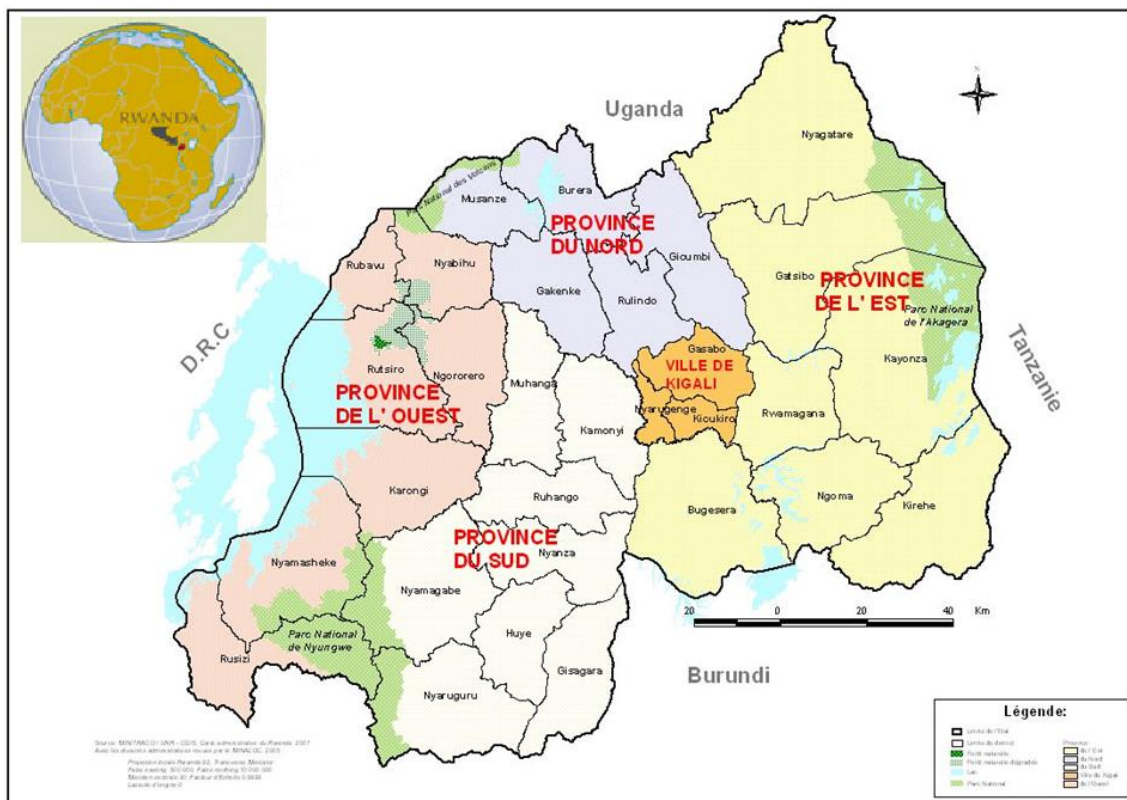
En bref, l'urbanisation rapide en Afrique affecte l'organisation de l'espace urbain. Plusieurs facteurs concourent pour provoquer un étalement et un peuplement juxtaposant des poches urbaines des couches moyennes et pauvres dans les zones franches. La morphologie urbaine est fort diversifiée. Brunel (2004, p.122) parle d'un « tissu urbain morcelé et anarchique, fractionné en îlots hétérogènes » caractéristique des villes africaines qui résulte d'une urbanisation à la fois moderne, spontanée, socialement et spatialement ségrégative.

## 2.2. L'urbanisation au Rwanda

Le Rwanda est un petit pays enclavé au centre-est de l'Afrique. Il partage ses frontières au Sud avec le Burundi, au Nord avec l'Ouganda, à l'Est avec la Tanzanie et à l'Ouest avec la République Démocratique du Congo. C'est un pays montagneux au climat tropical tempéré par l'altitude. Au recensement de 2012, il était peuplé de 10.515.973 habitants dont 51,8 % de femmes, sur une superficie de 26.338 km<sup>2</sup>. Sa densité (physiologique) de 415 habitants par km<sup>2</sup> répartis sur tout le territoire national figure parmi les plus élevées en Afrique. La population est majoritairement rurale, 83,5 % contre 16,5 % de population urbaine (MINECOFIN, 2012). Concernant son organisation administrative, le Rwanda est subdivisé en 4 provinces, auxquelles s'ajoute la ville de Kigali, subdivisées aussi en 30 districts (figure 13). Les districts sont subdivisés en secteurs, ceux-ci en cellules et enfin les cellules en villages qui sont les unités administratives de base.

L'analyse du processus d'urbanisation au Rwanda comme celle de la ville de Kigali seront basées essentiellement sur l'ouvrage de Pierre Sirven intitulé « La sous-urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi » publié en 1984. Il est le document le plus complet qui retrace l'évolution de l'urbanisation du Rwanda et auquel se réfèrent beaucoup d'autres ouvrages et rapports.

Figure 13 : Carte administrative du Rwanda



Source: University of Rwanda, Centre for Geographic Information System and Remote Sensing (CGIS)

### 2.2.1. Une urbanisation tardive et lente

Le Rwanda fait partie des pays les moins urbanisés du monde dont les taux d'urbanisation sont encore inférieurs à 20 %. Plusieurs raisons expliquent la faible et lente urbanisation du Rwanda. Comme dans plusieurs pays africains, l'urbanisation date de la période coloniale. Le Rwanda n'avait jamais connu le type d'habitat en agglomération avant la colonisation. Le Rwanda précolonial ne connaissait pas de centres d'échanges commerciaux et politiques fixes qui pouvaient favoriser un habitat groupé et émerger en agglomérations urbaines. Le commerce se faisait par troc d'une colline à une autre et par les commerçants ambulants. L'autorité royale n'avait jamais installé ses bases sur un espace géographique permanent qui pourraient devenir la ville ultérieurement. Les capitales politiques étaient mobiles (Gotanègre, Sirven, Prioul, 1974).

Un autre facteur de la sous-urbanisation est lié à la politique coloniale qui n'a pas favorisé le développement du pays et des centres urbains. L'autorité belge n'apportait pas assez d'intérêt au développement du Rwanda et du Burundi comme territoires acquis sous mandat de la Société Des Nations après la Première Guerre mondiale et sous tutelle après la Seconde Guerre mondiale. Elle les considérait plutôt comme une source virtuelle de main-d'œuvre pour les mines du Congo (Pérouse de Montclos, 2000). En effet, pendant la période de Mandat, l'intérêt de la Belgique était davantage tourné vers le Congo qui était en pleine expansion économique durant la décennie 1920-1930 pendant laquelle dominaient les exportations minières (Bezy, Peemans & Wautelet, 1981). Il a fallu mobiliser une main-d'œuvre importante et beaucoup de Rwandais furent déportés surtout vers le Katanga pour contribuer à cette main-d'œuvre minière.

L'accès et l'installation dans les centres urbains n'étaient pas aussi faciles. Les lois ségrégationnistes interdisaient à l'autochtone de s'établir en ville tant qu'il n'y avait pas de résidence ou d'emploi. Les commerçants et les fonctionnaires d'Etat constituaient en grande majorité la population urbaine. A cela s'ajoute le facteur idéologique de l'Eglise catholique qui restait très hostile au potentiel corrupteur de la ville moderne et favorisait le monde traditionnel (Pérouse de Montclos, 2000, p.9). Il faut souligner que le Rwandais ne s'installait pas volontiers en ville. La ville était pour lui un fait nouveau. Même après l'indépendance, la majorité des employés continuaient à retourner chaque soir dans leur village qui leur tenait à cœur (Gotanègre & al., 1974).

Les barrières à l'afflux de la population en ville seront maintenues après l'indépendance. Les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Républiques ont aussi adopté la politique « ruralisante » qui n'a pas favorisé la création et le développement des villes. Les nouveaux régimes donnaient la priorité au développement des campagnes en multipliant des centres ruraux comme stratégie pour fixer les populations rurales. De plus, comme le souligne Sirven (1984), la ville au Rwanda a été considérée comme un lieu de déperdition, non conforme à la civilisation du pays et dangereux

pour l'ordre établi. C'est ainsi que des mesures administratives furent introduites, notamment l'instauration d'un laissez-passer, pour toute visite en ville, qui était octroyé difficilement par l'autorité communale sur base de motifs convaincants, et l'obligation d'un permis de résidence et d'une carte de travail permanent. Les opérations de chasse aux sans travail pour contribuer à leur retour dans leurs communes d'origine étaient fréquentes (Sirven, 1984).

### **2.2.2. Les villes du Rwanda**

Les premières villes furent créées au Rwanda comme postes militaires par l'autorité coloniale allemande. Il s'agit de la ville de Ruhengeri (1909) sur la frontière nord et les villes de Gisenyi (1907) et Cyangugu (1913) sur la frontière ouest. La sécurité sur les deux frontières paraissait préoccupante pour les Allemands qui colonisaient à ce moment le Rwanda, le Burundi et la Tanzanie, face aux Anglais et aux Belges installés respectivement en Ouganda et au Congo. Cette angoisse ne tardera pas à se concrétiser car en 1916, en pleine Première Guerre mondiale, les Allemands furent attaqués et chassés du Rwanda par les troupes belges appuyées par quelques contingents autochtones. D'autres villes qui datent de la période coloniale sont Kigali, érigée au centre du pays comme poste administratif et militaire en 1907, et la ville de Butare, ancienne Astrida, créée en 1927 sous le Mandat belge. Localisée tout près du Burundi, la ville de Butare devait faciliter l'administration du Rwanda et du Burundi qui constituaient jusqu'à leur indépendance un même territoire administratif du Ruanda-Urundi avec Bujumbura comme capitale (Sirven, 1984).

A l'indépendance, le 1<sup>er</sup> juillet 1962, toutes ces villes constituaient de petites agglomérations ; même Kigali qui a été promue au rang de capitale à ce jour. Pratiquement, celles qui deviendront les villes du Rwanda apparaissaient encore comme de petits centres regroupant moins de 5000 habitants, à l'exception de Kigali et de Butare qui comptaient respectivement autour de 6000 et 9000 habitants. On peut se demander si ces centres méritaient d'être qualifiés de villes. En effet, ils n'étaient pas des villes dans le sens donné habituellement à ce terme<sup>22</sup>, mais ils se distinguaient de la campagne par leurs types d'habitat et un mode de vie particulier, le lieu où le français est une langue répandue, où l'islam pénètre de plus en plus et où le charbon de bois est utilisé comme source d'énergie pour la cuisson (Sirven, 1984, p.7).

C'est le décret-loi n° 11/79 du 20 avril 1979 qui porta création et délimitation des circonscriptions urbaines du Rwanda. Il s'agit des 10 chefs-lieux de préfecture, à savoir : Kigali,

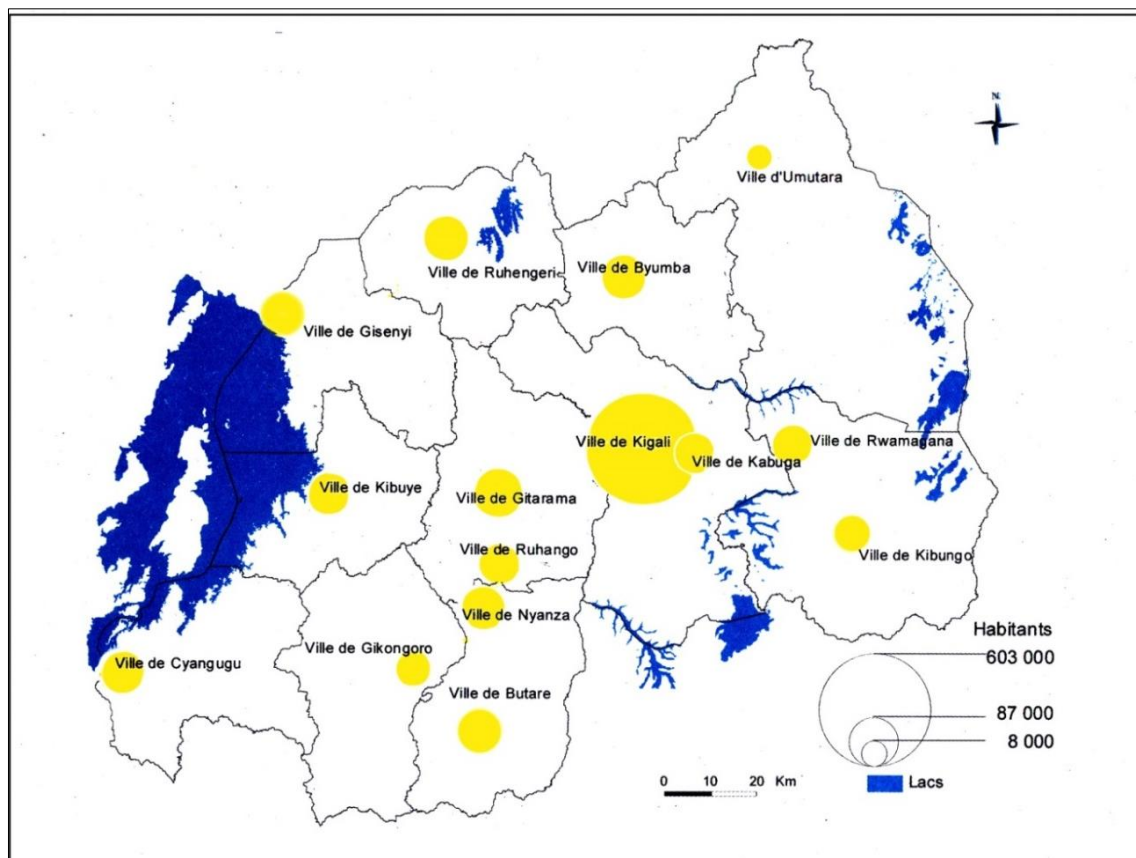
---

<sup>22</sup> Une ville est une agglomération relativement importante dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées, notamment dans le secteur tertiaire. <http://www.cnrtl.fr/lexicographie/ville> (02/07/2015). J-P Antoni (2009, p. 172) précise : agglomération importante de constructions disposées par rues, dont le fonctionnement organique révèle un milieu géographique et social particulier, basé sur des économies d'agglomération permettant l'émergence de fonctions spécifiques et rares.

Butare, Cyangugu, Gisenyi, Ruhengeri, Byumba, Gikongoro, Gitarama, Kibungo et Kibuye, puis les deux agglomérations de Rwamagana et de Nyabisindu. Le choix des chefs-lieux se justifie parce qu'ils devaient assumer de multiples fonctions qui devraient attirer des migrants dans le futur. Pour Rwamagana et Nyabisindu, c'était sur base de leurs équipements, de leurs populations et de leurs activités. Rwamagana s'était développé comme un centre de commerce important et Nyabisindu abritait la Cour Royale de Nyanza (Sirven, 1984, p.398).

La réforme de 1990 a donné naissance à la onzième préfecture, la « Préfecture de la Ville de Kigali (PVK) », amputée de la Préfecture de Kigali restée entièrement rurale (RR, 1991a). En 2000 et 2005, ont eu lieu des réformes administratives dans le cadre de la politique de décentralisation. Par la loi n° 47/2000 du 19/12/2000, les anciennes communes ont été fusionnées et dénommées « Districts » et les Préfectures « Provinces ». La préfecture de Kigali devient ainsi Province de Kigali-Ngali avec la ville de Kabuga comme chef-lieu. Avec la ville de Kigali, les provinces arrivent au nombre de 12. Le nombre de villes passe à 15, soit les 12 chefs-lieux des provinces auxquelles s'ajoutent les villes de Rwamagana et Nyanza (nouvelle dénomination de la ville de Nyabisindu) et le centre de commerce de Ruhango promu au rang de ville (RR, 2000a). Ces principales villes du Rwanda sont réparties sur tout le territoire national. Le poids démographique n'est pas identique. La capitale prend le dessus sur les autres villes.

Figure 14 : Les villes du Rwanda selon leur population en 2002



Source : MINECOFIN, 2002b.

Par la loi n° 29/2005 du 31/12/2005, les provinces ont été réduites à 4, dénommées selon les quatre points cardinaux, à savoir : les provinces du Nord, du Sud, de l'Est et de l'Ouest, auxquelles s'ajoute la Ville de Kigali. Neuf villes ont également changé leur dénomination (tableau 5). A part Kigali qui a un statut de province, et la ville de Kabuga qui a été engloutie par Kigali dans son extension, les autres villes sont actuellement des chefs-lieux de districts. Seuls Nyanza, Rwamagana, Karongi et Musanze sont encore des chefs-lieux de leurs provinces respectives (RR, 2005a).

Le pays ne comptant que 14 villes, chacun des 30 districts n'abrite donc pas nécessairement un centre urbain. Dans le but de doter chaque district d'un pôle urbain, il a été nécessaire que chacun désigne une zone à vocation urbaine d'environ 45 km<sup>2</sup>. Ces zones ont été généralement déterminées autour des petits centres de commerce ou des pôles de développement rural préexistants. La Loi n°24/2012 du 15/06/2012 portant planification de l'utilisation et d'aménagement des terres au Rwanda reconnaît comme zone urbaine ces entités des districts destinées aux activités de développement urbain (RR, 2012a).

En réalité, ces zones ont été délimitées à des fins stratégiques et politiques comme lieux potentiels de développement urbain, mais elles ne sont pas encore des unités urbaines compte tenu des aspects physiques (aménagement et équipements), des caractéristiques de la population et des activités dominantes spécifiques d'une ville. Pour bien préciser les circonscriptions urbaines de fait et les distinguer des zones rurales, l'Office national des ressources naturelles, « *Rwanda Natural Resources Authority* », a pris en considération les trois critères suivants :

- Les zones bâties/urbanisées ou agglomérations ;
- Les zones densément peuplées ;
- Les régions fonctionnelles englobant les zones ayant accès aux services et aux infrastructures de base.

Ainsi, la ville a été définie comme une agglomération de plus de 20 km<sup>2</sup> peuplée par plus de 10.000 habitants, soit une densité démographique de 500 habitants par km<sup>2</sup>. Sur base de ces critères, 33 circonscriptions urbaines ont été identifiées au niveau national (MININFRA, 2013).

### **2.2.3. Difficultés d'analyser l'évolution de la population urbaine**

L'analyse de l'évolution de la population urbaine se heurte à des soucis méthodologiques liés au manque de données exactes pour les périodes reculées et à la précision de celles qui sont disponibles, compte tenu des modifications des limites des circonscriptions urbaines et de statut, urbain ou rural, de leurs populations à la suite des réformes administratives successives.

Les principales données proviennent essentiellement des quatre recensements de la population et de l'habitat qui ont eu lieu respectivement en 1978, 1991, 2002 et en 2012. Or,

chacun des trois derniers recensements s'est déroulé après une réforme administrative qui a changé les structures administratives préexistantes (tableau 5). Le changement des noms, des délimitations et du nombre de ces circonscriptions urbaines ne facilite pas la détermination exacte de la taille de la population urbaine dans le temps et dans l'espace.

Tableau 5 : Modification de l'organisation administrative entre 1978 et 2012

Entité administrative	Effectif 1978	Effectif 1991	Effectif 2002	Effectif 2012
Préfectures/ Provinces	10	11	12	5
Communes/ Districts	143	145	106	30
Secteurs	1489	1490	1550	416
Circonscriptions urbaines	12	12	15	14

Source : MINIPLAN, 1991 ; MINECOFIN, 2002b & 2012

Le changement de la définition de la population urbaine est également un autre problème. La population urbaine varie en fonction du milieu urbain défini par la loi ou du milieu urbain réel (espace urbanisé). Ainsi, on distingue la population urbaine « légale », c'est-à-dire toutes les personnes vivant à l'intérieur des circonscriptions urbaines définies par les textes légaux, et la population urbaine « de fait » ou « réelle », les habitants des zones urbanisées. Ces critères de définition de la population urbaine sont susceptibles de causer des biais, car les circonscriptions urbaines légales ont toujours contenu à la fois une population purement urbanisée et une population encore rurale. Le biais se produirait comme suit : d'une part, il existe des populations urbaines « de fait », mais qui ne sont pas reconnues par la législation. C'est l'exemple des habitants des quartiers périphériques (en dehors du périmètre urbain) reconnus officiellement comme ruraux car ces zones se localisent dans les districts ruraux. Un autre cas est celui des habitants des pôles de développement à caractère urbain. Ils sont légalement considérés comme ruraux car ces pôles se localisent en milieu rural. D'autre part, une partie de la population rurale est considérée comme population urbaine « légale ». C'est le cas des habitants des zones d'extension urbaine à caractère rural. Ces habitants sont légalement considérés comme urbains, car ils habitent au sein du périmètre urbain.

Dans tous les cas, les quatre recensements restent les seules sources officielles principales pour observer l'évolution de la population urbaine au Rwanda (tableau 6) comme celle des principales villes (tableau 7), effectivement avec certaines limites. C'est notamment la comparaison des effectifs de 2002 et de 2012 suite à la définition de la population urbaine de 2012 différente de celle utilisée auparavant. En effet, au cours des recensements de 1978, de 1991 et de 2002, la population urbaine correspondait à la « population légale ». Au recensement de 2012, c'est la « population de fait » qui a été prise en compte, c'est-à-dire les résidents des 14 villes principales et des petites circonscriptions urbaines des districts. Chacun des 30 districts du

pays dispose donc désormais d'une population urbaine qui se distingue de la population rurale (figure 15).

Tableau 6 : Population urbaine, population rurale et population nationale entre 1978 et 2012

Population et taux d'urbanisation	Population légale			Population de fait 2012	Taux d'accroissement (TCAM) (%) <sup>23</sup>		
	1978	1991	2002		1978-1991	1991-2002	2002-2012
Population nationale	4.831.527	7.157.551	8.128.553	10.515.973	3,07	1,16	2,61
Population rurale	4.608.800	6.766.357	6.755.949	8.778.289	3	-0,01	-
Population urbaine	222.727	391.194	1.372.604	1.737.684	4,43	12,09	-
Taux d'urbanisation (%)	4,61	5,47	16,89	16,52	1,32	10,8	-

Source : MINIPLAN, 1991; MINECOFIN, 2002b & 2012

Ce tableau retrace l'évolution de la population urbaine au Rwanda. Il met en évidence l'urbanisation rapide pendant la période de 1991 à 2002, et un contraste entre le taux de croissance de la population urbaine et le taux de croissance de la population nationale. On constate que le taux d'urbanisation qui était de 4,61 en 1978, est passé à 16,5 % en 2012, ce qui diffère du taux de 18,85 % ( $\approx 19$  %) qu'on trouve dans différents rapports des Nations Unies, comme ceux de l'ONU-Habitat et de la Division de la Population. La chute du taux d'urbanisation entre 2002 et 2012 est imputable aux définitions différentes de la population urbaine et non au recul de l'urbanisation. La décennie 1990-2000 qui a été marquée par l'insécurité et l'instabilité dans le pays, a connu une croissance légèrement déficitaire en milieu rural (- 0,01%) alors que celle de la population urbaine a été spectaculaire, soit 12 %. Cette croissance a été essentiellement provoquée par l'intensité des migrations vers les milieux urbains consécutivement à la guerre (1990-1994) (cfr point 2.2.4.4). La différence de définition de la population urbaine ne permet pas de calculer le taux d'accroissement annuel pendant la décennie 2002 et 2012. Vu le taux de croissance de la population totale et l'intensité des migrations campagnes-villes, la croissance serait comparable à celle de la période de 1978 à 1991 qui n'a pas connu de perturbations comme celle de 1991 à 2002.

<sup>23</sup> TCAM=  $\left(\sqrt[n]{\frac{p2}{p1}} - 1\right) \times 100$  : p2 = dernière population, p1 = population précédente ou de départ, n = intervalle/années



Tableau 7 : Population résidente des villes principales entre 1970 et 2012

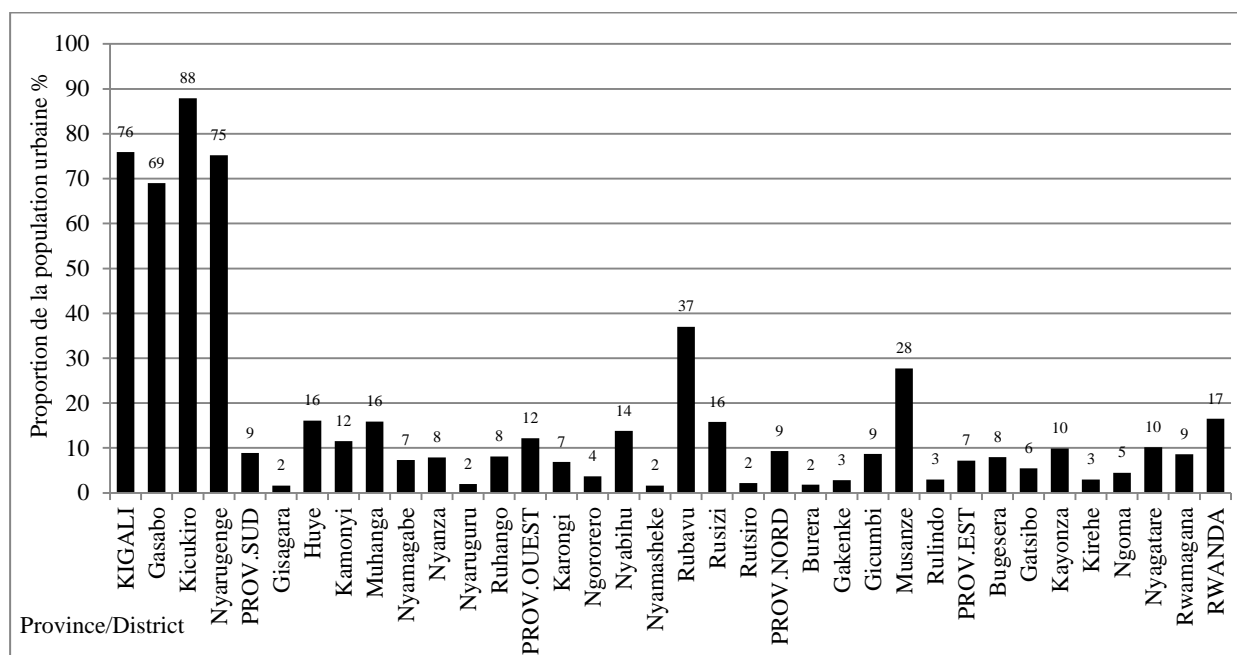
No	Nom de la ville		Population légale				Population de fait
	1970 à 2005	Depuis 2005	1970	1978	1991	2002	2012
1	Butare	Huye	8.400	22.189	29.255	77.217	52.768
2	Byumba	Gicumbi	5.980	7.702	11.947	66.268	34.544
3	Cyangugu	Rusizi	3.540	7.201	9.693	59.070	63.258
4	Gikongoro	Nyamagabe	7.020	5.637	8.506	32.427	24.946
5	Gisenyi	Rubavu	6.250	12.655	22.156	67.766	149.209
6	Gitarama	Muhanga	9.350	8.531	17.490	87.065	50.608
7	Kabuga	-	-	-	-	51.693	-
8	Kibungo	Ngoma	3.860	3.360	7.082	44.216	15.236
9	Kibuye	Karongi	1.670	3.045	4.393	46.640	22.756
10	Kigali	Kigali	57.400	115.990	235.664	603.049	859.332
11	Nyagatare	Nyagatare	-	-	-	8.437	47.480
12	Nyanza	Nyanza	4.640	11.563	9.187	60.117	25.417
13	Ruhango	Ruhango	-	-	-	50.930	26.059
14	Ruhengeri	Musanze	12.500	18.942	29.286	71.511	102.082
15	Rwamagana	Rwamagana	4.850	5.912	6.535	46.198	26.959
Total			125.460	222.727	391.194	1.372.604	1.500.654

Source : MINIPLAN, 1991 ; MINECOFIN, 2002b & 2012.

Ce tableau, comme la figure 15, font constater que la ville de Kigali se distingue largement de l'ensemble. Entre 1970 et 2012, sa population représente une large proportion de la population urbaine nationale, soit 46 % en 1970, 52 % en 1978, 60 % en 1991, 42 % en 2002 et 49 % en 2012. Cela s'explique car Kigali est la ville capitale qui concentre l'essentiel des activités et des facteurs de développement du pays, ce qui favorise l'immigration. Remarquons globalement une forte croissance pendant la période de 1991 à 2002, quand la population (légale) totale des villes a plus que triplé, passant de 391.194 à 1.372.604 habitants. A cet effectif de 1.500.654 habitants des principales villes en 2012 s'ajoutent 237.030 habitants des autres unités urbaines des districts faisant au total 1.737.684 personnes comme population urbaine au Rwanda en 2012.

D'après la figure 15, par province, Kigali comprend à elle seule près de la moitié de la population urbaine nationale, soit 859.332 habitants contre 229.766 pour la province du Sud, 301.312 pour la province de l'Ouest, 160.808 pour la province du Nord et 186.466 habitants pour la province de l'Est. Ses trois districts sont de fait les plus urbanisés, Kicukiro étant le premier avec 88 % de citoyens.

Figure 15 : Population urbaine (de fait) par districts et par provinces en 2012 (%)



Source : MINECOFIN, 2012

## 2.2.4. Les facteurs de l'urbanisation au Rwanda

Les facteurs de l'urbanisation sont multiples. En considérant la tendance de l'évolution de la population urbaine en général et les changements de la population au niveau des principales villes, la croissance de la population urbaine peut être attribuée à quatre facteurs : l'impact des réformes administratives, le reclassement, la croissance naturelle et la migration. L'effet de chacun de ces facteurs varie selon la période considérée.

### 2.2.4.1. L'impact des réformes administratives

La délimitation des circonscriptions urbaines se faisait pour des motifs administratifs et de contrôle de l'urbanisation dans les zones prévues pour l'extension urbaine à partir du petit noyau véritablement urbanisé. En 1979 et en 2000, et uniquement pour la ville de Kigali en 1990 et 2005, le territoire urbain a été délimité en prévision de l'extension des chefs-lieux des préfectures ou des provinces, mais l'espace urbanisé ne dépassait guère un tiers du territoire légal délimité comme urbain. Ainsi, la croissance de la population des villes du Rwanda constatée au recensement de 1991 et plus particulièrement pour le recensement de 2002, est partiellement imputable aux réformes administratives qui ont précédé ces recensements. Le découpage des circonscriptions urbaines qui s'en suivit avait comme effet la transformation du statut rural en statut urbain légal des populations de larges étendues périphériques rurales incluses dans les nouvelles délimitations urbaines. Il est probable que pour le recensement de 2012, les chiffres seraient aussi largement supérieurs si ce même principe avait été appliqué en considérant comme urbaine toute la population des districts abritant les principales villes du pays.

#### **2.2.4.2. Le reclassement**

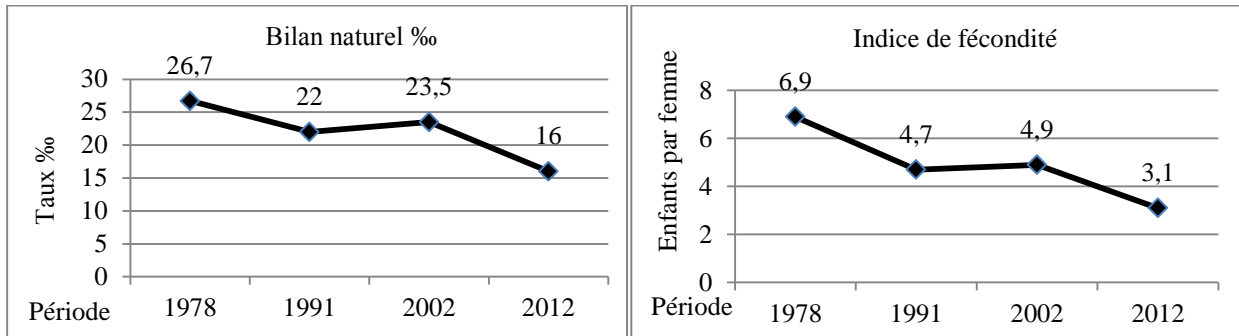
Il s'agit ici des petits centres ruraux qui se transforment en petites villes. C'est pratiquement depuis l'an 2000, que l'on a commencé à assister au développement remarquable des centres administratifs et de commerce du monde rural et leur transformation en petites unités urbaines. Ce phénomène qui est en train de prendre une ampleur considérable est associé à la politique de décentralisation qui a permis à des centres administratifs d'élargir leurs activités suite au grand nombre de bénéficiaires de leurs services. Il est lié également à la nouvelle politique d'habitat groupé, « Villagisation », que le gouvernement favorise pour faciliter la mise en place des infrastructures de base et leur accès dans le cadre de la politique de développement rural. Des centres préexistants dénommés aussi des pôles de développement sont en premiers lieux des cibles de regroupement des populations. Les chiffres exacts nous manquent pour évaluer statistiquement ces petites unités urbaines en pleine émergence, les recensements, notre principale source, ne donnent pas ces détails.

#### **2.2.4.3. La croissance naturelle de la population**

La croissance naturelle est liée à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité. Le bilan positif contribue à l'augmentation de la population et l'inverse s'il est négatif. Il est souvent présenté pour mille personnes. Les niveaux de natalité et de mortalité restent généralement élevés au Rwanda en dépit d'une baisse notable. Pour la population urbaine, les statistiques fournies par les recensements attestent d'un taux d'accroissement naturel de 26,7 ‰ en 1978, 22 ‰ en 1991 et 23,5 ‰ en 2002. Il a baissé jusqu'à 16 ‰ en 2012 (figure 16).

La natalité est influencée par le niveau de fécondité et par la structure par âge des femmes en âge de procréer. Malgré la baisse enregistrée depuis les dernières années, l'indice de fécondité reste élevé. Il est passé de 6,9 enfants par femme en 1978 à 4,7 en 1991. Il avait légèrement remonté en 2002 à 4,9 enfants pour rebaisser jusqu'à 3,1 enfants en 2012 (figure 16). Cette remontée peut être attribuée à la volonté de procréer après la guerre civile et le génocide qui avaient fait beaucoup de victimes. Quant aux femmes en âge de procréer (âgées de 15 à 49 ans), les données disponibles pour la population urbaine montrent que leur proportion est passée de 53,3 % en 2002 à 56,7 en 2012.

Figure 16 : Evolution du bilan naturel et de l'indice de fécondité par année de recensement



Source : MINIPLAN, 1991 ; MINECOFIN, 2002b & 2012

#### 2.2.4.4. La migration

L'effet de la migration sur la croissance de la population urbaine est aussi considérable. Depuis les années 1970, le début de l'industrialisation et le développement du commerce et du transport ont occasionné des migrations intenses surtout vers les villes de Kigali et de Butare qui étaient économiquement dynamiques (Twarabamenye & Mukashema, 2008). Le poids particulier de la migration à la croissance de la population urbaine s'est manifesté pendant la décennie 1990-2000 quand la croissance urbaine a été 3 fois plus rapide qu'au cours de la période de 1978-1991. L'effet de la guerre a été notoire : d'une part, il s'agissait de l'installation en villes des déplacés pendant la guerre et des rapatriés après la guerre, et d'autre part, de l'exode rural pour des raisons de sécurité à la suite des règlements de comptes post-conflits. La migration interne continue actuellement surtout pour des raisons socio-économiques et à destination de Kigali (voir détails dans la section suivante sur Kigali).

En effet, pendant la guerre, les villes ont été des lieux de refuge pour les populations touchées par l'insécurité. Ce fut d'abord les villes de Gicumbi et de Musanze situées dans la région qui a connu la guerre en premier lieu depuis 1990. Suite à l'avancée de la guerre, Kigali devint un important centre d'accueil des déplacés depuis 1992. En 1994, le génocide perpétré contre les Tutsi a fait un bilan de 1.071.000 victimes<sup>24</sup>. Il a été suivi par la fuite d'environ 1,3 million de réfugiés vers les pays voisins. Ces deux événements ont sensiblement affecté la population urbaine. Après la guerre, les villes auraient accueilli une grande partie des 700.000 anciens réfugiés de 1959 qui rentrèrent au Rwanda en 1994 et des réfugiés de guerre qui rentrèrent entre 1996 et 1998. Kigali a été la principale destination des migrants (MINITERE, 2000 cité par Gazel, Harre & Moriconi-Ebrard, 2010, p.6).

Hormis l'insécurité, l'exode rural est aussi dû à d'autres facteurs dont la rareté des terres dans un pays où l'agriculture est l'activité principale de plus de 80 % de la population, alors que

<sup>24</sup> D'après la Commission Nationale de Lutte contre le Génocide (CNLG). Tombola, F. *CNLG yagaragaje ko guhakana Jenocide biri gufata indi ntera*, <http://igihe.com/amakuru/article/cnlg-yagaragaje-ko-guhakana> (13/11/2011).

la majorité des petits propriétaires exploite en moyenne un tiers d'hectare (MINECOFIN, 2013). Les campagnes sont frappées par la grande pauvreté par rapport aux milieux urbains, 48,7 % contre 22,1 % en milieu urbain et 44,9 % au niveau national en 2011 (MINECOFIN, 2011). Ainsi, de nombreux jeunes désœuvrés vont chercher un emploi en ville.

### **2.2.5. Un regard sur les politiques de l'urbanisation au Rwanda**

Comme nous l'avons évoqué plus haut, l'autorité coloniale n'avait jamais soutenu l'évolution rapide de l'urbanisation. Les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Républiques ont perpétué cette tendance en favorisant la politique de développement rural plutôt que la création et le développement des villes. L'Etat en arriva même à arguer que toute dépense allouée à l'aménagement urbain serait mieux employée dans l'amélioration des infrastructures sociales en milieu rural (MINITRAPE, 1995, p.15).

Le changement de régime en 1994 a radicalement modifié cette politique ruralisante. Dans la logique d'une économie tournée vers l'extérieur et focalisée beaucoup plus sur le secteur tertiaire, l'urbanisation est désormais considérée comme l'un des piliers du développement économique du pays. Le gouvernement a lancé une politique favorisant l'urbanisation rapide et le développement des villes. Les documents stratégiques de réduction de la pauvreté insistent sur ce rôle de l'urbanisation. Dans le même cadre, les stratégies d'urbanisation structurée ont été instituées pour s'attaquer aux défis d'organisation de l'espace urbain. Déjà dans la Vision 2020, qui est une feuille de route pour le développement du Rwanda, le gouvernement exprimait son ambition de mieux organiser l'urbanisation rapide et non coordonnée (RR, 2000b).

Dans cette section, nous présentons en premier lieu le cadre de définition des politiques de l'urbanisation. En deuxième lieu, nous mettons en évidence les éléments et les objectifs principaux repris dans les politiques de l'urbanisation et de l'habitat urbain. Nous nous focalisons sur l'aménagement urbain et sur la ville de Kigali principalement concernés par ces politiques.

#### **2.2.5.1. Le cadre de définition des politiques d'urbanisation**

La réflexion politique sur l'urbanisation engagée par les autorités ressort dans différents documents qui portent sur les orientations de développement du Rwanda. Nous prenons en compte dans notre contexte la Vision 2020 et les documents de stratégie pour la réduction de la pauvreté.

##### **A. La Vision 2020**

Publiée en 2000, la Vision 2020 reflète les aspirations du gouvernement de transformer le Rwanda en un pays à revenu intermédiaire à l'horizon 2020. Elle se construit sur six piliers : « la bonne gouvernance et la gestion efficiente des affaires publiques, le développement du capital

humain qualifié, le secteur privé dynamique, les infrastructures de qualité, ainsi que l'agriculture et l'élevage modernes tournés vers le marché national, régional et mondial » (*idem* p. 2.).

La Vision 2020 insiste sur le caractère rapide et inéluctable du processus d'urbanisation et définit les objectifs à atteindre en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'infrastructure. L'objectif est d'assurer un développement urbain contrôlé et coordonné en prévision d'un accroissement du taux d'urbanisation projeté à 30 % en 2020<sup>25</sup>. Ce rythme d'urbanisation suppose l'extension spatiale des villes.

Ainsi, il a été recommandé à chaque ville d'élaborer et de mettre à jour les plans d'urbanisme pour la bonne gestion des terres dans le but d'éviter l'extension spontanée des villes et de développer des infrastructures de base dans des centres urbains. C'est dans ce cadre que pour la ville de Kigali, un plan directeur d'urbanisme et d'aménagement urbain a été élaboré en 2001, révisé en 2004 et remplacé par un autre en 2007 projeté à l'horizon 2040.

### **B. Les documents de stratégie pour la réduction de la pauvreté (DSRP)**

Les documents de stratégie pour la réduction de la pauvreté (DSRP) ou « *Economic Development and Poverty Reduction Strategy* » (EDPRS) déterminent un plan quinquennal de développement du Rwanda. Les deux documents jusque-là élaborés, DSRP 1 (2008-2012) et DSRP 2 (2013-2013) insistent sur l'importance de l'urbanisation dans les programmes de réduction de la pauvreté et de développement du pays.

Le DSRP 1, adopté en septembre 2007, recommandait le développement des villes secondaires de Huye, Muhanga, Musanze, Nyagatare, Rubavu et Rusizi pour soutenir Kigali dans la contribution à la croissance économique. Il va plus en détail au niveau de la planification et de la restructuration de l'habitat urbain : « les sites et les zones sélectionnés seront étudiés, délimités et subdivisés en parcelles pour construction. Ces sites et zones seront équipés des services infrastructurels appropriés. Le processus impliquera le démantèlement et la modernisation des zones urbaines non planifiées. Les partenariats entre le Gouvernement et le Secteur privé joueront un rôle essentiel » (MINECOFIN, 2007, p.64).

Le DSRP 2 réitère le rôle clef de l'urbanisation comme l'un des piliers du développement économique : « *urbanisation as a driving force for economic development* » (MINECOFIN, 2013, p.38). Il insiste sur les actions pour éviter les risques d'étalement urbain, de réduction de la fracture sociale, du chômage et de la pauvreté urbaine. Il se focalise sur la nécessité de créer des villes durables, l'importance des investisseurs immobiliers (surtout étrangers), l'amélioration des infrastructures urbaines et la promotion des logements abordables. Il recommande le

---

<sup>25</sup> En 2012, les objectifs de la Vision 2020 ont été révisés. La projection du taux d'urbanisation a été portée à 35 % en 2020 (MININFRA, 2013).

renforcement des bureaux fonciers et d'urbanisme dans les districts afin de donner des services de qualité en rapport avec l'aménagement urbain (MINECOFIN, 2013).

### **2.2.5.2. Les éléments des politiques nationales d'urbanisation et de l'habitat urbain**

Les points saillants pour une politique nationale de l'urbanisation ont été définis dans le cadre du Programme d'Infrastructures et de Gestion Urbaine / PIGU en 2004, révisés en 2007 et mis à jour en 2013 en définissant la politique nationale d'urbanisation. Pour rappel, ce programme recommandé par la Banque mondiale a été exécuté dans plusieurs pays africains depuis 1986.

#### **A. La politique nationale d'urbanisation**

En définissant les lignes directrices de cette politique, il a été mis en exergue au préalable les principaux enjeux d'urbanisation au Rwanda. Ils sont liés à la politique foncière et de l'habitat qui ne parvient pas à répondre aux besoins de logement pour la majorité de la population des villes, principalement des ménages urbains à bas revenus. Par exemple, dans la ville de Kigali, le recasement des expropriés et les normes urbanistiques ont été présentés comme des enjeux de taille. Les orientations d'urbanisation ont été définies en 2004 et révisées en 2007 et en 2013. Les objectifs autour desquels s'est définie cette politique d'urbanisation sont :

- assurer la transition sans exclure de la ville la majorité des citoyens. Il s'agit, dans le processus de renouvellement des villes, de préconiser les stratégies qui assurent l'intégration à la ville de la majorité de sa population plutôt que son exclusion ;
- sécuriser les occupations dans les quartiers dits précaires en procédant aux opérations de restructuration et d'équipement de ces quartiers ;
- protéger, par des dispositions au plan légal et réglementaire, les droits au logement des ménages expropriés des quartiers précaires ;
- prévenir la formation de nouveaux quartiers précaires.

Pour atteindre ces objectifs, les actions qui ont été préconisées consistent en :

- la révision des normes et des standards urbanistiques ;
- la réhabilitation de la grande trame d'équipement / trame d'accueil en l'adaptant au cadre légal et réglementaire (loi sur l'habitat, loi foncière) ;
- la promotion des procédures d'aménagement progressif à l'exemple des projets TTP (*Tent Temporary Permanent*) ;
- la consolidation des processus participatifs de gestion urbaine et des projets d'habitat ;
- la formation des cadres et techniciens de la gestion urbaine (MININFRA, 2004b, 2007, 2013).

Des actions qui ont été visiblement effectuées incluent l'introduction des acteurs privés dans l'aménagement urbain et la réhabilitation des infrastructures. On note aussi le renforcement des capacités du personnel technique et des bureaux d'urbanisme bien que leur offre de services de qualité laisse encore à désirer. Cependant, beaucoup d'autres objectifs, notamment la production des logements moins chers, restent lettre morte.

## **B. La politique nationale de l'habitat**

Le système d'habitat au Rwanda peut se résumer en trois types : (1) L'habitat rural ou habitat dispersé : il est le plus répandu sur tout le territoire. Néanmoins, suite à la concentration de la population, les distances se réduisent de plus en plus. (2) L'habitat semi-aggloméré ou habitat groupé : il se retrouvait auparavant uniquement sous forme d'habitat linéaire dans les paysannats à l'Est et au centre-Est du pays et au pied des volcans au Nord. Actuellement, la pression démographique a conduit à une politique d'habitat groupé obligatoire dite de « villagisation » au Rwanda et chaque cellule administrative a défini un site à cette fin. Ce type d'habitat est vigoureusement en expansion. (3) L'habitat aggloméré : il se rencontre en villes et dans des centres agglomérés comprenant des centres de négoce et d'autres qui se développent autour des bâtiments politico-administratifs décentralisés (MINECOFIN, 2005 ; MININFRA, 2009a ; Twarabamenye & Schilling, 2008).

La politique nationale de l'habitat a été élaborée en 2004. Elle a guidé la politique de l'habitat urbain élaborée en 2008 avec comme objectif principal l'amélioration des conditions d'habitat des populations urbaines. La politique de l'habitat en milieu urbain s'articule autour de trois types d'intervention : des opérations de restructuration-régularisation, des opérations de réaménagement et la production, encore modeste, de trames d'accueil de bas standing dans des zones dites de recasement (MININFRA (2004a ; 2008). Les grandes lignes de cette politique correspondent à celle de la politique de l'urbanisation. Elles consistent notamment à :

- élaborer ou actualiser des schémas d'aménagement urbain ;
- maîtriser la croissance des agglomérations urbaines en fixant les conditions d'occupation des sols et en définissant des normes d'urbanisme et d'habitat qui indiquent la taille de la parcelle, son niveau d'équipement, sa localisation et sa destination ;
- mettre en adéquation la demande et l'offre des terrains à bâtir en développant des mécanismes de production de terrains à construire en quantité et en qualité. A ceci, cette politique reconnaît néanmoins des limites liées à l'importance des quartiers spontanés et les faibles capacités de l'administration publique à satisfaire les demandes de terrains ;
- intégrer le secteur privé comme aménageur foncier et promoteur immobilier dans le but d'améliorer des procédures d'acquisition des terrains ;



- ouvrir de nouveaux quartiers viabilisés et équipés à des coûts adaptés afin d'éviter une occupation anarchique. En même temps, réhabiliter les quartiers spontanés qui, même s'ils existent dans un contexte illégal, hébergent la majorité de citoyens;
- organiser un système de financement de l'habitat urbain.

Notons que certains de ces objectifs, définis dans les politiques de l'urbanisation et de l'habitat, ne sont pas réalisés. A titre d'exemple, la Caisse Hypothécaire du Rwanda qui était mise en place pour faciliter l'accès au logement et qui avait été transformée en une banque de l'habitat, va fermer sans réalisations significatives. Les services d'hypothèques se réalisent actuellement dans les banques ordinaires et cela complique toujours la question du logement (cfr chapitre 6).

Avant de passer à la troisième section de ce chapitre, on ne peut pas manquer de souligner encore l'un des éléments saillants abordés dans cette section sur l'urbanisation au Rwanda. Il s'agit des difficultés à mesurer l'urbanisation suite à l'ambiguïté quant à la distinction de la population urbaine « légale » de la population urbaine « de fait ». Il en est de même pour définir la ville qui est souvent désignée comme une entité géographique ou administrative plutôt qu'un territoire matériel pris dans le sens d'une zone urbaine consolidée. A partir de la ville de Kigali, la section suivante permettra d'approfondir ces aspects démographique et spatial de l'urbanisation au Rwanda ainsi que des complications qui contrarient l'aménagement urbain.

### **2.3. Le processus d'urbanisation de la ville de Kigali**

L'urbanisation de Kigali s'inscrit dans le contexte général de l'urbanisation du Rwanda. Fondée en 1907 et petite ville lors de l'indépendance du Rwanda à l'instar d'autres villes du pays, Kigali a célébré son centenaire en 2007 avec près d'un million d'habitants installés sur un vaste territoire. C'est depuis 1962, quand elle a acquis le statut de capitale du Rwanda, que Kigali est devenu un pôle d'attraction pour les migrants venus des différents coins du pays. La croissance brusque de la population à différents moments a influé sur le processus d'occupation de l'espace. Actuellement, la ville est à plus de 70 % constituée de quartiers irréguliers. Dans cette section qui présente l'évolution de l'urbanisation de Kigali, nous attirons l'attention du lecteur sur certains éléments spécifiques à Kigali qui ont déjà été évoqués dans la section précédente qui portait sur l'urbanisation du Rwanda dans son ensemble.

#### **2.3.1. Présentation de la ville de Kigali**

##### **2.3.1.1. Aspects physiques**

Kigali se situe entre 1°52'1'' et 2°4'43'' de latitude Sud et entre 29°58'59'' et 30°11'1'' de longitude Est. Elle se situe à une altitude de 1560 m. Comme Rome ou Lisbonne, elle se caractérise par une topographie de plusieurs collines dont les principales sont les Monts

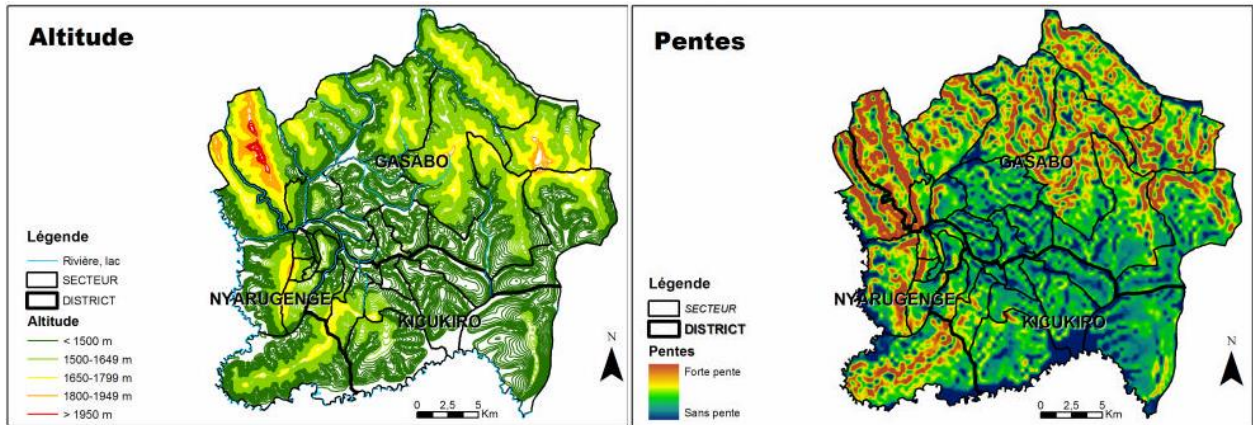
Nyarurama et Nyanza au Sud, et les Monts Kigali et Jali à l'Ouest. L'extension adéquate est possible vers le Nord et l'Est. Le site est discontinu et parsemé de marais, de zones inondables et de fortes pentes (figure 17).

Ainsi, l'urbanisation se développe par bonds d'une colline à l'autre, favorisant l'habitat formel sur les sommets et les versants à faibles pentes, et l'habitat informel sur les sommets abrupts et dans les dépressions. A titre d'exemple, les bas-fonds de Rwarutabura, Rwampara, Nyabisindu etc., et les versants à pentes fortes de Gatsata, Kimisagara, Nyakabanda, dont le sommet culmine à 1950 m sur le mont Kigali, sont densément et informellement peuplés. D'autre part, les collines de Nyarugenge, Gisozi, Kagugu, Kacyiru, Kimihurura, Remera, etc., d'environ 1450 m d'altitude et coiffées de plateaux larges et arrondis donnent plus de potentialités pour un habitat planifié.

L'analyse des facteurs physiques naturels et écologiques montre que presque la moitié de la superficie de Kigali n'est pas compatible avec l'urbanisation. Environ 35 % de son étendue (257, 85 km<sup>2</sup>) sont constitués d'un relief de pentes supérieures à 20 %, et 14 % (101,09 km<sup>2</sup>) sont situés dans les zones marécageuses. Il ne reste que 370 km<sup>2</sup>. L'analyse topographique a montré en 2007 que 19 % de l'espace bâti n'était pas approprié (CoK, 2007).

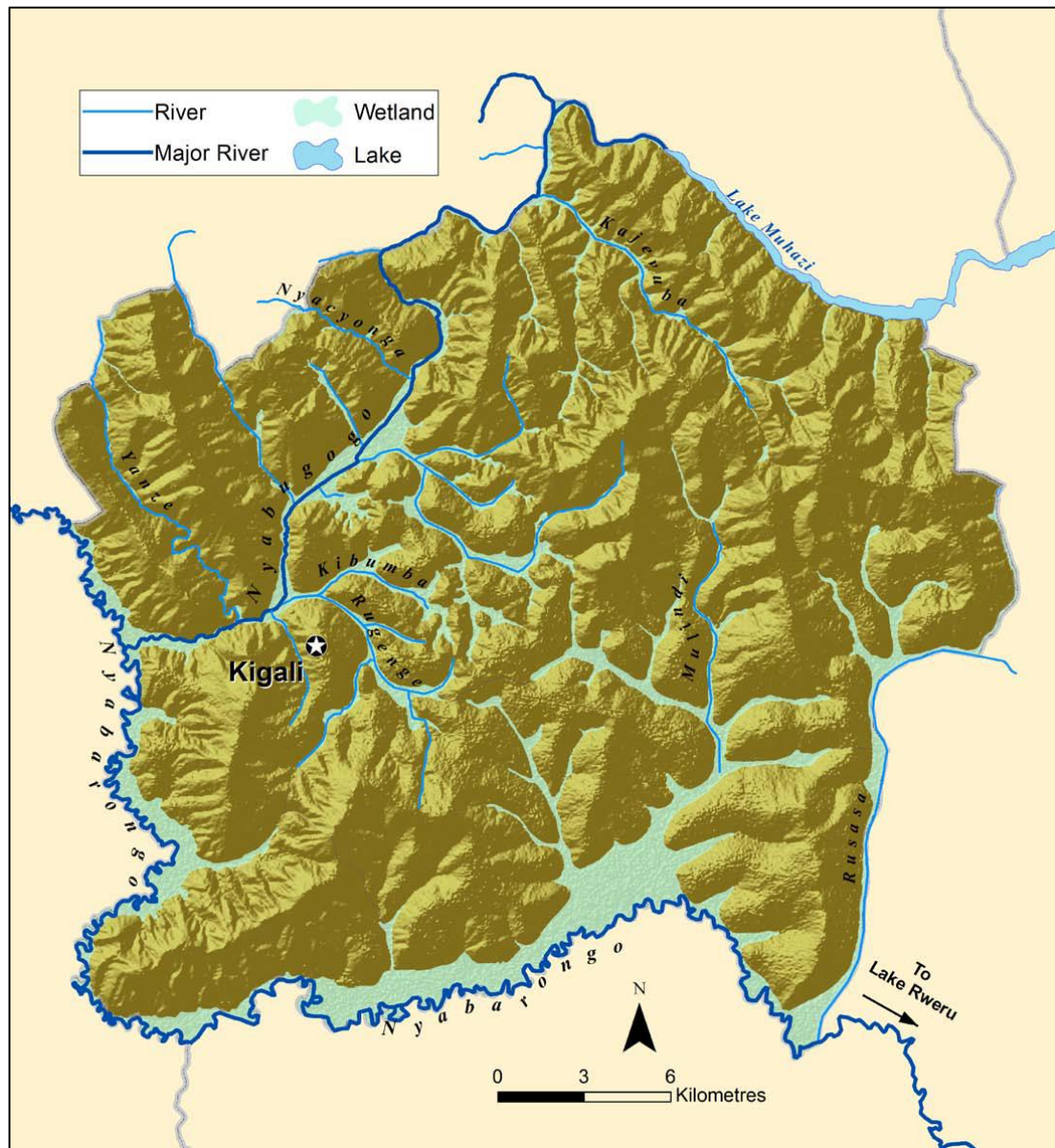
Kigali connaît des précipitations fréquentes, souvent orageuses, avoisinant 1200 mm, pouvant se transformer en de petites pluies persistantes. Les températures annuelles moyennes varient entre 18<sup>0</sup>C et 20<sup>0</sup>C. La végétation naturelle savanicole herbeuse et arbustive qui couvrait les sols ferrallitiques de Kigali n'existe plus. Sa végétation purement anthropique est constituée d'une variété de cultures vivrières dans les secteurs à caractère rural et de cultures maraichères dans les dépressions aux sols issus des alluvions. Le réseau hydrographique (figure 18) est constitué de petits ruisseaux de Rugenge, Ruganwa, Rwampara, Mpazi, Yanze, Nyacyonga, Kibumba, Rwazangoro et Kajevuba qui se déversent dans la rivière de Nyabugogo, l'exutoire du lac Muhazi. La Nyabugogo et deux ruisseaux de Rusasa et Mulindi s'acheminent vers la rivière de Nyabarongo qui sillonne tout le pays à partir du Sud du Rwanda (Prioul, 1981 ; REMA, 2013).

Figure 17 : Le relief de Kigali (pentes et altitude)



Source : HERA-SHER, 2006, P.30.

Figure 18 : Carte hydrologique de Kigali



Source : REMA, (2013, p.8)

### 2.3.1.2. Une Histoire sur et autour du ‘nom’ et du ‘site’ urbain

Le nom « Kigali » a une longue histoire bien avant, pendant et après la colonisation. Le site initial de la ville n'est pas Kigali. C'est la colline de « Nyarugenge » à laquelle le fondateur de la ville, l'Allemand Richard Kandt, le premier Résident Impérial du Rwanda, a attribué le nom de « Kigali » d'un autre mont proche de Nyarugenge. Le but était de pérenniser la valeur historique, mythique et la primauté culturelle et politique de Kigali dans l'histoire précoloniale du Rwanda. Dans la lettre que Richard Kandt adressa au gouvernement impérial le 14 septembre 1908, il souligna : « ... Lorsque j'ai fondé le siège de la résidence, je lui ai donné le nom du mont en face duquel il se trouve. Ce mont, cependant, fait simplement partie d'un deuxième mont qui s'appelle Kigali et qui est bien connu dans tout le Rwanda en raison du bois sacré qui s'y trouve... Tous les indigènes, du *sultan* au dernier paysan, appellent la station Kigali... Je sais par expérience depuis longtemps qu'il est impossible de vouloir s'opposer à un nom lorsqu'il s'est déjà enraciné de lui-même dans l'esprit de tous... Ce nom ayant également l'avantage d'être plus court et plus marquant que *Njarugenge*, je demande humblement la permission de pouvoir baptiser le siège de la résidence, Kigali » (Bindseil, 1988, p.108).

A propos du nom « Kigali », son origine serait attribuée à un des rois du Rwanda *Cyilima Rugwe* suite à ses propos « *Burya iki gihugu ni kigali* », ce qui veut dire « *Ce pays est vaste* », qu'il prononça au sommet d'une colline qui prendra Kigali comme nom propre. C'était au 14<sup>e</sup> siècle lorsqu'il eut conquis une partie des terres de l'actuelle Kigali et de Bugesera (Vaucher, 2007). De son côté, Ndangamira (1986, p.13) essaie de donner le sens étymologique de Kigali à partir de la décomposition : -Ki- le radical qui peut désigner le pays (*igihugu*) ou évoquer l'aspect massif ou monstrueux du mont Kigali, et -Gali-, l'adjectif qui équivaut à « large » du français. Ainsi, Kigali veut signifier « pays large » ou « montagne monstrueusement large ».

Le motif de l'emplacement de la ville au centre géométrique du pays est lié d'abord à la propre volonté de Richard Kandt de placer la résidence impériale au centre du pays, mais aussi de se distancier de la cour royale qui était à Nyanza, au sud du pays. Pour préciser le centre, il aurait effectué le tracé des diagonales sur la carte du Rwanda en essayant de sélectionner l'endroit approprié le plus proche du point d'intersection à partir des quatre extrémités : Kamembe au Sud-Ouest et Kagitumba au Nord-Est, puis Rubavu/Gisenyi au Nord-Ouest et Rusumo au Sud-Est (Bindseil, 1988, p.108).

Cette position devait faciliter l'administration par opposition aux postes militaires qui se situaient à la périphérie du territoire. Compte tenu du plan de développement que l'Allemagne avait prévu pour le Rwanda, le centre était aussi très avantageux car Nyarugenge était en communication directe avec Kabgayi (diocèse et mission catholique) et au-delà, avec Nyanza (cité royale), à l'Est avec Bukoba (Tanzanie), et encore vers la pointe du Gisaka où devait

aboutir le chemin de fer connecté à Tabora (Tanzanie). Grâce aux services de batellerie qui devraient être établis sur le fleuve Nyabarongo, Kigali devait être aisément accessible aux marchandises lourdes arrivées de la côte (Sirven, 1984).

### **2.3.1.3. Aspects politico-administratifs et démographiques**

Kigali a été victime de l'instabilité et des changements brusques des régimes politiques de sorte qu'à certains moments, la ville était abandonnée au profit de Nyanza et, par après, de Butare. La Première Guerre mondiale de 1914-1918 a écourté le séjour des Allemands au Rwanda et interrompu tous les projets qu'ils avaient entrepris pour Kigali. Dès leur arrivée, les Belges ont critiqué le choix du site de Kigali auquel ils reprochaient une position trop orientale et éloignée de la colonie du Congo (Sirven, 1984). De 1916 à 1921, ils préférèrent garder Nyanza comme chef-lieu du territoire, la cité royale que les Allemands avaient abandonnée à l'administration indigène. Pendant ces cinq ans, Kigali fut une ville isolée et privée de développement remarquable. Constatant que le déménagement serait coûteux, le chef-lieu revint à Kigali et l'autorité belge commença les travaux d'aménagement du territoire (Ville de Kigali, 2001).

La loi du 20 octobre 1924 donna à la Belgique le Mandat de protectorat sur le Rwanda sous l'égide de la Ligue des Nations. Celle du 21 août 1925 unit administrativement le territoire du « Ruanda-Urundi » à la colonie du Congo. Le « Ruanda » et l'« Urundi » furent fusionnés en un ensemble juridico-administratif placé sous l'autorité d'un gouverneur qui avait son siège à Bujumbura. Kigali devint à ce moment une métropole de dernière importance, car la hiérarchie partait de Bruxelles à Léopoldville (Kinshasa) puis vers 'Usumbura' (Bujumbura) et enfin Kigali. Son potentiel économique de centre de transit en direction de Bukoba et du Congo fut *ipso facto* rendu nul car les Belges firent transiter les marchandises par les ports de Kigoma et de Dar-Es-Salam (Tanzanie) pour atteindre facilement Bujumbura. Les infrastructures nouvelles furent installées dans la métropole principale de Bujumbura (De Lacger, 1959).

Dans le souci de rapprocher l'administration territoriale du Rwanda à l'administration centrale, Kigali perdit encore son poids de chef-lieu suite au transfert des fonctions politico-administratives et économiques à *Astrida*, l'actuel Huye (Butare), la nouvelle ville que les Belges venaient de créer de toutes pièces en 1926. Celle-ci était destinée à remplacer Kigali dans son rôle de chef-lieu du pays. Compte tenu de sa situation centrale au niveau du Ruanda-Urundi, l'administration belge aurait même voulu faire d'*Astrida* la capitale du territoire (Sirven, 1984). Ainsi, Kigali resta encore pendant plusieurs années dans un état de stagnation. En 1946, l'ONU octroya à la Belgique le droit de tutelle sur le Rwanda. Durant cette période, Kigali recouvrit certaines des fonctions qu'elle cumulait sous les Allemands et reprit aussi son développement car le contrat de tutelle obligeait la métropole à aider le pays sous tutelle à se développer. A

l'avènement de l'indépendance, la jeune république proclama Kigali la capitale du Rwanda. Il n'était plus question de déplacer la capitale qui venait de reprendre les fonctions administratives.

Kigali va subir différentes réformes administratives qui furent réalisées dans le souci de sa restructuration pour doter des quartiers urbains et des zones à urbaniser d'une administration commune dans le but de limiter l'occupation et l'extension urbaine anarchiques. C'est dans ce cadre qu'a été créée la Commune Urbaine de Nyarugenge (CUN) en 1975 pour délimiter le périmètre urbain. Circonscrit par les communes de Rutongo, Rubungo, Kanombe et Butanwa, la CUN était constituée des secteurs de Nyarugenge, le plateau initial de la ville, entouré de Rugenge, Muhima, Cyahafi, Gitega, Biryogo, Nyamirambo, Nyakabanda, Kimisagara, Kimisange, Gikondo, Kimihurura et Kacyiru (CUN, 1989).

En 1990, la CUN fut remplacée par la Préfecture de la Ville de Kigali (PVK) créée pour assurer d'une manière effective le rôle de ville capitale du Rwanda qui s'était agrandie et cumulait de nombreuses fonctions. La PVK englobait 3 communes : Nyarugenge, Kicukiro et Kacyiru, elles aussi subdivisées en 20 secteurs (RR, 1991a). En 2000, suite au déversement de la population sur les collines environnant la circonscription de la PVK, s'imposa la redéfinition des limites de celle-ci et ses entités administratives furent restructurées. Kigali reçoit alors la dénomination de Mairie de la Ville de Kigali (MVK) et les Communes deviennent des Districts. La MVK était composée de 8 districts dont les trois préexistants, Nyarugenge, Kacyiru, et Kicukiro et les cinq autres qui furent incorporés dans la ville : Butamwa, Gikondo, Gisozi, Kanombe et Nyamirambo. Ils étaient subdivisés en 41 secteurs (RR, 2000a).

Depuis janvier 2006, Kigali a un statut administratif de province. Elle est constituée de 3 districts subdivisés en 35 secteurs, à savoir : le district de Gasabo (15 secteurs), le district de Kicukiro (10 Secteurs) et le district de Nyarugenge (10 secteurs). Ces secteurs sont aussi subdivisés en 161 cellules, puis ces cellules en 1.061 villages (RR, 2005a).

Sur le plan démographique, la population de Kigali était de 1.132.686 habitants au recensement général de 2012. La grande part de la population se concentre dans la zone urbanisée, soit 75,9 % contre 24,1 % pour la zone à caractère rural. La population est constituée de 51,7 % d'hommes et de 48,3 % de femmes (tableau 8).

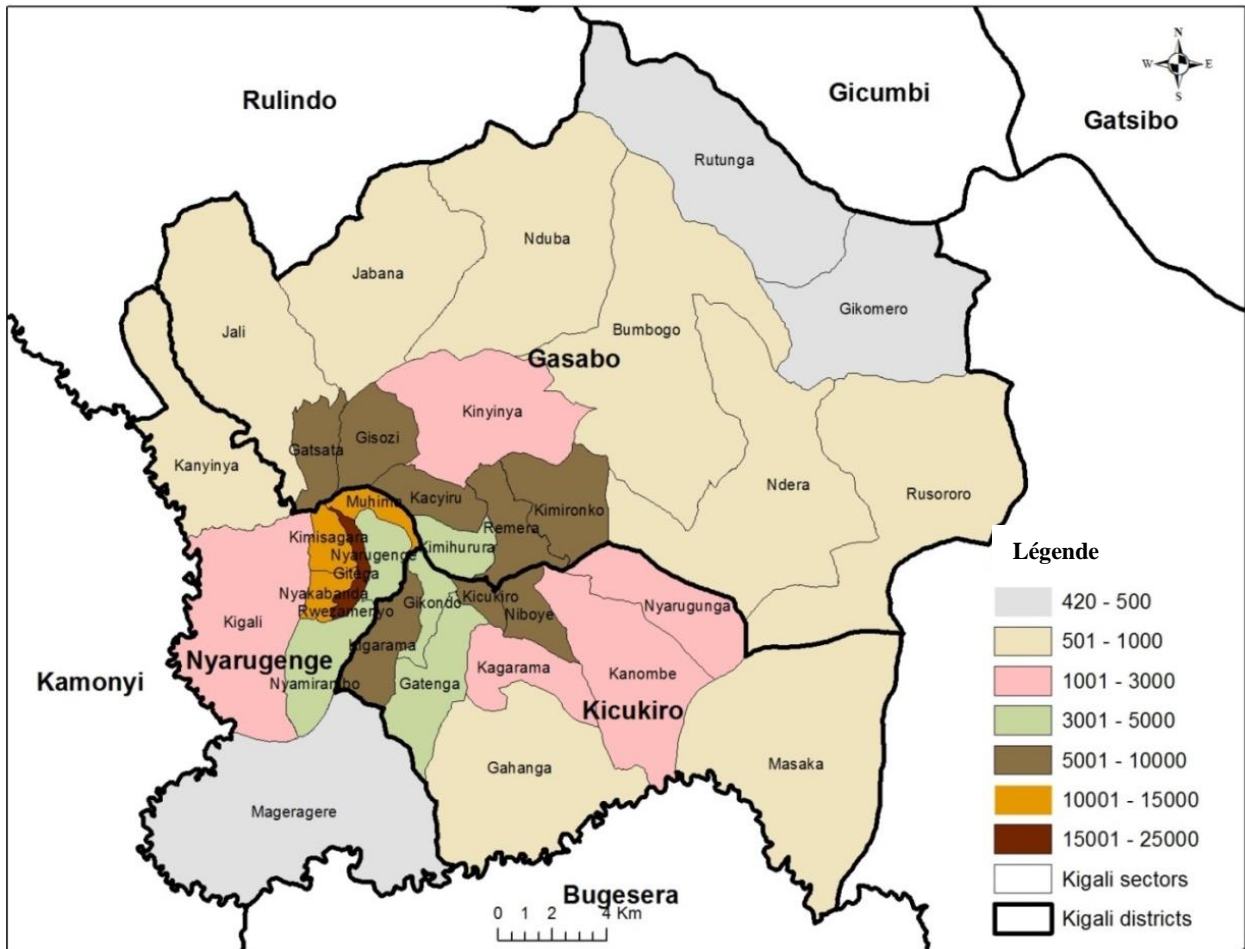
Tableau 8 : Distribution de la population de Kigali par sexe et par district en 2012

District / ville de Kigali	Superficie en km <sup>2</sup>	Population Totale	Densité hab/km <sup>2</sup>	Hommes (%)	Femmes (%)	Urbain (%)	Rural (%)
District de Nyarugenge	134,0	284.561	2.124	52,1	47,9	75,2	24,8
District de Gasabo	429,3	529.561	1.234	51,8	48,2	69,0	31,0
District de Kicukiro	166,7	318.564	1.911	51,3	48,7	87,9	12,1
Ville de Kigali	730	1.132.686	1.552	51,7	48,3	75,9	24,1

Source : MINECOFIN, 2012

La densité moyenne est de 1.552 habitants par km<sup>2</sup>. Par district, Gasabo a la population la plus élevée suivi de Kicukiro et Nyarugenge. Cet ordre s'inverse pour les densités démographiques. Gasabo a une faible densité à cause de sa grande étendue rurale faiblement peuplée. Nyarugenge qui abrite les premiers quartiers urbains, est le plus peuplé. Tous les districts disposent d'espaces non encore urbanisés. Les secteurs localisés dans ces zones ont des faibles densités (figure 19).

Figure 19 : Secteurs administratifs de Kigali et leurs densités démographiques (habitants/km<sup>2</sup>)



Source : Elaborée par l'auteur à partir des données de Recensement de 2012 (MINECOFIN, 2012)

### 2.3.2. Principales étapes de l'urbanisation de Kigali

Aujourd'hui la ville occupe administrativement presque 3 % du territoire national. Comme il ressort du tableau 9, l'évolution de la population a été parallèle à la croissance spatiale. Le démarrage de la croissance rapide date de la première décennie de l'indépendance pendant laquelle la population a été multipliée par dix. Le taux de croissance démographique annuel a atteint un record de 23,3 % de 1962 à 1973. Dans l'ensemble, le taux de croissance annuel moyen a été de 11 % pendant les 50 ans de 1962 à 2012, la population augmentant de 6.000 à 1.132.686 habitants.

Tableau 9 : Croissance de l'espace et de la population légale de Kigali de 1907 à 2012

Année	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Population	Taux d'accroissement (TCAM) (%) <sup>26</sup>	
1916	0,08	357	1916-1962	6,3
1962	2,5	6.000	1962-1970	32,6
1970	70	57.400	1970-1978	9,2
1978	70	115.990	1978-1991	5,6
1991	112	235.664	1991-2002	8,9
2002	314	603.049	2002-2012	6,5
2012	730	1.132.686	1962-2012	11,1

Source : PVK, 1990 ; MINIPLAN, 1991 ; MINECOFIN, 2002b & 2012.

Nous analysons cette évolution de Kigali à travers trois principales étapes qui sont corollaires aux événements politiques qui ont marqué l'histoire du Rwanda. La première étape correspond à la période coloniale qui a été caractérisée par une faible croissance urbaine. Pendant la seconde étape, qui va de l'indépendance à la guerre de 1990, la ville a vécu les premiers moments de croissance démographique et spatiale qui ont conduit à son urbanisation rapide. La troisième étape qui s'étale de 1990 à nos jours, est marquée par l'explosion urbaine.

### 2.3.2.1. La période coloniale : la stagnation urbaine

Aussitôt créée, Kigali s'est développée en un centre où convergeaient les routes de l'intérieur et de l'extérieur du pays. Partant d'un petit espace sur lequel Richard Kandt avait bâti sa résidence en 1907 à Gakinjoro, on construisit deux ans plus tard, en 1909, un camp militaire qui hébergeait quelques centaines de soldats noirs appelés *Askaris* sur le site actuel de la prison centrale de Kigali. La même année furent érigés vingt bâtiments commerciaux dans les environs du marché de Nyarugenge et se créa en même temps un petit village Swahili (commerçants) à l'endroit de l'actuel emplacement du Centre Hospitalier Universitaire de Kigali. Malgré son exigüité, Kigali, en tant que centre politique et administratif, servait de lieu de transit commercial vers Bukoba en Tanzanie, vers Kisangani en RDC, vers Kigoma en Tanzanie via Bujumbura et vers Kampala en Ouganda. Néanmoins, la ville ne connut pas d'extension spatiale, ni de croissance démographique remarquables pendant cette période allemande. Jusqu'au 16 mai 1916, quand les troupes belges s'emparent de Kigali au détriment des Allemands, la superficie de la ville se limitait à 8 ha avec une population de 357 personnes constituée en majorité de commerçants (PVK, 1990, pp. 3-4).

La croissance de Kigali fut également lente sous l'administration belge. A la fin de sa tutelle sur le Rwanda, Kigali était encore une petite bourgade aux fonctions administratives de

<sup>26</sup> TCAM =  $\left(\sqrt[n]{\frac{p_2}{p_1}} - 1\right) \times 100$  :  $p_2$  = dernière population,  $p_1$  = population précédente ou de départ,  $n$  = intervalle/années



base. Il y avait très peu d'infrastructures et une faible population. Wauters (1982) qui y vivait à cette époque souligne que Kigali ne comptait qu'environ 5.000 habitants dont 378 étrangers (Arabes, Hindous et Européens réunis). Les rues, encore non asphaltées, pouvaient être comptées sur les doigts. A part le plateau de Nyarugenge et le quartier de Nyamirambo, les seuls quartiers résidentiels et le petit centre commercial, le reste n'était que de la brousse (Gotanègre & al., 1974). Le nombre d'habitants est une estimation. Cet auteur l'évaluait à 6.000 habitants en 1962 qualifiant Kigali comme la plus petite capitale du monde où se posait un problème de logement pour l'installation de la nouvelle administration. Beaucoup de fonctionnaires rwandais étaient hébergés dans des cabanes minuscules en tôles ondulées alors que d'autres rentraient au village après le travail.

Comme évoqué plus haut, la faible croissance urbaine a été liée à l'instabilité du rôle administratif et économique de Kigali qui a entraîné le recul du rythme de développement que la ville avait entrepris depuis la période allemande et par conséquent, une faible attraction de la population. Les deux guerres mondiales ont également bouleversé la ville. Lors de la Première Guerre mondiale, beaucoup de gens durent évacuer la ville avec les Allemands face à l'avancée des troupes belges. Lors de la Deuxième Guerre mondiale, de nombreux jeunes se dirigèrent vers Kigali afin d'être enrôlés dans l'armée ou dans d'autres services qui s'y rattachaient. L'effort de guerre ayant gonflé le peuplement des quartiers noirs, des mesures restrictives d'installation en ville ont été imposées. Ce fut, par exemple, l'instauration de l'impôt de capitation qui était en ville deux à trois fois plus élevé qu'à la campagne. On imposa aussi les mesures de possession d'un permis de résidence et d'un emploi officiellement reconnu pour avoir le droit de vivre en ville (Sirven, 1984).

Concernant l'aménagement urbain, la contribution des Belges a consisté en la densification des maisons de résidence sur le sommet résidentiel pendant la décennie 1930-1940. Il y eut aussi la délocalisation du camp policier de Muhima à l'endroit du camp Kigali là où se situe actuellement l'*University of Rwanda - College of Science and Technology*, la construction des premiers bâtiments de l'hôpital des « Noirs » achevé en 1929 et de la prison de Kigali sur le site primitif de la ville. La prison a été inaugurée en 1930 avec une capacité d'accueil de 180 détenus (Ndangamira, 1986, p.250). En 1934, on construisit une piste d'atterrissage à Kanombe, à 10 km du centre urbain, qui deviendra l'actuel *Kigali International Airport*. Les Belges entreprirent également des travaux de construction des premiers axes routiers asphaltés et d'aménagement du plateau de Nyarugenge pour la mise en place des bureaux d'administration transférés depuis le quartier administratif allemand de Muhima en 1944. Ils ont procédé aussi à la création du quartier résidentiel dit « Camp belge », appelé localement « *Ibereshi* » sur le versant oriental de Nyarugenge, alloué aux fonctionnaires européens ; et plus tard le quartier de Kiyovu qui devait

loger les hauts fonctionnaires et cadres rwandais que la marche vers l'indépendance intégrait dans l'administration. Des résidences de fonctionnaires locaux se trouvaient à Nyamirambo (Ville de Kigali, 2001).

La structuration de ces quartiers résidentiels témoigne du dualisme opposant la « ville européenne » et la « ville noire » comme cela a été le cas dans d'autres colonies. Les Swahili furent regroupés dans le quartier de Biryogo qui était séparé du quartier européen par un camp militaire. Au-delà du quartier Swahili vers le plateau de Nyamirambo, suivait une « cité indigène » appelée improprement « centre extra-coutumier de Nyamirambo », destiné à loger le personnel africain. Malgré tous les efforts de l'autorité belge pour préserver la ville de l'habitat désordonné, les quartiers précaires de Bas-Kiyovu (appelé aussi Kiyovu cy'abakene), Cyahafi et Biryogo n'ont pas manqué de se développer.

Durant la présence belge, l'étendue de la ville s'est multipliée par plus de vingt par rapport à son étendue d'une dizaine d'hectares durant la présence allemande. De 1916 à 1945, l'occupation spatiale a été multipliée par quatre (43 ha). De 1945 à 1958, la croissance avait presque quintuplé la superficie de 1945, la portant à 200 ha d'après la photographie aérienne du moment. Cette croissance a été principalement attribuée au quartier européen qui était constitué de villas installées sur de grands espaces. La superficie de Kigali était estimée à 250 ha en 1962 (Sirven, 1984, p.503). Avec 2,5 km<sup>2</sup> et 6000 habitants, Kigali entama la décennie 1960 en étant encore une petite ville.

Il importe de souligner que la période coloniale a laissé en héritage à Kigali la structure d'une ville duale et fragmentée avec des quartiers spécialisés. D'une part, ce fut la ville européenne planifiée et installée sur le plateau résidentiel et administratif de Nyarugenge pour le personnel européen, et les quartiers de Kiyovu et Nyamirambo pour l'élite politique et administrative locale. D'autre part, c'est la ville indigène ou informelle pour le reste. Cette sorte de différenciation a eu un impact très lourd sur la suite du processus d'urbanisation de Kigali et du Rwanda en général. La tendance qui s'est laissée voir au cours de l'évolution et de la planification urbaine est la viabilisation des quartiers pour les intégrés et l'exclusion du reste.

### **2.3.2.2. La période de l'indépendance à 1990 : croissance urbaine rapide**

Depuis 1962, Kigali a entamé une phase de croissance démographique rapide. Cette croissance a été due aux nouveaux emplois du secteur tertiaire qui ont exercé un pouvoir attractif des migrants (Gotanègre et al., 1974). La mise en place et le développement des organes centraux du pays, des représentations diplomatiques étrangères, l'établissement des sièges centraux des entreprises commerciales et industrielles, et l'afflux des immigrants ont provoqué un dynamisme et une croissance rapide et inattendue de la capitale. Les gens avaient une motivation à habiter

Kigali pour des raisons d'emploi mais aussi pour expérimenter le nouveau mode de vie de la ville dont l'accès leur avait été interdit auparavant. Twagiramutara (1971) confirme que déjà après une décennie, Kigali était devenue une agglomération croissante et un pôle capable d'attirer une population importante surtout pour des raisons professionnelles. Il y avait en plus un besoin élevé de main-d'œuvre importante après la création du parc industriel de Gikondo dans les années 1970.

Dix ans après l'indépendance, la population de Kigali s'était presque multipliée par dix. Elle était évaluée à 57.400 habitants en 1970 et 60.000 en 1973. Cette croissance ne sera pas interrompue. Dans la période de 5 ans qui a suivi, la population a presque doublé pour atteindre 115.990 habitants au recensement de 1978. Dans les années qui suivirent, le rythme s'est essoufflé sans pour autant s'interrompre. En 1986, la population de Kigali était de 131.000 habitants et de 235.664 au recensement de 1991. Cette croissance démographique était parallèle à l'extension spatiale. De 1962 à 1973, la ville s'est élargie de 2,5 à 70 km<sup>2</sup>. En plus du site primitif de Nyarugenge et Nyamirambo, elle connut une extension sur les zones de Gikondo, Kimihurura et Kacyiru. La création de la Préfecture de la Ville de Kigali (PVK) en 1990 a consacré l'étalement de la ville sur 112 km<sup>2</sup> (CUN, 1989; PVK, 1990 ; MINIPLAN, 1991).

Pendant cette période, l'occupation de l'espace a été marquée par la prolifération des quartiers spontanés. Les deux premières Républiques qui se sont succédées ont échoué à contrôler l'explosion démographique. Elles ne disposaient pas de moyens suffisants pour accueillir et loger tous les immigrants. Comme les logements disponibles étaient insuffisants et coûtaient cher par rapport au revenu mensuel de la majeure partie des nouveaux arrivants, ces derniers s'établirent en bordure du centre urbain dans des constructions anarchiques réalisées à peu de frais. En fait, les emplois dans le secteur tertiaire public étaient limités, le secteur industriel qui était encore à la phase embryonnaire, restait étroit. Ainsi, les nouveaux arrivants s'investissaient dans de petits métiers informels (surtout le petit commerce) qui ne pouvaient pas leur procurer un revenu permettant de construire une maison à la hauteur des normes de la ville (Gotanègre et al., 1974).

La non-maîtrise du système d'aménagement urbain par les agents du service d'urbanisme, la construction en dehors des normes pour certains suite à des liens familiaux ou régionaux qu'ils entretenaient avec les différentes autorités des instances d'administration et d'urbanisme, étaient d'autres enjeux pour l'occupation formelle de l'espace urbain. Les schémas directeurs d'urbanisme et d'aménagement urbain (SDAU) étaient soit ignorés, soit non réalisés comme prévus, soit leur mise en œuvre étaient retardée pour des raisons de financement (Sirven, 1984).

Le premier plan d'occupation du sol a été dressé en 1964 pour réguler le secteur de l'aménagement du territoire et de l'habitat face à une situation embarrassante de pression des

immigrants. Ce plan qui fut l'œuvre de la Mission Française dépêchée au Rwanda en 1964, présentait quatre options principales :

- « délimitation d'une vaste réserve forestière qui englobait cinq collines (Nyarugenge, Nyamirambo, Gikondo, Kimihurura et Kacyiru) en prévision de l'extension de Kigali ;
- structuration de la colline de Nyarugenge où se situait le Kigali d'alors ;
- construction des Ministères sur l'emplacement du camp militaire ;
- extension de l'habitat bon marché sur la colline de Nyamirambo » (Sirven, 1984, p.515).

Selon cet auteur, seules les deux premières options ont été réalisées et les deux autres ont été délaissées à la suite d'un autre projet qui préconisait l'extension des éléments de la fonction de capitale sur les collines de Kacyiru et de Kimihurura.

Durant la période de 1962 à 1975, la ville a connu une extension considérable suite à l'installation de nouvelles infrastructures. Le plateau de Nyarugenge s'est étoffé à cause de nouveaux bâtiments qui y ont été érigés, comme la Présidence de la République, la Banque Commerciale du Rwanda, la poste, les ministères du plan, des finances et des affaires étrangères et trois hôtels. Les nouvelles infrastructures construites au-delà du plateau de Nyarugenge comprennent l'Ecole Technique Officielle (ETO) de Kicukiro, le Collège Officiel de Kigali (COK) bâti sur la colline de Mburabuturo et une dizaine de petites industries installées à Gikondo dans la vallée de Ruganwa. Entretemps, rien n'a été fait pour accueillir les migrants. En conséquence, l'habitat spontané se développa partout aux alentours de ces nouvelles infrastructures sur la colline de Nyarugenge, et même plus loin sur les versants des collines de Kimihurura, Kacyiru et Gikondo. La ville déborda largement les délimitations qui avaient été prévues par le plan de 1964 (*Idem*, pp. 518-519).

Pour bien gérer l'extension urbaine, le gouvernement, mis en place après le coup d'Etat du 5 juillet 1973, créa la Commune Urbaine de Nyarugenge qui englobait les collines déjà occupées, à savoir : Nyarugenge, Nyamirambo, Gikondo, Kimihurura, Kacyiru, le versant oriental du mont Kigali (Nyakabanda et Kimisagara) et le versant septentrional du Mont Nyarurama. C'est aussi durant cette période que la ville enregistra une brusque croissance démographique à cause des flux des migrants dont les trois-quarts étaient pauvres. L'habitat spontané qui proliférait très rapidement obligea l'étude d'un autre plan d'urbanisme avec la priorité de loger les migrants et de restructurer l'habitat spontané qui concernait la grande part de la population urbaine. Selon ce plan présenté en 1982, les quartiers spontanés ne devaient pas être détruits mais aménagés. Il prévoyait aussi la délimitation des nouveaux lotissements pour les migrants (*Idem*, pp.519-520).

Contrairement au plan de 1964, celui-ci définissait un plan à long terme pour l'année 1995 en prévision de 500.000 habitants. Il délimitait un périmètre d'urbanisation sur 54 km<sup>2</sup> (5.400 ha)

divisé en cinq ensembles d'occupation du sol : habitat (3500 ha), zones d'activités industrielles (1000 ha), camps militaires (150 ha), espaces verts (750 ha). Le plan décréta que toutes les terres dans les zones réservées à l'habitat soient gelées dans l'attente de leur lotissement par la puissance publique. Dans le cadre de son exécution, les nouveaux lotissements furent créés en 1983 sur les collines de Nyamirambo, Gikondo, Kicukiro, Remera, Kimihurura et Kacyiru. C'est à ce moment que se développa, sur 60 ha à Kimihurura, un habitat de haut standing pour les hauts fonctionnaires du gouvernement, le quartier jadis appelé Deuxième République (car abritant les ministres) (MINITRAPE, 1995, p.18).

Les conditions imposées par le service d'urbanisme étaient de construire des maisons de haut ou moyen standing sur des parcelles loties. Toute construction qui ne remplissait pas les normes urbanistiques, c'est-à-dire celles construites dans la zone non viabilisée, était déclarée illicite et exposée à une éventuelle destruction. L'autorisation de bâtir était octroyée par le ministère habilité :

- L'arrêté ministériel n°04/09 du 1<sup>er</sup> octobre 1967 interdit d'ériger de nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre de la capitale sans autorisation préalable du ministère concerné.
- Le décret-loi n°04/81 du 29 janvier 1981 qui réglemente l'aménagement urbain de Kigali. Toute construction effectuée depuis le 01 octobre 1967 sans autorisation officielle à l'intérieur des périmètres de Nyarugenge, Nyamirambo et Gikondo est déclarée illégale.

Ces mesures étaient en défaveur de la grande majorité de la population urbaine (pauvre) qui était d'office exclue de la ville planifiée et reléguée dans l'illégalité. Subséquemment, le dualisme qui s'était créé entre ville indigène et ville européenne se dupliqua sous forme de ville de droit ou ville lotie face à la ville de fait pour le reste. En effet, par contournement de la régulation, des gens continuaient à construire en clandestinité dans les quartiers spontanés existants qui se densifiaient progressivement. D'autres ont mis à profit cette exclusion en s'installant à la proximité urbaine dans les secteurs ruraux localisés aux bords des limites de la commune urbaine de Nyarugenge. Par la suite, de nouveaux quartiers spontanés apparurent dans les zones de Kicukiro, Remera et Kagarama avant leur annexion dans à la circonscription urbaine, et dans différents ilots non lotis de Gisozi, Kagugu, Gikondo, Kanombe aux bords de l'aéroport, Kimisange, sans épargner les versants abrupts de Gatsata sur le Mont Jali et Kimisagara sur le Mont Kigali (Sirven, 1984, p.527-529).

### **2.3.2.3. La période de 1990 à nos jours : explosion urbaine**

#### **A. Une croissance brusque de la ville**

La période de 1990 à 2000 a été une décennie sombre dans l'histoire du Rwanda suite à la guerre et au génocide. Ces deux événements se sont répercutés sur la ville de Kigali tant sur le plan

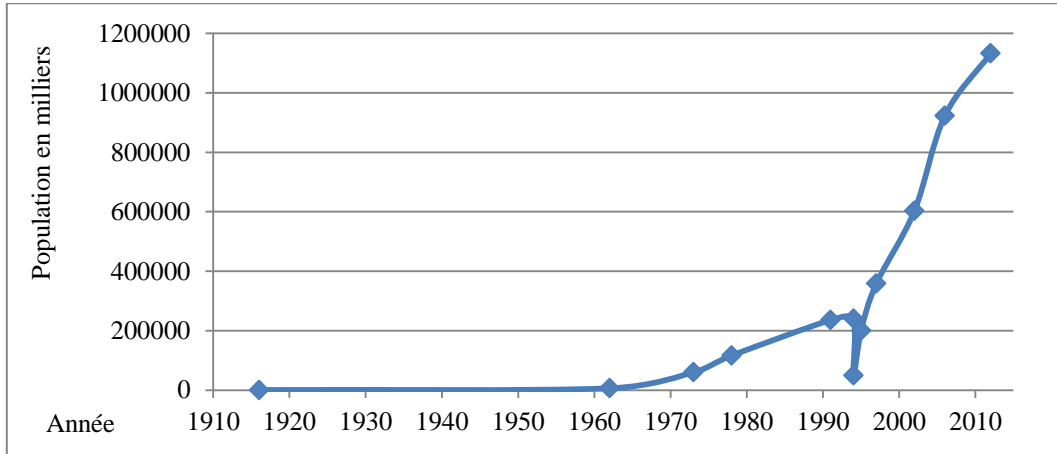
démographique que spatial. Ils ont été à la base de pertes en vies humaines et du déplacement de centaines de milliers d'habitants vers différentes destinations. La fin de ces tragédies marqua le début de l'explosion démographique.

D'après le recensement de 1991, environ 69 % des 84.343 immigrants enregistrés dans la ville de Kigali s'y étaient installés au cours des 10 années précédentes, dont 13,8 % (soit 8.008) entre le 16/08/1990 et le 06/08/1991. Ces entrants avaient été repoussés par la guerre qui avait débuté le 01/10/1990 (MINIPLAN, 1991). En 1993, l'avancée de la guerre poussa près de 600.000 déplacés à fuir et une bonne partie se dirigea vers la capitale. En avril 1994, beaucoup d'habitants sont morts et nombre d'infrastructures furent sévèrement endommagées à cause des combats, des pillages et des assassinats (Pérouse de Montclos, 2000). La population de Kigali était estimée entre 30.000 et 50.000 habitants en juillet 1994. La ville récupéra rapidement sa population à tel point que, vers fin décembre 1994, on l'estimait à environ 200.000 habitants (MINITRAPE, 1995, p.48) et à 358.200 personnes en 1997 (HERA-SHER, 2006, p.26).

Kigali se repeupla très vite avec les anciens réfugiés qui avaient fui en 1959 et en 1973, qui sont rentrés en 1994. N'ayant pas d'autre patrimoine dans le pays, une bonne partie de ces réfugiés se dirigea vers les villes pour bénéficier de leurs infrastructures. A partir de 1996, ceux qui avaient fui vers les pays voisins en 1994, sont rentrés par vagues et ont retrouvé leurs anciennes résidences (Gazel et al., 2010). A cela s'ajoute aussi l'exode rural qui a été intense pour ceux qui souhaitaient échapper aux conflits sociaux qui s'enlisaient dans les campagnes après le génocide, et provoqué par l'insécurité suite aux attaques des rebelles infiltrés de 1997 à 2000, notamment au nord du pays.

Cet enchaînement d'évènements provoqua un changement brusque et une croissance extraordinaire de la population. Les recensements de 1991 et de 2002 font constater que la population a plus que doublé en l'espace de 11 ans, passant de 235.664 à 608.141 habitants, soit une augmentation de 158%. Elle a atteint 923.176 habitants en 2006 (HERA-SHER, 2006, p.26) et 1.132.686 habitants au recensement de 2012. La figure 20 montre les moments caractéristiques de la croissance démographique de Kigali. La croissance rapide débute en 1960. Elle a été très rapide après la diminution qui a eu lieu pendant le génocide en 1994.

Figure 20 : Croissance brusque de la population de Kigali

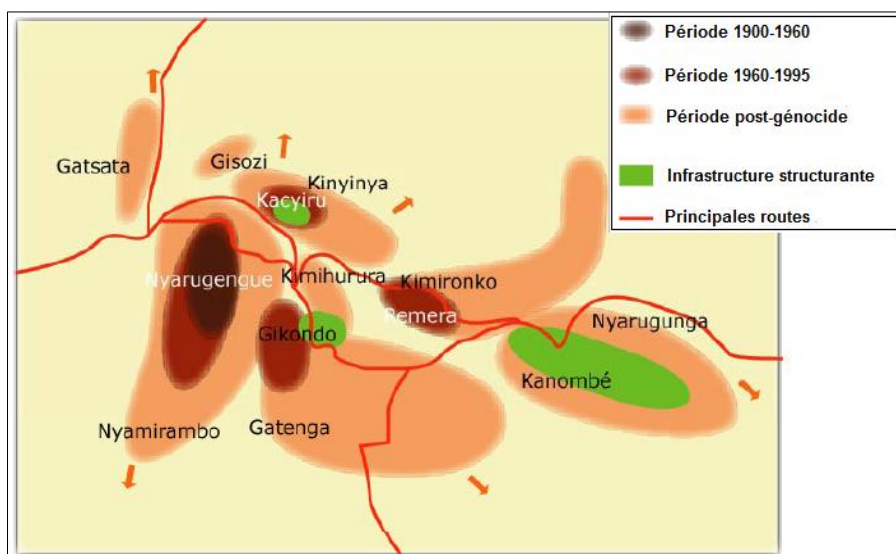


Source : PVK, 1990 ; MINIPLAN, SNR, 1991 ; MINECOFIN, 2002b et 2012.

Cette explosion démographique enregistrée sur une courte durée a sensiblement perturbé l'occupation de l'espace, contrairement à ce qui avait été prévu par le SDAU. Les nouveaux lotissements ont été réalisés pour loger les gens et les constructions irrégulières ont proliféré partout au sein et en dehors des limites urbaines. L'expansion considérable de la ville s'est réalisée dans toutes les directions (figure 21).

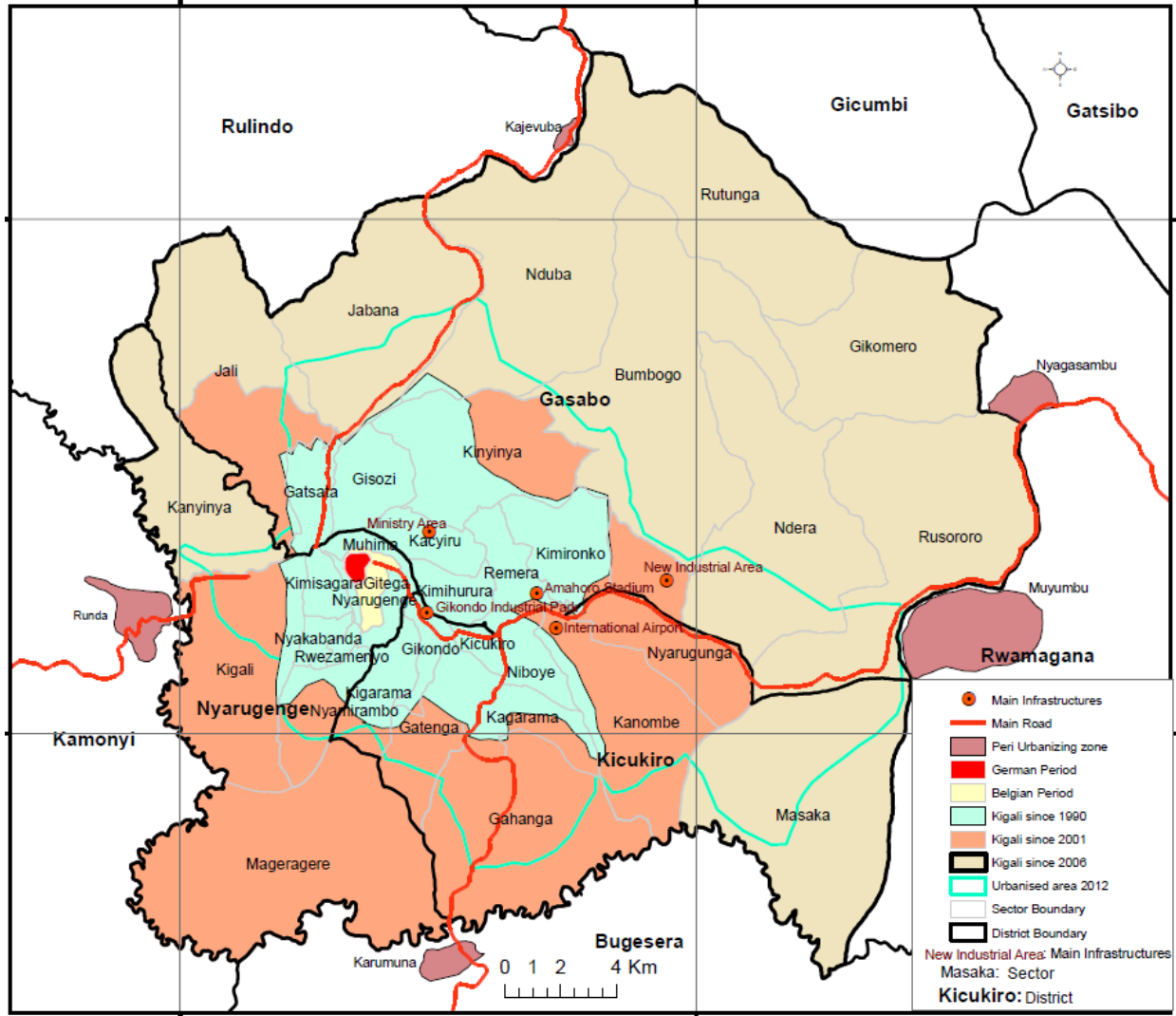
Ces défis liés à l'occupation de l'espace ont rendu nécessaire une redéfinition des limites urbaines pour contrôler l'urbanisation, conformément aux plans d'urbanisme actualisés. De 112 km<sup>2</sup>, la ville fut étendue sur 314 km<sup>2</sup> en 2000 et finalement sur 730 km<sup>2</sup>, sa surface actuelle depuis 2005. Cependant, cela ne limita pas les pratiques irrégulières qui ont continué à l'encontre du plan d'aménagement urbain et l'extension de la ville dans les zones périphériques appartenant aux districts ruraux non régies par la législation urbanistique d'occupation foncière.

Figure 21 : Etapes d'extension de Kigali depuis 1900 à nos jours



Source : Adapté de Michelon (2008).

Figure 22 : Extension du périmètre urbain de 1907 à nos jours



Source : Manirakiza, *La ville de Kigali*, (sous presse).

Comme le montre la figure 22, ce sont les zones localisées à la sortie des routes nationales qui sont en proie à l'urbanisation. Il s'agit principalement de Muyumbu et Nyagasambu, situés dans le district de Rwamagana (province de l'Est), Karumuna dans le district de Bugesera (province de l'Est), Kajevuba du district de Rulindo (province du Nord) et Runda du district de Kamonyi (province du Sud). D'autres populations se retirèrent un peu plus loin pour profiter des terrains moins chers tout en restant attachées à la ville.

Toute cette étendue administrative de la ville n'est pas urbanisée. Un large territoire destiné à l'extension ultérieure de la ville reste rural. Même cette partie désignée comme urbanisée regorge d'étendues vides suite à la dispersion des habitations dans les banlieues (figure 23). A l'état actuel, environ 84 % du territoire urbain, soit 610 km<sup>2</sup> comprend les zones agricoles, les marais et les forêts. A elle seule, l'agriculture occupe plus de la moitié de la superficie urbaine (60,5 %). Les activités et/ou les éléments ayant trait à la ville (habitat, infrastructures, équipements publics, commerces, industries, espaces récréatifs, administration publique)



occupent 16 % de l'espace urbain, soit 120,45 km<sup>2</sup>. L'étendue urbaine consolidée est évaluée à 100 km<sup>2</sup> (REMA, 2013, p.6).

Figure 23 : Distribution des habitations dans les banlieues de Kigali



Quartier de Rwarutabura. Photo : Manirakiza, 2012.

### **B. La migration interne comme facteur principal de la croissance démographique de Kigali**

Consécutivement aux réformes administratives, l'expansion horizontale de la ville, en intégrant les habitants ruraux des districts environnants dans le périmètre urbain, a contribué remarquablement à l'augmentation de la population de Kigali<sup>27</sup>. Sans ignorer, cependant, l'impact de la croissance naturelle de la population qui est importante au Rwanda et surtout en milieu urbain (cfr 2.2.4.3.), il importe maintenant de montrer à quel point la mobilité interne reste le facteur considérable de croissance de la population de Kigali.

Les résultats de différentes enquêtes montrent que les résidents non natifs de Kigali ont toujours représenté une proportion importante de la population. La proportion était de 49,7 % en 1991 et de 59 % en 1996 dont 17,4% nés à l'étranger (rapatriés) et 41,6 % issus de la mobilité interne. En 2002 et 2012, les résidents non natifs représentaient respectivement 64,3 % et 53,9 % de la population de Kigali. Les migrants sont essentiellement jeunes. En 1991, ils étaient à 48,2 % âgés d'entre 15 et 30 ans. En 2006, cette tranche représentait 84 % des migrants (MINECOFIN, 1998, 2002, 2007 & 2012 ; MINIPLAN, 1991).

<sup>27</sup> En considérant les deux dernières extensions administratives, on constate qu'au recensement de 2002, Kigali comptait 603.049 habitants sur 314 km<sup>2</sup>. Au recensement de 2012, la population de cette même étendue était passée à 765.325 habitants (donc ce qui serait la population urbaine si la ville avait maintenu son étendue). Or, elle compte 1.132.686 habitants sur 730 km<sup>2</sup>, soit une augmentation de 367.361 habitants dont la grande partie est effectivement attribuée à l'extension spatiale supplémentaire de 416 km<sup>2</sup> après la réforme administrative de 2005.

L'attractivité de Kigali est liée à sa position géographique et à son statut de ville primatale<sup>28</sup>. En effet, en plus d'être au cœur géographique du Rwanda et d'en être la capitale, Kigali a des atouts qui attirent les migrants. Elle est le noyau de l'économie nationale, la principale porte d'entrée des marchandises desservies par l'aéroport international et le carrefour d'un réseau de routes en provenance de l'étranger et des autres villes et provinces du pays. Elle accumule depuis longtemps l'essentiel des activités et des services socio-économiques du Rwanda (Pérouse de Montclos, 2000). Déjà, en 1990, Kigali concentrait à elle seule 30 % des fonctionnaires du secteur public, 75 % des dépôts bancaires, 60 % des voitures et camions, 52 % des lignes téléphoniques gouvernementales, 76% des postes téléphoniques privés et 60% des entreprises industrielles (Nduwayezu, 1990). Cette tendance à la macrocéphalie s'accroît continuellement. En 2007, Kigali abritait 44% des fonctionnaires du secteur public et regroupait plus de 50 % du commerce de gros et 70% des activités industrielles (MININFRA, 2007). Kigali abrite les trois hôpitaux de référence du pays : le Centre Hospitalier Universitaire de Kigali (CHUK), l'hôpital Roi Fayçal et l'hôpital militaire de Kanombe. Elle concentre un tiers des institutions d'enseignement supérieur du pays (11/31).

L'analyse de la migration durée de vie<sup>29</sup> montre que les migrants qui s'orientent vers Kigali, proviennent de tous les coins du pays, principalement de la province du Sud. En 1991, les trois anciennes préfectures de Gitarama, Butare et Kigali Ngali totalisaient 49 % des migrants à Kigali, soit 19,3 % pour Gitarama, 16 % pour Kigali Ngali et 13,7 % pour Butare. Les recensements de 2002 et de 2012 ont montré également que les migrants originaires de la province du Sud restent toujours prédominants à Kigali (figure 24 et tableau 10).

Tableau 10 : Matrice origine-destination des migrants entre provinces (migration durée de vie,)

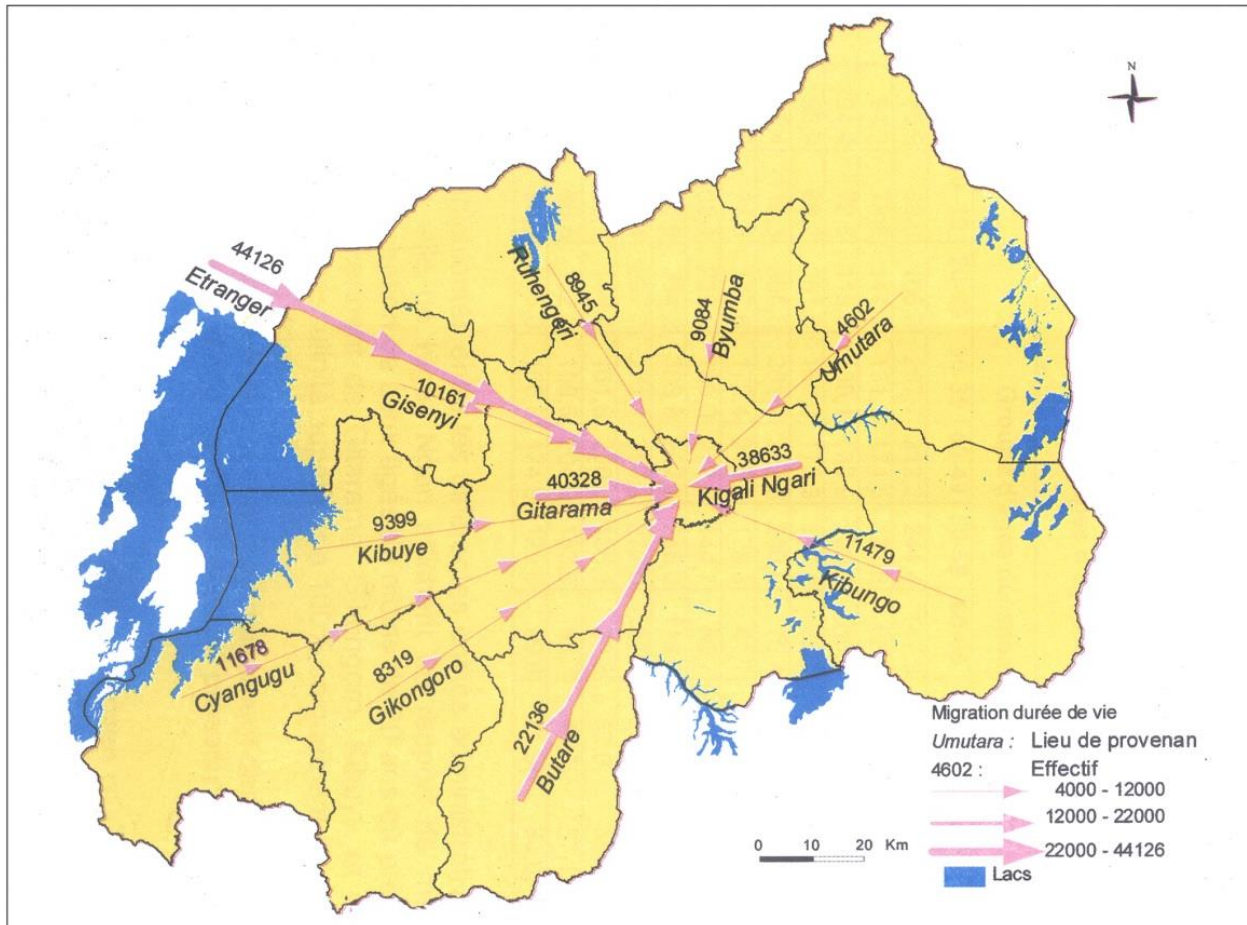
Province de Naissance (Origine)	Province de résidence (Destination)					Emigrants	Total
	Ville de Kigali	Sud	Ouest	Nord	Est		
Ville de Kigali	<u>67.233</u>	23.835	8.643	12.734	63.773	108.985	176.218
Sud	192.120	<u>176.758</u>	19.095	8.989	142.088	362.292	539.050
Ouest	108.011	44.925	<u>94.288</u>	16.853	101.182	270.971	365.259
Nord	<u>72.577</u>	7.810	12.880	<u>38.859</u>	269.058	362.325	401.184
Est	62.054	12.167	4.202	8.714	<u>154.570</u>	87.137	241.707
Nés à l'étranger	108.918	39.193	63.050	20.352	138.718	370.231	-
Immigrants	543.680	127.930	107.870	67.642	714.819	1.561.941	-
Total	610.913	304.688	202.158	106.501	869.389	-	2.093.649

Source : MINECOFIN, 2012

<sup>28</sup> En référence à la taille de la population, la ville primatale est la plus peuplée de l'armature urbaine dans un pays qu'elle polarise.

<sup>29</sup> La migration durée de vie ou « lifetime migration » s'applique à tout individu dont le lieu de résidence à une date de référence donnée est différent de son lieu de naissance (United Nations, 1970) cité par [MINECOFIN, (RGPH - Migration), 2012, p.5].

Figure 24 : Migration durée de vie au Rwanda (2002)



Source : MINECOFIN, 2002b

D'après le recensement de 2012 (tableau 10), 610.913 personnes ont déclaré avoir effectué une migration durée de vie. Ce sont les provinces du Sud (abritant actuellement les anciennes préfectures de Gitarama et de Butare) et de l'Ouest qui alimentent essentiellement Kigali en population, soit respectivement 192.120 et 108.011 immigrants. Les émigrants de Kigali, évalués à 108.985 personnes, vont surtout à l'Est (63.773) et au Sud (23.835) puis au Nord (12.734) et le reste à l'Ouest (8.643). La différence entre les immigrants et les émigrants nous renseigne sur le bilan migratoire de chaque province, c'est-à-dire son gain ou sa perte migratoire. Seule la province de l'Est et la ville de Kigali présentent des bilans positifs, respectivement de 627.682 et de 434.695 personnes. Le bilan est négatif dans les autres provinces : -234.362 au Sud, -163.101 à l'Ouest et -294.683 au Nord.

La tendance est identique pour les migrations récentes (5 dernières années) : le bilan migratoire est positif dans la province de l'Est et la ville de Kigali, respectivement 234.148 et 166.106 migrants. Il est négatif ailleurs : - 75.287 au Sud, - 114.296 à l'Ouest et -107.737 au Nord. Environ 67 % des immigrants de Kigali sont originaire de deux provinces du Sud et de l'Ouest. Les émigrants récents de Kigali vont principalement dans la province de l'Est, 59 %, et

dans la province du Sud, 23 %. Le reste se répartit dans les provinces du Nord, 10 % et de l'Ouest 8 %.

Le taux net de la migration<sup>30</sup> durée de vie montre la contribution de la migration interne à la croissance de la population de Kigali au cours des différentes périodes. Il évolue faiblement au fil des années, soit 358 en 1991, 373 en 2002 et 384 en 2012 (tableau 11).

Tableau 11 : Bilan et indice d'efficacité migratoire pour la ville de Kigali (1991, 2002, 2012)

Année	Population totale A	Entrants B	Sortants C	Bilan migratoire D = (B-C)	Taux net (‰) E = (D/A)*1000	Efficacité migratoire F= D/(B+C)*100
1991	235.664	104.348	20.005	84.343	358	67,8
2002	603.049	258.349	33.279	225.070	373	77,2
2012	1.132.686	610.913	176.218	434.695	384	55,2

Source : NISR, RGPH, 1991, 2002, 2012

Le solde migratoire permet de mesurer l'indice d'efficacité migratoire<sup>31</sup>. Par cet indice, on peut évaluer l'effet de la migration sur la redistribution de la population des lieux de départ et d'arrivée. Plus sa valeur se rapproche de 100 %, plus les flux de migrants ont un effet direct sur la redistribution de la population entre les entités de départ et celles d'arrivée. L'indice inférieur à 15 % ne traduit pas un grand effet de la migration sur la distribution de la population [MINECOFIN, (RGPH - Migration), 2002, p.46]. Ainsi, on constate, à partir des indices d'efficacité migratoire très élevée, soit 67,8 % en 1991, 77,2 % en 2002 et 55,2 % en 2012 que la migration exerce un effet direct sur la distribution de la population de Kigali. En comparaison avec les autres provinces en 2012, il est de 56,5 % à l'Est, de - 27,8 % au Sud, de - 28,7 % à l'Ouest et de -58,0 % dans la province du Nord (MINECOFIN, 2012).

L'analyse de l'urbanisation de Kigali révèle l'importance déterminante de la population dans tous les grands moments de ce processus. A défaut d'anticiper, tous les efforts d'urbanisation ont été pris de vitesse par au moins l'une des contraintes liées à la croissance urbaine démesurée. Voyons à présent l'état des lieux de l'habitat et des services urbains qui résulte de ce mode d'urbanisation de Kigali.

### 2.3.3. Situation de l'habitat et des services environnementaux

L'effet de l'urbanisation rapide et spontanée ne se ressent pas seulement au niveau de l'utilisation de l'espace urbain et de l'organisation de l'habitat. De même, le non-respect des

<sup>30</sup> Le taux net de migration correspond au taux d'évolution de la population imputable aux mouvements migratoires. Il est égal à la différence entre les entrées et les sorties de la zone considérée liées à des mouvements internes, rapportée à la population moyenne de la zone. Il est exprimé pour 1 000 habitants.

<sup>31</sup> L'indice d'efficacité migratoire donne la part de la migration nette dans la migration totale. C'est le rapport entre la migration nette (solde migratoire) et la migration totale (somme des arrivées et des départs) exprimé en pourcentage.

dispositions officielles relatives à l'habitat et le manquement des services d'urbanisme dans les programmes d'aménagement urbain ne permettent pas d'installer efficacement des infrastructures de base et la distribution des services urbains indispensables aux bonnes conditions de vie environnementale de la population. Cette section présente l'état des lieux de l'habitat et des services urbains de base. A part des références spécifiques qui seront mentionnées, toutes les autres données présentées dans cette section proviennent du recensement de la population et de l'habitat de 2012 (MINECOFIN, 2012). Elles concernent uniquement la partie urbanisée.

### **2.3.3.1. Les caractéristiques de l'habitat**

L'habitat signifie pour l'homme un ensemble des conditions d'organisation et de peuplement, de son espace de vie et de son environnement. Il correspond d'abord à l'aménagement du territoire par arrangement des bâtiments, des équipements et des ressources essentielles pour répondre à différentes satisfactions (Antoni, 2009, p.85). Dans l'analyse de l'habitat, le recensement de 2012 a retenu quatre caractéristiques principales qui sont : le type de l'habitat, le type de construction et le statut d'occupation du logement ainsi que la nature des matériaux de construction utilisés pour la toiture, les murs extérieurs et le pavement.

#### **A. Le type de l'habitat :**

Le recensement de 2012 prévoyait 4 types d'habitat. L'habitat aggloméré ou groupé, l'habitat isolé, le lotissement cadastral ou habitat planifié, et l'habitat spontané. *L'habitat aggloméré* ou habitat groupé appelé « Umudugudu » dans le langage courant consiste en l'installation ensemble des ménages dans des villages pour faciliter la distribution des infrastructures de base et la bonne gestion des terres. Ce type d'habitat, qui existait auparavant en milieu rural, a émergé en milieu urbain lors de la réinstallation des rapatriés après le génocide en 1994. *L'habitat isolé* caractérisé par les unités d'habitations dispersées est normalement typique du milieu rural. On le rencontre aussi en milieu urbain dans les zones incorporées en ville suite à la réforme administrative de 2005. Par *le lotissement cadastral*, les zones d'habitat sont déterminées à l'avance et viabilisées suivant le schéma directeur d'aménagement. *L'habitat spontané* résulte de l'occupation de l'espace sans respecter les règles d'urbanisme. Selon ces types d'habitat, seulement 11,5 % de la population de Kigali est hébergée dans des logements à habitat planifié et 3,3 % dans des logements à habitat aggloméré, soit 14,8 % représentant la ville formelle, 6,4 % vivent dans un habitat isolé et 0,8 % ont un autre mode d'habitat non-défini. Une proportion majeure, 78 % de la population, vit dans des logements à habitat spontané.

## **B. Le type de construction**

Quatre types de constructions ont été retenus lors du recensement de 2012 : le bâtiment pour un ménage, le bâtiment pour plusieurs ménages, le bâtiment en étage (un ou plusieurs ménages) et plusieurs bâtiments dans une parcelle. La moitié des maisons hébergent un seul ménage dans la ville de Kigali, soit 50,5 % contre 41,3 % pour les bâtiments à plusieurs logements. Les bâtiments à étages ne représentent que 0,5 % et la catégorie de plusieurs maisons se trouvant dans un même enclos constitue 6,8 %. Une proportion de 0,9 % comprend d'autres types de constructions non définies.

## **C. Le statut d'occupation des unités d'habitations**

Les résultats du dernier recensement (2012) montrent que la grande part des ménages de Kigali loue son logement. Les ménages locataires sont 62,6 % contre 32,4 % qui vivent dans leur propre maison. Une proportion de 3 % occupe son logement gratuitement, 1,5 % ont un logement de service et 0,2 % un système de location-vente (le locataire établit un contrat d'achat avec le propriétaire, rembourse progressivement le montant consenti et ne devient propriétaire qu'au terme du contrat) et 0,3 % ont d'autres modes non identifiés.

## **D. Les matériaux de construction des habitations**

Pour *les murs*, la plus grande proportion des maisons sont construites en matériaux non durables selon les normes urbanistiques, soit 65,6 % des maisons sont construites en briques adobes et 20,5% en bois et pisé (9,9 % non cimenté et 12,1 % cimenté). Les blocs ciment et les briques cuites qui sont légalement considérés comme matériaux durables sont utilisés à 12,7 % dont 5,1 % pour les premiers et 7,6 % pour les secondes. Pour le reste, les maisons en planches, en pierre et les abris bâchés occupent pour chaque catégorie une proportion de 0,1 % et 0,9 non identifiés. Pour la quasi-totalité des maisons de Kigali, soit 97,4 %, la *toiture* elle est en tôles, 1,3 % en tuiles industrielles et aussi 1,3 % pour le reste (tuile locale, béton, etc). Pour *le sol*, 78,3 % des logements de Kigali sont pavés en béton (ciment et carrelage), 19,4 % en terre battue et 2,3 % en d'autres matériaux (briques cuites, pierres, bois, ...).

### **2.3.3.2. Les services environnementaux de base**

Les services urbains de base concernent la distribution d'eau et d'électricité, l'assainissement (évacuation des eaux souillées, réseau de canalisation et équipements associés à cette action), le transport et les services de santé et d'éducation (Dorier-Apprill, 2001, pp.52). Nous nous limitons à ce niveau aux services qui se rattachent à l'environnement direct de l'habitat comme la distribution d'eau et d'électricité, le ramassage des déchets solides et l'évacuation des eaux et des rejets liquides et des excréta.

## A. Accès à l'eau et à l'électricité

Depuis 1976, la production et la distribution de l'eau et de l'électricité ont été prises en charge par l'entreprise publique, Electrogaz. En 2008, Electrogaz prend le nom de *Electricity, Water and Sanitation Agency* (EWSA). En Juillet 2014, l'EWSA a été scindé en deux compagnies : le *Rwanda Energy Group Limited* (REG Ltd), chargé de l'énergie et le *Water & Sanitation Corporation Ltd* (WASAC Ltd), en charge de l'eau et de l'assainissement<sup>32</sup>. Le raccordement à l'eau comme à l'électricité a été, pendant longtemps, conditionné par l'occupation formelle de l'espace. Cette exigence, qui fut retirée fin 2006 quand cette entreprise jusque-là purement publique a pris un statut d'entreprise publique commerciale, avait empêché de nombreux ménages de bénéficier de ces services. En plus, la faible production ne permettait pas le raccordement de nouveaux quartiers issus de l'étalement urbain. Néanmoins, des travaux d'aménagement d'autres sources d'eau et des centrales hydroélectriques augmentent progressivement la production et le taux d'accès à ces besoins de base.

**L'accès à l'eau :** Jusqu'en 2007, l'eau produite et distribuée ne répondait même pas aux besoins de la moitié des citoyens. La seule production de 30.000 m<sup>3</sup> par jour à la station unique de Kimisagara ne satisfaisait que 47 % des besoins en eau potable nécessaire dans la ville (Sano, 2007). Cela a exigé de mobiliser d'autres moyens pour augmenter la quantité d'eau disponible. Après l'aménagement des sources de Nzove et de Karengé produisant respectivement 11.623 m<sup>3</sup> et 10.220 m<sup>3</sup> par jour<sup>33</sup> la production a atteint 47.949 m<sup>3</sup> en 2011 pour une demande de 60.000 m<sup>3</sup> d'eau, nécessaires en ville, chaque jour. Bien que la provision augmente, elle reste insuffisante vis-à-vis de l'augmentation de la demande suite à la croissance urbaine. En 2013, la consommation journalière était arrivée à 62.000 m<sup>3</sup> et la demande à 82.000 m<sup>3</sup> (REMA, 2013 ; Nsanzimana, 2013). Ce déficit de 20.000 m<sup>3</sup> maintient un problème d'eau très ardu particulièrement pendant la saison sèche. Le projet de *Kigali Bulk Water Supply Project* en cours pour produire 40.000 m<sup>3</sup> supplémentaire, pourra alléger ce problème d'eau en 2019<sup>34</sup>. Le projet à long terme d'exploiter les sources de Mutobo dans la province du Nord qui produiront 100.000 m<sup>3</sup> par jour, résoudra définitivement ce problème d'eau (Nsanzimana, 2013). La comparaison du niveau d'approvisionnement en eau à partir des recensements de 2002 et de 2012 confirme l'efficacité de ces projets. Le niveau d'accès à l'eau potable a sensiblement augmenté. En 2002, on évaluait à 20 % les ménages qui avaient accès à l'eau d'un robinet chez eux, à 45,3 % ceux

<sup>32</sup> Par la loi N°43-44/2008 du 09/09/2008, l'Electrogaz est devenu EWSA. Le 29 Juillet 2014, le conseil extraordinaire du Gouvernement du Rwanda scinda l'EWSA REG Ltd et WASAC Ltd. <http://www.ewsa.rw/index.php/En/media-centre/news/428-ewsa-ltd-has-split-into-two-companies> (01/01/2015).

<sup>33</sup> <http://www.ewsa.rw/distributionwasaco.html> (29/12/2011)

<sup>34</sup> Kigali Bulk Water Supply Project a été lancé en mars 2015. Il sera exécuté par une compagnie privée, le « Kigali Water Limited », affiliée à « Metito », une multinationale localisée aux Emirats Arabes Unis, <http://www.wasac.rw/index.php/media-centre/news/146-kigali-bulk-water-supply-project-will-add-40-000m3-d-of-potable-water> (03/04/2015).

qui s'en approvisionnaient au robinet public et à 34,7 % ceux qui se contentaient de l'eau de pluie, des puits, de rivière, lac et étang, ou d'autres moyens non définis. En 2012, la possession de l'eau chez soi est au taux de 46,2 %, l'accès public à l'eau à 47,9 % (achat ou le robinet public 42,4 % et sources aménagées 5,5 %) et seulement 5,5 % pour ces différents autres modes d'accès à l'eau.

*L'utilisation de l'énergie électrique* : même si la ville de Kigali est la grande consommatrice de 60 % de l'énergie électrique produite au Rwanda, seulement un tiers des citoyens bénéficie de cette énergie, utilisée presque uniquement pour l'éclairage. Au Rwanda, l'électricité est plus chère pour la cuisson par rapport au charbon de bois qui est le plus utilisé en ville. Selon le recensement de 2012, le taux d'utilisation de l'énergie électrique pour la cuisson dans la ville de Kigali s'évalue à 0,9 %. Il est de 1,9 % pour le gaz et de 0,7 pour le pétrole. Le charbon de bois prend une écrasante proportion, soit 82,8 %, suivi du bois de chauffe, soit 10,3 %. Les herbes sont utilisées à 0,1 % alors que la source d'énergie pour la cuisson pour 3,3 % de ménages n'a pas été spécifiée. Pour l'éclairage, 82,7 % des habitants jouissent de l'électricité, alors que 7 % utilisent encore la lampe à pétrole, 0,1 % le lampion et 8,9 % la bougie. Une proportion de 0,1 % des ménages se contente du bois de chauffe ou 0,1 du groupe électrogène et 1,2 d'autres moyens non définis.

## **B. Evacuation des déchets solides**

L'organisation du ramassage des ordures s'améliore relativement et progressivement dans la ville de Kigali. Chaque district et chaque secteur administratif de la ville disposent d'un service chargé de l'environnement ayant dans ses attributions, entre autres l'évacuation des déchets sur les places publiques et le contrôle de l'hygiène au niveau des villages. Cependant, on ne peut pas manquer d'insister sur les problèmes qui persistent au niveau de la collecte et aux étapes du triage et de l'entreposage intermédiaire avant le transport, ainsi qu'au niveau du traitement et de la valorisation de ces déchets.

A part une très petite quantité que quelques associations paysannes exploitent en produisant du charbon pour la cuisson (Sano, 2007), le gros des déchets collectés dans la ville de Kigali est mis en décharge dans un dépotoir public. Les déchets collectés étaient acheminés dans le dépotoir de Nyanza située à 10 km au sud-est du centre-ville. Il a été fermé en mai 2012 suite aux nuisances environnementales qu'il causait à la population riveraine. Depuis, tous les déchets collectés sont déchargés dans le nouveau dépotoir situé à Nduba, à environ 15 km au nord-est du centre-ville.

Par ailleurs, ce n'est qu'une infime partie des déchets urbains produits qui est collectée et déversée dans ce dépotoir public. En 2000, on évaluait à 83.000 tonnes de déchets produits



annuellement, soit 227 tonnes par jour (Culot & Nzeyimana, 2000). Cette quantité a augmenté au fur et à mesure de la croissance de la ville et de l'expansion de ses activités. Elle était estimée à 500 tonnes par jour en 2007 et entre 1800 et 2000 tonnes en 2012 (Bazimenyera, Qiang & Karangwa, 2012). Mais, à la mi-août 2012, on évaluait à seulement quelque 115 tonnes de déchets industriels, hospitaliers et ménagers déversés anarchiquement dans le dépotoir de Nduba chaque jour (REMA, 2013). En plus de ces déchets solides, nombre de camions déversent, dans ce dépotoir et en grande quantité, des eaux usées et des gadoues de vidanges de lieux d'aisance sans aucun traitement préalable.

Les moyens technologiques adaptés pour le traitement et le recyclage de ces déchets faisant défaut, ces dépotoirs posent des problèmes environnementaux : l'énergie contenue dans les déchets qui provoque des feux accidentels, un effet de santé pour les gens qui les fouillent en recherchant des objets de récupération, l'odeur très polluante pour la population environnante (habitants, par exemple, l'école et le bureau du secteur de Nduba localisés à 700 m), vu sa localisation sur le versant de la colline, pollution incontestable des bas-fonds.

Si tous les déchets sont collectés sur les places publiques, la situation n'est pas forcément identique dans les quartiers résidentiels. Bien que la situation s'améliore en comparaison des deux derniers recensements (2002 et 2012), tous les déchets ne sont pas encore ramassés d'une façon appropriée. En 2002, les ordures ménagères produites par l'ensemble des ménages étaient jetées dans une poubelle (collective ou privée) dans 45,9 % des cas, pour être acheminées dans le dépotoir public. Pour les autres cas, elles étaient jetées directement dans des champs comme fumure, 20,6 %, déposées dans des composts, 19,3 %, jetées dans la nature, 9,5 %, dans les conduites d'eau et caniveaux, 2,5 %, et 2,2 % de cas non identifiés. En 2012, la proportion des ménages qui utilisent la poubelle s'élève déjà à 65,8 %, ceux qui les jettent dans les composts à 13,7 %, dans les champs à 12,4 %, dans la nature à 5,5 %, dans les conduites d'eau ou caniveaux à 0,3 % et à 2,3 % ceux qui utilisent d'autres moyens indéfinis.

### **C. Assainissement**

Le problème d'hygiène du ménage se pose aussi au niveau de l'évacuation des eaux usées, des rejets liquides et des excréta dans la ville de Kigali. Il est lié surtout à l'absence de système de tout à l'égout qui fonctionne convenablement et de stations d'épurations suffisantes. Le système d'infrastructures d'assainissement collectif pour le traitement des eaux usées et d'autres déchets liquides avant leur rejet dans le milieu naturel, ce qui pourrait les débarrasser de leur pollution, laisse à désirer. Il existe des mini-stations d'épuration pour les bâtiments ou groupements publics (hôtels, industries, camps militaires, hôpitaux), pour quelques quartiers résidentiels modernes à

l'instar de Estate 2020 Gacuriro et Nyarutarama. Mais, pratiquement au niveau des quartiers résidentiels, l'assainissement est individuel.

Beaucoup de ménages ne parviennent pas à retenir les eaux pluviales chez eux ou à les canaliser en limitant les dégâts chez les voisins. Concernant les eaux usées, le recensement de 2012 révèle que 62 % des ménages les retiennent avec des puisards et des fosses septiques, soit respectivement 21,5 % et 40,5 %. Les autres modes sont variés : rejet dans la nature, 14,1 %, déversement dans la cour, 6,7 %, tout à l'égout, 6,5 %, dans des caniveaux, 5,9 %, dans la rue, 1,6 % et 3,2 % pour d'autres modes non précis. Quant aux excréta, les latrines constituent le principal type de toilette utilisé par la grande part des ménages dans la ville de Kigali, soit 88,4 %. Ceux qui se servent de latrines privées sont 40,2 % contre 48,2 % qui utilisent des latrines collectives comme dans les endroits où les densités d'occupation de l'espace sont élevées. Seulement 6,5 % de ménages ont été identifiés comme utilisant les WC avec chasse d'eau. Une proportion de 4,1 % n'a pas identifié son mode d'assainissement alors que 0,1 % se débarrassent de leurs excréta dans la nature.

En somme, les caractéristiques de l'habitat, surtout les types de constructions, et le niveau de provision des services urbains qui s'améliorent dans la ville de Kigali, sont des indicateurs du processus de développement urbain. Cependant, la comparaison des quartiers fait état d'une distribution dissymétrique. En général, les quartiers à habitat planifié sont plus favorisés que les quartiers spontanés. Cette disparité entre les quartiers liée aux modes d'occupation de l'espace est largement abordée dans le chapitre sept.

## **Conclusion**

Comme dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne, l'urbanisation au Rwanda débuta lors de la colonisation. Le rythme de l'urbanisation sera considérable depuis les années 1950, mais le Rwanda ne va pas évoluer à la même cadence que d'autres pays. Les autorités ont accordé une plus grande priorité au développement rural qu'au développement urbain. L'exode rural à grande échelle qu'ont expérimenté ces autres pays africains était contrôlé au Rwanda. Seule la ville de Kigali, abritant les principales activités socio-économiques et les institutions administratives, avait commencé à attirer les migrants. La croissance de sa population qui s'est amorcée vers 1962, a été très forte à partir de 1990 et plus particulièrement à la fin de la guerre et du génocide en 1994. Ces événements de conflits ont poussé beaucoup de gens à se concentrer dans les villes, la grande part s'orientant vers Kigali.

L'augmentation brusque de la population de Kigali a toujours exercé un impact très lourd sur son aménagement. Kigali est l'œuvre de différents acteurs qui l'ont façonnée chacun selon ses moyens et les circonstances de son temps. Ces acteurs n'ont pas eu un fil conducteur continu

dans leurs tentatives de planification et de développement urbain et depuis sa création, la ville fut continuellement confrontée à plusieurs problèmes d'urbanisation. La Première Guerre mondiale n'a pas permis aux concepteurs de la ville, les Allemands, de réaliser leurs projets sur Kigali. De 1916 à 1962, jusqu'à l'indépendance du Rwanda, Kigali était sous la gestion des Belges. Durant cette période belge, la ville ne connut ni une croissance, ni un développement remarquables. A partir de 1962, les événements économiques (début d'industrialisation, activités commerciales) et politiques (indépendance en 1962, coup d'Etat de 1973, guerre de 1990 à 1994 et génocide perpétré contre les Tutsi en 1994) qui vont marquer le pays, ont eu un impact sur la métropole. Chaque grand événement amènera dans la ville un encombrant flux d'immigrants empêchant les autorités urbaines de maîtriser l'urbanisation.

Sur le plan physique, l'échec de l'occupation organisée de l'espace a été lié à la morphologie collinaire de la ville. Ces traits physiques vont déterminer la concentration de la population dans certaines zones de la ville aux dépens des autres. Au départ, la population se concentra dans les zones favorables à l'habitat mais l'ampleur de son extension a fait que même les zones difficilement aménageables furent occupées. Par ailleurs, cette mal-urbanisation se produit à l'encontre des différents plans d'aménagement et d'urbanisme conçus en prévision d'une urbanisation formelle.

Aujourd'hui, la ville de Kigali s'est lancée dans un processus de renouveau urbain qui, d'après les plans de développement urbain, est orientée à des fins économiques. L'objectif est plus précis : la création d'un centre financier en Afrique Centrale, « *The Green Financial Hub of Central Africa* » (Rubinoff, 2011, p.6). Cet objectif s'exprime, néanmoins, par la planification d'une ville moderne, durable et pour tous. Dans le but d'assurer la 'modernité', la 'durabilité' et l' 'inclusivité', les actions doivent consister à contrôler l'extension spontanée de la ville et à développer des établissements humains durables à travers la production de logements abordables, la restructuration des quartiers pauvres et l'amélioration des infrastructures et des conditions de vie des habitants de ces quartiers (CoK, 2007). Le chapitre suivant pose un questionnement sur la manière dont ces objectifs sont réalisés vis-à-vis des dispositifs d'urbanisme en place et compte tenu des procédures d'accès au foncier et d'occupation de l'espace.

## **Deuxième partie : Problématique et méthodologie de recherche**

Cette partie comprend deux chapitres. Le chapitre 3 consacré à la problématique de recherche présente la question et les hypothèses de recherche, le cadre d'analyse ainsi que les concepts clés mobilisés dans cette étude. Le chapitre 4 décrit en détail les techniques de collecte des données sur le terrain. Il s'agit de l'étude descriptive des quartiers, l'enquête quantitative, la collecte des données qualitatives et l'organisation de l'atelier de recherche.

### Chapitre 3. Problématique de recherche

#### Introduction

Les politiques et les démarches de modernisation de Kigali restent l'objet de débats en ce qui concerne leur efficacité à résorber les problèmes d'urbanisation qui ont caractérisé la ville depuis longtemps. Il y a un risque qu'elles aboutissent à d'autres enjeux d'urbanisation compte tenu des mécanismes d'urbanisme en vigueur. C'est sur ce questionnement que repose ce chapitre qui est consacré à la problématique de recherche de cette thèse.

Après un survol du procédé de mise en place et de mise en exécution des dispositifs d'urbanisation, ce chapitre présente d'abord les points de vue de quelques auteurs qui s'intéressent à l'urbanisation de Kigali. Ensuite, il soulève une série d'interrogations ayant trait aux enjeux du processus en cours, pose les questions sur lesquelles se concentre cette recherche et en propose par la suite les hypothèses de travail. Il établit, enfin, un cadre d'analyse et fait un éclairage sur les concepts de base qui permettent de cadrer la recherche dans son contexte.

Il convient de préciser certains éléments fondamentaux en rapport avec les processus d'aménagement urbain et d'exploitation de l'espace pour bien aborder la question de recherche.

L'aménagement de Kigali a toujours été guidé par des schémas directeurs. Selon la procédure normale, des parcelles à bâtir sont produites, après expropriation des populations, et vendues à des personnes capables de construire des maisons aux normes exigées. Dans certains endroits, le district propose le plan type de la maison à ériger. Les opérateurs privés sont aussi encouragés à contribuer à l'aménagement urbain. La loi d'expropriation les autorise à exproprier les populations, par compensation de leur propriété, pour accéder au foncier et faire des projets de promotion immobilière. Dans ce cadre d'exécution du plan directeur d'aménagement urbain, l'expropriation est d'office considérée comme légale et fait partie des expropriations pour l'intérêt public<sup>35</sup>.

L'exploitation de l'espace urbain est soumise à des exigences très serrées. L'Arrêté présidentiel n° 895-11 du 27 novembre 1990, relatif aux autorisations de lotir et de bâtir réprime strictement la construction illégale. Son article 13 précise que les maisons construites dans ce cadre doivent être démolies et qu'il incombe au propriétaire de payer les travaux de démolition (RR, 1991b). En effet, la législation ne tolère pas les constructions sans autorisation de bâtir, même dans une zone non encore viabilisée et allouée à l'habitat. Un embargo est mis sur la construction dans les zones urbaines destinées, un jour, à être viabilisées en prévision de l'extension de la ville. Conformément au *Kigali Conceptual Master Plan* (KCMP) et les plans

---

<sup>35</sup> L'article 5 du chapitre II de la loi N° 12/2007 du 19/04/2007 portant expropriation pour cause d'utilité publique spécifie les travaux d'utilité publique, légitimes pour expropriation, auxquels font partie les travaux relatifs à l'exécution des plans directeurs d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

détaillés des districts, les normes urbanistiques sont de plus en plus sévères. Les activités d'aménagement sont aussi intenses. Certains quartiers spontanés centraux et péri-centraux ont déjà été évacués et les opérations sont en cours pour les autres (Bas Kiyovu, Muhima, Kimicanga, Gacuriro, etc). Des expropriations et des ventes de terrains à développer sont partout très fréquentes.

### 3.1. Questionnement de recherche

Une question se pose sur ces efforts de modernisation de Kigali. Serait-il possible de contrecarrer durablement l'habitat spontané qui est par ailleurs, selon Twarabamenye & Mukashema (2012), une réponse aux services d'urbanisme inefficaces et à l'échec de provision de logements moins chers par l'Etat et les investisseurs privés ? L'urbanisation de Kigali soulève ainsi des points de vue divergents entre différents chercheurs et acteurs qu'il convient d'explorer.

Avant même d'élaborer l'actuel plan directeur et de resserrer les règles d'urbanisme, Durant-Lasserre (2006) soulignait que les normes pour construire une maison légalement acceptable dans les quartiers de Kigali étaient tellement exigeantes qu'entre 75 % et 80 % des ménages risquaient une exclusion urbaine. Le Département du développement international (*Department for International Development, DFID*) du gouvernement britannique a considéré que le KCMP était en dehors de la réalité du marché foncier et des revenus de la population urbaine (Goodfellow, 2013). Pour cet auteur, la modernisation de Kigali est une vision ambitieuse et complexe du gouvernement dont les processus d'exécution ne l'engagent que lui seul, réduisant la population au silence : « *Politics of silence* »...« *processes of 'dissensus' rather than consensus* » (*Idem*).

Pour sa part, Rubinoff (2011) apprécie les actions d'urbanisme en cours et trouve qu'elles contribuent à la promotion de l'image de Kigali et à sa réputation internationale comme une ville propre et verte, un endroit favorable pour les affaires, le plus sûr et le plus sécurisé d'Afrique. Soulignons que de par sa propreté Kigali a été déclarée « meilleure capitale africaine » en 2008 par l'ONU-Habitat (Cessou, 2014). Ansoms (2009) constate aussi le renouveau de Kigali à travers des immeubles qui émergent en abondance et à grande vitesse. Elle qualifie, cependant, les politiques urbaines comme un projet d'« ingénierie sociale » par lequel les lois et les mécanismes sont manipulés au profit des élites. Sur ce plan, Zoomers (2010) évoque une sorte d'« instrumentalisation » des politiques urbaines par les acteurs bien informés pour défendre leurs intérêts dans l'arène foncière.

A partir de ces points de vue, des dispositifs d'urbanisme, de la procédure et de la fermeté des autorités à les mettre en exécution et de la réalité sur terrain, une série de questions se posent dans le cadre de notre recherche : pourquoi, malgré les plans d'aménagement urbain et les

objectifs de développer des établissements humains préconisés dans les documents officiels, les quartiers spontanés n'ont-ils cessé d'émerger et de croître face aux quartiers modernes ? Ou, autrement dit, dans quelles circonstances, malgré les normes d'occupation de l'espace, les constructions irrégulières se reproduisent-elles ? Qu'advient-il des ménages expropriés et de ceux qui veulent produire leurs logements ? Pour quelles raisons l'urbanisation se développe-t-elle intensément aux marges du périmètre urbain ? La modernisation de Kigali ne tend-t-elle pas à exclure les ménages urbains pauvres ?

Cette étude vise à approfondir cette problématique d'urbanisation spontanée qui se produit dans le contexte de la modernisation urbaine. Elle analyse l'état des lieux de cette modernisation et les effets qui y sont associés sur le plan spatial, uniquement pour l'occupation résidentielle. Elle explore aussi la situation socio-environnementale de la population urbaine en se limitant aux facteurs de redistribution résidentielle et à l'aspect « habitat et son environnement ». Dans cette perspective, la question centrale de cette étude est d'analyser **comment les dynamiques d'urbanisation de Kigali, dans le cadre de son processus de modernisation, se répercutent sur l'aménagement urbain et sur les cadres de vie de la population urbaine.**

De cette question globale découlent les quatre questions de recherches suivantes :

1. En quoi consiste la modernisation de Kigali ?
2. Dans quelles mesures les dispositifs d'urbanisation qui contribuent à cette modernisation influencent-ils l'occupation spontanée de l'espace ?
3. Dans ce contexte d'urbanisation, la redistribution résidentielle de la population entre les quartiers ne traduit-elle pas une spécialisation socio-spatiale ?
4. Quel est l'état des lieux du cadre de vie des populations dans ces quartiers ?

### **3.2. Hypothèses de recherche**

Tous les observateurs s'accordent sur le renouveau de Kigali. Les nouvelles constructions et les infrastructures de base constamment améliorées montrent une image moderne de la ville. Sur le plan résidentiel, les nouveaux quartiers structurés marquent la modernisation de Kigali. Ces quartiers sont le fruit des dispositifs d'urbanisation tels que la mise en place des plans d'urbanisme et des mécanismes de production de l'espace pour l'habitat, les normes de construction rigoureuses et le partenariat public-privé dans les activités d'aménagement urbain. Cependant les quartiers spontanés qui se créent et les nouvelles constructions qui apparaissent à quelques mètres de la limite officielle de la ville remettent ces dispositifs en question. Ils dévoilent un manque d'intégration de tous les habitants dans ce changement urbain.

L'hypothèse qui ressort de cette observation est que malgré leurs effets sur le renouveau urbain, *les processus de modernisation de Kigali contribuent à l'urbanisation spontanée, qui reste la seule solution pour se loger pour les populations à faibles revenus exclues par les mécanismes urbanistiques. De surcroît, ces populations sont confrontées à un environnement dégradé dans leurs quartiers résidentiels non planifiés.*

Cette hypothèse globale amène à établir trois hypothèses spécifiques, à savoir :

- Il s'avère que la modernisation ne concerne que peu de personnes compte tenu d'une proportion de 78 % de la population de Kigali qui vit dans les quartiers spontanés, menacés même de destruction à terme (MINECOFIN, 2012). Ce chiffre montre qu'une part non négligeable de ménages est trop pauvre pour s'octroyer elle-même un logement par voie formelle. On estime que 16,9 % des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté dans la partie urbanisée et 58,3 % dans la partie à caractère rural (*idem*)<sup>36</sup>. Le marché foncier et immobilier qui reste cher et sujet à spéculation leur est défavorable. A titre d'exemple, une parcelle viabilisée qui était vendue à 102.000 Frw en 2000 s'évaluait déjà à 8 millions de Frw<sup>37</sup> en 2009 alors que la maison acceptable selon les conditions urbanistiques s'estimait à plus de 40 millions Frw (Manirakiza, 2009, p.58). La cherté des prix des matériaux de construction est aussi l'un des grands éléments du problème. Or, la construction des logements moins chers pour ces ménages pauvres reste problématique. Les expropriations pour l'intérêt public - dans le cadre de la restructuration des quartiers irréguliers - sans recasement des expropriés sont aussi susceptibles de provoquer des rebondissements malheureux en ce qui concerne la situation du logement et l'occupation de l'espace. Il est ainsi question de savoir si les indemnités consenties en cas d'expropriation garantissent la sécurisation des conditions urbanistiques et de logement dans les nouveaux sites de relégation.

En fait, le coût réel de production de terrains et de logements selon des normes légales est élevé dans Kigali. Or, il se remarque que beaucoup de ménages cherchent à trouver un logement ; la tendance est que chaque ménage ne se sente sécurisé que s'il vit sous son propre toit. Dans ces conditions, l'urbanisation spontanée résulterait de la relégation spatiale de certaines catégories de la population urbaine en dehors du périmètre urbain là où les terrains à bâtir sont moins chers et ne sont pas soumis à la réglementation urbaine de construction, alors que d'autres vont densifier les quartiers spontanés dans l'agglomération urbaine.

Ainsi, les politiques et les dispositifs d'aménagement et de réaménagement de la ville se répercutent sur l'occupation de l'espace dans le sens que les habitants qui ne peuvent pas remplir

<sup>36</sup> Certaines sources évoquent 45 % de la population de Kigali vivant en dessous du seuil de pauvreté dont 24 % dans la grande pauvreté : Ngirabatware E., *45% by'abatuye i Kigali bari munsu y'umurongo w'ubukene*, <http://www.umuseke.rw/45-byabatuye-i-kigali-bari-munsi-yumurongo-wubukene.html>, (13/03/2013).

<sup>37</sup> Pour fins de référence, 1\$ = 700 Frw, 1€ = 750 Frw (Mars 2015).



les exigences urbanistiques s'installent dans les quartiers spontanés et périphériques. Ces quartiers spontanés ainsi que ces quartiers périphériques, qui sont incorporés à la ville à chaque extension de ses limites, lui confèrent un tissu et une extension anarchiques (**H1**).

- Sur le plan résidentiel, la physionomie urbaine présente un contraste, par quartier, d'une structure urbaine moderne qui se distingue d'une structure urbaine spontanée. Les quartiers riches se distinguent des quartiers pauvres. A titre d'exemple, les quartiers de haut standing comme Nyarutarama, Gacuriro, Kibagabaga, Kagarama, Estate 2020 sont réputés être le lieu de résidence des riches urbains alors que les quartiers de Kibiraro ou Nyagatovu sont réservés aux pauvres. Il existe des cas de côtoiement de ces deux catégories (figure 25) au sein de l'espace urbain. On pense donc que conformément aux exigences urbanistiques, les capacités à mettre en œuvre des stratégies résidentielles ne sont pas les mêmes pour les différentes populations urbaines. Le revenu agirait sur leur répartition entre les quartiers. Le capital intellectuel et le lieu d'origine seraient aussi des facteurs de cette redistribution résidentielle.

Ainsi, on pose l'hypothèse que les circonstances d'occupation de l'espace conditionnent la redistribution résidentielle de la population, d'où une spécialisation socio-spatiale (**H 2**).

- Le manque de moyens financiers pour construire par voie formelle pousse beaucoup de ménages à construire de petites maisons en matériaux non durables. En considérant, par exemple, les matériaux de construction pour les murs, on a constaté plus haut que seulement 12,7 % des maisons de Kigali sont construites en dur (blocs ciment et briques cuites), probablement dans les quartiers structurés. Pour le reste, les maisons sont construites en matériaux non durables (briques adobes, bois pisé et autres) qui ne donnent ni sécurité ni confort (MINECOFIN, 2012).

De surcroît, la relégation spatiale renvoie à la mobilité vers les quartiers les moins favorisés au niveau de l'accès aux infrastructures et services urbains de base. Nombre d'entre eux se localisent sur des sites à risques environnementaux. Le quartier de Kibiraro qui se localise sur un bas-fond inondable en est l'exemple (figure 25). Il en est de même pour les quartiers situés sur les versants à pentes fortes exposés aux érosions comme sur les versants des monts Kigali et Jali. Ces quartiers densément peuplés, difficilement accessibles à l'intérieur à cause de la voirie impraticable sont faiblement desservis en services urbains et sont susceptibles de vulnérabilité environnementale.

Ainsi, la diversité entre les quartiers suppose la différenciation du cadre de vie. On peut admettre qu'une part importante des ménages des quartiers spontanés est exposée à une mauvaise qualité du cadre de vie, ce qui n'est pas le cas pour ceux des autres quartiers (**H 3**).

Figure 25 : Le quartier pauvre de Kibiraro qui côtoie le quartier chic de Nyarutarama

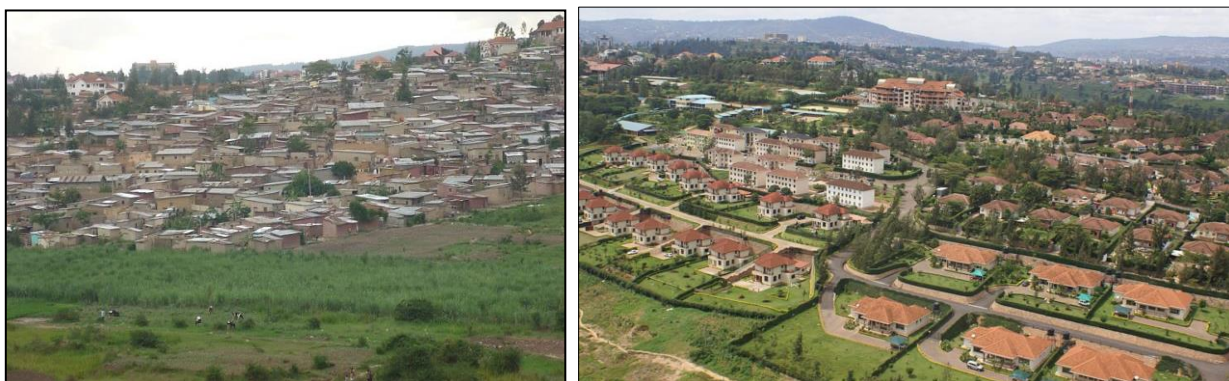


Photo Kibiraro : Manirakiza, 2012 ; Nyarutarama : REMA, 2013.

En somme, on peut envisager une situation paradoxale qui conduit à l'urbanisation spontanée et ses enjeux. D'une part, les populations urbaines veulent maintenir les habitudes des milieux ruraux - chacun veut construire sa propre maison - ce qui n'est pas possible en ville. D'autre part, les dispositifs d'urbanisation sont trop rigoureux et trop exigeants aussi bien sur le plan financier que sur le plan procédural. L'urbanisation spontanée devient ainsi une option pour pouvoir se loger en ville ou dans ses périphéries.

### 3.3. Cadre d'analyse

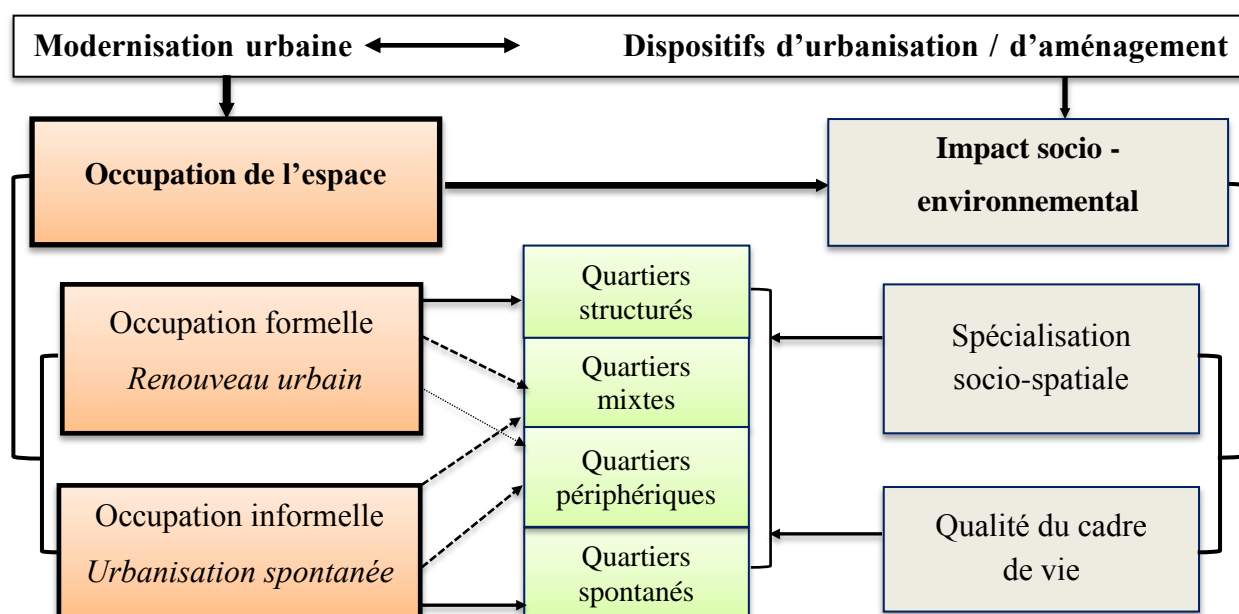
Le cadre d'analyse montre le lien entre les questions et les hypothèses de recherche. Dans notre contexte, il expose la nature du phénomène et le cheminement des faits à analyser liés aux politiques de modernisation et aux dispositifs d'urbanisation de la ville de Kigali. Les politiques de modernisation sont considérées dans le contexte des politiques du renouveau urbain, qui est couramment envisagé en trois dimensions : celle de mise en place de logements (dimension résidentielle), celle des activités économiques (mise en place des immeubles et infrastructures facilitant le business) et celle des espaces publics (Decleve, 2001).

Dans notre analyse, nous nous focalisons sur la dimension résidentielle. Nous passons seulement en aperçu les autres dimensions dans la description du renouveau urbain. Nous nous concentrons sur le processus d'occupation de l'espace et les effets qui en découlent (distribution résidentielle des habitants et leur cadre de vie). Ce processus est analysé à partir de cinq principaux concepts suivants : *aménagement urbain*, *occupation de l'espace*, *spécialisation socio-spatiale*, *quartier urbain* et *cadre de vie*. Nous désignons comme *dispositifs d'urbanisation* l'ensemble des outils et des mécanismes urbanistiques mis en place en vue de l'occupation formelle de l'espace. L'analyse du schéma proposé (figure 26) permet de construire des liens entre ces dispositifs d'urbanisation mobilisés pour la modernisation de Kigali et sa morphologie actuelle. Le schéma trace un cadre d'analyse qui emprunte deux pistes, chacune ayant deux voies.

La première piste analyse les effets des dispositifs d'urbanisation sur le plan spatial ou morphologique. Sa première voie s'oriente vers l'analyse du renouveau urbain à partir des quartiers structurés comme résultat positif de ces dispositifs. La deuxième voie va dans le sens opposé montrant le rôle de ces dispositifs sur l'occupation de l'espace donnant lieu à la création des quartiers spontanés et à la périurbanisation.

Pour la seconde piste qui cherche à saisir des répercussions de cette dynamique d'urbanisation sur le plan socio-environnemental, deux niveaux d'analyse sont requis : la spécialisation socio-spatiale et l'état des cadres de vie des populations dans leurs quartiers. La spécialisation est appréhendée en tant que phénomène traduisant une différenciation entre les quartiers urbains et ses habitants à partir de quelques caractéristiques sociodémographiques et économiques. Le cadre de vie ressort de l'habitat et de son environnement : l'état du logement (habitation) et la qualité et la disponibilité des services environnementaux de base pour le ménage.

Figure 26 : Schéma d'analyse de l'étude



Source : Conception de l'auteur

L'effet de la modernisation se manifeste sous deux dimensions : spatiale et socio-environnementale. Il est fondamental sur le plan spatial. Son impact socio-environnemental résulte du mode d'occupation de l'espace. L'effet de la modernisation s'identifie à travers la catégorisation des quartiers urbains (structurés, mixtes, périphériques et spontanés). Cette catégorisation résulte de l'occupation formelle ou spontanée de l'espace donnant lieu respectivement aux quartiers structurés et spontanés. Ces deux formes d'occupation de l'espace se reproduisent dans une certaine mesure dans les quartiers mixtes et actuellement dans certains

quartiers périphériques où l'occupation était auparavant purement spontanée. La catégorisation des quartiers traduit la spécialisation socio-spatiale des habitants et la différenciation de la qualité de leur cadre de vie. Ces deux composantes de la dimension socio-environnementale sont aussi très liées.

### **3.4. Précision des concepts clés**

Pour bien cerner la problématique de cette recherche et la catégorisation utilisée, il semble nécessaire de définir et de contextualiser les cinq concepts principaux évoqués ci-dessus. Nous commençons par le concept d'aménagement urbain qui permet de comprendre les principes généraux d'organisation de l'espace.

#### **3.4.1. Aménagement urbain**

La ville est un espace construit où se concentrent, dans une relation d'interdépendance, des personnes, des équipements infrastructurels et des activités variées. La configuration de cet ensemble confère à l'espace urbain un caractère complexe. Grafmeyer & Authier (2011) attribuent différentes dimensions à l'espace urbain : « un milieu fait de personnes et d'éléments rassemblés et agencés selon un ordre qui lui est spécifique ; un enjeu de compétitions pour son appropriation matérielle et symbolique des citoyens entre eux-mêmes et avec d'autres agents comme des entreprises ; un cadre d'observation des phénomènes variés (agencement des aspects physiques, formes des habitations, distribution de la population et des infrastructures, relations sociales mettant en jeu des populations elles-mêmes et des systèmes d'action particuliers, des règles administratives locales et urbanistiques, etc.) » Grafmeyer & Authier (2011, pp. 26-31).

Ce caractère complexe de l'espace urbain amène à instituer au préalable un mode et des mécanismes qui régulent son occupation, sa valorisation en fonction des activités urbaines et son appropriation par la population notamment pour l'habitat. Toutes ces formalités qui consistent en un aménagement de l'espace relèvent de l'urbanisme, c'est-à-dire « l'ensemble des mesures d'ordre architectural, esthétique, culturel et économique ayant pour but d'assurer le développement harmonieux et rationnel des agglomérations urbaines et d'adapter l'habitat urbain aux besoins des hommes » (Ciparisse, 2005). Ceci étant, formellement l'urbanisme précède l'urbanisation.

Pour le bon aménagement de l'espace urbain, un plan directeur détermine l'affectation de telle zone et telle autre en fonction de la morphologie physique de l'espace, de la taille et de la croissance de la population, des activités économiques et de la projection de la ville souhaitée. Le plan directeur d'urbanisme et d'aménagement est un outil qui joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futurs. Il établit les limites de la ville, détermine la destination des terrains et localise les zones

à urbaniser ou à protéger et les zones destinées au développement des infrastructures. Il fixe les types de constructions urbaines selon ces zones. Il comporte des plans d'aménagement détaillés. Tous les projets visant l'occupation de l'espace doivent être compatibles avec les indications de ce schéma directeur. Il est actualisé dans le temps et dans l'espace en fonction de la dynamique démographique et des activités urbaines<sup>38</sup>.

L'aménagement urbain consiste, d'une part, à produire de l'espace dans un but résidentiel par lotissement du terrain en parcelles à bâtir, leur viabilisation par installation d'équipements collectifs divers et par leur accès aux services urbains de base (distribution d'eau et d'électricité, assainissement, transport et services de santé et d'éducation). D'autre part, l'aménagement urbain consiste en la mise en place des équipements pour le déroulement de différentes activités urbaines : économiques, socio-politiques et culturelles. Il s'agit des équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport et de communication, et des équipements de superstructure ou bâtiments à usage collectifs : écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, immeubles d'affaires (Dorier-Apprill, 2001, pp.52-53).

L'aménagement urbain requiert ainsi différentes actions et un lexique spécifique. Nous nous référons à la loi N°10/2012 du 02/05/2012 portant code de l'urbanisme et de la construction au Rwanda pour préciser les concepts qui ont trait à l'aménagement urbain et qui sont évoqués le plus souvent dans cette recherche : (1) *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme* : un instrument de planification à moyen et long termes qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines. (2) *Expropriation pour cause d'utilité publique* : dépossession de la propriété foncière dans le but d'intérêt général, en conformité avec des formalités prévues par la loi et moyennant l'indemnisation juste et préalable. (3) *Opérations d'urbanisme* : ils sont de cinq catégories : *Lotissement* : division d'un terrain nu en plus de deux lots/parcelles viabilisés destinés à l'habitation ou aux activités connexes; *Restructuration* : réorganisation d'une agglomération ou d'un quartier urbain en modifiant la composition et l'agencement de leurs éléments; *Rénovation urbaine* : toute opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier qui se traduit par une substitution d'éléments neufs aux éléments anciens; *Restauration immobilière* : sauvegarde et mise en valeur des immeubles défectueux; *Remembrement urbain* : regroupement des parcelles de terrain en vue de les rendre aptes à de nouveaux types de construction (RR, 2012b).

### 3.4.2. Occupation de l'espace

L'urbanisation s'opère par extension du tissu bâti en grignotant des zones environnantes. Cette extension spatiale se traduit sous le vocable d'« étalement urbain » ou « *Urban sprawl* » en

<sup>38</sup> <http://www.wilaya-intemouchent.dz/URBANISIME/DLEP%20FR/PDAU.html> (consulté le 25 novembre 2012).

Anglais. Il s'agit du « processus d'urbanisation privilégiant une expansion des périphéries des villes moins dense que ne l'est le centre auquel elles appartiennent » (Antoni, 2009, p.67). Cette urbanisation est harmonieuse ou formelle si les modalités d'occupation de l'espace sont bien gérées par les systèmes d'urbanisme : normes d'aménagement urbain et dispositifs pour les mettre en exécution par les acteurs politiques et techniques des organes de gestion urbaine. Elle est désastreuse dans un système de gestion urbaine non structuré.

Le premier cas concerne la situation où l'urbanisation est relativement maîtrisée, comme dans les pays développés. La diffusion spatiale urbaine est issue de la création de nouveaux équipements tels que des parcs industriels, des zones commerciales, scientifiques et technologiques et des universités. Elle a lieu aussi par la création de cités résidentielles modernes pour des familles qui ne souhaitent pas rester dans l'hypercentre et s'installent dans la périphérie (Dorier-Apprill, 2001). Malgré des contraintes liées aux marchés immobiliers et fonciers qui sont souvent saturés et très peu diversifiés dans certaines zones plus centrales ou plus proches des centres urbains, cette « périurbanisation », c'est-à-dire la mobilité résidentielle vers les espaces éloignés des agglomérations urbaines, résulte d'un choix individuel selon son mode de vie (Eggerickx, Capron, Hermia & Oris, 2002). Elle est donc différente de celle induite par des contraintes urbanistiques qui s'exprime comme une relégation spatiale.

Le deuxième cas d'urbanisation souligne une autre conception de l'étalement urbain qui se produit dans une situation de manque de dispositifs de planification urbaine convenables. Il s'agit d'une croissance urbaine hasardeuse, « *haphazard growth* », qui découle de l'extension de la ville par des constructions résidentielles individuelles avec un accès limité aux services publics (Gottdiener & Budd, 2005). Cette extension irrégulière vaste et discontinue ou anarchique entraîne de profondes modifications des structures urbaines et des déséquilibres sociaux et environnementaux. Elle se fait au détriment des terres agricoles et sans coordination entre le développement des fonctions urbaines et la réalisation de tous les équipements et infrastructures requis pour leur desserte (Ritchot, Mercier & Mascolo, 1994). Elle se répercute à la fois sur le milieu naturel, le milieu construit et le milieu proprement humain (Magnaghi, 2000).

Comme le souligne Brunel (2004), l'occupation anarchique de l'espace urbain est généralisée dans les villes africaines. Elle résulte de l'absence d'un schéma planificateur cohérent, où, quand bien même il existe, des services d'urbanisme compétents se retrouvent parfois débordés par l'afflux urbain. L'occupation anarchique de l'espace se réalise de trois façons complémentaires :

- « Une densification de l'habitat existant dans les quartiers populaires ;
- Un remplissage progressif des zones tampons par un habitat spontané ;

- L'extension aux périphéries, la ville s'étendant démesurément 'au ras du sol' en s'imbriquant dans le tissu rural » (Brunel, 2004, p. 122).

La même situation se reproduit dans la ville de Kigali par deux voies. La première voie combine la densification des quartiers existants et le remplissage des zones tampons et la deuxième voie concerne l'installation dans les périphéries urbaines ou périurbanisation.

La création des quartiers spontanés consiste en la production d'habitations par contournement des règles d'urbanisme. Les gens usent de plusieurs stratégies inventives pour construire sans autorisation, avec leurs moyens financiers très limités et très rapidement, des petites maisons qu'ils rénovent progressivement. A la longue, le quartier se densifie, alors que d'autres émergent dans les sites difficiles à aménager et non attractifs pour les quartiers planifiés ou « modernes » comme des bas-fonds ou des pentes raides (Manirakiza, 2009).

Quant à la périurbanisation, il convient de définir d'abord ce concept avant de le contextualiser sur Kigali. La périurbanisation est une « expansion de la ville dans ses périphéries parfois lointaines, selon une occupation du sol relativement lâche, générant des migrations alternantes parfois longues » (Antoni, 2009, p.123). Elle est l'une des quatre phases types d'urbanisation selon le modèle occidental, à savoir : (1) la croissance du noyau urbain, (2) la croissance de la banlieue ou *suburbanisation* (3) la croissance d'une couronne qui entoure la banlieue ou *périurbanisation* et (4) la croissance d'une zone externe à la couronne périurbaine ou *rurbanisation* (Eggerickx & Poulain, 1993, p.84).

Il est difficile de différencier ces étapes pour la ville de Kigali. Il y a même un risque de les confondre, car certaines se réalisent concurremment. Il est arrivé, d'une part, que la périurbanisation précède la suburbanisation ou, d'autre part, qu'on ne distingue pas exactement la périurbanisation de la rurbanisation. Dans le premier cas, l'urbanisation qui se fait d'une colline à une autre ne permet pas de discerner exactement la banlieue et la couronne urbaine dans l'aire urbaine. Dans le second, l'urbanisation se développe aux bords des limites administratives urbaines laissant dans le périmètre administratif urbain des étendues classées comme rurales<sup>39</sup>.

La croissance de Kigali a été beaucoup influencée par l'extension de ses limites comme entité administrative par rapport à la succession de phases d'urbanisation. Sous l'effet de l'urbanisation spontanée, et pour esquiver les normes d'urbanisme applicables au sein du périmètre administratif urbain, les agglomérations denses se développent à la lisière de la limite officielle de la ville laissant des espaces vides en son intérieur. Bien qu'elles soient en dehors de l'aire urbaine (délimitation administrative), elles ne correspondent pas non plus aux petites unités urbaines polarisant les espaces ruraux. Elles s'adosent plutôt aux espaces bâtis périurbains.

---

<sup>39</sup> Actuellement 13 des 35 secteurs administratifs de Kigali sont qualifiés comme ruraux. Leur étendue est de loin plus large que celle des secteurs qualifiés comme urbains.

Ainsi, la périurbanisation, dans le cadre de cette étude, se définit en référence au périmètre officiel urbain plutôt qu'à l'état ou aux phases d'urbanisation de l'aire urbaine. Elle renvoie à cette concentration des populations dans les zones localisées à la lisière des limites administratives urbaines que nous qualifions dans cette étude comme « quartiers périphériques ».

### **3.4.3. Spécialisation socio-spatiale**

La spécialisation se réfère au développement d'une homogénéité relative dans une ville ou un quartier, compte tenu de ses activités économiques, commerciales, des services, des spécificités architecturales ou démographiques (Antoni, 2009, p.153). On parle d'une ville économique, politique ou universitaire selon l'activité prédominante ou d'un quartier industriel, commercial ou résidentiel au sein d'une même ville. De la même façon, un quartier moderne se distingue d'un quartier spontané ou un quartier riche d'un quartier pauvre à partir de ses caractéristiques architecturales. Sur le plan démographique, malgré la mixité et la diversité comme les principales caractéristiques d'une ville (Grafmeyer & Authier, 2011), la prédominance ou la concentration d'une catégorie sociale de la population dans un quartier quelconque entraîne sa spécialisation. Le concept de ségrégation résidentielle est aussi couramment utilisé pour exprimer cette division sociale dans une ville. La ségrégation s'accompagne de l'idée implicite de mise à l'écart, qu'elle soit volontaire ou résultant de décisions individuelles ou institutionnelles mais se distingue de la spécialisation car elle est souvent « dotée d'une connotation négative comme étant une concentration d'une population aux caractéristiques sociales faibles dans les quartiers précarisés » (Pan Ké Shon, 2011, p.2).

L'analyse de la spécialisation socio-spatiale dans une ville s'inscrit dans les travaux originels sur la division sociale dans la ville qui ont été développés aux États-Unis portant sur l'écologie humaine ou écologie urbaine. Ces recherches ont été réalisées par les sociologues fondateurs de l'École de Chicago, Ernest W. Burgess, Roderick D. McKenzie, Robert Ezra Park et Louis Wirth (Grafmeyer & Joseph, 1990). Ces chercheurs ont développé le concept d'écologie humaine par analogie avec les études portant sur les relations entre animaux ou plantes d'espèces différentes sur un même espace. L'écologie humaine se définit ainsi comme la science qui cherche à décrire les constellations typiques de personnes et d'institutions produites par leur convergence (Park, 1994, p.80). Elle étudie les relations spatiales et temporelles des êtres humains en tant qu'affectés par des facteurs de sélection, de distribution et d'adaptation liés à l'environnement (McKenzie, 1994, p.146). Ce paradigme a été développé aussi dans d'autres travaux comme ceux d'Eshref Shevky et Marilyn Williams en 1949, puis par les travaux de Eshref Shevky et Wendell Bell en 1955 qui ont porté sur la *Social Area Analysis*. Ces chercheurs



ont proposé trois dimensions indépendantes pour décrire la structure sociale de l'espace urbain, à savoir : le rang social, le statut familial et le statut ethnique (Madoré, 2005, p.46).

Ces modèles servent comme outils d'observation des facteurs de distribution des populations en ville, mais ils ne sont pas exhaustifs pour expliquer les modes de configurations résidentielles urbaines et les déterminants de localisation des populations. Les principes d'occupation de l'espace varient, évoluent et les quartiers se façonnent différemment selon les villes, leur mode d'extension et les multiples facteurs liés aux politiques urbaines dans un pays compte tenu des caractéristiques sociodémographiques, du niveau de développement et surtout de l'économie politique. Cet aspect de l'économie politique est fondamental pour l'« approche socio-spatiale » dans l'analyse urbaine. Le lien entre l'approche socio-spatiale et l'économie politique stipule que la production de l'espace<sup>40</sup> est le résultat de l'intervention et des politiques de l'Etat, des investissements économiques et de l'exploitation des ressources (Gottdiener & Budd, 2005, p.142).

- ***L'approche socio-spatiale***

L'approche socio-spatiale complète le paradigme de l'écologie humaine depuis la fin des années 1960. Très célèbre avant cette période, l'écologie humaine considérait la distribution des personnes sur l'espace urbain comme le produit d'adaptation à l'environnement plutôt que le produit d'autres facteurs comme la race, le genre et la classe sociale émanant du mode complexe d'organisation sociale (Gottdiener & Hutchison, 2006). Suite à l'expansion du système capitaliste dans les années 1960 et la période de désindustrialisation qui suivra, il n'était plus possible d'expliquer les changements et les conflits urbains dans cette conception d'écologie humaine. Depuis les années 1980, dans le milieu des urbanistes et des sociologues urbains, une nouvelle façon d'analyser le système de production de l'espace urbain s'est imposée. On l'a qualifié « *New urban sociology approach* ». A partir de 1990, une alternative conceptuelle rend cette approche beaucoup plus spécifique et devient l'« Approche socio-spatiale » ou « *Social-spatial approach* ». Le concept clé de cette approche est que le mode d'occupation de l'espace est aussi inhérent au mode d'organisation économique. Ainsi, les déterminants de l'organisation de l'espace dans une société sont très liés aux aspects culturels, politiques, sociaux et aux traits économiques qui marquent l'organisation de cette société (Gottdiener & Budd, 2005).

---

<sup>40</sup> La production de l'espace urbain est envisagée comme une action de transformation de l'espace engageant différents acteurs aux intérêts et moyens différents chacun utilisant ses tactiques et ses stratégies pour arriver à ses fins dans la compétition qui l'oppose aux autres intervenants. Dans cette concurrence chacun cherche à en occuper une partie. L'espace permet d'identifier les rapports de force et permet de révéler les conflits et les mutations qui font évoluer la société (Piermay, 2003, p.62). Derrière les apparences de l'espace, on identifie les rapports sociaux qu'à la fois il masque et révèle (Lefebvre, 1991).

Le grand théoricien de l'approche socio-spatiale est Henri Lefebvre (1991). Pour expliquer l'impact de l'économie politique dans la production de l'espace urbain, Lefebvre (1991, p.378) emprunte la théorie marxiste d'analyse urbaine à partir des facteurs économiques qu'incarne le capitalisme comme l'investissement du capital, le profit, les salaires, l'exploitation des classes et le développement inégalitaire (accumulation des richesses et des capitaux d'une part, pauvreté et dépossession d'autre part). En effet, les inégalités en termes d'accumulation des richesses s'expriment spatialement à travers l'habitat et la provision des services urbains. En cela l'implication de l'Etat est considérable. Il gère l'espace et l'utilise comme objet de contrôle social, de domination et de puissance (Lefebvre, 1991, p.35). Cet auteur considère le rapport entre l'espace et la société à travers une théorie unitaire de l'espace (physique, mental, social). L'organisation de l'espace interagit, module les relations entre les structures spatiales et sociales. Ainsi, on peut saisir le mode de fonctionnement de la société à travers l'analyse de l'espace (Lefebvre, 1991, pp. 22-24). Il distingue deux perceptions de l'espace, l'« espace abstrait » et l'« espace social ». Dans la production de l'espace, il montre que, d'une part, les investisseurs, les hommes d'affaires et l'Etat perçoivent l'espace sous un angle abstrait en ne poursuivant que du profit (ville dynamique économiquement, quartiers modernes...). D'autre part, les populations perçoivent l'espace sous un angle social comme leur milieu de vie. Ainsi, cette divergence se répercute amplement sur les modes d'utilisation de l'espace et influence la distribution spatiale de la population plus que leurs classes sociales (Lefebvre, 1991, p.32 ; pp.67-68).

Pour sa part, Harvey (1985) souligne aussi l'effet de recherche du profit à travers l'investissement immobilier comme un processus qui implique les institutions financières privées et les programmes du gouvernement dans le secteur de l'habitat. Leurs projets qui visent la croissance économique exercent une discrimination de certaines catégories sociales sur le marché immobilier (Brenner, 2000, p.365). Gottdiener & Hutchison (2006) vont au-delà de la promotion immobilière et du rôle de l'Etat et évoquent aussi le changement des structures socio-spatiales urbaines induites par la connexion entre les petites villes (locales) et les grandes institutions financières et les multinationales. Ils argumentent que les investissements de ces acteurs globaux affectent les résidents urbains locaux qui peinent à accéder à l'espace urbain. Gottdiener & Budd (2010) résument les aspects de l'approche socio-spatiale comme suit :

- La forme d'habitat en ville est liée au mode d'organisation de l'économie ;
- L'utilisation du sol dépend des politiques de l'état, de l'économie politique ;
- Comme le soulignait Engels (1973), l'argent est au centre de toute chose. La vie urbaine dépend des moyens dont les classes sociales disposent. Leur mode de vie dépend de leurs moyens. L'agencement spatial est fonction de la « race », des inégalités sociales, des moyens économiques et de la distribution des ressources ;

- L'investissement foncier/ immobilier joue un grand rôle dans l'approche socio-spatiale. Il se répercute sur le marché foncier. D'après Lefebvre (1991), il conditionne la production de l'espace (Gottdiener & Budd, 2010, pp. 142-145).

- ***Vers une contextualisation de la spécialisation socio-spatiale***

L'approche socio-spatiale considère l'espace urbain dans un cadre global comme l'objet de profit qui mobilise aussi bien les petits que les grands acteurs et leurs investissements, un enjeu politique qui nécessite l'intervention de l'Etat en imposant ses règles ou un milieu social sur lequel se produisent les activités sociales et qui traduit les comportements humains. De ces considérations résultent, ainsi, des mutations socio-économiques qui introduisent des modes d'organisation de l'espace urbain se répercutant sur la redistribution de la population<sup>41</sup>. En effet, le blocage socio-économique de certains espaces lié aux conditions dures du marché immobilier et foncier (cherté des logements et des terrains à bâtir) induit une ségrégation résidentielle, les ménages défavorisés se localisant dans des endroits urbains résiduels et précaires sur le plan socio-économique et environnemental (Bahri, Eggerickx & Sanderson, 2010). Cette dimension socio-économique est très pertinente pour mesurer la spécialisation socio-spatiale dans une ville. On ne peut pas négliger aussi les facteurs socio-démographiques liés à la composition de la famille compte tenu de leur influence sur le choix du milieu de résidence, notamment le changement de statut matrimonial et surtout la recherche de l'environnement ou du logement convenable pour la famille (Eggerickx, Hermia & Sanderson, 2005).

Nous n'exploitons pas cette dimension socio-démographique dans l'analyse de la spécialisation socio-spatiale que nous considérons dans le cadre de cette étude comme phénomène qui s'imbrique dans les contraintes d'urbanisme. Nous l'examinons comme résultant des exigences urbanistiques se couplant avec les conditions du marché foncier et immobilier permettant à certaines catégories de la population d'habiter dans les quartiers planifiés, et aux autres, dans les quartiers spontanés ou dans la périphérie urbaine. Ainsi, trois facteurs interconnectés nous paraissent les mieux adaptés à cette analyse : le niveau d'étude, la catégorie socio-professionnelle et forcément le revenu du ménage comme pouvant dépendre de ces deux premiers facteurs et comme facteur permettant de se conformer aux conditions et au mode de vie spécifiques à son quartier. Kigali a été un lieu de confluence de différentes catégories des Rwandais issus des rapatriements successifs après les conflits politiques, et de l'exode rural qui reste intense. Des mesures de réinstallation de ces afflux d'immigrants ont été mises en place.

---

<sup>41</sup> Bertrand, M. (1999) va jusqu'à parler de redistribution résidentielle pour expliquer ce mode de répartition socio-démographique et de résidence. Nous adopterons ce vocable dans cette étude.

Ainsi, l'analyse du facteur « lieu de naissance » nous paraît aussi adéquate pour voir s'il ne contribue pas à la spécialisation résidentielle.

#### 3.4.4. Catégorisation des quartiers résidentiels urbains

Le quartier constitue une unité de base d'observation et d'analyse des phénomènes de la ville. Il comporte une dimension géographique déterminée par sa localisation dans l'environnement urbain et une dimension sociale et culturelle par laquelle s'identifient ses habitants. La délimitation des quartiers exprime la ségrégation socio-spatiale qui est parfaitement lisible dans le tissu urbain (Vitoux & Kammerer, 2004).

Les quartiers résidentiels s'identifient en fonction des formes d'habitat. On distingue deux types de quartiers contrastés : d'une part, des quartiers modernes, bien équipés, aux conditions de vies améliorées et créés dans un cadre formel ; d'autre part, des quartiers informels ou précaires créés sur des terrains officiellement acquis auprès de leurs propriétaires mais utilisés en contravention avec les règlements d'urbanisme. Ces occupations illégales sont qualifiées de « squatterisation » dans les pays anglophones ou d'« invasion » en Amérique latine (Dorier-Apprill, 2001, p.74).

Il existe une multiplicité sémantique dans la terminologie urbaine réservée au genre de quartiers dits précaires. On leur réserve les termes de quartiers dégradés, spontanés, sous-équipés, non-structurés, non-cadastrés, informels, anarchiques, irréguliers, illégaux, défavorisés, etc. (Dorier-Apprill, 2001, p.74). Ces quartiers au logement très pauvre, misérable, insalubre... sont généralement connus sous le nom de « taudis » ou de « bidonvilles », littéralement « maisons en bidons », *slum* et/ou *shantytown* en Anglais. D'autres noms pour les qualifier varient selon la langue ou le pays : *favelas* au Brésil, *Jhugi* ou *Bustee* en Inde, *Kijiji* ou *Korogocho* au Kenya, *Imijondolo/Township* en Afrique du Sud, *Chabolas* en Espagne, *Invasiones* en Équateur et Colombie, *Villas miseria* en Argentine<sup>42</sup>, etc.

Les bidonvilles sont des agglomérations précaires faites de matériaux de récupération, dans une zone urbaine très densément peuplée, et accueillant les populations défavorisées à la périphérie des grandes zones urbaines. Pour l'UN-Habitat (2003), les bidonvilles se caractérisent par l'accès inadéquat à l'eau potable, aux services d'assainissement et aux autres infrastructures, la mauvaise qualité des logements, le surpeuplement, et le statut précaire de la résidence. Les bidonvilles se distinguent des « quartiers spontanés » appelés ainsi car construits sans planification de l'espace, ni aménagement (sans viabilisations), parfois en périphéries. Les quartiers spontanés sont composés de minuscules maisons individuelles de briques (le plus souvent adobes) ou parpaings en dur mais sans confort moderne. Ils sont aussi qualifiés de

<sup>42</sup> [Http : //fr.wikipedia.org/wiki/Bidonville](http://fr.wikipedia.org/wiki/Bidonville) (consulté le 18 janvier 2012).

« quartiers sous-intégrés » car peu ou pas desservis par les infrastructures publiques urbaines comme l'eau, l'électricité, le transport en commun, etc. (Dorier-Apprill, 2001, pp.74-75).

Le quartier spontané pris dans ce contexte convient pour qualifier les quartiers informels de Kigali communément appelés *Akajagari*. Ils ont comme caractéristique une irrégularité foncière et urbanistique. Les quartiers non spontanés sont ceux qui sont installés sur les sites lotis et viabilisés portant *ipso facto* le statut d'officiel, administré, formel, légal, planifié ou moderne. Pour le cas de Kigali, certains quartiers non spontanés ne disposent pas d'infrastructures nécessaires d'un quartier planifié au vrai sens : disposant d'espaces verts et récréatifs, établissements scolaires et de santé à leur proximité et systèmes d'assainissement. Ainsi, le concept de « quartier structuré » semble être neutre, global et pertinent pour qualifier ce type de quartiers formels.

L'observation du paysage résidentiel de Kigali permet de distinguer trois catégories de quartiers dans l'aire urbaine : les quartiers *structurés*, les quartiers *spontanés* et les quartiers *mixtes* qui s'interposent entre ces deux principales catégories. A ces trois catégories s'ajoute celle des quartiers qui se développent au-delà du périmètre urbain que nous qualifions dans cette étude comme quartiers *périphériques*. Les quartiers se distinguent par l'apparence et les types des habitations (en étage ou non), par la durabilité des matériaux de construction, par la taille de la parcelle, par le statut d'occupation du site (formelle ou informelle) et par l'équipement en infrastructure de base (cfr le point 4.2.1.2. pour plus de détails sur la description et la catégorisation des quartiers de Kigali).

### **3.4.5. La notion de cadre de vie**

Plusieurs définitions assimilent le concept de « cadre de vie » à l'environnement comme étant un « ensemble d'éléments entourant la vie d'une personne »<sup>43</sup> ou un « environnement dans lequel on vit, considéré du point de vue de son influence sur la qualité de la vie »<sup>44</sup>. Le cadre de vie se situe à l'articulation entre les composantes de l'environnement général ou « avéré » et celles de l'environnement propre ou « vécu » (Manusset, Brodach & Marchais, 2007). En ville, il constitue un « environnement de la vie quotidienne, comprenant l'espace d'habitation, de travail, et le trajet qui les lie, intégrant leur voisinage et leurs aménités, leur ambiance et leurs commodités » (Antoni, 2009, p.30).

Le cadre de vie urbain est apparu dans les études urbaines grâce aux travaux de Lynch (1969) dans son analyse portant sur l'effet des objets physiques et perceptibles (voies, points de repères, limites, nœuds et quartiers) sur la ville et les citoyens. A ce niveau, Lynch suppose que

<sup>43</sup> [Http : //www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/cadre-de-vie/](http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/cadre-de-vie/) (consulté le 24 avril 2014)

<sup>44</sup> [Http : //www.larousse.fr/dictionnaires/francais/cadre/12054/locution?q=cadre#177950](http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/cadre/12054/locution?q=cadre#177950) (consulté le 24 avril 2014)

l'environnement visuel détermine la qualité du cadre de vie. Plus tard, Appleyard (1981) analyse le cadre de vie à travers l'articulation entre la viabilité des espaces publics et privés et l'accessibilité aux aménités à proximité des lieux d'habitat. Cette conception soulève en plus d'un cadre naturel de meilleure qualité, une dimension socioculturelle dont la satisfaction demande des équipements collectifs ou d'activités sociales mieux adaptées aux attentes des individus. Dans ce contexte, le cadre de vie renvoie à l'expression des individus de leur satisfaction environnementale et selon la capacité du milieu à répondre au désir d'une meilleure qualité de vie (Reyburn, 2002).

Avec des préoccupations à propos de la crise des écosystèmes et l'expansion du paradigme de développement durable depuis les années 1990, les conditions écologiques du cadre de vie retiennent une attention particulière. Dès lors, le cadre de vie urbain se définit autour de la durabilité et de la viabilité. Il se centre beaucoup plus sur la qualité résidentielle ou de l'habitat et la qualité environnementale (Reyburn, 2002).

Sur le plan de l'habitat urbain, souvent assimilé au logement, le cadre de vie se rapporte aux bâtiments d'habitation et aux équipements et réseaux. Trudel (1995) propose plusieurs attributs propres au logement et à l'immeuble résidentiel :

- « la salubrité : présence et bon fonctionnement des équipements sanitaires : eau fournie et évacuée de façon sûre et sanitaire, disposition sanitaire des déchets ;
- la stabilité : bon état des éléments structuraux (murs, toiture, pavement) ;
- le confort : tranquillité, ambiance climatique, présence et bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques et existence d'un espace extérieur privatif ;
- la bonne apparence : attrait, qualité du design et personnalisation du logement ;
- la sécurité : prévention des accidents dans les usages courants et protection contre les intrusions et les sinistres ;
- l'agrément des lieux : bon aménagement du terrain, vues agréables, adéquation des services communs » (Trudel, 1995, p.7).

Sur le plan environnemental, la qualité du cadre de vie en ville renvoie à un ensemble de secteurs d'interventions sur des éléments physiques de la ville qui posent problème en termes de production, préservation, évacuation ou circulation : eau, air, transport, espaces verts. La bonne qualité de l'environnement du logement concerne un voisinage agréable (absence de nuisances, adéquation des équipements et des services de proximité) et la bonne localisation (attraits du site, accessibilité aux lieux d'emploi / aux équipements locaux). Les aspects les plus fondamentaux de l'environnement du logement sont, cependant, liés à l'approvisionnement en eau potable, l'assainissement (collecte, traitement et évacuation des eaux usées et pluviales) et le traitement des déchets ménagers (Dourlens & Vidal-Naquet, 1992).

Dans le cadre de cette thèse, les aspects suivants désignent le cadre de vie :

- Pour l'habitat, nous considérons le type d'habitation / bâtiment. Il permet d'analyser différents attributs du logement tels que l'attrait, la qualité du design, la stabilité et même la sécurité. L'habitation est confortable si ses éléments structureaux sont en bon état. Ainsi, nous analysons aussi les matériaux de construction des murs, de la toiture et du pavement. La taille de la parcelle montre également si l'habitation est implantée dans un espace confortable.
- Pour l'environnement du ménage, la source d'eau utilisée vient en premier lieu comme déterminant fondamental de la salubrité et ainsi de la qualité du cadre de vie. Les évacuations des déchets ménagers, des eaux usées et excréta sont aussi prises en compte comme principaux facteurs d'assainissement du ménage.

Différentes enquêtes menées au Rwanda, notamment des recensements généraux, incluent le mode d'éclairage et le mode de cuisson dans les éléments du cadre de vie. Ces deux éléments ne seront pas intégrés dans l'analyse de la qualité du cadre de vie qui vise à identifier la disparité entre les quartiers urbains. En effet, presque tous les ménages de Kigali utilisent l'électricité pour l'éclairage et le charbon de bois pour la cuisson. Il n'y a pas de disparités remarquables en rapport avec ces deux aspects.

## **Conclusion**

L'objectif de ce chapitre était de cadrer la problématique de recherche en mettant en évidence les questions de recherche, les hypothèses et le cadre d'analyse.

Pour mieux comprendre, une part importante du chapitre a été consacrée à la définition des concepts clés qui se rapportent aux questions et aux hypothèses de recherche et cela pour éviter des confusions. Ces concepts ont été placés dans le contexte de Kigali. Il s'agit d'analyser les modes d'occupation de l'espace qui aboutissent à l'urbanisation spontanée et les types des quartiers urbains qui en résultent. Les contours des concepts de spécialisation socio-spatiale et de cadre de vie ont été également abordés.

A travers le cadre de recherche qui vient d'être établi, ce chapitre a présenté les effets pouvant résulter de la modernisation en cours de Kigali. Le chapitre suivant qui porte sur la méthodologie va démontrer comment on a procédé pour analyser cette modernisation et ses effets.

## **Chapitre 4. Méthodologie de recherche**

### **Introduction**

Cette recherche pourrait se baser uniquement sur les données existantes issues de différentes enquêtes et d'autres recherches faites sur le Rwanda en général et sur Kigali en particulier. Cependant, certaines de ces données secondaires présentent des limites au niveau de leur fiabilité, de leur représentativité eu égard aux techniques de recherche utilisées, aux thématiques abordées et au territoire couvert par les enquêtes. Par conséquent, il a été indispensable de développer notre propre recherche de terrain afin de creuser notre problématique.

La recherche empirique s'est déroulée en trois étapes réparties en quatre ans, de 2011 à 2014. Chaque étape préparait la suivante. La première, qui a eu lieu en 2011, a porté sur l'étude géographique du terrain. Cette étape a consisté en la visite, l'exploration et la description de tous les quartiers de la ville de Kigali et de sa périphérie. En fonction des types d'habitat, du degré de modernité et de leur localisation au début de leur occupation, les quartiers ont été regroupés en 4 strates : structuré, mixte, spontané et périphérique. La deuxième étape qui a eu lieu en 2012 a été consacrée à l'enquête quantitative qui a porté sur un échantillon de 360 chefs de ménages repartis en 13 quartiers. Les données ont été collectées sur base de quartiers et exploitées en fonction de ces quatre strates. La dernière étape qui était destinée à la collecte des données qualitatives, complémentaires aux données quantitatives, s'est déroulée en deux temps, en 2013 et en 2014, avec respectivement des entretiens semi-structurés et un atelier de recherche.

Ce chapitre présente d'une façon détaillée les composantes et le déroulement de cette activité de recherche empirique.

### **4.1. Les données secondaires et leur limites**

Il existe différentes données qui ont été collectées et analysées par d'autres chercheurs (données secondaires) qui sont importantes pour cette recherche. Cependant, elles ne suffisent pas à elles seules pour couvrir convenablement les aspects à étudier. Nous présentons, dans cette section, la source de ces principales données et leurs limites vis-à-vis de notre étude.

#### **4.1.1. Les données secondaires**

A part les publications scientifiques, on peut mentionner comme principales données disponibles les rapports des instances administratives, les monographies de la ville de Kigali et surtout des résultats d'enquêtes récurrentes menées par l'Institut National de la Statistique du Rwanda (INSR). Ces enquêtes sont particulièrement importantes, car elles portent sur les thématiques qui reviennent dans notre recherche telles que les caractéristiques de la population, l'urbanisation, l'habitat et l'accès aux services urbains. On peut citer trois types de travaux qui paraissent très



importants et qui datent de la période de cette étude : les recensements généraux de la population et de l'habitat (RGPR), les enquêtes démographiques et de santé (EDS) et les enquêtes intégrales des conditions de vie des ménages (EICV).

#### **4.1.1.1. Les recensements de la population et de l'habitat**

Comme nous l'avons souligné dans le deuxième chapitre, le Rwanda a connu jusqu'à présent quatre recensements réalisés chacun à un intervalle d'environ 10 ans. Le premier a eu lieu en 1978. Antérieurement les données provenaient des rapports de petites enquêtes locales comme celles de la période coloniale. Le deuxième recensement est survenu en 1991. En 2002, de profonds changements dans la situation politico-économico-sociale vont obliger de faire un autre recensement. En effet, les données de 1991 étaient dépassées non seulement du fait de leur vétusté mais aussi par la suite de la guerre et du génocide qui ont entraîné des pertes humaines et des destructions énormes. Ainsi le troisième recensement a été nécessaire pour rassembler les données à jour et utilisables dans le processus de reconstruction du pays. Le dernier recensement qui a eu lieu en août 2012 donne les informations les plus récentes.

#### **4.1.1.2. Les enquêtes démographiques et de santé**

Depuis 1990, six EDS ont été conduites : en 1992, 1996, 2000, 2005, 2007/8 et en 2010. Les EDS informent sur les caractéristiques de la population, les indicateurs démographiques et de santé, les dépenses sanitaires, les violences domestiques et les conditions de vie des enfants, particulièrement ceux de moins de 5 ans. Le groupe cible dans ces enquêtes est généralement constitué par les femmes âgées de 15 à 49 ans et les hommes âgés de 15 à 59 ans. Ils sont échantillonnés aléatoirement au niveau du pays sur base des villages administratifs. A titre d'illustration, l'EDS de 2010 a été conduite sur 12.792 ménages répartis en 492 villages et sur tout le territoire national (MINECOFIN, 2010). Les données des EDS permettent d'analyser les changements en rapport avec certains indicateurs qui sont utiles à la planification du pays. A titre d'exemple, celle de 2010 a montré une décroissance du taux de mortalité maternelle et infantile par rapport aux précédentes (2005 et 2007/2008), l'amélioration des services et soins prénatals, l'augmentation du taux d'utilisation des méthodes contraceptives modernes et la diminution du taux de fertilité. Elle a aussi révélé que le niveau nutritionnel des enfants et des femmes ne cesse de décliner (MINECOFIN, 2010).

#### **4.1.1.3. Les enquêtes intégrales des conditions de vie des ménages**

C'est une série d'enquêtes menées tous les 5 ans en 2000/2001, 2005/2006 et 2010/2011. Leur objectif est d'analyser les principaux indicateurs et profils de la pauvreté et les conditions de vie de la population. Les données issues des EICV sont très adéquates pour l'élaboration de

différentes politiques de développement du pays et pour la réalisation des projections définies telles que la Vision 2020, les stratégies de réduction de la pauvreté, les Objectifs de développement du Millénaire, etc. Les EICV se concentrent sur dix thèmes qui sont : l'activité économique, les services publics et aménités (eau, hygiène, énergie, habitat, transport, TIC), la protection sociale, l'environnement et les ressources naturelles, la consommation, le genre, la jeunesse, l'éducation, l'agriculture et le revenu. Comme les EDS et les RGPH, ces enquêtes sont menées au niveau national. Pour la plus récente (2010/2011), 14.308 ménages ont fait objet de l'enquête (MINECOFIN, 2002 & 2011).

#### **4.1.2. Les limites des données secondaires**

Certaines données secondaires présentent des biais méthodologiques au niveau de leur collecte et de leur traitement. En prenant l'exemple des données administratives au niveau local, elles ne sont pas collectées scientifiquement. Elles sont souvent communiquées d'une instance à une autre sans une recherche empirique préalable et approfondie. En milieu urbain, bien que les données des recensements et des enquêtes soient officielles et relativement crédibles, elles sont conduites et traitées sur base des divisions administratives et pas par quartier. Par conséquent elles ne donnent pas de détails sur des parties de l'espace urbain ayant des caractéristiques spécifiques. Ainsi, leur utilisation doit être mise à l'examen quant à la traduction réelle de la situation pour une étude menée sur un territoire urbain comme Kigali affecté à maintes reprises par des réformes administratives. Le changement récurrent des délimitations et des dénominations des unités administratives impose de les utiliser dans leur contexte temporel et spatial.

L'extrapolation sur toute la ville des données d'une étude réalisée en fonction de ses entités administratives peut présenter quelques biais du fait que certaines entités urbaines sont dans la zone dite rurale alors que d'autres sont dans la zone urbanisée. A titre d'exemple, lors du recensement général de 2002, quand la ville était constituée de huit districts, la proportion de l'habitat isolé était de 22,8 % au niveau de toute la ville. Pourtant, cette proportion était de 2,1 % dans le district de Nyarugenge qui était localisé entièrement dans la partie urbanisée contre 72,2 % pour le district de Butamwa qui était situé dans la partie à caractère rural.

Les quartiers urbains ont leurs propres spécificités selon leurs habitants et leur équipement en infrastructures de base. Par conséquent, l'étude sur base d'une entité administrative où l'on peut trouver deux quartiers ayant des caractéristiques intégralement opposées ne serait pas systématique. Les deux villages, Kangondo I et Kangondo II, qui se côtoient et qui sont localisés dans la même cellule de Nyarutarama, secteur de Remera, illustrent bien ce cas : le premier fait partie des villages de Kigali à habitat ultra-moderne, habités par les riches alors que le second est

l'un des villages de la ville à habitat précaire, habité par les pauvres. Ce dualisme s'identifie même au sein de certains villages.

Toutes ces faiblesses poussent à faire une recherche empirique quantitative et qualitative sur base des quartiers pour collecter les données originales et spécifiques à la recherche. Les données secondaires ont servi à présenter l'état des lieux de l'urbanisation de Kigali dans le deuxième chapitre. Elles ne seront pas intégrées dans l'analyse des aspects étudiés dans cette thèse.

## **4.2. La recherche empirique**

La recherche empirique a été conduite à travers une approche basée sur la « typologie de quartier ». Le quartier est considéré comme une entité physique et sociologique portant un nom communément répandu depuis longtemps (populaire), dont les habitants présentent des caractéristiques et un cadre de vie presque identiques. Comme nous venons de l'évoquer, les délimitations du quartier ne correspondent pas (forcément) à celles des entités administratives. Ainsi, il n'est pas facile de le délimiter avec précision a priori.

Un quartier peut être étudié sur le plan du contenu : statut social de ses habitants (quartier riche ou pauvre) ou spécialisation des activités, et sur le plan du contenant : tissu urbain, date de construction, typologie des bâtiments et des constructions, etc. Ainsi on peut distinguer un quartier ancien ou nouveau, un lotissement pavillonnaire ou un quartier spontané, ou les distinguer par leur position géographique : centrale, péricentrale, périphérique (Antoni, 2009). Dans le contexte de cette étude, le quartier est principalement étudié sur le plan du contenant. Sur le plan du contenu, on se limite aux caractéristiques sociodémographiques de ses habitants et à leur cadre de vie.

La recherche empirique a consisté en l'étude descriptive des quartiers et en la collecte des données quantitatives et qualitatives. A part quelques entretiens menés en dehors des quartiers et un atelier de recherche, les informations ont été collectées auprès des chefs de ménage rencontrés dans leurs quartiers. L'enquête n'a pas porté sur les aspects du ménage d'une façon approfondie tels que sa composition, son mode de vie, etc. L'enquête donnait seulement les caractéristiques sociodémographiques générales de son ménage, son parcours et son point de vue sur les aspects en rapport avec l'urbanisation de Kigali selon le questionnaire d'enquête ou la grille d'entretien. Ci-dessous nous présentons en détails l'organisation et le déroulement de chacune des trois étapes de recherche sur terrain.

### **4.2.1. Etude géographique de terrain**

Dans cette étape qui a duré six mois, de mai à octobre 2011, de nombreux travaux sur le terrain dans la ville de Kigali et ses périphéries ont été opérés dans le but d'analyser son processus

d'urbanisation. Nous faisons des échanges avec les habitants sur ce sujet en se présentant comme chercheur ou comme acquéreur foncier.

Nous avons entamé une technique d'observation participante selon laquelle « le chercheur s'intègre au groupe étudié, il participe à sa vie et y est assimilé » (Albarello, 2007, p.89). Nous avons eu l'occasion d'observer de près une situation d'achat et de régularisation de la parcelle à bâtir (avec ses litiges) depuis son achat en 2011 jusqu'à l'accès aux permis de construction en 2014. Durant toute cette période nous avons été témoin des réalités de la situation de terrain. Les enjeux qu'il incombait d'affronter liés aux procédures d'achat, de mutation et d'appropriation de la parcelle, à la conformité au plan d'urbanisme du district publié en 2013 et à la demande de l'autorisation de bâtir nous ont permis d'expérimenter les exigences pour construire légalement dans Kigali.

L'étude des quartiers a englobé trois activités : les entretiens exploratoires, la description et la cartographie des quartiers. Nous avons eu recours aux services de trois assistants d'université pour ces deux premières activités et d'un spécialiste de GIS pour la cartographie des quartiers.

#### **4.2.1.1. Les entretiens exploratoires**

L'objectif dans cette phase était de maîtriser le terrain de recherche. Des entretiens exploratoires ont permis de confronter la théorie à la réalité de terrain et confirmer les aspects à étudier. Nous avons réalisé des entretiens non directifs avec les agents des bureaux d'urbanisme, les *One stop center*, (OSC) au niveau de la ville de Kigali et des districts de Gasabo et de Nyarugenge. Les entretiens ont également été menés auprès des habitants dans six quartiers, dont trois localisés dans la zone urbaine (Estate 2020 Gacuriro, Batsinda et Nyacyonga) et trois autres dans la zone périphérique (Kajevuba, Muyumbu et Runda).

Avec les deux assistants, nous essayions de diversifier des catégories de participants, incluant les autorités de base, les spéculateurs fonciers (couramment désignés sous l'appellation locale de « commissionnaires »), les propriétaires des maisons et les locataires, les expropriés et les natifs. Selon sa capacité d'y répondre, la personne ressource donnait librement son point de vue à propos de l'un ou l'autre des thèmes suivants : la politique d'urbanisation, la construction en ville, l'expropriation, le marché foncier et immobilier, l'accès au logement et aux services urbains de base et les conditions d'existence et environnementales dans le quartier.

Au total nous avons réalisé 35 entretiens dans cette phase : 4 du côté administratif et 31 dans les quartiers. Les informations ont été synthétisées en retenant les éléments essentiels pour chaque thème. Ces résultats exploratoires ont permis d'affiner les objectifs de recherche et de planifier les phases de recherche ultérieures. Leur rôle étant de situer la problématique à étudier dans le contexte de Kigali, ils ne font pas partie des résultats de terrain analysés dans cette étude.

#### 4.2.1.2. La description et la catégorisation des quartiers

La description et la catégorisation des quartiers résidentiels devraient permettre d'identifier et d'analyser le processus d'urbanisation à la fois formelle et informelle. Sur base de notre problématique de recherche (voir chapitre 3), nous distinguons les quartiers urbains et les quartiers périphériques. Pour avoir un meilleur aperçu sur la configuration de ces quartiers, nous avons travaillé sur 35 secteurs administratifs et 5 zones périphériques en cours d'urbanisation. Nous avons réalisé une classification des quartiers de chaque secteur urbain en trois types, à savoir : « structuré », « spontané » et « mixte ». En fait, seuls les quartiers urbains qui présentent des caractéristiques physiques largement différentes sont classés en ces trois types. Les quartiers localisés en dehors du périmètre urbain ont la seule qualification de quartiers « périphériques ». Ainsi, nous avons quatre types de quartiers dénommés comme « strates » dans cette étude.

Pour chaque quartier, nous avons entamé une enquête auprès des personnes ressources qui nous renseignaient sur son historique et sa localisation, soit au sein du périmètre de la ville, soit dans la zone périphérique lors de son occupation. Nous faisons en même temps l'étude qualitative et descriptive du quartier en fonction des huit critères suivants<sup>45</sup> :

- statut d'occupation du site (lotissement formel ou informel) ;
- types prédominants d'habitation identifiés en fonction de leur apparence, le bâtiment (en étage ou non) et ses éléments structuraux : le mur en dur (blocs ciments, briques cuites) ou non-dur (briques adobes) ou la toiture confortable (tuiles industrielles, tôles-tuiles, tôle autoportante ou simple (tôle galvanisée)) ;
- état du site : topographie à pente forte, topographie plane, bas fond, inondable ;
- type de voirie prédominant dans le quartier : voie carrossable bitumée ou en pavés, voie carrossable en terre battue, piste, sentier piétonnier ;
- présence d'équipements collectifs : équipements de santé (clinique, dispensaire ou centre de santé), équipements scolaires (écoles maternelle, primaire, secondaire) ;
- estimation du taux de raccordement à l'eau et à l'électricité en fonction de l'étendue raccordée : bas : 0-25 %, moyen : 25-50 %, haut : 50-75 %, très haut : 75-100 % ;
- estimation de la densité d'occupation résidentielle : promiscuité, faible ou moyenne densité ;
- évaluation de l'environnement général du quartier : présence ou pas de désagréments.

De tous ces critères, nous considérons le statut d'occupation du site et le type d'habitation comme les principaux critères auxquels s'associent tous les autres pour catégoriser un quartier. En effet, le lotissement formel ou informel du site influence les types des bâtiments qui y sont

---

<sup>45</sup> Voir annexe 2, la grille de description des quartiers et leur catégorisation.

érigés et leur équipement en infrastructures de base. Somme toute, les quatre strates de quartiers se distinguent par leurs caractéristiques de la manière suivante :

### **A. Les quartiers structurés**

Ils se caractérisent par un habitat au découpage parcellaire organisé, une trame ordonnée des voies carrossables bitumées, en pierre ou latéritiques avec un bon système de drainage. Des constructions en dur (briques cuites, blocs ciments, toiture en tuiles ou tôles dures) constituent une diversité du paysage urbain et dans certains endroits une monotonie des bâtiments formant des agglomérations modernes. Ils sont entièrement raccordés à l'eau et à l'électricité. La densité démographique varie de 2 à 5 mille personnes au km<sup>2</sup> (Manirakiza, 2009).

Les quartiers structurés comprennent trois sous-catégories : le haut, le moyen et le bas standing. Le *haut standing* englobe les quartiers chics, suffisamment équipés en infrastructures et aux habitations luxueuses en dur et à étages. La majorité de ces quartiers ont été construits par les investisseurs immobiliers privés et certaines résidences sont identiques (ex. Estate 2020 Gacuriro, Nyarutarama). Le *moyen standing* représente les quartiers aux villas en dur mais majoritairement sans étages, la plupart ayant été créées par voie d'auto-construction (ex. Kagarama, Kibagabaga). Le *bas standing* comprend les quartiers construits sur un site viabilisé mais aux habitations en matériaux non durables. C'est le cas du quartier de Batsinda.

### **B. Les quartiers spontanés**

Par rapport aux quartiers structurés, les quartiers spontanés sont moins riches et non attractifs. Ils semblent être loin de donner satisfaction quant à leur structure, leurs types de maisons, leur réseau de voirie, leur système de drainage, les équipements scolaires et sanitaires. Ils sont composés de petites maisons individuelles en briques adobes, souvent non crépies, avec des toitures en tôles galvanisées simples / non durables. Cependant on peut rencontrer dans ces quartiers, d'une manière éparse, quelques grandes maisons en dur (le plus souvent des petites maisons rénovées) qui tranchent avec leur aspect spontané.

Le découpage parcellaire n'est pas ordonné. Le réseau de voirie est entièrement en terre, avec la prédominance de pistes et sentiers piétonniers. Avant leur densification, ils présentent une apparence d'habitat rural (ex. Rwarutabura, Gasanze) mais au fur du temps il se crée une remarquable promiscuité, c'est-à-dire, une forte densité du bâti issue de l'exiguïté des parcelles (ex. Kibiraro, Nyagatovu). La densité démographique avoisine 10 mille habitants au km<sup>2</sup> (Manirakiza, 2009), voire 19 mille<sup>46</sup> dans certains quartiers à forte densité (Kalimba et De Langen, 2007).

---

<sup>46</sup> Cette densité de 190 habitants/ha reste encore très faible par rapport à celle de 1.000 habitants / ha des quartiers spontanés de Nairobi.

Les quartiers spontanés ont poussé partout dans la ville. Nombreux ont été créés également dans la périphérie, puis intégrés dans le périmètre de la ville au cours de son extension officielle.

### **C. Les quartiers mixtes**

Ils résultent soit du rapprochement entre quartiers structurés et spontanés ou soit du réaménagement du quartier spontané. Dans ce premier cas, il s'agit de quartiers structurés au départ, autour desquels se sont développées des constructions spontanées (ex. Kimironko, Gashyushya). Dans le deuxième cas, le quartier mixte est le fruit de l'initiative privée de réaménagement du site déjà habité sans viabilisation au préalable (ex. Rubilizi, Samuduha). Ceux qui construisent après introduisent des maisons à l'architecture moderne comme une intrusion dans des quartiers jadis spontanés. En général, il n'y a pas d'opération d'expropriation réalisées. Les propriétaires des maisons ou des parcelles attendent les acquéreurs des parcelles et des petites maisons sur place qui, par la suite, les détruisent et érigent des maisons respectant des normes urbanistiques.

### **D. Les quartiers périphériques**

Ils se localisent au pourtour de la ville. Ils sont en majorité peuplés par les ménages expropriés ou d'autres émigrés de la ville. Habituellement, les quartiers périphériques se créaient depuis longtemps dans un cadre informel sans viabilisation du site au préalable. Ce processus continue dans certains endroits (ex. Karwa, Nyagasambu, Kajejuba). Cependant, certains quartiers périphériques, comme ceux auxquels s'est intéressée cette étude, s'établissent dans les zones allouées à l'habitat suivant le plan élaboré par le district respectif (ex. Runda et Muyumbu). La construction dans ces zones ne demande pas autant de procédures ou d'exigences comme en ville. Certaines habitations présentent une bonne apparence. La voirie est entièrement en terre battue. L'accès aux besoins de base (écoles, eau, assainissement...) laisse cependant à désirer dans plusieurs quartiers périphériques.

La confrontation de ces données de terrain avec celles issues des monographies de la ville de Kigali a permis d'identifier 127 quartiers résidentiels dans le périmètre urbain dont 55 qui datent de la période de 1990 à nos jours. Par rapport à notre champ empirique, nous nous intéressons à ces derniers quartiers. Nous avons identifiés 5 quartiers périphériques en cours d'urbanisation, ce qui fait au total 60 quartiers. Pour rappel, un quartier est qualifié d'urbain ou périphérique eu égard à sa localisation soit au sein soit en dehors du périmètre urbain au moment de son occupation intensive (cfr point 3.4.2.). Ainsi, il n'y a pas d'équivoque si un quartier est à certain endroit désigné comme périphérique bien qu'il se localise actuellement dans le périmètre urbain (cfr tableau 23).

### **4.2.1.3. La cartographie des quartiers**

La cartographie a permis d'identifier et de reporter sur la carte les quartiers datant de notre période d'étude observés sur terrain, ce qui permet de visualiser leur arrangement dans l'espace ainsi que l'espace occupé formellement et informellement. Elle a contribué aussi à observer l'extension urbaine au cours de différentes périodes. Nous avons exploité les ortho-photos qui ont été traitées avec l'Arc GIS, confrontées aux images Google. Cet exercice de cartographie a abouti à la réalisation de quatre cartes (figures 22, 27, 33 et 34).

### **4.2.2. L'enquête quantitative**

Le but de cette enquête était de collecter les données à traiter quantitativement relatives à l'occupation de l'espace, les caractéristiques des habitants des quartiers et leur cadre de vie, ainsi que les données en rapport avec l'appréciation de la modernisation de Kigali. Un questionnaire a été confectionné à cette fin. Il englobait les variables relatives à huit thèmes<sup>47</sup> :

- caractéristiques démographiques et socio-économiques du ménage ;
- trajectoire du ménage ;
- habitat et son environnement ;
- accès aux services urbains : transport, santé et éducation ;
- connaissance des plans d'urbanisme et de leur exécution ;
- exigences urbanistiques pour l'occupation de l'espace résidentiel ;
- processus d'expropriation ;
- appréciation de la modernisation de Kigali.

Le questionnaire a été élaboré en Français et traduit en Kinyarwanda pour faciliter l'enquête.

#### **4.2.2.1. Méthodologie de l'enquête quantitative**

Pour cet exercice, l'unité statistique de l'enquête est le ménage ordinaire. Celui-ci correspond à un ensemble de personnes apparentées ou non qui mènent une vie familiale sous l'autorité d'un chef de ménage et dont les ressources ou les dépenses sont presque communes. Les membres du ménage habitent sous le même toit (MINECOFIN, 2002b). L'enquête a été menée auprès du chef de ménage ou de son conjoint du simple fait que ce sont eux qui disposent d'assez d'informations par rapport à d'autres membres du ménage, notamment les enfants.

La recherche a été menée auprès d'un groupe de ménages désigné comme échantillon d'enquête qui représente la population de référence. La détermination de la taille de l'échantillon fait souvent objet de débat. Certains le déterminent en fonction du taux de sondage par rapport à la population de référence. Pour Albarello (2007), cette idée du taux de sondage est inexacte bien

---

<sup>47</sup> Voir questionnaire en annexe du document



que répandue. La taille de l'échantillon dépend des analyses à faire et de l'homogénéité ou de la diversité de la population de référence. En effet, « au plus les hypothèses nécessitent d'effectuer des comparaisons entre des sous-échantillons précis, plus l'échantillon total doit être élevé de sorte que chaque sous-échantillon soit à son tour représentatif d'une fraction donnée de cette population » (Albarello, 2007, p.121). Concernant les modalités d'échantillonnage, cet auteur souligne également que l'échantillon peut être déterminé aléatoirement (repéré par hasard, *random* ou tirage au sort) ou par un sondage empirique (quotas, pondération ou choix raisonné).

Nous avons opté pour les deux options de détermination de la taille de l'échantillon, et pour les modalités, nous avons procédé à l'échantillonnage à triple degré. Le premier degré concerne la détermination des quartiers à échantillonner. Ils sont stratifiés, pondérés en fonction du nombre et des strates des quartiers cibles puis définis par un choix raisonné. Le deuxième degré concerne la détermination, par proportionnalité, de la taille des enquêtés dans chaque strate et chaque quartier. Pour le troisième degré, la détermination des enquêtés au niveau du quartier est faite grâce à l'échantillonnage par tirage au hasard.

## **A. L'échantillonnage des quartiers**

### ***A.1. Détermination du nombre des quartiers d'enquête***

Pour les *quartiers urbains*, la population de référence comprend 55 quartiers qui sont répartis dans les trois districts de Kigali à raison de 9 quartiers pour Nyarugenge, 32 pour Gasabo et 14 pour Kicukiro. Selon leurs catégories, 25 sont spontanés, 11 sont mixtes et 19 sont structurés. D'après le tableau de Krejcie et Morgan (1970), pour une population de 55 éléments, son échantillon serait de 48 éléments. Cependant l'échantillon de 10 à 20 % de la population de référence est aussi approprié pour donner des résultats fiables (Gay, Mills & Airasian, 2006). Compte tenu de l'ampleur du travail à réaliser dans chaque quartier, nous avons retenu un taux de 20 % sur le total de 55 quartiers ce qui donne un échantillon stratifié pondéré de 11 quartiers détaillé comme suit :

- la population de référence est de 55 quartiers ;
- par strate : 26 quartiers spontanés, 10 quartiers mixtes et 19 quartiers structurés ;
- la taille de l'échantillon est déterminée à 20 %, soit 11 quartiers ;
- la proportion de chaque strate dans la population de référence est de 45 % pour les quartiers spontanés, 20 % pour les quartiers mixtes et 35 % pour les quartiers structurés ;
- la proportion de chaque strate dans l'échantillon est de 5 quartiers spontanés, 2 quartiers mixtes et 4 quartiers structurés.

Pour les *quartiers périphériques*, l'échantillonnage à 20 % des 5 quartiers donnerait un seul quartier. Estimant qu'il ne suffit pas pour donner assez des renseignements sur les quartiers

périphériques, nous avons décidé de travailler sur deux quartiers. Ainsi, l'échantillon de recherche comprend 11 quartiers urbains et 2 quartiers périphériques.

### ***A.2. Désignation des quartiers d'enquête***

Les urbains ont été désignés par jugement de leur strate et leur distribution géographique. Les quartiers périphériques ont été désignés par jugement du niveau d'urbanisation.

- ***Désignation des quartiers urbains selon leur strate***

On constate des spécificités ou sous-catégories dans chacune des trois strates des quartiers, et chaque sous-catégorie mérite d'être représentée : pour les 19 quartiers structurés, 4 sont de type haut standing, 14 de moyen standing et 1 quartier de bas standing. Ainsi dans la distribution de 4 quartiers de cette strate, nous en retenons 2 de type moyen standing tandis que les deux autres sont répartis en haut et bas standing. Dans la strate de deux quartiers mixtes, l'un provient des quartiers créés par rapprochement de deux quartiers structurés et spontanés, et un autre de ceux qui résultent du réaménagement des quartiers spontanés. Pour la strate des quartiers spontanés, les 5 quartiers sont déterminés compte tenu de leur période de début d'occupation, soit 1 quartier datant d'entre 1990 et 1994 (période de guerre), 2 quartiers d'après 1995 à 2000 (réinstallation des rapatriés et stabilisation du pays après la guerre) et 2 quartiers d'après 2000 (publication de nouveaux SDAU).

- ***Désignation des quartiers urbains selon leur distribution géographique***

Comme souligné en haut, 32 quartiers sont localisés dans le district de Gasabo, 14 dans le district de Kicukiro et 9 dans celui de district de Nyarugenge. Par pondération, les 11 quartiers de l'échantillon sont aussi distribués par district et par secteur comme suit : 6 quartiers sont localisés dans les 5 secteurs de Gasabo, 3 dans les trois secteurs de Kicukiro et 2 autres quartiers dans les deux secteurs de Nyarugenge. Selon le statut de secteur (urbain ou rural), 8 quartiers se localisent dans les secteurs de la partie urbanisée et 3 quartiers dans les secteurs à caractère rural. Concernant la localisation des quartiers à leur création, 36 des 55 quartiers ont été créés au sein du périmètre urbain et 19 dans la zone périphérique. Compte tenu de cette localisation et selon notre échantillon de 11 quartiers, nous en retenons 7 comme urbains et 4 qui ont été créés dans la zone périphérique. En fonction de ces critères de catégorisation et de localisation, les 11 quartiers sélectionnés sont :

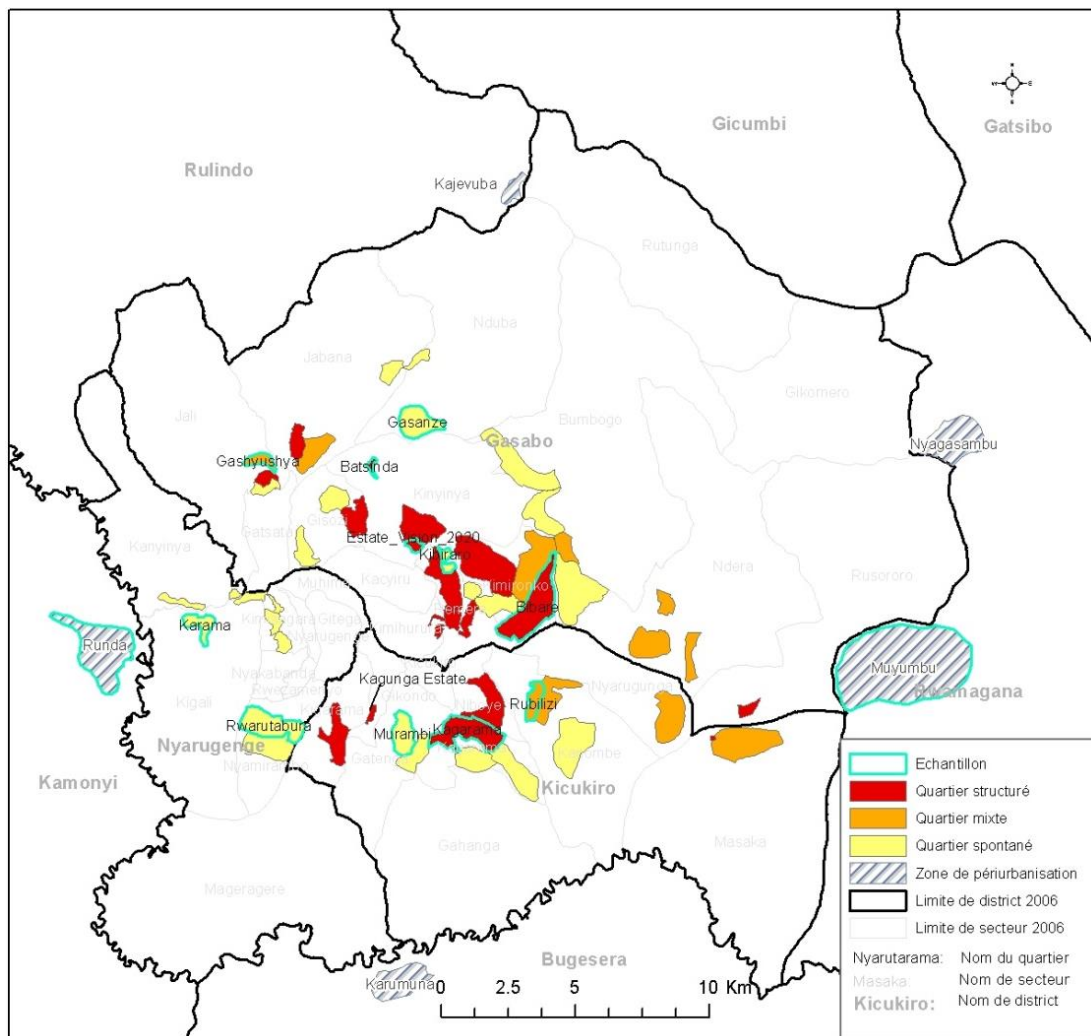
- pour la strate des quartiers structurés : Estate 2020 pour le haut standing, Bibare et Kagarama pour le moyen standing et Batsinda pour le bas standing ;
- pour la strate des quartiers mixtes : Rubilizi comme quartier en cours de réaménagement et Gashyushya comme quartier dont une partie est en viabilisation ;

- pour la strate des quartiers spontanés : Murambi, Kibiraro, Rwarutabura, Karama et Gasanze.

- *Désignation des quartiers périphériques*

Pour les 5 quartiers périphériques, Runda, Muyumbu, Nyagasambu, Karumuna et Kajevuba, les deux premiers sont sélectionnés du fait qu'ils sont les plus remarquables en termes d'urbanisation. Le début d'occupation de Runda a coïncidé avec les expropriations des habitants des quartiers péricentraux depuis 2004 mais, comme Muyumbu, sa densification comme zone d'habitation à caractère urbain a commencé à partir de 2007. L'occupation de Nyagasambu, Karumuna et Kajevuba est récente 2009/2010 et leur restructuration est en cours.

Figure 27 : Localisation des 13 quartiers d'enquête



Source : Carte élaborée par l'auteur

Tableau 12 : Information sommaire sur les quartiers d'enquête

Strate	Nom du quartier	Année d'occupation	Localisation à l'occupation	Secteur	District
Structurée	Estate 2020 Gacuriro	2003	Urbain	Kinyinya	Gasabo
	Bibare	1990	Urbain	Kimironko	Gasabo
	Kagarama	1996	Urbain	Kagarama	Kicukiro
	Batsinda	2007	Urbain	Kinyinya	Gasabo
Mixte	Rubilizi	1998	Périurbain	Kanombe	Kicukiro
	Gashyushya	2007	Urbain	Jali*	Gasabo
Spontanée	Murambi	1992	Périurbain	Gatenga	Kicukiro
	Kibiraro	1996	Urbain	Remera	Gasabo
	Rwarutabura	1998	Périurbain	Nyamirambo	Nyarugenge
	Karama	2005	Périurbain	Kigali*	Nyarugenge
	Gasanze	2008	Urbain	Nduba*	Gasabo
Périphérique	Runda	2007	Périurbain	Runda	Kamonyi
	Muyumbu	2007	Périurbain	Muyumbu	Rwamagana

Source : Notre enquête, 2011

\* Secteurs de la zone à caractère rural

### B. L'échantillonnage des enquêtés

Bien que nous ayons échantillonné 11 quartiers, faire un recensement de tous leurs ménages demanderait une étude de grande envergure au-delà de nos moyens. C'est pourquoi nous avons procédé à l'échantillonnage stratifié proportionnel basé sur la proportion de chaque quartier en rapport avec le nombre total des ménages des villages échantillonnés.

Pour les quartiers qui correspondent à des subdivisions administratives comme la cellule, le village ou plusieurs villages en même temps, il est facile et possible de connaître le nombre de ménages à partir des statistiques administratives. Cependant, il n'est pas aisé de connaître le nombre des ménages dans les quartiers dont les limites ne coïncident pas avec celles des entités administratives. Ainsi, le nombre de ménages est bien précis pour les quartiers de Estate 2020 Gacuriro et Batsinda construits sur des sites systématiquement délimités et qui correspondent respectivement à un village pour le premier et à deux villages administratifs pour le second. Pour d'autres quartiers, compte tenu des caractéristiques urbanistiques (densité de l'habitat et caractère d'urbanisation), un village par quartier urbain et deux par zone périurbaine ont été ciblés pour l'enquête. Le chef du village nous a indiqué le nombre des ménages constituant son village.

Nous avons calculé notre échantillon de recherche à partir de la somme de 5.869 ménages de tous les villages ciblés (tableau 13). Pour une précision de 5 %, notre échantillon s'élèverait à 374 ménages par l'application de la formule de Yamane (1967), à 360 ménages par l'application

de la formule de Cochran (1963) et à 361 selon le tableau de Krejcie et Morgan (1970)<sup>48</sup>. Ainsi, compte tenu de toutes ces différentes observations, l'échantillon d'enquête a été fixé à 360 ménages distribués par strate et par quartier comme il ressort du tableau 13.

Tableau 13 : Répartition de l'échantillon par strate et par quartier

Quartiers par strate	Nom du quartier	Villages	Ménages	Echantillon
Structurés	Estate 2020 Gacuriro	Estate 2020	300	18
	Bibare	Ingenzi	207	13
	Kagarama	Rukatsa	237	16
	Batsinda	Nyakabungo, Kigarama	252	15
	<i>Total</i>	<i>5</i>	<i>996</i>	<i>62</i>
Mixtes	Rubilizi	Beninka	435	27
	Gashyushya	Urunyinya	217	13
	<i>Total</i>	<i>2</i>	<i>652</i>	<i>40</i>
Spontanés	Kibiraro	Kangondo II	804	49
	Gasanze	Nyakabungo	242	15
	Murambi	Murambi	1070	65
	Rwarutabura	Rusisiro	438	27
	Karama	Nyabugogo	755	46
	<i>Total</i>	<i>5</i>	<i>3309</i>	<i>202</i>
Périphériques	Runda	Rubumba, Nyagacaca	540	33
	Muyumbu	Rugarama, Akubugingo	372	23
	<i>Total</i>	<i>4</i>	<i>912</i>	<i>56</i>
<i>Total</i>		<i>16 villages</i>	<i>5869</i>	<i>360</i>

Source : Notre enquête, 2011

L'échantillon pondéré par strate et par taille des habitants du quartier est de 62 individus pour la strate des quartiers structurés, 40 pour les quartiers mixtes, 202 pour les quartiers spontanés et 56 pour les quartiers périphériques, soit un total de 360 enquêtés.

### C. Déroulement de l'enquête quantitative

Les activités de terrain de cette deuxième étape allouée à l'enquête quantitative se sont déroulées de mars à décembre 2012. C'est une période de 10 mois, dont la moitié a été consacrée à la préparation de l'enquête (démarches administratives, élaboration du questionnaire, formation des

<sup>48</sup> D'après le tableau de Krejcie et Morgan (1970) l'échantillon exigé pour une population de taille de 5.000 unités est de 357 unités, et de 361 pour celle dont la taille est de 6.000 unités. La formule simplifiée pour le calcul des proportions de Yamane (1967) :  $n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$ . La formule pour le calcul de la taille de l'échantillon représentatif

dans les cas des proportions pour une grande population de Cochran (1963) :  $n_0 = \frac{Z^2 pq}{e^2}$  et ajuster avec la

formule

$$n = \frac{n_0}{1 + \frac{(n_0 - 1)}{N}}$$

enquêteurs) et l'autre moitié à l'enquête proprement dite et au traitement préliminaire des données.

Les démarches administratives ont été indispensables pour mener une enquête de terrain en toute aisance. Elles concernaient au départ la demande de l'autorisation de faire l'enquête au niveau de chacun des 13 secteurs administratifs abritant les 13 quartiers échantillonnés. Par la suite, c'était la prise de contact avec les élus locaux des villages concernés qui guidaient les enquêteurs et au besoin les introduisaient auprès des ménages à enquêter.

On procédait par la technique d'échantillonnage à la fois systématique et aléatoire pour atteindre les enquêtés dans un quartier. Il s'agit de la technique du hasard des cheminements géographiques, qui est une modalité pratiquement applicable dans le champ de l'habitat et du logement, et dans le champ de l'aménagement de l'espace (Albarello, 2007). Par cette technique, l'échantillon était construit à double degré. Dans un premier temps, l'enquêteur identifiait une rue (pistes/sentiers dans les quartiers spontanés) à emprunter. Dans un deuxième temps, il sélectionnait le premier ménage puis cherchait le dixième ménage de part et d'autre de la rue (piste/sentier). En cas d'absence d'un ménage ou de refus de participer à l'enquête, il consultait le ménage suivant. Il répétait le même scénario rue par rue jusqu'à atteindre le nombre requis dans chaque quartier.

#### **4.2.2.2. La qualité et les limites des données quantitatives**

##### **A. La qualité des données**

La qualité des résultats est liée aux techniques utilisées, à la validité du questionnaire et à la qualité de la collecte des données. Les techniques concernent d'abord la qualité du travail de terrain pour l'étude des quartiers qui a abouti à l'identification de 55 quartiers créés pendant la période couverte par cette étude. Ces quartiers ont été déterminés après plusieurs descentes sur le terrain dans chaque coin de la ville de Kigali. Les critères de catégorisation des quartiers ont été définis après la visite exploratoire des quartiers ; ils correspondent à leurs caractéristiques.

Pour ces 55 quartiers, il a été nécessaire de sélectionner un échantillon représentatif, stratifié et pondéré : quartiers d'enquête au taux de 20 % et 360 chefs de ménages pondérés selon les strates de quartiers. La validité de l'échantillon par strate, dont la petite proportion est de 40 unités, est justifiée par les techniques couramment utilisées et adaptées à notre cas d'étude qui engage des comparaisons entre strates des quartiers. Albarello (2007) et Gay et al., (2006) s'accordent sur le nombre de 30 unités comme seuil minimum des sous-échantillons pour des recherches expérimentales ou des recherches qui impliquent des analyses de corrélation. L'utilisation de la technique de cheminements géographiques et la sélection de chaque dixième

ménage a permis d'étendre la représentativité de 360 ménages à 3.600 ménages pour les quartiers concernés.

Pour le questionnaire d'enquête, il a été soumis à l'examen des deux co-promoteurs de cette thèse pour analyser la validité de son contenu et sa cohérence avec les objectifs de la recherche. Ensuite, un pré-test du questionnaire a été réalisé auprès de 45 ménages pour examiner sa praticabilité et pour prendre d'autres dispositifs quant à l'efficacité de son exploitation. A la suite du pré-test, de légers ajustements ont été opérés sur le questionnaire. Comme annoncé plus haut, le questionnaire a été traduit en Kinyarwanda, la langue que les enquêteurs maîtrisaient le mieux.

La qualité des résultats d'une enquête est également fonction de la qualité de la collecte des données. Cette activité a exigé des préparatifs et les démarches importantes suivantes :

- ***Préparatifs à l'enquête proprement dite***

Après évaluation et adoption du questionnaire d'enquête par les co-promoteurs de cette recherche, il a été question de recruter les enquêteurs. Nous en avons recruté 5 dont 4 de niveau universitaire (Licence) et un autre de niveau d'enseignement secondaire. Ce dernier a été sélectionné de par sa participation régulière aux enquêtes organisées par l'Institut National de la Statistique du Rwanda. Ces enquêteurs ont eu une formation sur le but et les techniques à utiliser dans cette recherche. La formation a été accompagnée d'une visite des quartiers d'enquête. Un pré-test a permis aux enquêteurs de bien comprendre le questionnaire et de s'adapter au terrain et à l'activité d'enquête en général. Elle a permis aussi de relever les obstacles potentiels lors de l'enquête proprement dite.

- ***Enquête proprement dite***

Au cours de l'enquête, chaque enquêteur avait ses quartiers et un nombre fixe de personnes à enquêter par jour. Le nombre variait selon la catégorie du quartier et la disponibilité de ses habitants. Ils étaient plus accessibles dans les quartiers spontanés par rapport à d'autres quartiers. Le nombre d'enquêtés par jour a été fixé ainsi à 4 individus pour les quartiers structurés, 6 pour les quartiers mixtes et 8 pour les quartiers spontanés. Contrairement au taux de 15 ménages retenu pour chaque enquêteur au cours du recensement général de la population et de l'habitat, nous avons retenu les taux plus bas pour s'assurer du succès de notre enquête. Ces taux étaient aussi favorables compte tenu de la nature de notre questionnaire qui englobait en plus des questions structurées, quelques questions semi-structurées. Ainsi, l'enquêteur devait disposer d'un temps suffisant pour s'entretenir avec l'enquêté. Tous les ménages étaient éligibles à l'enquête. L'enquêteur avait la possibilité de changer d'un ménage à un autre s'il constatait que le premier n'était pas prêt à participer à l'enquête.

- ***Supervision et coordination de l'enquête***

Ces deux activités constituaient notre rôle en tant que responsable de recherche de terrain. Chaque jour, tous les questionnaires étaient vérifiés pour relever les informations manquantes ou aberrantes. Quand l'un de ces deux cas se présentait, l'enquêteur devait retrouver le répondant sur le terrain dans la mesure du possible, ou, éventuellement s'entretenir avec un autre de la même catégorie. Cet exercice assurait que le nombre d'enquêtés requis dans chaque quartier était atteint et les données complètes. Il a permis de constater les difficultés des enquêteurs sur terrain et de prendre des dispositions adaptées. C'est dans ce cadre que l'un des enquêteurs qui éprouvait des difficultés à maîtriser le questionnaire a été remplacé et l'enquête a été refaite dans le quartier de Murambi qu'il venait d'enquêter. Nous avons effectué les enquêtes de contrôle dans les quartiers de Runda, de Murambi et de Estate 2020 Gacuriro.

## **B. Limites des données quantitatives**

Notre enquête n'était pas exhaustive au point de traduire rigoureusement la réalité de toute la ville. C'est une enquête raisonnée dont les résultats sont spécifiques aux ménages enquêtés extrapolés pour la population visée. Cette extrapolation comporte indubitablement des erreurs dues au processus d'échantillonnage et d'enquête. Néanmoins, les données collectées auprès de 360 individus tirés de 13 quartiers de différentes catégories nous permettront de répondre aux hypothèses de recherche et nous donneront une bonne appréciation de la problématique de recherche au niveau de la ville.

La question de la pertinence et de la validité des données de terrain se pose. En dépit de tous les efforts entrepris pour le pilotage des opérations de collecte des données, il est difficile de garantir que les résultats soient absolument parfaits. Bien que le questionnaire ou l'échantillonnage soient adaptés au sujet et à la population d'étude, d'autres incohérences peuvent survenir et rester incontrôlables au cours de l'activité d'enquête de terrain. En effet, personne ne peut s'assurer incontestablement de disposer d'enquêteurs qualifiés, de la véracité de l'information donnée par l'enquêté ou de sa transcription et/ou son interprétation par l'enquêteur. En plus, il est possible qu'un répondant biaise l'enquête par difficulté à comprendre la question ou en fournissant délibérément une information incorrecte pour l'une ou l'autre raison personnelle.

Certaines questions, comme celles portant sur les revenus et les dépenses des ménages, par exemple, sont embarrassantes au cours d'une enquête non seulement parce que les enquêtés ne veulent pas déclarer leur situation financière mais aussi par manque de précision. Malgré cela et compte tenu de l'importance de ces données pour la recherche, elles sont utilisées dans leur contexte pour traduire une situation globale.



En effet, contrairement aux pays développés, il n'existe pas de système de déclaration financière pour des ménages qui permettrait de connaître exactement leur revenu à part le salaire mensuel qui est précis. De surcroît, en plus de l'activité principale génératrice de revenus, une proportion importante de ménages, environ 39 %, disposent d'autres sources de revenus qui sont difficiles à évaluer en toute netteté. Beaucoup de ménages de (petits) commerçants ne comptabilisent pas leur revenu, et quand bien même ils tiendraient une comptabilité, ils ne sont pas prêts à communiquer cette information. La situation est plus compliquée pour les sans-emplois réguliers, comme les ouvriers, qui reçoivent un salaire journalier et négocié selon le travail presté. Ainsi, pour préciser le revenu du ménage, l'enquêteur était amené à discuter avec l'enquêté et à estimer son revenu mensuel. Pour les ouvriers, on estimait d'abord le salaire journalier, le nombre de jours de travail par mois et on appréciait par la suite le revenu mensuel.

Le problème du manque de précision s'est posé également au niveau de l'évaluation de la valeur de la maison qui était appréciée par le propriétaire lui-même. En effet, le marché immobilier est informel. Le prix se négocie entre le propriétaire et l'acheteur. Cependant, bien qu'il puisse changer après négociation, le prix marchand déclaré par le propriétaire informe globalement sur l'état du marché immobilier.

Pour la même raison de manque de précision, certaines variables n'ont pas été exploitées lors de l'analyse. C'est le cas de l'accessibilité (en termes de temps et de coût) aux endroits et aux services de base (écoles, services de santé et transports en commun) qui varie selon le prix ou le moyen de locomotion utilisé. En fait, pour arriver aux lieux de transport public dont les prix sont généralement fixes, on utilise d'autres moyens de locomotion individuels (voiture privée, taxi voiture, moto, marche à pied) qui varient selon les individus et dont on ne saurait pas évaluer exactement les coûts ni même la durée de déplacement.

#### **4.2.2.3. Caractéristiques sociodémographiques de la population enquêtée**

La diversité par âge, par sexe, par état matrimonial, par niveau d'instruction et par religion montre que les données ont été collectées auprès de différentes catégories de personnes. Le tableau 14 indique que presque toute la population d'enquête est âgée de plus de 20 ans. Ceci s'explique par la structure du ménage au Rwanda. En effet, sauf pour quelques cas exceptionnels d'orphelins, le ménage se constitue d'un couple (homme et femme) et leur (s) enfant (s). Or, l'âge légal pour le mariage est de 21 ans, d'où une population dominante de plus de 20 ans. Conformément à la distribution de la population, à majorité jeune au Rwanda, 82 % des enquêtés sont âgés de 25 à 54 ans dont 40 % se situant dans la tranche d'âge de 30 à 39 ans.

Tableau 14 : Répartition (%) de la population enquêtée par tranches d'âge selon les quartiers

Strate des Quartiers	Groupe d'âge										Total (%)	Effectif
	< 20	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	≥ 60		
Structuré	0	0	5	10	21	23	19	5	8	10	100	62
Mixte	0	3	13	15	30	18	13	0	5	5	100	40
Spontané	0	5	17	23	19	10	12	5	3	4	100	202
Périphérique	0	2	14	23	13	18	18	2	9	2	100	56
Total (%)	0	4	14	20	20	14	14	4	5	5	100	-
Total (n)	1	13	50	72	71	52	51	14	18	18	-	360

Source : Notre enquête, 2012

La grande majorité de nos enquêtés était des hommes plutôt que des femmes, soit 76,1 % contre 23,9 % de femmes (tableau 15). Cette prépondérance des hommes est liée au fait que ce sont eux qui sont en général les chefs de ménage au Rwanda.

Tableau 15 : Répartition (%) de la population enquêtée par sexe selon les quartiers

Strate des quartiers	Hommes	Femmes	Total (%)	Effectif
Structuré	74,2	25,8	100	62
Mixte	72,5	27,5	100	40
Spontané	74,8	25,2	100	202
Périphérique	85,7	14,3	100	56
Total (%)	76,1	23,9	100	-
Total (n)	274	86	-	360

Source : Notre enquête, 2012

Concernant l'état matrimonial des enquêtés, les mariés monogames occupent une part considérable comme on le constate dans le tableau 16. Sur un échantillon de 360 chefs de ménage, 256 sont mariés (71,1 %) dont 251 mariés monogames et 5 polygames. Les célibataires sont représentés à 8,8 % et les veufs (ves) à 6,1 %. Les cas d'union libre et de divorce/séparation sont respectivement de 10,2 % et 3,6 %. Les cas de divorce ou de séparation sont moins fréquents. Ceux d'union libre sont marginaux. Au Rwanda on encourage le mariage et la régularisation des unions pour limiter les conflits familiaux.

Tableau 16 : Répartition (%) de la population enquêtée par état matrimonial selon les quartiers

Strate des quartiers	Célibataire	Marié	Union libre	Divorcé/séparé	Veuf (ve)	Total (%)	Effectif
Structuré	5	85	2	0	8	100	62
Mixte	10	70	8	10	3	100	40
Spontané	10	64	15	4	7	100	202
Périphérique	9	82	4	2	4	100	56
Total (%)	9	71	10	4	6	100	-
Total (n)	32	256	37	13	22	-	360

Source : Notre enquête, 2012

La répartition des enquêtés selon leur niveau d'instruction montre que toutes les catégories sont représentées avec successivement 37 % du niveau primaire, 29 % de secondaire et 21 % d'universitaire (tableau 17).

Tableau 17 : Répartition (%) de la population enquêtée par niveau d'instruction selon les quartiers

Strate des quartiers	Sans instruction	Alphabétisation	Primaire	Formation technique	Secondaire	Université	Total (%)	Effectif
Structuré	0	0	8	0	35	56	100	62
Mixte	0	3	15	5	50	28	100	40
Spontané	7	5	53	7	22	4	100	202
Périphérique	2	0	23	5	30	39	100	56
Total (%)	4	3	37	5	29	21	100	-
Total (n)	16	12	132	19	104	77	-	360

Source : Notre enquête, 2012

Selon leur activité économique, 96 % des enquêtés ont déclaré qu'ils travaillent (346 individus sur 360). Les retraités s'évaluent à 1,7 %, les sans-emploi (chômeurs et chercheur du premier emploi) à 1,1 %, les personnes au foyer à 0,8 % et d'autres non définis à 0,3 % (tableau 18).

Tableau 18 : Répartition (%) de la population enquêtée par activité économique selon les quartiers

Strate des Quartiers	Occupé/travaille	Personne au foyer	Sans d'emploi	Retraité	Non défini	Total (%)	Effectif
Structuré	94	0	0	6	0	100	62
Mixte	98	3	0	0	0	100	40
Spontané	96	1	1	1	0	100	202
Périphérique	98	0	2	0	0	100	56
Total (%)	96	1	1	2	0	100	-
Total (n)	346	3	4	6	1	-	360

Source : Notre enquête, 2012

En rapport avec les taux de chômage, pour les pays qui savent bien l'évaluer, un taux de sans-emploi ou (largement) de chômage d'environ 1% serait surprenant. Cependant, à cause de la prédominance du secteur informel, il est difficile d'identifier exactement le chômeur ou le sans-emploi car toute personne active s'arrange pour gagner sa survie et par conséquent, déclare qu'il travaille.

#### 4.2.2.4. Analyse des données quantitatives

##### A. Opérationnalisation des concepts d'étude

Les concepts de base sur lesquels s'est fondée la recherche empirique sont : le renouveau urbain, l'urbanisation spontanée, la spécialisation socio-spatiale et la qualité du cadre de vie. Chaque

concept est opérationnalisé selon un nombre de variables quantitatives spécifiques. Les modalités de ces variables sont définies selon notre appréciation du contexte, la particularité de Kigali, la variable à analyser ou en référence aux modalités utilisées lors des recensements de 2002 et de 2012 (voir tableau 19 pour la synthèse des variables et leur modalités).

### ***A.1. Le renouveau urbain***

L'analyse du renouveau urbain est basée sur deux facteurs : la *constatation* du renouveau urbain et ses *indicateurs*. Les chercheurs évoqués dans le chapitre 3 témoignent des changements remarquables opérés dans la ville de Kigali qui ont changé sa morphologie. Dans notre démarche, nous nous sommes intéressés de vérifier si nos enquêtés constataient eux aussi ce renouveau et ses indicateurs.

Comme souligné dans le chapitre précédent (cfr 3.3.), le renouveau urbain est analysé selon trois dimensions, à savoir : la dimension résidentielle, celle des espaces publics et la dimension des activités économiques qui recoupe celle de développement des infrastructures. Ces trois dimensions donnent lieu à quatre indicateurs :

- la création des quartiers résidentiels structurés ;
- les nouveaux immeubles d'affaires ;
- le développement des infrastructures de base ;
- la propreté de la ville.

Bien qu'ils soient considérés comme importants, ces indicateurs ne sont pas exclusifs ; nous avons laissé aux répondants l'option de déclarer s'ils constatent d'autres indicateurs qui permettent d'apprécier le renouveau de Kigali.

Dans le cadre de cette étude, l'analyse du renouveau urbain se focalise sur la création des quartiers structurés. Nous comparons le nombre de ces quartiers créés en trois périodes d'urbanisation de Kigali (1907-1962, 1962-1990 et de 1990 jusqu'à nos jours). L'analyse descriptive des quartiers créés depuis 1990 dévoile le défi d'urbanisation spontanée qui est posé concomitamment avec le renouveau urbain.

### ***A.2. L'urbanisation spontanée***

L'urbanisation spontanée se manifeste à travers la création des quartiers résidentiels spontanés et les quartiers périphériques. Pour aborder ce concept, nous nous focalisons sur le mode d'accès au logement en décelant les éléments favorisant l'occupation spontanée de l'espace. Ensuite, nous discutons l'imbrication de cette dynamique avec les dispositifs d'urbanisation. Huit variables liées l'une à l'autre permettent d'analyser ce processus de production de logement.

*1. Le statut d'occupation du logement.* Par cette variable, nous analysons la proportion des ménages propriétaires de logements. Le taux élevé de propriétaires montre le grand besoin

d'appropriation du logement. Cette variable comprend 5 modalités qui sont couramment utilisées dans plusieurs enquêtes comme dans le recensement général de 2002 : propriétaire, locataire, location-vente, maison familiale et campement temporaire.

2. *La voie d'appropriation du logement.* L'objectif en prenant en compte cette variable est d'analyser la proportion de ceux qui s'approprient le logement par auto-construction. La comparaison du taux d'appropriation du logement et du taux d'auto-construction selon les quartiers permet de constater le choix du milieu d'habitat et l'ampleur de l'urbanisation spontanée. L'appropriation du logement est analysée à partir de 5 modalités, à savoir : l'auto-construction, l'achat, la location-vente, le logement gratuit et autres modalités.

3. *La durée de résidence dans le quartier comme proxy pour la mobilité entre les quartiers.* Le changement de quartiers montre l'ampleur de la mobilité des ménages à la recherche des facilités d'accès au logement. Il détermine la durée de résidence dans le quartier. La grande part de nouveaux ménages dans leurs quartiers de résidence augure d'une intense mobilité. Les 5 modalités réparties par tranche de 5 ans correspondent à notre période d'étude d'environ 25 ans : moins de 5 ans, 5 - 9 ans, 10 - 14 ans, 15 - 20 ans, plus de 20 ans.

4. *Les motifs de changement de quartier.* Par cette variable, on constate la proportion des ménages qui changent de quartiers pour des raisons d'accès au logement ou d'autres motifs liés aux dispositifs d'urbanisme. Les modalités définies sont : avoir sa propre maison, promotion sociale/spatiale, relégation sociale/spatiale, raisons familiales, raisons purement urbanistiques, et autres raisons. Le motif « avoir sa propre maison » recouvre d'autres motifs. Cependant, nous l'avons séparé, car c'est celui qui est le plus avancé par les répondants dans ce contexte de changement de quartier.

5. *Les motifs de choix du quartier de résidence.* Cette variable permet d'observer si le choix du quartier est influencé par des facteurs urbanistiques. Elle comprend 7 modalités qui sont : parcelle moins chère, maison moins chère, loyer moins cher, affinités familiales/régionales, facilités de construire, appréciation du quartier, pas de choix.

6. *Le lien entre le quartier de départ et le quartier d'accueil.* Le type de quartier de destination détermine s'il y a ou non amplification de l'urbanisation spontanée. On le constate lorsqu'une proportion considérable des ménages s'oriente dans les quartiers autres que structurés.

7. *Les motifs d'installation dans un quartier périphérique.* Cette variable concerne les émigrants urbains qui se sont orientés dans les quartiers périphériques. Au cours de notre enquête, on leur demandait de dire (oui ou non) s'ils se sont installés dans ces quartiers en échappant aux dispositifs urbanistiques applicables en ville.

8. *Les raisons de construire illégalement.* Les motifs donnés par les ménages qui ont déclaré avoir construit sans autorisation permettent de déceler s'ils le font par contraintes urbanistiques.

### ***A.3. La spécialisation socio-spatiale***

La spécialisation socio-spatiale est considérée comme un phénomène traduisant une différenciation résidentielle (qui ressort à partir des quartiers urbains) selon les caractéristiques sociodémographiques et économiques de leurs habitants. Elle est analysée à partir de quatre variables pouvant influencer la redistribution résidentielle qui sont : lieu de naissance du chef de ménage, son niveau d'étude, sa catégorie socio-professionnelle et le revenu mensuel du ménage (cfr 3.4.3.).

*1. Le lieu de naissance du chef de ménage.* Le fait que la ville de Kigali ait un statut de province a influencé la prise en compte du niveau « province » pour analyser le lieu de naissance. Cependant, compte tenu de la situation politique, beaucoup de Rwandais sont nés à l'étranger. Ainsi, en plus de cinq provinces : Kigali, Nord, Sud, Est et Ouest, la naissance à l'étranger est retenue comme la sixième modalité de cette variable, qui permet de situer ces gens dans les quartiers.

*2. Le niveau d'étude du chef de ménage.* Pour analyser si les habitants de Kigali se redistribuent selon leur niveau d'instruction, nous avons pris en compte les trois cycles d'enseignement au Rwanda, auxquels s'ajoute la catégorie de ceux qui n'ont pas fréquenté l'école. Cela donne quatre modalités qui sont : non instruit, primaire, secondaire et universitaire.

*3. La catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.* Cette variable donne les informations sur la situation socio-économique et professionnelle du ménage. Ses modalités correspondent à celles utilisées dans le recensement de 2002. Dans notre questionnaire, elles sont réparties en deux sous-groupes. Celui des *salariés* constitué de : « cadre », « employé/ouvrier qualifié » et « employé/manœuvre/ouvrier non qualifié ». Le sous-groupe des *non-salariés* comprend : « employeur », « travail à son compte », « apprenti/stagiaire et aide familial ». Pour faciliter l'analyse, quatre modalités ont été retenues : « employé qualifié », « employé non qualifié », « travail à son compte », « non actif/sans emploi ». Dans l'interprétation des résultats correspondants à cette variable, nous ferons recours à la catégorisation des ménages par profession pour donner plus de détails.

*4. Le revenu mensuel du ménage.* Le revenu est présenté en quatre catégories : 100.000 ou moins, 100.001 - 300.000, 300.001 - 500.000, plus de 500.000 Frw. Comme pour la catégorie socio-professionnelle, nous avons redéfini ces groupes à partir de la catégorisation de départ après l'analyse exploratoire des données. Ces catégories étaient : moins de 50.000, 50.000 - 100.000, 100.001 - 200.000, 200.001 - 300.000, 300.001 - 400.000, 400.001 - 500.000, 500.001 - 1.000.000 et plus de 1.000.000 Frw. En effet, de faibles proportions pour certaines catégories pourraient affecter les analyses. Par exemple, les ménages qui gagnent plus de 1.000.000 Frw représentent seulement 1,4 % alors que ceux qui gagnent 50.000 à 100.000 Frw sont 31,7 %.

#### **A.4. Le cadre de vie**

Le cadre de vie est analysé à partir du confort de l'habitat et de l'environnement du ménage.

Pour le **confort de l'habitat**, trois principales variables sont prises en compte :

1. *La taille de la parcelle.* Elle indique si le ménage dispose d'un espace privatif suffisant. La prédominance de petites parcelles dans un quartier exprime la forte densité du bâti. La taille de la parcelle est déterminée selon les standards acceptables dans la ville de Kigali. Normalement, la parcelle standard dans la ville de Kigali est de 600 m<sup>2</sup> (20×30 m). Compte tenu de dimensions différentes, les trois standings officiels sont : le haut standing, 700 à 1.500 m<sup>2</sup>, le moyen standing, 500 à 700 m<sup>2</sup>, et le bas standing, 300 à 500 m<sup>2</sup>. Nous avons précisé deux catégories pour les parcelles de dimensions inférieures à 300 m<sup>2</sup> : le très bas standing, 100 à 300 m<sup>2</sup> et l'extrêmement bas standing pour les parcelles de moins de 100 m<sup>2</sup>.

2. *Les matériaux de construction.* Sur cet aspect, nous avons retenu les matériaux qui sont utilisés dans la ville de Kigali. Il s'agit pour le *mur en dur* des blocs ciment et briques cuites, et pour le *mur non-dur*, des briques adobes et bois pisés. La *toiture est confortable* si elle est en tuiles industrielles, tôles-tuiles et tôles autoportantes et *moins confortable* si elle est en tôle galvanisée ou ondulée. Le *pavement* est soit en carrelage, en ciment ou en terre battue.

3. *Les types d'habitations.* Le confort de l'habitat est fonction de la qualité de l'habitation. La grande maison construite en matériaux durables donne plus de confort, de sécurité et de stabilité. La qualité de l'habitation ressort aussi de son apparence et la qualité du design. Par l'analyse qualitative de la maison par appréciation de ses éléments structuraux en fonction des matériaux de construction, son apparence et sa taille, on distingue quatre catégories d'habitations :

- *mabitations ultra-modernes* : elles comprennent les bâtiments à étage et villas luxueuses sans étage de dimensions suffisantes ( $\pm 150$  m<sup>2</sup>). Elles présentent une modernité en regard des plans sophistiqués, des toitures confortables et une durabilité suite en regard des matériaux de construction en dur.
- *maisons modernes* : elles sont aussi grandes ( $> 100$  m<sup>2</sup>), construites en matériaux durables pour les murs avec les toitures modernes, mais moins confortables par rapport aux maisons ultra-modernes : tôles autoportantes ou purement galvanisées.
- *maisons simples* : elles sont généralement en matériaux non durables : murs en briques adobes crépis, souvent non peints et toitures simples. Elles sont grandes par rapport aux maisonnettes (50 à 100 m<sup>2</sup>, soit 2 ou 3 chambrettes et un petit salon).
- *maisonnettes* : elles sont construites en briques adobes ou en bois non crépis généralement non peints, toitures en tôles galvanisées. Elles sont petites ( $< 50$  m<sup>2</sup>) avec une ou deux chambrettes.

Nous nous sommes référés aux deux derniers recensements pour déterminer les modalités des variables retenues pour analyser **l'environnement du ménage**. Ces variables sont :

- *source d'eau* : robinet dans la maison/dans la concession, robinet public, achat chez le voisin, forage/sources aménagées, sources non aménagées, cours d'eau, autres ;
- *type de toilette utilisée* : WC à chasse d'eau, latrine personnelle, latrine collective, dans la nature.
- *évacuation des ordures* : poubelle évacuée, compost ou fumier, incinération, rejet dans la nature, dans les évacuations d'eau/caniveau, autres ;
- *mode d'évacuation des eaux usées* : tout à l'égout, puits perdus/fosses septiques, déversement dans la cour, dans la rue, dans les caniveaux, station d'épuration.

Après l'analyse exploratoire des données, nous avons constaté que certaines modalités utilisées dans les recensements ne s'appliquent pas dans nos quartiers d'étude. Elles n'avaient donc pas de valeurs. Certaines modalités (presque semblables) ont été également regroupées pour faciliter les analyses<sup>49</sup>.

## **B. Techniques statistiques d'analyse des données**

Cette recherche fait appel aux méthodes d'analyse descriptive en utilisant la « strate des quartiers » comme unité statistique d'agrégation. Le croisement de différentes variables permet d'examiner les résultats obtenus en vue d'identifier les variables qui sont significativement associées aux phénomènes étudiés selon les hypothèses de la recherche.

Nous utilisons les variables catégorielles. Nous avons recours au *test binomial sur une proportion* pour les variables à analyser seules. Ce test s'applique à l'analyse d'une variable qualitative à deux niveaux (deux valeurs « oui » et « non ») pour tester l'égalité des proportions entre les niveaux de la variable ou, autrement dit, tester des proportions déterminées pour analyser si elles sont identiques ( $H_0$ ) ou différentes ( $H_1$ ). Ce test intervient, par exemple, au niveau de l'analyse de la constatation du renouveau urbain.

Grâce aux analyses bivariées, on peut étudier les relations entre les strates et les variables retenues. Les différences observées sont statistiquement évaluées à partir du test de Chi-Carré (test d'indépendance de  $\chi^2$ ). Le  $\chi^2$  permet de décider, en fonction des données observées et pour

---

<sup>49</sup> A titre d'exemple, pour les matériaux de construction du mur, les catégories de départ étaient : briques cuites, blocs ciment, béton, briques adobes, bois pisé cimenté, bois pisé non cimenté, planches, matériaux de récupération et autres. Pour la source d'eau les catégories étaient : eau de robinet dans la maison, eau de robinet dans la concession, robinet public, achat chez le voisin, forage, sources aménagées, sources non aménagées, cours d'eau, et autres. Pour évacuation des ordures les catégories étaient : poubelle et évacuation à l'aide des services organisés publics, poubelle et évacuation à l'aide des services organisés privés, poubelle et évacuation par un particulier, compost ou fumier, incinération, rejet dans la nature, rejet dans les conduites d'eau/caniveau, autres. Cfr aussi le questionnaire d'enquête en annexe.



un seuil de significativité donné, d'accepter ou non l'hypothèse nulle (absence d'association). L'ANOVA (Analyse de la variance) est utilisée pour l'analyse des revenus des ménages.

Pour analyser la spécialisation socio-spatiale et la qualité du cadre de vie, nous procédons à la triangulation de deux méthodes, à savoir : la mesure de ségrégation résidentielle à l'aide du Quotient de Localisation (QL) et l'Analyse (factorielle) de Correspondances Multiples (ACM).

L'ACM, comme technique d'analyse multivariée, intervient pour analyser la relation entre plus de deux variables qualitatives. Elle est particulièrement bien adaptée à l'analyse de données d'enquête. Elle permet de visualiser les proximités entre les modalités à partir de leur projection sur des plans factoriels, et cette forme de représentation synthétique constitue l'un de ses principaux atouts (Masuy-Stroobant & Costa, 2013).

Le QL est l'un de différents indices pour mesurer la ségrégation résidentielle. On peut mentionner, par exemple, des indices développés par Massey & Denton (1988) qui sont classés selon cinq dimensions : (1) l'indice d'égalité mesure la représentation d'un groupe dans les unités spatiales ; (2) l'indice d'exposition mesure l'isolement ou l'interaction ; (3) l'indice de concentration se réfère à l'espace physique occupé par un groupe ; (4) l'indice de centralisation mesure la proximité du groupe avec le centre-ville et (5) l'indice de regroupement ou d'agrégation spatiale mesure si le groupe occupe des unités spatiales contiguës ou éloignées les unes des autres pour déterminer si l'agrégation est forte ou faible. Ces indices s'appliquent à l'ensemble de l'espace d'étude et ne sont pas adéquats pour analyser la redistribution résidentielle par comparaison des unités spatiales (Apparicio, 2000). En revanche, cet auteur propose le quotient de localisation (QL) comme indice de mesure de la localisation qui est pertinent dans le contexte d'étude des spécificités des unités spatiales comme des quartiers urbains. Le QL permet de repérer la localisation et la domination de tels groupes sociaux dans ces unités spatiales. Le QL est mesuré selon la formule  $QL = (x_i / t_i) / (X / T)$  :  $x_i$  = Population du groupe X dans l'unité spatiale i, X = Population du groupe X dans la ville,  $t_i$  = Population totale dans l'unité spatiale i, T = Population totale dans la ville. Dans notre cas, l'unité spatiale correspond au quartier, les groupes correspondent aux catégories des variables ou des indicateurs de mesures de la redistribution résidentielle, et la population totale dans la ville correspond à la population de l'ensemble des quartiers étudiés (cfr chap. 7).

Plusieurs études qui impliquent des analyses et des tests statistiques se limitent à 5 % comme seuil de significativité (le risque d'erreur). Compte tenu de la taille de notre échantillon qui n'est pas grand et compte tenu de filtre pour certaines questions (exclusion de certains répondants sur des questions spécifiques) nous avons élargi le seuil de significativité à 10 %.

Tableau 19 : Synthèse des variables, catégories et techniques d'analyse

Variables	Catégories	Analyse
<i>Renouveau urbain</i>		
Constatation du renouveau urbain	Oui, Non	Test binomial
Indicateurs du renouveau urbain	Nouveaux immeubles de business, nouveaux quartiers structurés, développement des infrastructures, propreté, autres (réponse <i>Oui</i> ou <i>Non</i> par catégorie).	
<i>Urbanisation spontanée</i>		
Statut d'occupation du logement	Propriétaire, locataire, location-vente, maison familiale, campement temporaire	Indépendance de $\chi^2$
Voie d'appropriation du logement	Auto-construction, achat, location-vente, logement gratuit, autres voies	
Durée de résidence dans le quartier	Moins de 5 ans, 5 - 9 ans, 10 - 14 ans, 15 - 20 ans, Plus de 20 ans	
Motifs de changement de quartier	Avoir sa propre maison, raisons démo-familiales, raisons urbanistiques	
Motifs de choix du quartier de résidence	Parcelle moins chère, maison moins chère (achat/loyer), affinités familiales ou régionales, appréciation du quartier (services), facilités de construire, pas de choix/autres	
Lien entre quartier de départ et d'accueil	Quartier de départ, quartier d'accueil (structuré, mixte, spontané, périphérique)	
Périurbanisation	Normes urbanistiques comme facteur d'installation dans la périphérie (réponse <i>Oui</i> ou <i>Non</i> )	Test binomial
Effets / résultats de l'expropriation	Acheter une maison dans le quartier structuré, acheter une maison dans le quartier spontané, construire dans le quartier structuré, construire dans le quartier spontané, construire dans la périphérie (réponse <i>Oui</i> ou <i>Non</i> par catégorie)	Description des données
<i>Spécialisation socio-spatiale</i>		
Lieu de naissance	Province de l'Est, Ouest, Sud, Nord, Ville de Kigali, Etranger	Indépendance de $\chi^2$
Niveau d'étude	Non instruit, primaire, secondaire, université	
Catégorie socio-professionnelle	Employé qualifié, employé non qualifié, travail à son compte, non actif/sans emploi	QL ACM
Revenu mensuel	> 500.000, 300.001-500.000, 100.001-300.000, 100.000 ou moins	Anova
<i>Le cadre de vie</i>		
Source d'eau d'usage	Eau à la maison, achat ou robinet public, source aménagée	Indépendance de $\chi^2$ QL ACM
Mode d'évacuation des déchets	Poubelle évacuée, fumier/compost, rejet dans la nature	
Mode d'évacuation des eaux usées	Egouts, puisards (puits perdus)/fosses septiques, déversement dans la nature (cour, rue, caniveaux, ...)	
Type de toilette	WC à chasse d'eau, latrines privées, latrines collectives	
Type d'habitations	Habitations ultra-modernes, maisons modernes, maisons simples, maisonnettes	
Matériaux de toiture	tuiles industrielles, tôle-tuiles, tôles autoportantes, tôles galvanisées	
Matériaux du mur	Briques cuites, blocs ciment, briques adobes, bois pisés	
Pavement	Carrelage, ciment, terre battue	
Taille des parcelles	< 100 m <sup>2</sup> , 100 à 299 m <sup>2</sup> , 300 à 499m <sup>2</sup> , 500 à 700 m <sup>2</sup> , > 700m <sup>2</sup>	

Source : Notre enquête, 2012

#### 4.2.3. La collecte des données qualitatives

L'enquête qualitative a été conduite après l'analyse exploratoire des données quantitatives. Son but était de collecter les données complémentaires collaborant à l'interprétation de ces données

quantitatives. Il s'agissait de recueillir les opinions des personnes spécifiques sur certains aspects de la recherche touchant directement aux hypothèses de recherche dont<sup>50</sup> :

- la constatation, les facteurs et les effets du renouveau urbain ;
- l'impact des exigences urbanistiques en matière de construction en ville ;
- facteurs de redistribution résidentielle et l'environnement dans les quartiers ;
- les commentaires sur les aspects spécifiques comme l'accès au foncier, au logement et au permis de bâtir ;
- les perspectives pour une urbanisation durable et inclusive.

Les informations ont été collectées auprès de 63 personnes<sup>51</sup> grâce à trois techniques : entretiens individuels, entretiens collectifs et un atelier de recherche. Nous avons effectué nous-même ces entretiens pendant la période de mai à décembre 2013 et coordonné les activités de cet atelier qui a eu lieu en octobre 2014.

#### **4.2.3.1. Les entretiens**

##### **A. Les entretiens individuels**

Dans les quartiers, les techniques *d'entretiens qualitatifs libres et semi-directifs* ont été exploitées. Contrairement à l'enquête quantitative, le choix des enquêtés n'a pas été guidé par le principe de pondération selon la taille de la population du quartier. C'était plutôt sur base de la valeur et de l'utilité de l'information souhaitée. Au départ, nous avons mené des entretiens libres avec trois chefs de ménages dans chaque quartier. Ces trois personnes ne devaient pas appartenir à une même catégorie soit de propriétaires de maisons ou de locataires, car, à chaque catégorie s'associe une expérience particulière. En effet, l'information d'un propriétaire est plus riche en ce qui concerne les moyens et les démarches mobilisés pour acquérir sa propre maison, soit par voie régulière, soit par voie irrégulière. Celle d'un locataire est riche en ce qui concerne les défis qu'il surmonte encore dans ce processus ou dans la location.

Cette étape a servi comme sondage pour repérer les personnes susceptibles de participer à l'entretien semi-structuré, capables de donner une information consistante et utile. Il n'était plus question, à ce niveau-là, de tenir compte du statut de propriétaire ou de locataire. Ainsi, treize participants venant des 13 quartiers ont été sélectionnés à l'entretien. Les entretiens individuels ont été menés également auprès de quatre personnes ciblées sur base de leur expérience et de leur connaissance de l'urbanisation de Kigali. Il s'agit d'un responsable dans une compagnie de

---

<sup>50</sup> Voir annexe 3 protocole d'entretien

<sup>51</sup> Voir annexe 10.16 pour les détails sur les personnes ressources

promotion immobilière (RSSB), et de trois individus qui ont une expérience suffisante sur la ville de Kigali<sup>52</sup>.

### **B. Les entretiens collectifs**

Les entretiens collectifs ont eu lieu en trois groupes focaux. Le premier était composé de six commissionnaires à raison de deux par district urbain. Le deuxième groupe comprenait cinq autorités administratives provenant de cinq cellules du district de Gasabo. Le troisième groupe comprenait cinq natifs de Kigali dont trois habitent dans le secteur de Bumbogo, du district de Gasabo, et les deux autres qui sont installés à Nyagasambu, à la périphérie des limites urbaines.

Nous avons préféré ces entretiens en groupe avec les personnes de ces catégories car elles disposent d'informations riches et appropriées qu'il s'avérait important de partager une fois discutées ensemble. Les commissionnaires détiennent les données relatives au marché foncier et immobilier et au déroulement des expropriations partout dans la ville. Les autorités locales maîtrisent la filière de construction en ville. Enfin, les natifs qui se sont vus approchés ou poussés par la croissance urbaine ont leur vision et leur perception de l'urbanisation et du renouveau urbain.

Dans ces deux types d'entretiens, les propos ont été recueillis par enregistrement en garantissant aux répondants de garder l'anonymat. Concernant leur traitement, les éléments importants ont été retenus pour les entretiens individuels libres mais n'ont pas été retranscrits. Les propos des participants aux entretiens semi-directifs et collectifs ont été retranscrits et comparés les uns aux autres pour retrouver la cohérence ou l'opposition entre les participants et en fonction des thèmes abordés. Les informations collectées au cours de ces entretiens ont contribué au développement des arguments présentés dans cette thèse. Certains propos sont présentés intégralement en indiquant leurs détenteurs et la date à laquelle ils ont été recueillis.

#### **4.2.3.2. L'atelier de recherche**

L'atelier a eu lieu en date du 15 octobre 2014, à l'Université du Rwanda, Collège de l'éducation à Kigali. Il a été consacré à une thématique intitulée : *Quelles approches pour promouvoir une urbanisation inclusive à Kigali ?* Il a réuni 30 participants dont 15 chercheurs/académiques qui s'intéressent aux questions ayant trait à l'urbanisation, et 15 acteurs impliqués dans les activités d'aménagement de Kigali. Les discussions dans cet atelier se sont focalisées sur trois communications<sup>53</sup> qui ont décrit l'état des lieux de l'urbanisation de Kigali, menant à des pistes

---

<sup>52</sup> Ces personnes habitent Kigali depuis longtemps. L'un est professeur à l'Université du Rwanda (UR), l'autre est retraité, ancien cadre au ministère des travaux publics et le dernier qui travaille actuellement dans la fonction publique a été préfet de la préfecture de Butare.

<sup>53</sup> (1) Kigali Modernisation Versus Informal Urbanisation. What Approaches to Promote Inclusive Urbanisation? Par nous-même; (2) The perception, efforts, strategies and limitation of urban planning institutions to control the

pour promouvoir une urbanisation inclusive. Les éléments saillants ont été retenus et condensés dans le rapport de cet atelier (cfr annexe 5). Les contributions des participants à cet atelier ont été fondamentales dans la formulation des approches pour une urbanisation inclusive de Kigali.

#### **4.2.4. Contraintes, stratégies et opportunités au cours de la recherche empirique**

Il n'est pas aisé de mener une enquête de terrain au Rwanda. En général, la population entretient une sorte de méfiance à donner n'importe quelle information au chercheur. Ceci est encore plus particulier quand on collecte les données par enregistrement. Dans cet environnement, la recherche sur le terrain exige une préparation suffisante et une mobilisation de plusieurs stratégies. Soulignons que même le recensement général ou d'autres enquêtes officielles de grande envergure nécessitent une mobilisation intense de la population.

Cette réticence à livrer l'information serait d'une part liée aux conflits politiques et ethniques que le pays a endurés et qui ont déchiré le tissu social au Rwanda<sup>54</sup>, ou, d'autre part, à la crainte de critiquer certaines politiques de l'Etat. Il arrive aussi que des résultats d'enquête soient utilisés à des fins contraires aux objectifs énoncés au départ, ou que certaines de ces enquêtes mènent à des mesures non satisfaisantes à la suite de l'information déclarée. C'est l'exemple de la classification défavorable des populations par catégories de pauvreté ou de contribution à la mutuelle de santé, de la fixation d'une contribution financière pour une certaine activité de développement ou pour un commerçant la taxation excessive suite au revenu déclaré. L'exemple d'un cas sensible pour notre contexte sur Kigali est d'expliquer les procédures empruntées pour pouvoir construire sans autorisation face au contrôle des autorités. Les conséquences de l'information donnée peuvent être draconiennes comme l'emprisonnement de certaines autorités accusées de corruption ou la destruction de ces maisons irrégulières.

Pour minimiser ces problèmes et s'assurer de collecter des données fiables, le chercheur doit ménager un climat de confiance avec l'informateur en lui garantissant l'anonymat avant de procéder à l'enquête et dans certains cas, en lui donnant une compensation financière en termes de motivation. Ces deux stratégies ont été exploitées au cours de notre enquête de terrain. L'enquêteur avait comme consigne de prendre son temps pour s'entretenir avec le répondant, attirer sa confiance, lui expliquer clairement les objectifs de la recherche et l'amener à livrer l'information recherchée.

---

informal urbanisation challenges : Case study of Kigali city. Par Janvier Twagirimana, Kicukiro District One Stop Center (OSC) (3) Human Settlement in Urban Rwanda. Strategies to Re-establish and Manage Urban Settlements. Par Léopold Uwimana, Rwanda Housing Authority (RHA).

<sup>54</sup> Pour plus de détails lire Manirakiza, V. & Nsabimana, T. (2012). Les Eglises et leur rôle dans la reconstitution du tissu social au Rwanda. In J.L.Buhigiro & J. Gahama (Dir.) *Une nouvelle approche pour écrire et enseigner l'histoire au Rwanda. Contribution à la reconstruction d'une société post-conflictuelle*, (pp. 95-115). Sarrebruck : Editions Universitaires Européennes.

Nous avons eu comme opportunité de mener notre enquête quantitative un mois après le recensement général de la population et de l'habitat en 2012. La mobilisation à la participation au recensement avait été très intense et grâce à l'expérience acquise lors du recensement, les gens pouvaient répondre à nos questions avec peu de soucis. La collaboration avec les autorités de base en ce qui concerne les renseignements et l'identification des personnes ressources sur terrain a été importante. Il faut souligner aussi, en terme d'atout pour les enquêtes quantitatives et qualitatives, qu'une expérience de terrain avait été acquise lors des entretiens exploratoires faits en 2011.

## **Conclusion**

Ce chapitre avait comme objectif de préciser l'orientation méthodologique de la collecte des données sur terrain. Il a été démontré au départ pourquoi la recherche empirique a été indispensable eu égard aux limites des données secondaires et, par la suite, ont été abordés les techniques de collecte des données et le déroulement de chacune d'elles.

L'étude des quartiers a abouti à leur catégorisation par strates par lesquelles se fait l'analyse quantitative. Les variables retenues dans le questionnaire s'adaptent aux différents phénomènes liés aux effets d'urbanisation et de modernisation de Kigali. Elles ont permis de collecter beaucoup d'informations mais, compte tenu des hypothèses de recherche, toutes ces variables ne font pas partie de l'analyse proprement dite. Elles inspirent, cependant, dans la description de la réalité de terrain d'une façon globale. L'enquête qualitative a été nécessaire pour approfondir les principaux aspects repris dans l'enquête quantitative. L'atelier de recherche a abouti à l'identification des orientations stratégiques pour s'attaquer aux problèmes d'urbanisation afin de promouvoir des approches d'urbanisation inclusive.

Toutes ces démarches méthodologiques ont permis de collecter les données primaires pour analyser la confrontation entre le renouveau urbain et l'urbanisation spontanée et les défis socio-environnementaux qui y sont associés. La présentation et la discussion des résultats d'enquête font l'objet des trois chapitres suivants. Soulignons en définitive que les contraintes rencontrées, - inévitables au cours d'un travail de terrain - n'ont pas fortement entravé notre activité de recherche.

### **Troisième partie : Analyse empirique de la modernisation urbaine et ses enjeux depuis 1990, et perspectives pour l'urbanisation durable**

La troisième partie de cette étude consiste en l'exploitation des résultats d'enquête. Elle est constituée de quatre chapitres. Le chapitre 5 décrit la modernisation de Kigali essentiellement à partir des données collectées lors de l'étude géographique de terrain. Le chapitre 6 analyse la problématique d'urbanisation spontanée grâce aux résultats des entretiens semi-structurés et de l'enquête quantitative. Dans le chapitre 7 consacré aux enjeux d'urbanisation sur le plan socio-environnemental, nous exploitons uniquement les données issues de l'enquête quantitative. Le chapitre 8 qui traite des perspectives pour l'urbanisation inclusive se base fondamentalement sur les opinions des participants à l'atelier de recherche. Les données de l'enquête quantitative sont mobilisées seulement au niveau de l'évaluation des défis des dispositifs d'urbanisation.

## **Chapitre 5. La modernisation de la ville de Kigali de 1990 à aujourd'hui**

### **Introduction**

La modernisation de Kigali s'inscrit dans la politique d'urbanisation qui vise le développement économique définie par le Gouvernement du Rwanda (cfr chapitre 2). Elle consiste à accroître la compétitivité économique de cette métropole aussi bien au niveau régional que global. Dans ce cadre, les mécanismes de maîtrise urbaine sont mobilisés pour organiser l'aménagement urbain.

La maîtrise urbaine consiste à faire respecter par tous les opérateurs publics et privés les grandes orientations du développement urbain arrêtées par les documents d'urbanisme – à commencer par le respect des espaces inconstructibles – et les emprises réservées pour des infrastructures et des équipements publics (Tonato, 2007). Elle implique plusieurs opérations d'urbanisme qui mènent au renouveau urbain. Dans la ville de Kigali, on assiste à l'amélioration des infrastructures de base, la rénovation et la restructuration des quartiers ainsi que la multiplication de nouveaux bâtiments d'affaires et de services sur les sites des quartiers centraux et péri-centraux informels après leur évacuation. On construit également de nouveaux quartiers résidentiels dans différentes zones urbaines.

Ce chapitre est consacré à l'analyse du résultat de ces opérations. Il répond à la question suivante : en quoi consiste la modernisation de Kigali ? Il se focalise sur l'aspect résidentiel. Il considère que l'effet positif de la modernisation - que nous qualifions de renouveau urbain - sur cet aspect se manifeste à travers l'augmentation en nombre des quartiers urbains structurés. Ces quartiers étant le résultat des dispositifs d'aménagement urbain et de la mobilisation des opérateurs privés à s'investir dans ce domaine. Les quartiers spontanés et périphériques qui évoluent parallèlement à ces quartiers structurés marquent l'effet négatif de la modernisation.

La problématique est abordée en deux temps. En un premier temps, nous passons en revue les stratégies d'urbanisation préconisées dans la ville de Kigali pour bien comprendre le contexte de la modernisation urbaine. En un deuxième temps, nous analysons le renouveau urbain à partir de différents indicateurs mais en nous concentrant sur l'aspect résidentiel. A ce niveau, nous exploitons les données récoltées au cours de l'étude descriptive des quartiers. Nous examinons d'abord les quartiers structurés à part, pour montrer l'efficacité des opérations de renouveau urbain. Ensuite, nous décrivons tous les quartiers résidentiels pour repérer les limites du processus de modernisation.

### **5.1. Cadre contextuel de modernisation de Kigali**

La guerre de 1990 à 1994 a eu des répercussions sur les projets d'urbanisation de Kigali. Elle a affecté l'implémentation du schéma d'urbanisme de 1982 qui venait d'être révisé en 1989 en l'adaptant à l'extension urbaine qui aurait dû avoir lieu en 1990. A la fin de la guerre, le nouveau



régime a songé à mettre un terme à l'urbanisation non coordonnée. Cependant, ses tentatives se sont heurtées à différentes contraintes politiques, économiques et démographiques, et les résultats escomptés n'ont pas été très satisfaisants. Depuis l'an 2000, dans le but de se débarrasser des conséquences de la guerre et du génocide et d'entamer une nouvelle ère de développement du pays, la modernisation de Kigali a été un fait décisif pour le gouvernement. Différentes politiques élaborées insistent sur le renouveau de Kigali considérée comme centre d'action du développement du pays.

### **5.1.1. La situation de la décennie 1990 - 2000**

La capitale du Rwanda a été le théâtre de conflits variés au cours de cette décennie : guerre, antagonismes entre partis politiques, génocide et emprisonnements. Les problèmes d'urbanisation ont été nombreux pendant cette période d'instabilité, au moment où la ville était la cible d'un grand nombre de migrants. Particulièrement après 1994, les modes d'occupation de l'espace ont été influencés par la question cruciale de la réinstallation des rapatriés et de leur réintégration dans les activités socio-économiques.

En 1996, alors que 36,9 % des ménages vivaient dans leurs propres maisons, 37,7 % en location et 0,7 % logés dans des logements de leurs services, une proportion de 17 % des ménages vivaient gratuitement dans des maisons qui ne leur appartenaient pas et 7,1 % vivaient selon d'autres modes non définis (MINITERE, 2000, p.9). Ces deux dernières catégories devaient préoccuper les autorités suite aux conflits qui opposaient les occupants illégaux et les propriétaires, mais aussi à cause de la précarité dans laquelle vivaient les gens dans les abris bâchés (*plastic sheetings*). Il revenait forcément au gouvernement, avec l'appui éventuel des organismes internationaux, de trouver des modes de régulations susceptibles d'apaiser ce problème de logement.

Face à cette conjoncture, il a été mis en place un programme de réinstallation des sans-abris intitulé TTP : « *Tent Temporary Permanent* ». L'objectif principal du TTP était de produire des parcelles à bâtir et d'alléger les conditions d'accès et de production de logements. Les bénéficiaires des parcelles avaient la possibilité de commencer par des constructions précaires et de construire en dur durant les phases suivantes. Le programme de TTP était structuré en trois phases :

- *Tent* : implanter une tente dans sa parcelle pour une durée de 3 mois ;
- *Temporary* : construire une annexe de 4×10m dans des matériaux non durables ; les travaux de construction devaient durer 6 mois ;
- *Permanent* : construire une maison principale en matériaux durables après six mois en respectant les normes d'urbanisme (MINITERE, 2000, p.10).

Dans le cadre de TTP, on a procédé au lotissement de 11 sites sur 303 ha, à savoir : Kibagabaga, Nyarutarama, Gisozi, Kagarama, Kimironko, Gikondo, Gacuriro, Kimihurura, Nyandungu, Nyakabanda et Sahara. Environ 4.210 parcelles à bâtir ont été produites sur ces sites. Elles ont été mises à la disposition des ménages à moyens revenus : des cadres et techniciens qualifiés vivant en ville. Ces parcelles produites sur ces sites étaient insuffisantes pour loger tous les ménages en besoin de logement. Ainsi, d'autres parcelles de moyen standing ont été produites sur différents sites. Au total, ce programme a finalement produit 7.722 parcelles dans 15 sites (MINIREISO, 1994, p.72). Commencé en juillet 1996, le projet s'est achevé en avril 2004 (MININFRA, 2004a, p.29).

Paradoxalement, ce projet, qui contribua à loger seulement 0,2 % (environ 25.000 personnes) du total des rapatriés durant cette période, chassa à la périphérie les précédents occupants des lieux, soit quelques 2.000 familles, (environ 10.000 personnes) (Pérouse de Montclos, 2000, p.22). Ces déplacés, des rapatriés non-logés et d'autres personnes sans logement, vont construire leurs maisons dans la ville, sans se conformer à un plan directeur d'aménagement urbain.

En effet, le nouveau régime qui était dans la phase de mise en place a dû d'abord s'attaquer à ces problèmes de logement qui nécessitaient une solution immédiate plutôt que de se concentrer sur l'urbanisme en général. Les plans et les projets de développement urbain qui avaient été suspendus à cause de la guerre vont redémarrer après cette période de crise. Cependant, les constructions modernes qui auguraient le renouveau urbain commençaient déjà à émerger dans certains quartiers comme Kagarama, Kimironko et Nyarutarama depuis 1996.

### **5.1.2. Stratégies d'urbanisation dans le but de modernisation urbaine**

En marge des orientations politiques définies au niveau national (cfr 2.2.5.), comme la Vision 2020 et les plans stratégiques de développement du pays, la ville de Kigali a élaboré ses plans de développement et les dispositifs pour leur réalisation. Ci-dessous, nous passons brièvement en revue ces plans et dispositifs en nous focalisant sur les points ayant trait à l'aménagement urbain.

#### **5.1.2.1. Les plans de développement de la ville de Kigali**

##### **A. La Stratégie de Développement Economique de Kigali de 2002**

Deux ans après la publication de la Vision 2020, la ville de Kigali a élaboré sa stratégie de développement économique. Elle cadrerait avec le plan d'urbanisme publié en 2001. La volonté des autorités urbaines était de transformer Kigali en une version plus compétitive et attractive pour la classe internationale et offrant un environnement sûr et propice à l'investissement.

En ce qui concerne l'aménagement urbain, l'attribution de terrains visait à encourager et à sécuriser l'investissement dans le foncier et l'immobilier, et à générer des revenus plus élevés. Le plan misait particulièrement sur les potentialités du partenariat public-privé (CoK, 2002).

### **B. Le plan de développement de Kigali de 2012**

Le Plan de développement de Kigali de 2012/13-2017/18 ou le « *City of Kigali Development Plan* » (CKDP) 2012/13-2017/18 qui est en cours, se rapporte à la stratégie de croissance économique et de réduction de la pauvreté 2013-2018 définie au niveau national. Sa préparation s'est beaucoup inspirée des objectifs du KCMP et du DSRP 2.

Ce plan réitère la vision de transformer Kigali en une ville d'excellence en Afrique « *The Centre of Urban Excellence in Africa* ». Il envisage la création d'une ville durable en collaboration avec différents acteurs : « *To Build and Sustain a City of Character, Vibrant Economy and Diversity through Strong Partnership with Stakeholders to Provide Responsive, Rapid and Effective urban development* » (CoK, 2013, p.32).

Les secteurs qui attirent l'attention des acteurs politiques urbains incluent le développement des infrastructures commerciales (24 hectares à aménager pour les bâtiments d'affaires), des espaces verts et des places publiques, l'éclairage public et l'embellissement de la ville, et pour l'habitat urbain, la création de logements abordables. La mobilisation à grande échelle des investissements privés et la mise en place des mécanismes d'accès aux crédits immobiliers constituent les deux voies envisagées pour parer au problème de logement. Une étendue de 1744 hectares sera viabilisée pour construire de nouveaux logements (CoK, 2013).

#### **5.1.2.2. Les dispositifs d'urbanisation**

Les dispositifs d'urbanisation reposent principalement sur la mise en place des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, le renforcement de la réglementation en matière de construction en ville et le partenariat public-privé.

##### **A. Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)**

La technique des SDAU avec des lotissements publics a été la pratique de planification urbaine depuis les années 1960. Elle a aidé à gérer l'espace et à limiter l'extension urbaine anarchique à grande échelle. Elle consiste au départ en la démarcation d'un périmètre d'urbanisation de la ville auquel se rapporte le schéma directeur. Ensuite, cette étendue urbaine est placée sous le contrôle de l'Etat (des districts). L'opération d'aménagement se fait en trois phases principales : la délimitation de la zone à lotir, l'expropriation des occupants et la production des parcelles de mêmes standards et la mise en œuvre de la trame des équipements. Pour les lotissements publics, les parcelles sont distribuées aux bénéficiaires capables de payer le coût réel du foncier et de la

viabilisation. Les récipiendaires reçoivent un cahier des charges qui contient les conditions de mise en valeur des parcelles : délais impartis, conformité architecturale et règlements d'hygiène.

### ***A.1. Le Schéma directeur de 2001***

Le schéma de 1982 était déjà dépassé en 2000. Plusieurs zones qui n'étaient pas intégrées dans ce schéma avaient été peuplées surtout depuis 1994. Ainsi, ce schéma devait être remplacé. Il manquait en outre un plan d'occupation du sol, de règlements d'urbanisme, de cadastre et de système d'enregistrement foncier et de ressources provenant de la fiscalité sur le foncier bâti et non bâti (MININFRA, 2004c).

Le schéma de 2001 préconisait la restructuration et le réaménagement des quartiers spontanés, l'intégration des lotissements qui étaient en cours dans différentes zones et la création de nouvelles zones résidentielles. Il a été opérationnel mais son exécution était régulièrement perturbée par le changement de la structure administrative urbaine. En effet, ce schéma avait été conçu quand la ville était constituée de 3 communes. Après la réforme administrative de 2000, la ville a été élargie et subdivisée en 8 districts. En 2004, le bureau d'études canadien *Experco International* a été désigné pour le réactualiser sur les 8 districts et préparer un autre pour la projection 2005-2020 (MININFRA, 2004c).

Après l'extension de la ville en 2005, ce schéma s'est avéré de nouveau incompatible et dépassé d'où la nécessité d'en préparer un autre qui s'adapte à la nouvelle structure administrative, le *Kigali Conceptual Master Plan*.

### ***A.2. Le Kigali Conceptual Master Plan (KCMP)***

La modernisation urbaine, qui était beaucoup plus l'idéal que la réalité au cours de la décennie 1990, est devenue opérationnelle depuis 2000 et semble être irréversible avec le KCMP. Publié en 2007 et déjà couronné de cinq Prix Internationaux d'un bon plan de développement urbain, le KCMP constitue un jalon pour le développement de Kigali dans le futur. Il est considéré comme un outil pour réglementer l'urbanisation durable, signer le renouveau urbain et transformer Kigali en un centre économique régional d'excellence comme exprimé dans différents documents en ces termes : « *urban rejuvenation, the city of urban excellency, regional financial hub, a leader in city development, the city of growth and the heart of the nation, vibrant economy and diversity* »<sup>55</sup>. Il est projeté pour l'an 2040 en prévision d'une population urbaine de 3,8 millions d'habitants.

Le plan conceptuel a été conçu par une firme Américaine 'OZ Architects'. Il comporte des plans détaillés de chacun des trois districts urbains, préparés par une autre firme Singapourienne 'Surbana' qui collabore avec la première. Selon le KCMP, les principales

<sup>55</sup> Voir cette vidéo qui résume le KCMP <https://www.youtube.com/watch?v=iM0Y4EiCvGE> (20/08/2014).

activités urbaines sont localisées par district. Les activités administratives et industrielles sont orientées dans le district de Gasabo « *Administrative Center and Industrial Hub* », les activités scientifiques dans le district de Kicukiro « *Knowledge Hub and Green Gateway* » et les activités financières dans le district de Nyarugenge<sup>56</sup> « *Financial Hub and vibrant Growth Center* » avec de nouveaux immeubles d'affaires (figure 28) (CoK, 2013, p.28).

Figure 28 : Muhima actuel (gauche) et Muhima, futur quartier central des affaires /CBD (droite)



Photo : Manirakiza, 2012 ; Figure : CoK, 2013.

L'objectif principal pour le KCMP est d'assurer le développement urbain durable en utilisant des ressources (naturelles et humaines) locales et à travers la promotion de l'environnement, de l'équité et de l'économie. Cet objectif est détaillé en ces termes : « *to protect the natural environment, exercising best practices to minimize environmental degradation, pollution and waste; to promote equitable solutions that protect the interests of all people including marginal populations; to support economic development opportunities for all with appropriate urban development and infrastructure; and to ensure urban economic growth that will play a dynamic role in facilitating national economic growth* » (CoK, 2007, p.7). Le KCMP met en avant l'amélioration des infrastructures dans les quartiers informels et le développement des établissements humains durables (CoK, 2007).

A sa publication, les principaux travaux à réaliser dans l'immédiat étaient le lotissement et la viabilisation des nouvelles zones résidentielles dans les anciennes périphéries urbaines absorbées par la ville, comme les secteurs de Bumbogo, Ndera, Rusororo, Masaka et Kinyinya. Les quartiers spontanés, à commencer par ceux du centre urbain, devaient être détruits pour rendre disponibles des terrains aux investisseurs. Il prévoyait en même temps les sites de recasement des habitats de type bas et moyen standing pour la population déplacée<sup>57</sup>. Certains de

<sup>56</sup> Voir cette vidéo pour le plan de Nyarugenge <https://www.youtube.com/watch?v=cDpXlJDNgMQ> (20/08/2014).

<sup>57</sup> Kigali City (2007), *Kigali Conceptual Master Plan*, <http://www.kigalicity.gov.rw> (15/04/2009).

ces travaux sont en cours, d'autres comme la viabilisation de ces zones résidentielles progressent à pas de tortue, mais différentes activités ont déjà été accomplies.

Les travaux de construction d'un nouveau quartier central des affaires (CBD) évoluent petit à petit dans le secteur de Muhima, cellule de Ubumwe. Il s'agit d'un site de 9,7 hectares duquel a été évacué le quartier résidentiel spontané de Bas-Kiyovu dans le centre-ville. Le quartier péricentral spontané de Kimicanga a été évacué également. Sur la colline de Masoro, l'aménagement de la zone spéciale économique, « *Kigali Special Economic Zones* » destinée aux activités commerciales et industrielles, est en cours d'achèvement. Dans le cadre de la promotion immobilière, les zones d'Akumunigo, Rugarama, Batsinda, Kinyinya, Gacuriro, Ubumwe et Kimisange ont été mises à la disposition des investisseurs. Les anciens occupants expropriés se réinstallent dans les secteurs ruraux environnants pour permettre ce développement urbain (CoK, 2013). Les plans physiques de quelques zones spécifiques de la banlieue ont été finalisés. Il s'agit du township de Kinyinya planifié pour 80.000 habitants sur 387 ha, le centre urbain de Kinyinya qui s'étend sur 200 ha pour 30.000 personnes, le *Resort and Conference Center* de Rebero sur un espace de 90 ha, un centre urbain de 90 ha à Kimihurura, la banlieue de 900 ha de Niboye et le plan du secteur de Masaka pour loger 300.000 habitants sur 4500 ha (Rubinoff, 2011, p. 3).

Figure 29 : Le plan de Rebero (gauche) et le plan de Kimihurura (droite)



Source : Rubinoff, 2011.

Le *Kigali One stop Centre* a été mis en place pour faciliter l'accès des investisseurs aux permis de construire. D'après un agent de Kigali One Stop Centre rencontré sur place, le projet de construction est étudié pendant 10 jours et l'autorisation de bâtir est octroyée en moins d'un mois<sup>58</sup>.

<sup>58</sup> Entretien avec un Agent de Kigali One Stop Center, octobre 2011.

## **B. La réglementation dans le secteur de la construction en ville**

Toute construction en ville est régie par une série d'exigences urbanistiques à respecter. Elles sont actualisées en fonction du changement des politiques et des plans de développement urbain. La réglementation en vigueur, la « *Rwanda Building Control Regulations* », a été élaborée en référence à celle applicable au Royaume Uni, le « *British Standards and Specifications* » et approuvée par le Conseil du Gouvernement du 11 février 2009 (MININFRA, 2009b). La Loi N°10/2012 du 02/05/2012 portant code de l'urbanisme et de la construction au Rwanda précise aussi les principes légaux en matière de construction en ville (RR, 2012 b).

En adaptant cette réglementation, la Ville de Kigali établit une charte client spécifique. En résumé, la construction dans un cadre légal nécessite la conformité au SDAU et au plan détaillé du quartier. Disposer d'une parcelle dans une zone lotie est une condition préalable pour introduire une demande d'autorisation de bâtir. La parcelle doit être enregistrée dans le bureau foncier et d'urbanisme du district et disposer d'une fiche cadastrale. Un cahier des charges<sup>59</sup> à la délivrance de l'autorisation de bâtir reprend les points suivants :

- respecter la réglementation en vigueur pour les constructions et se conformer strictement aux indications des plans et note de calcul approuvés par le District ;
- mettre un panneau de chantier bien lisible avec les indications suivantes : propriétaire, numéro de la parcelle et de contrat de location, maître de l'œuvre et délais d'exécution ;
- prévoir un puits perdu pour les eaux de pluie ;
- ériger les murs de clôture d'une hauteur de 1,2 m mais qui peuvent être surmontés de grilles ou des palissades pour atteindre une hauteur de 2 m au maximum.

Pour le bénéficiaire d'une autorisation de bâtir, il lui est strictement interdit de :

- changer l'usage de la parcelle ou occuper illégalement les terres d'autrui ;
- entreposer les matériaux extraits de la parcelle ou de construction sur la voie publique ;
- créer des poches pouvant provoquer des stagnations d'eau ou des érosions ;
- utiliser un échafaudage en bois.

Les constructions devraient être terminées dans un délai maximum de 18 mois (3 ans actuellement), sous peine d'annulation de l'autorisation. Elles peuvent faire l'objet de contrôle par l'autorité. Avant l'occupation, le propriétaire devra disposer d'un procès-verbal de permis d'occupation et d'un constat de mise en valeur établi à sa demande par les agents du Bureau Foncier du District.

Le dossier de demande d'autorisation comprend une lettre montrant clairement ce à quoi la parcelle est destinée, quatre plans qui répondent au genre de construction qu'on veut ériger dans cet endroit, un devis estimatif de la construction, deux plans de fosse septique et deux plans en

---

<sup>59</sup> Le cahier des charges est disponible dans les bureaux fonciers des districts.

perspective de la maison après construction. L'octroi de l'autorisation de bâtir ne dépasserait pas le délai d'un mois (MININFRA, 2009b ; CoK<sup>60</sup>). Le district se réserve le droit de détruire les maisons construites sans respecter ces normes (Voir annexe 7).

### **C. Le partenariat public-privé**

L'introduction des acteurs privés dans les projets de gestion et d'aménagement des villes s'inscrit dans la politique de gouvernance urbaine orientée vers la décentralisation, la privatisation et la participation recommandée par la Banque mondiale depuis les années 1980. Actuellement, la puissance publique se retire des activités plus pratiques et se réserve la fonction d'organiser, de réguler et d'encadrer l'intervention des opérateurs privés. La façon dont le leitmotiv « partenariat public-privé » revient dans tous les documents politiques et stratégiques de développement, tant au niveau national qu'au niveau de la ville de Kigali, montre l'importance accordée à ce dispositif.

Dans l'aménagement urbain, les investisseurs privés interviennent à titre individuel ou comme compagnie immobilière ou coopérative. La RSSB (Rwanda Social Security Board) ancienne Caisse Sociale du Rwanda (CSR) reste le plus actif des investisseurs immobiliers. D'autres grands investisseurs étrangers et locaux sont le Real Constructors Ltd, DN International Ltd, Thomas & Piron Grands Lacs, Century Park Hotels & Residences, New Century Development Limited, etc. La Coopérative GOBOKA<sup>61</sup> a été l'une des plus actives dans la catégorie des coopératives.

Les investisseurs immobiliers se conforment au schéma directeur d'urbanisme. Leurs grands projets sont analysés et approuvés au niveau de la ville par le *Kigali One Stop Center* alors que les petits projets d'auto-construction restent au niveau des districts. Ils procèdent aux expropriations après que leurs projets aient été approuvés. Certains se limitent à revendre les parcelles à construire après leur viabilisation, mais les plus forts économiquement construisent tout un lotissement résidentiel « Estate » et vendent des habitations à des particuliers.

### **5.2. Analyse empirique du renouveau urbain**

En guise de rappel, nous analysons le renouveau urbain à partir de 4 indicateurs : la création des quartiers résidentiels structurés, les nouveaux immeubles d'affaires, le développement des

<sup>60</sup>[http://www.kigalicity.gov.rw/img/pdf/client\\_charter-kigali\\_city\\_land\\_acquisition.pdf](http://www.kigalicity.gov.rw/img/pdf/client_charter-kigali_city_land_acquisition.pdf) (20.08.2014).

<sup>61</sup> GOBOKA a existé depuis 1995 comme une association ayant comme mission de loger les sans-abris et est devenue une coopérative depuis le 18 janvier 2008. Elle était en liquidation en 2014. Elle avait reçu de la Ville de Kigali l'autorisation de distribuer les parcelles après lotissement avant 2000. Après cette période, GOBOKA, en collaboration avec le SIG de Kigali, la Banque de l'habitat et le District de Gasabo, était devenue un des principaux aménageurs fonciers de Kigali. Il existe d'autres coopératives de même calibre que la GOBOKA, notamment ceux qui investissent dans la construction des immeubles de business (Manirakiza et Ansoms, 2014).



infrastructures de base et la propreté de la ville. Mais nous nous focaliserons sur la dimension résidentielle à travers l'analyse du processus de création des quartiers résidentiels.

### 5.2.1. Constatation et indicateurs du renouveau urbain

D'une année à l'autre, on observe un changement remarquable de Kigali sur le plan morphologique qui marque son renouveau. Cela est constaté non seulement par les acteurs qui s'investissent dans le domaine (chercheurs ou acteurs techniques et politiques) mais aussi par la population de Kigali elle-même à partir de différents indicateurs.

Le tableau 20 montre que la quasi-totalité de nos enquêtés, soit 99 %, constate le renouveau de Kigali. Le test de l'égalité des proportions<sup>62</sup> confirme cette assertion à 95 %. Au niveau des quartiers, tous les habitants des quartiers structurés, spontanés et périphériques constatent ce changement urbain, et 95 % de ceux des quartiers mixtes.

Tableau 20 : Niveau de constatation du renouveau urbain

Constatation du renouveau urbain	Effectif =360		Pourcentage		P	
	Oui	Non	Oui	Non		
Dans l'ensemble	358	2	99	1	0,000	
Habitants selon les quartiers	Structuré	62	0	100	0	0,000
	Mixte	38	2	95	5	0,000
	Spontané	202	0	100	0	0,000
	Périphérique	56	0	100	0	0,000

Source : Notre enquête, 2012 (Question C1 et C2, section III, annexe 6).

Le renouveau urbain se manifeste à partir de différents indicateurs. Les habitants, selon leurs quartiers de résidence, apprécient différemment l'importance de chacun de ces indicateurs. Selon l'appréciation générale, le test<sup>63</sup> confirme à 95 % le développement des infrastructures de base et les nouveaux quartiers structurés comme les principaux indicateurs de renouveau urbain. En revanche, il n'est pas constaté de manière nette à travers des immeubles de business et de la propreté (tableau 21).

<sup>62</sup> Soit  $P_1$  la proportion des enquêtés qui constatent le renouveau de Kigali,  $P_2$  la proportion de ceux qui ne le constatent pas,  $H_0$  (Hypothèse nulle) :  $P_1=P_2$  contre  $H_1$  (Hypothèse alternative) :  $P_1 \neq P_2$ . La P- valeur trouvée permet de rejeter l'hypothèse nulle.

<sup>63</sup> Considérons que pour ces 4 indicateurs proposés  $H_0$  : les proportions de la constatation du renouveau pour chacun des indicateurs sont égales (oui = non),  $H_1$  : les proportions ne sont pas égales (oui  $\neq$  non). D'après la P- valeur,  $H_0$  est rejetée. Ainsi, le test est significatif au seuil de signification de 5% pour les indicateurs de nouveaux quartiers structurés et des infrastructures de base.

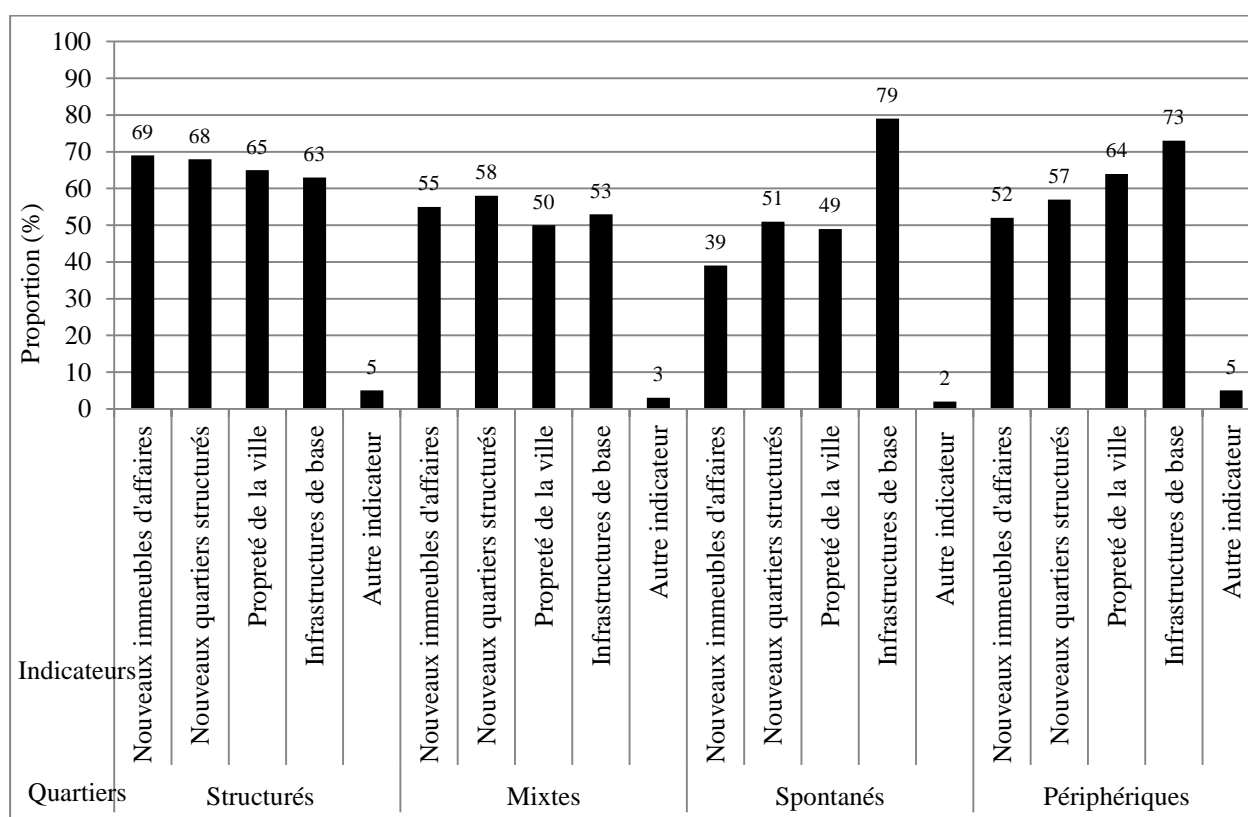
Tableau 21 : Niveau d'appréciation des indicateurs du renouveau urbain par les enquêtés

Indicateurs du renouveau urbain	Effectif =358		Pourcentage		P
	Oui	Non	Oui	Non	
Nouveaux immeubles d'affaires	171	187	48	52	0,428
Nouveaux quartiers structurés	199	159	56	44	0,039
Propreté de la ville	193	165	54	46	0,153
Infrastructures de base	260	98	73	27	0,000
Autres indicateurs non définis	11	347	3	97	0,000

Source : Notre enquête, 2012

Il peut arriver que l'un de ces indicateurs soit valable pour certains habitants et ne le soit pas pour d'autres. C'est pour cette raison que nous menons l'analyse de la situation au niveau des quartiers (figure 30, cfr aussi annexe 10.14).

Figure 30 : Appréciation des indicateurs du renouveau urbain par les enquêtés selon les quartiers



Source : Notre enquête, 2012

Cette figure montre que chacun a sa manière de juger le renouveau de Kigali. Ce jugement serait influencé par la façon dont les habitants profitent ou non de l'un ou l'autre de ces indicateurs. A titre d'exemple le développement des infrastructures de base est un indicateur qui prédomine dans les quartiers spontanés et périphériques qui sont moins viabilisés ou équipés par rapport aux quartiers mixtes et structurés. Globalement, mis à part d'autres indicateurs non définis, il est remarquable que les habitants des quartiers structurés qui s'intègrent dans la dynamique urbaine

apprécient tous les indicateurs à plus de 60 %, ceux des quartiers mixtes à plus de 50 % et ceux des quartiers périphériques à plus de 52 %. Pour les habitants des quartiers spontanés, 79 % apprécient le renouveau urbain à partir du développement des infrastructures de base et 51 % à partir de nouveaux quartiers structurés. 49 % signalent la propreté de la ville et 39 % les immeubles d'affaires.

Ce constat de nos enquêtés vient corroborer les points de vue de différentes personnes. En effet, sans toutefois minimiser ce constat de nos enquêtés pour certains indicateurs, il importe de souligner que le changement sur le plan morphologique est une réalité dans la ville de Kigali. A l'arrivée dans la ville, on est accueilli par plusieurs chantiers de construction, aussi bien de grands bâtiments que de maisons résidentielles, et une propreté remarquable (rare dans beaucoup de villes africaines) le tout faisant preuve d'une ville en régénération.

L'aménagement des espaces verts et l'hygiène dans les espaces publics confèrent à Kigali la réputation d'une ville propre. Aucun sachet plastique ne traîne dans les rues. Les sacs plastiques pour l'usage courant ont été remplacés, à des fins environnementales, par des sacs en papier. Les mesures rigoureuses interdisent de faire le commerce ambulancier d'aliments, ce qui affecterait l'hygiène commune. Des poubelles sont disséminées dans les endroits publics.

Les immeubles émergent au jour le jour le long ou à la jonction des principaux axes routiers. D'une façon particulière, tout le centre-ville où se concentrent les grands business (commerce, banques, compagnies d'assurances, etc.), de nombreuses institutions publiques et privées, nationales et internationales, est actuellement en cours de rénovation. Les nouveaux bâtiments commerciaux qui se développent dans les centres de commerce de Nyabugogo et de Gisozi, dénommé « Gakiriro » poussent à insister sur le rôle clé des coopératives dans le renouveau de Kigali. En fait, les gens s'organisent en coopératives et construisent les complexes commerciaux et ce mode d'organisation contribue à la restructuration rapide et remarquable de la ville (figure 31).

Le secteur des infrastructures de base est aussi en plein développement, particulièrement dans la partie urbanisée. Comme nous l'avons souligné dans le deuxième chapitre (point 2.3.3.), le niveau d'accès à l'eau potable et à l'électricité s'améliore. Le réseau routier est dense. Les axes principaux et secondaires sont asphaltés de même que la voirie de certains quartiers modernes. Elle reste cependant en terre battue dans d'autres quartiers modestes. De nouveaux bâtiments à usage collectif, comme ceux des universités, de l'administration, des marchés, des églises sont construits.

Nous ne nous attardons pas à tous ces indicateurs. Notre intérêt est surtout centré sur l'aspect résidentiel auquel nous consacrons la suite de ce chapitre.

Figure 31 : Nouveaux immeubles d'affaires et aménagement des espaces publics

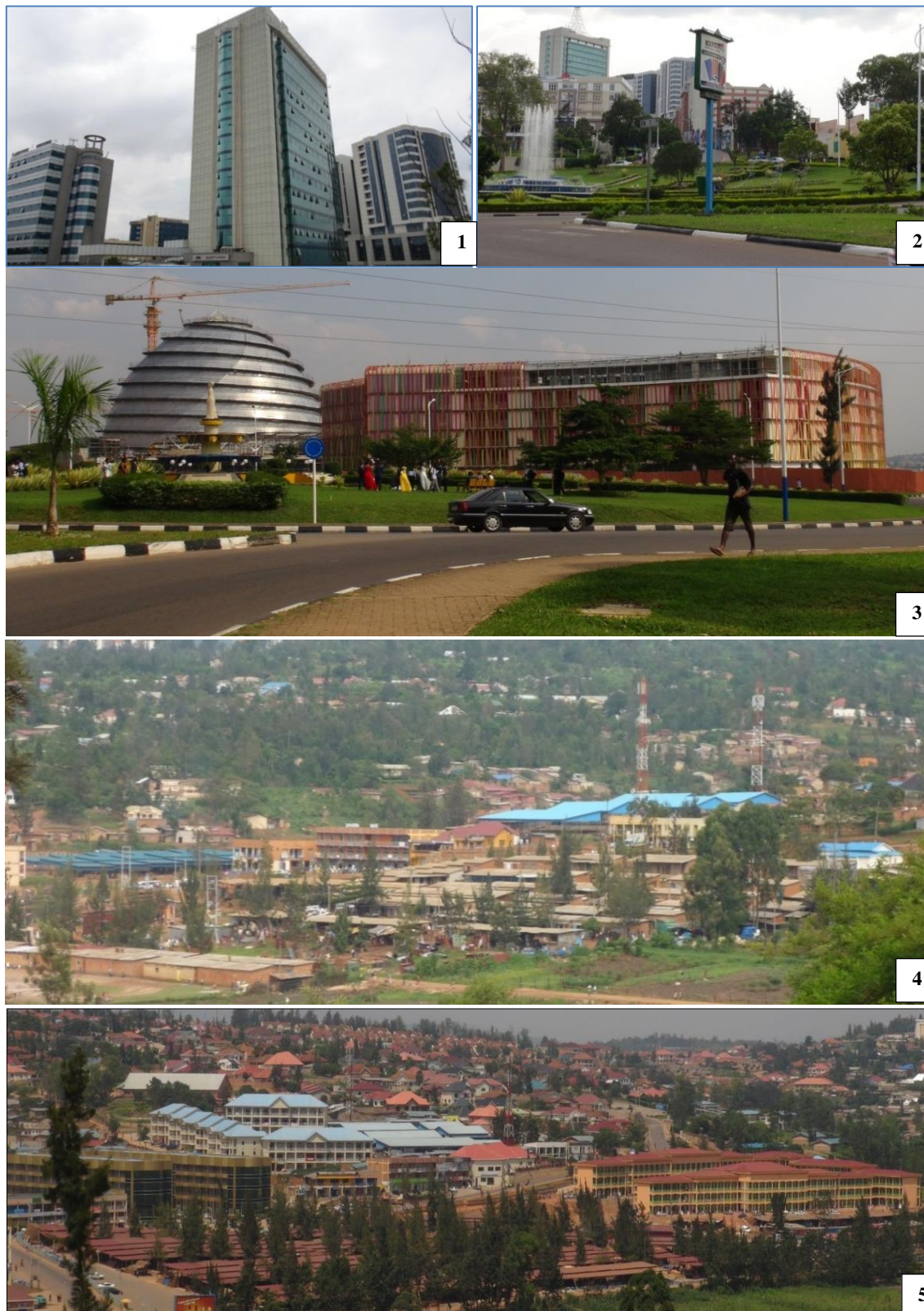


Photo : Manirakiza (octobre 2014)

Légende : 1. Grand pension Plaza, Ecobank, et Bank de Kigali ; 2. Rond-point du centre-ville, 3. Espace public (rond- point) et Kigali Convention center situés à Kimihurura ; 4 et 5 comparaison du commerce de Gakiriro en octobre 2011 (4) et en octobre 2014 (5).

## 5.2.2. L'analyse du renouveau sur le plan résidentiel

Sur le plan résidentiel, le renouveau se manifeste à partir de l'augmentation du nombre des quartiers structurés. La comparaison de ces quartiers par principales périodes d'urbanisation de Kigali (1907 à 1962, 1962 à 1990 et de 1990 à nos jours) permet de faire le point sur les changements en termes d'urbanisation survenus dans la période actuelle.

### 5.2.2.1. L'augmentation en nombre des quartiers structurés

Sur 127 quartiers résidentiels que nous avons identifiés lors de l'étude descriptive des quartiers résidentiels de Kigali, 23 sont structurés, 33 sont mixtes et 71 sont spontanés (tableau 22)

Tableau 22 : Nombre de quartiers urbains par période d'urbanisation

Quartiers par strates	Période d'urbanisation			Total
	1907– 1962	1962 – 1990	1990 – 2015	
Structurés	2	2	19	23
Mixtes	5	18	10	33
Spontanés	8	37	26	71
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>127</b>

Source : Notre enquête, 2011 - 2014

Selon leur période de création, on constate que la majorité des quartiers structurés (19, soit 83 %) ont été urbanisés après 1990, ce qui dévoile un changement positif en termes de renouveau urbain dans sa dimension résidentielle. La grande part des quartiers mixtes et spontanés datent de 1962 à 1990. Seulement 15 quartiers datent de la période coloniale dont plus de la moitié sont spontanés.

### 5.2.2.2. Les facteurs d'augmentation des quartiers structurés depuis 1990

La création à grande échelle de nouveaux quartiers structurés est le résultat des dispositifs d'aménagement urbain. Il s'agit, en plus du renforcement des normes de construction, de la production en quantité des zones d'habitations à travers des lotissements publics et l'apparition des investisseurs immobiliers privés dans le domaine d'aménagement urbain.

Sur 19 quartiers structurés, le système de lotissement public en a produit 14 : Amakawa, Batsinda, Bibare, Gacuriro, Gishushu, Juru, Kabizoza, Kagara, Kagarama, Kibagabaga, Kigarama, Niboye, Nyarutarama et Taba. Le reste des quartiers a été produit par les aménageurs privés : Estate 2020 Gacuriro, Hillside Estate Kabuga, Kagunga Estate, Real Estate Masaka et Stip Estate Gisozi. A part ces quartiers structurés, les quartiers mixtes de Kimironko, Gashyushya, Zindiro, Nyagasozi et Nyarugunga s'installent en grande partie sur des sites produits dans le cadre de lotissements publics.

### **A. Les lotissements publics et la volonté d'organisation de l'habitat**

Après l'extension de la ville en 1990, quelques lotissements publics ont été créés dans les anciennes zones périphériques intégrées en ville, notamment à Remera et Kicukiro. Ces parcelles formelles étaient cependant insuffisantes face à la forte demande, particulièrement après 1994 suite à l'explosion démographique occasionnée par des rapatriements en masse. En s'attaquant au problème du logement qui était crucial durant cette période, le nouveau régime a manifesté une volonté politique de restructurer l'habitat urbain<sup>64</sup>. Les opérations dans ce cadre consistaient à produire en quantité les parcelles à bâtir et à les distribuer aux bénéficiaires en les obligeant à construire en dur. Le programme TTP, qui a produit la grande part de nouveaux quartiers structurés, s'inscrit dans ce cadre.

Des lotissements publics ont été intensivement créés à partir de 1996. On se référait au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1982 qui avait été révisé en 1989. Ce schéma a été actualisé en 2001 suite à la croissance brusque de la ville et de son extension en 2000. Trois objectifs sur cinq de ce nouveau schéma se rapportaient à l'organisation de l'habitat :

- la réalisation de nouveaux lotissements et l'attribution de parcelles à caractère résidentiel, commercial, social et touristique sur l'espace nouvellement incorporé au périmètre urbain ;
- l'assainissement de la ville pour trouver une alternative aux problèmes des "autochtones" de Kigali qui, après l'expropriation de leur propriété, manquent de logement en rapport avec les moyens dont ils disposent ;
- la construction de maisons de bas standing et le développement des sites de maisons de moyen standing dans les quartiers de la périphérie de la capitale. Dans le but de générer des ressources, l'aménagement de parcelles de haut standing ;
- la réalisation de routes, de ponts et de canalisations pour les eaux de pluie et eaux usées ;
- la limitation de l'afflux du trafic automobile dans la capitale rwandaise afin de créer une nouvelle ville pour les piétons uniquement (Twahirwa, 2006).

En marge de ce schéma de 2001, nombre de lotissements ont été réalisés dans différents secteurs comme Gisozi, Kinyinya, Niboye, Kagarama, Gikondo, Remera... Quelques promoteurs immobiliers privés ont bénéficié de ces parcelles produites à travers le lotissement public pour aider l'autorité urbaine à les distribuer et suivre les travaux de leur construction. C'est l'exemple de la Coopérative GOBOKA sur le site de Kibagabaga. Egalement, le Stipp Estate communément connu comme « *Chez Kaposho* » à Gisozi a été construit dans ce cadre.

Le développement de l'habitat revient également parmi les objectifs du KCMP mais on mise cette fois-ci sur le rôle du secteur privé. Comme évoqué plus haut, il est prévu 1.744

---

<sup>64</sup> Cet avis est partagé par plusieurs enquêtés, notamment ceux des quartiers structurés à l'instar de Estate 2020 Gacuriro et Kagarama.

hectares qui seront affectés à l'habitat structuré et les plans spécifiques pour quelques zones résidentielles comme Kinyinya, Niboye et Masaka ont été élaborés. Les travaux sont déjà en cours à Kinyinya.

### **B. Le rôle des acteurs privés dans l'aménagement urbain**

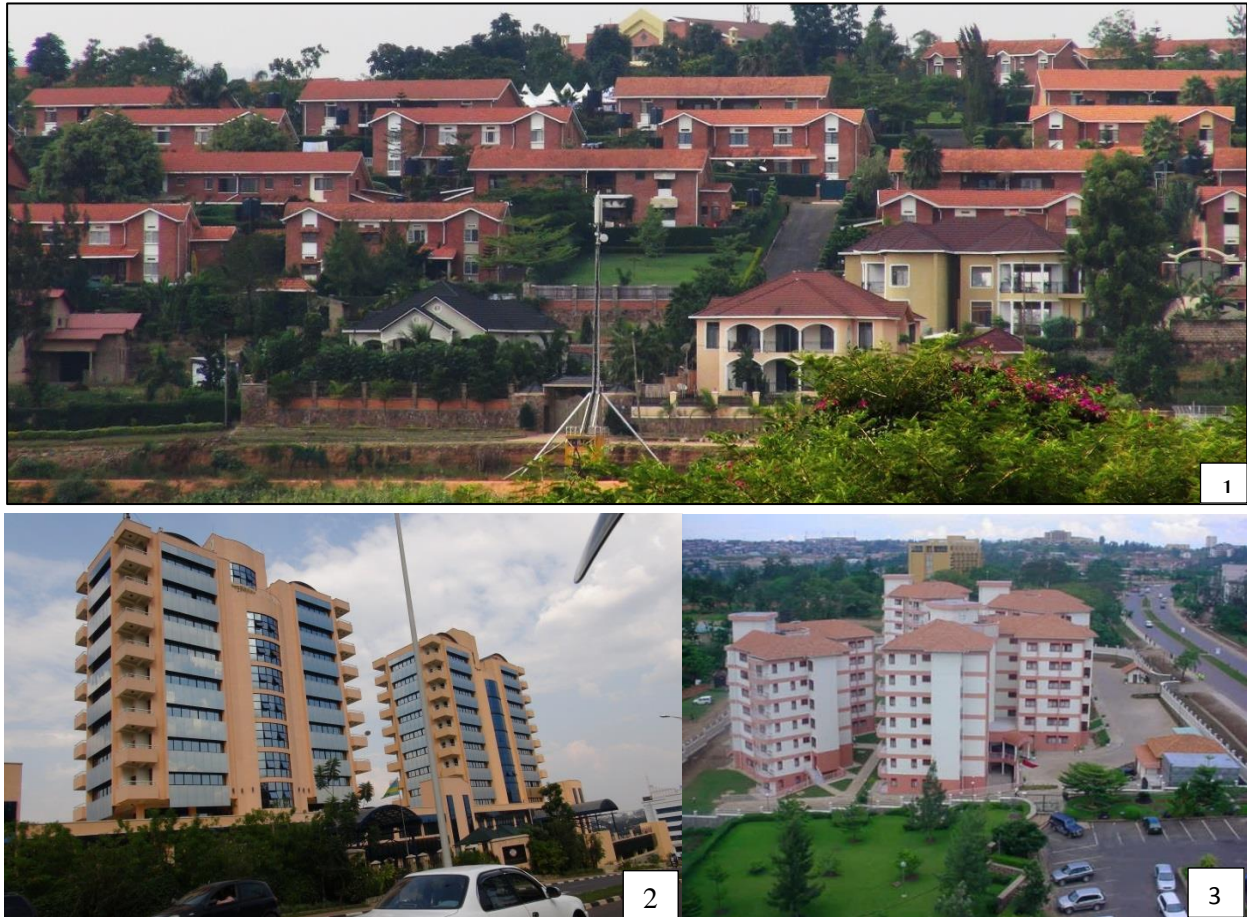
Depuis l'arrêt du programme TTP en 2004, l'autorité publique ne s'investit plus jusqu'à la viabilisation et la distribution des parcelles. Elle se limite à la supervision et à la coordination de ces activités d'aménagement qui ont été laissées aux privés. Différents « *Estates* » de haut standing que réalisent ces investisseurs privés marquent le renouveau de Kigali. Citons à titre d'exemple l'Estate 2020 Gacuriro et Umucyo Estate construits par RSSB, Hilside Estate Kabuga construit par Real Constructors Ltd, Kibagabaga Sunset Villas Estate par Thomas & Piron Grands Lacs, etc. Certains de ces lotissements privés s'identifient comme quartiers entiers, mais plusieurs autres s'intègrent dans des quartiers structurés déjà existants.

#### **Encadré 2 : La contribution de RSSB au renouveau urbain**

Le RSSB (Rwanda Social Security Board, ancienne Caisse Sociale du Rwanda) est le grand partenaire de la ville de Kigali pour l'aménagement urbain. Il investit 30 % des épargnes des contribuables. Depuis la fin de la guerre, il a réalisé deux grands lotissements résidentiels situés à Kinyinya : l'Estate 2020 Gacuriro qui comprend 300 bâtiments jumelés, soit 600 ménages et Umucyo Estate constitué de 120 bâtiments jumelés. Il a construit des appartements à Kacyiru, « *Kacyiru Executive Apartments* » et plusieurs immeubles d'affaires dans les grandes villes du pays. On en dénombre 6 dans la ville de Kigali : 3 *Pension Plaza*, un par chaque district urbain, le « Grand Pension Plaza » au centre-ville et deux tours dans la cellule Ubumwe (RSSB Tower I et II). Plusieurs projets sont en cours : la construction de 4 complexes commerciaux et une troisième tour (RSSB Tower III) dans la cellule Ubumwe, le projet de « *Vision City* » à Kinyinya de 4.500 logements sur 157 ha, le projet de Kinyinya Estate de 3.700 logements sur 1000 ha et le projet de Batsinda Estate de 380 logements sur 11 ha. Le district de Kicukiro a mis à sa disposition le site de Gahanga et le district de Nyarugenge les deux sites de Kinyinya et Karama pour construire des logements abordables. Il importe de souligner que jusqu'en 1994, la Caisse Sociale du Rwanda n'avait construit que le Telecom House comme seul immeuble à la hauteur de ceux qu'il construit actuellement dans la ville de Kigali<sup>65</sup>.

<sup>65</sup> Entretien avec un responsable à la RSSB le 11/12/2013.

Figure 32 : Quelques réalisations de la RSSB comme investisseur immobilier



Photos 1 et 2 : Manirakiza (octobre 2014),

Photo 3. <https://www.google.be/search?q=kacyiru+executive+apartments+rwanda&tbm> (07/01/2015).

Légende : 1. Estate 2020 Gacuriro ; 2. RSSB Tower I et Tower II ; 3. Kacyiru Executive Apartments

Il importe de souligner que malgré l'augmentation des quartiers structurés qui marquent le renouveau urbain, la maîtrise urbaine laisse à désirer. Le rythme de création des quartiers spontanés dépasse le rythme de création de ces quartiers structurés. L'analyse globale des quartiers résidentiels créés depuis 1990 fait état d'une modernisation urbaine en difficulté.

### 5.2.2.3. L'analyse des quartiers résidentiels de 1990 à nos jours

L'étude des quartiers montre la proportion importante de quartiers spontanés, soit 47 % contre 35 % pour les quartiers structurés et 18 % pour les quartiers mixtes. La prolifération des quartiers spontanés et la périurbanisation sont réellement préoccupantes (tableau 23).



Tableau 23 : Quartiers résidentiels créés depuis 1990 à nos jours

Distribution et caractéristiques		Quartiers par strates				Total	
		Structurés	Mixtes	Spontanés	Périphériques	Effectif	%
Quartiers par <i>district</i> actuel	Gasabo	14	6	12	-	32	53
	Kicukiro	5	4	5	-	14	23
	Nyarugenge	0	0	9	-	9	15
	Bugesera	-	-	-	1	1	2
	Kamonyi	-	-	-	1	1	2
	Rulindo	-	-	-	1	1	2
	Rwamagana	-	-	-	2	2	3
	Total	19	10	26	5	60	100
Quartiers par <i>période</i> de début de leur occupation	1990-1995	2	2	5	-	9	15
	1996-2000	8	4	11	-	23	38
	2001-2005	3	2	8	-	13	22
	2006-2010	6	2	2	5	15	25
	Total	19	10	26	5	60	100
Quartiers par <i>milieu d'habitat</i> à leur occupation	Périphérique	0	6	13	5	24	40
	Urbain	19	4	13	0	36	60
	Total	19	10	26	5	60	100

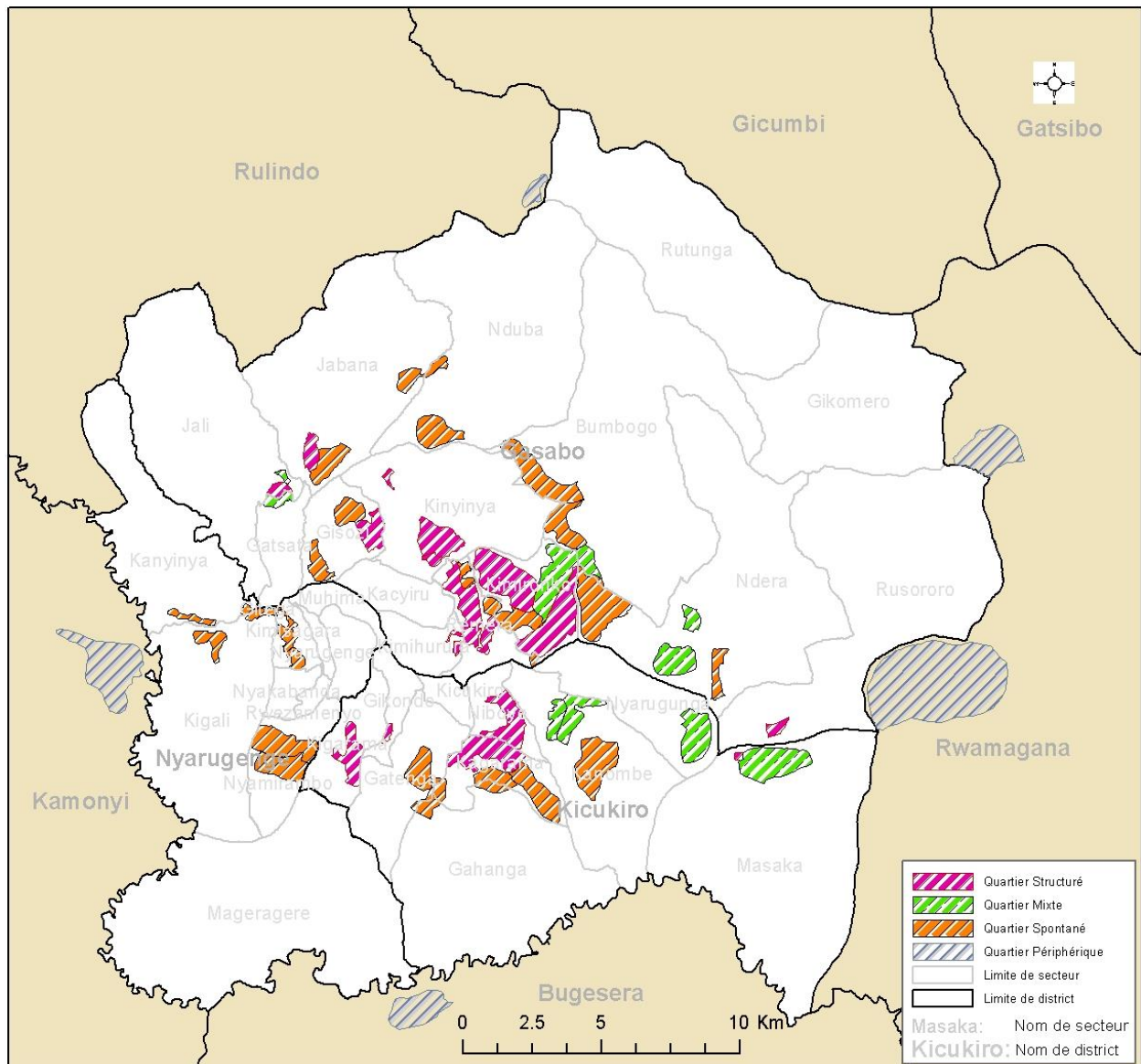
Source : Notre enquête, 2011 - 2015

### A. Distribution des quartiers par strate et par district

Il ressort du tableau 23 et de la figure 33 que plus de la moitié des quartiers créés depuis 1990 se situent dans le district de Gasabo (53 %). Ce district s'étend vers le Nord et l'Est sur des topographies à faibles pentes plus favorables à l'habitat par rapport à d'autres districts. Toutes les catégories de quartiers y sont représentées. Aucun quartier structuré n'a été créé dans le district de Nyarugenge. Ce district qui abrite le centre d'affaires est entouré par les vieux quartiers spontanés. Son extension est bloquée par le versant du mont Kigali difficilement aménageable. Les nouveaux quartiers spontanés se sont installés sur ce versant et d'autres en direction de Butamwa. Pour le district de Kicukiro, c'est depuis peu que les zones situées au-delà de la succession des collines de Nyanza, Rebero et Nyarurama commencent à attirer les gens. Auparavant, l'urbanisation s'effectuait sur les versants opposés au centre urbain de Nyarugenge. Les quartiers périphériques se créent dans tous les districts qui entourent la ville de Kigali à l'exception de Gicumbi séparé de Kigali par le lac Muhazi.

La figure 33 permet de constater une dispersion et un côtoiement par endroits des quartiers spontanés, structurés et mixtes, ce qui traduit une urbanisation non organisée. Une petite bande de concentration des quartiers structurés se démarque dans la partie centrale de la ville. Ils sont encerclés par des quartiers spontanés et vers le sud-est par les quartiers mixtes. Bref, la figure fait état de la fragmentation spatiale de Kigali.

Figure 33 : Distribution des quartiers créés depuis 1990 par strate et par district



Source : Carte élaborée par l'auteur

### B. Période d'occupation intensive du quartier

Beaucoup de quartiers ont été créés après 1995. Le tableau 23 révèle que 9 quartiers ont été habités entre 1990 et 1995, dont 5 créés dès le rapatriement des réfugiés en 1994 et 1995. On dénombre 23 quartiers qui datent de 1996 à 2000, période de lotissements intensifs. Ils se répartissent en 8 quartiers structurés, 4 quartiers mixtes et 11 quartiers spontanés. Ces nouveaux quartiers structurés qui émergeaient en quantité dévoilaient l'urbanisation formelle, mais l'occupation spontanée de l'espace ne l'a pas permis. Pendant cette période, 5 quartiers spontanés et 3 quartiers mixtes ont été créés dans les zones périphériques.

Depuis 2001, le nombre des quartiers spontanés baisse à la suite du renforcement des règles d'urbanisme conformément au plan de 2001, mais la périurbanisation se maintient. Le nombre de quartiers spontanés baisse de 11 à 8 (dont 5 créés dans la périphérie) pendant la

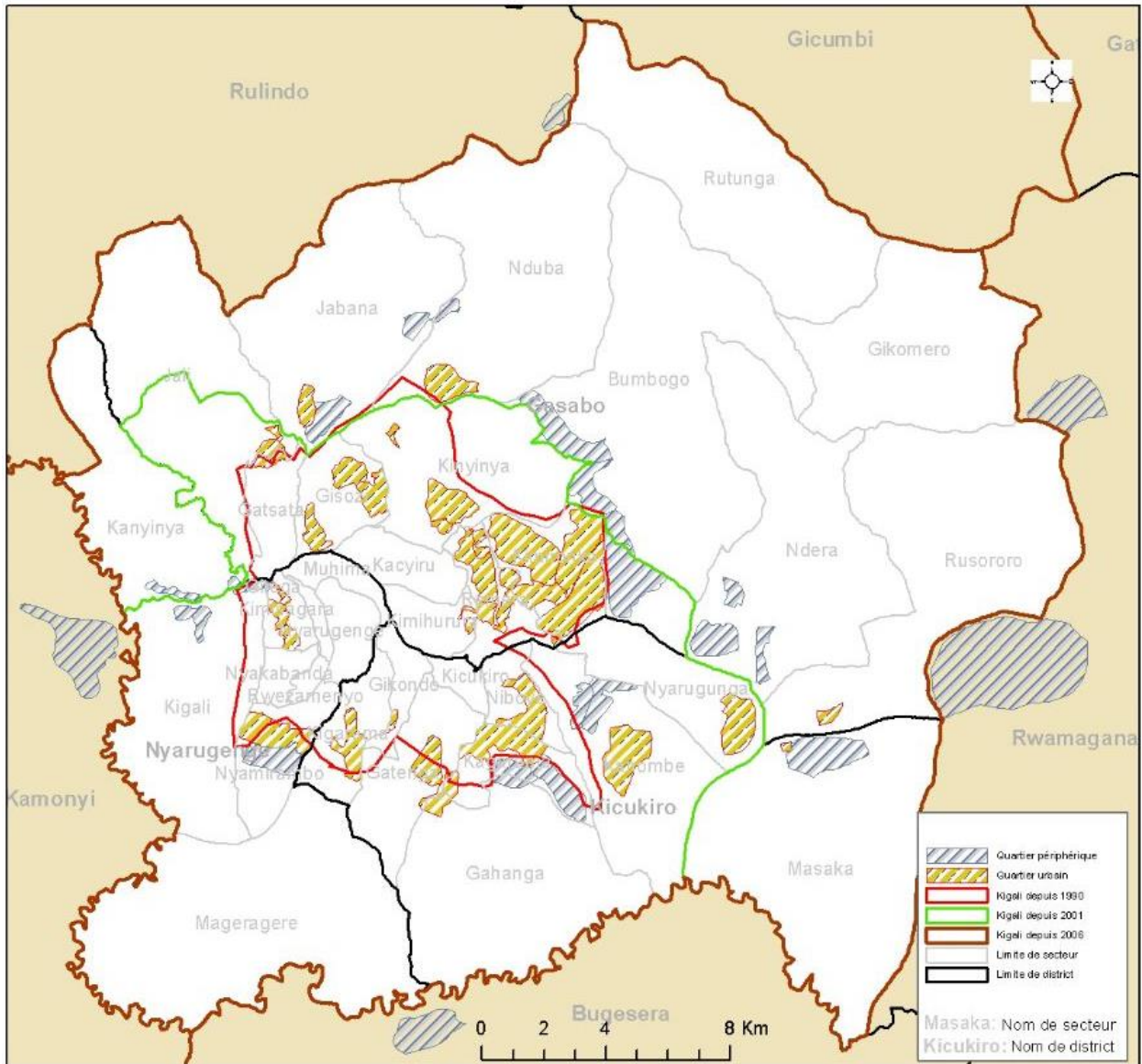
période de 2001 à 2005 et ils ne sont plus que 2 pendant la période de 2006 à 2010. On constate aussi la baisse du rythme de création de quartiers structurés durant cette première période (3 quartiers) et leur augmentation dans la seconde (6 quartiers). L'arrêt des lotissements intensifs en 2004 et la grande mobilisation des investisseurs immobiliers privés conformément au KCMP sont imputables à ce changement.

Actuellement, on n'assiste plus à la création de nouveaux quartiers au sein de la ville comme dans les 2 dernières décennies, mais plutôt à leur densification par de petits lotissements formels privés. Les nouveaux quartiers se développent dans les périphéries urbaines (5 quartiers depuis 2007). Cependant, les quartiers spontanés qui encerclent la zone urbaine consolidée se densifient et s'étalent vers les bandes contiguës des secteurs à caractère rural. Ceci a lieu, par exemple, dans les endroits (et secteur respectif) de Birembo, Kinyaga et Musave (Bumbogo), Karembure (Gahanga), Bweramvura et Nyacyonga (Jabana) Kanyinya et Nzove (Kanyinya), Gakorokombe et Busanza (Kanombe).

### **C. Localisation des quartiers à leur création**

La localisation des quartiers au début de leur occupation permet d'observer le processus de périurbanisation. La figure 34 montrent que 24 des 60 quartiers, soit 42 %, ont été créés en dehors des limites officielles urbaines. Plus de la moitié (13 quartiers) sont spontanés. A part les 5 quartiers périphériques actuels, les 19 autres ont été intégrés dans la ville lors de son extension officielle : 8 quartiers spontanés et 5 quartiers mixtes en 2000 et 6 quartiers dont 1 mixte et 5 spontanés lors de la réorganisation administrative de 2005.

Figure 34 : Localisation des quartiers à la période de leur occupation intensive



Source : Elaborée par l'auteur

Cette figure montre que plusieurs quartiers ont été créés au-delà des limites urbaines de 1990. Elle montre également comment les quartiers périphériques étaient continuellement intégrés dans le territoire officiel de la ville lors de son extension en 2000 et en 2005. Ainsi, on constate que la ville s'agrandit par intégration des quartiers périphériques.

Brièvement, cette analyse descriptive des quartiers de Kigali montre que les quartiers spontanés et périphériques se développent avec la même ampleur que les quartiers structurés.

### Conclusion

Dans un contexte de modernisation urbaine, des dispositifs d'urbanisation ont été développés et d'autres renforcés pour maîtriser l'urbanisation. Ces dispositifs ont produit des résultats observables à partir de différents indicateurs : nouveaux immeubles de grande hauteur, ville propre, infrastructures de base et quartiers résidentiels structurés.

En revanche, sur le plan résidentiel, l'observation des types et du processus de création des quartiers résidentiels amène à souligner que la perfection est encore très loin vu l'ampleur de l'urbanisation spontanée. En effet, malgré l'augmentation des quartiers structurés, la prolifération des quartiers spontanés n'épargne aucun district urbain. En outre, la périurbanisation ne s'estompe pas. Si nous avons considéré les 5 quartiers périphériques dans notre analyse, c'est parce qu'ils sont les plus importants en termes d'habitat. Mais il existe d'autres poches périurbaines où s'orientent les émigrants urbains que nous n'avons pas toutes inventoriées. C'est l'exemple de Nyakariro où se sont concentrés les expropriés de Kimicanga ou des zones de Nkoto, Kigese, Karwa, etc.

Ce mode d'urbanisation pose problème. Normalement, la maîtrise urbaine nécessite une planification harmonieuse qui prend en considération différents paramètres, notamment économiques et sociodémographiques, pour promouvoir les conditions d'existence des urbains et faciliter leur intégration en ville. Dans le contexte de Kigali, la création des quartiers spontanés et périphériques de cette ampleur augure la défaillance des dispositifs d'urbanisation. Ce processus d'urbanisation à la fois formelle et spontanée en est le résultat. Le chapitre suivant s'intéresse à cette problématique d'urbanisation spontanée. Il analyse dans quel cadre les dispositifs d'urbanisation en sont les facteurs.

## **Chapitre 6. La problématique de l'urbanisation spontanée**

### **Introduction**

Normalement, l'urbanisation consiste à aménager le territoire avant son occupation. Cependant, les difficultés d'accès au logement dans un cadre formel pour la majorité des urbains contribuent à l'inapplicabilité de ce principe de l'urbanisme qui précède l'urbanisation, d'où l'urbanisation spontanée. Comme dans la ville de Kigali, l'habitat devance l'installation des infrastructures et celles-ci finissent par être ignorées car le dédommagement des populations pour mettre en place ces infrastructures coûterait cher. La grande part des logements se produit à travers la filière informelle dans la ville ou dans ses périphéries, ce qui donne lieu aux quartiers spontanés et périphériques.

Cette problématique constitue le point central de ce chapitre qui analyse ce défi de l'urbanisation spontanée à Kigali qui se produit au moment où la ville se modernise. Concrètement, ce chapitre doit répondre à cette question : « Dans quelles mesures, les dispositifs d'urbanisation qui contribuent à cette modernisation influencent-ils l'occupation spontanée de l'espace » ? Il part de l'hypothèse que les habitants qui ne se conforment pas aux exigences urbanistiques s'installent dans les quartiers spontanés et périphériques.

Nous analysons ce postulat grâce aux données empiriques quantitatives et qualitatives. Les données quantitatives serviront fondamentalement dans la première section de ce chapitre qui décrit la question d'accès au logement comme facteur d'occupation spontanée de l'espace. Pour tester notre hypothèse, nous recourons au test du Khi-carré quand il est applicable. Les données qualitatives concernent les points de vue de nos informateurs lors de nos entretiens et la discussion des cas spécifiques observés sur le terrain. Elles seront largement exploitées dans la deuxième section en discutant l'impact des dispositifs d'urbanisation sur l'occupation spontanée de l'espace.

### **6.1. La question d'accès au logement au centre des enjeux d'urbanisation**

#### **6.1.1. Les difficultés d'accès au logement**

Le logement est l'un des problèmes embarrassants dans la ville de Kigali. Il incombe au manque de structure administrative publique qui agirait comme observatoire de l'évolution des besoins, du changement et de l'adaptabilité. Les prix des maisons, des parcelles et des loyers sont objets de spéculation selon la volonté du propriétaire ou en fonction du rapport de l'offre et de la demande.

La situation du logement social est préoccupante. En 1975, la Caisse hypothécaire du Rwanda (CHR) fut créée pour produire des logements sociaux. L'évaluation de ses performances durant ses vingt ans d'existence, jusqu'en 1995, montre qu'elle n'avait construit que 300

habitations occupées par des fonctionnaires de l'Etat. La CHR finançait la construction des maisons groupées pour les classes aisées à travers des procédures de vente à crédit ou de location-vente (Pérouse de Montclos, 2000, p.5). Pour renforcer ce domaine qui était en difficulté, la CHR fut transformée en Banque de l'habitat du Rwanda (BHR). Celle-ci avait pour mission d'octroyer des crédits-logements aux fonctionnaires du secteur public et aux employés du secteur privé. En une dizaine d'années d'existence, de 1995 à 2006, seules quelque 200 personnes ont bénéficié de ces crédits-logements (Twahirwa, 2006).

A part le logement social, il existe deux autres démarches officielles d'appropriation du logement dans la ville de Kigali. Elles consistent en l'acquisition d'une parcelle viabilisée dans un lotissement cadastral et l'auto-construction d'une habitation selon ses moyens ou son épargne privée. Le logement est aussi acquis via l'achat direct ou la location-vente auprès des investisseurs privés à travers le système de crédit immobilier. Cette deuxième option est pratiquée par les ménages à haut revenu pouvant disposer d'environ un montant de plus de 50 millions de Frw pour accéder à une maison. Ainsi, l'accès légal au logement se fait quasiment par auto-construction grâce à l'épargne privée ou au crédit bancaire.

Néanmoins, chacune de ces deux options formelles présentent ses défis. D'une part, les faibles revenus des ménages ne leur permettent pas de faire une épargne alors même qu'ils couvrent difficilement leurs besoins de première nécessité. D'autre part, le crédit bancaire est exclusif. Seuls les salariés réguliers peuvent accéder à un crédit, éventuellement sous forme d'avance sur salaire. Le montant de ce crédit remboursable en quatre ans varie selon le salaire et la banque, soit de huit à douze mensualités du salaire. Ce montant est insuffisant pour construire ou acheter une maison durable aux standards formels. Pour les non-salariés ou ceux qui souhaitent de gros montants, l'accès au crédit exige une hypothèque. Or, seuls les ménages qui disposent d'un revenu mensuel d'au moins 900.000 Frw ont accès au financement hypothécaire. Leur proportion est de 9 % dans la ville de Kigali et 3,8 % de la population Rwandaise (CoK, 2012).

Toutes ces contraintes compliquent l'accessibilité aux logements ou leur production. Le taux de provision de logements est très déficitaire par rapport à la demande. De 3.000 à 4.000 logements par an en 1995, les services d'urbanisme projetaient cette demande à 10.330 logements durant la décennie 2000 et 15.770 logements pour un million de la population que Kigali aurait dû héberger en 2010 (MINITRAPE, 1995, p.45). L'étude menée en 2012 par la Ville de Kigali conjointement avec le Rwanda Housing Authority (RHA) et le MINECOFIN a évalué à 223.000 unités de logements disponibles. Seulement 19 % (42.710) de ces logements sont en bon état, 32 % (71.487) nécessitent d'être rénovés et 49 % (108.803) sont en mauvais état, donc à remplacer. La demande pour les 10 ans à venir serait de 458.265 logements. C'est-à-

dire la rénovation de 114.197 logements et la construction de 344.068 nouveaux, soit environ 35.000 logements chaque année. Par ailleurs, le marché immobilier formel actuel ne produit que 1.000 logements par an dont 28 % d'appartements et 72 % de maisons individuelles (CoK, 2012). Le reste se produit par voie informelle, ce qui explique la prédominance des quartiers spontanés.

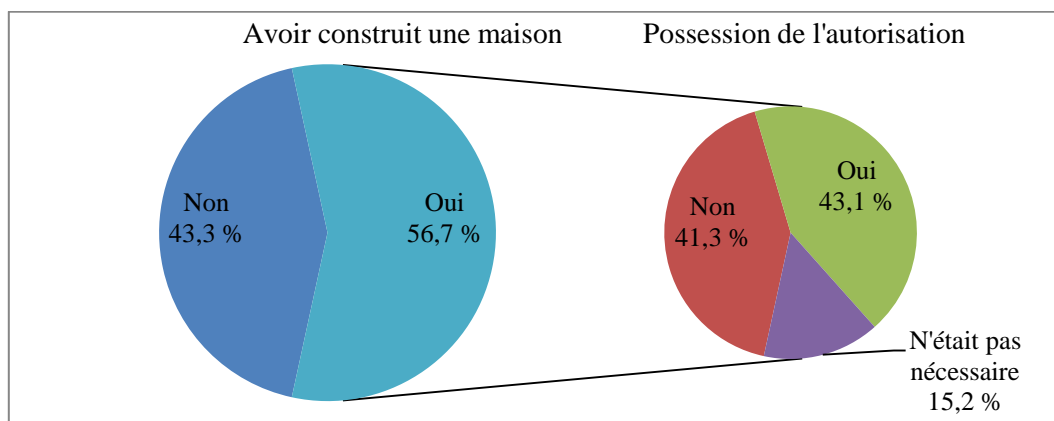
En bref, la question du logement comme facteur d'urbanisation spontanée se résume de la manière suivante : face au grand besoin de se doter de leur propre maison, beaucoup de ménages sont en pratique exclus des deux modalités formelles d'accéder au logement que nous venons d'expliquer. Ils recourent aux alternatives informelles principalement à travers l'auto-construction. La recherche des conditions favorables de production de logement provoque des mobilités fréquentes qui amplifient l'urbanisation spontanée. En fait, des ménages se dirigent essentiellement vers les quartiers non structurés où ils inventent des stratégies de construction par voie irrégulière. C'est dans cette perspective que nous allons démontrer comment ce processus de production de logement se répercute sur l'occupation de l'espace.

### 6.1.2. L'interaction entre la production de logements et l'occupation de l'espace

En se servant des données de notre enquête, nous analysons cette interaction à partir de trois principaux facteurs, à savoir : l'appropriation du logement, la mobilité entre les quartiers de résidence et les causes et mécanismes d'occupation spontanée de l'espace.

Notre enquête nous a montré que beaucoup de ménages construisent leurs logements sans autorisation de bâtir. Sur 360 ménages enquêtés, 204 soit 57% ont déclaré avoir construit une maison dans la ville de Kigali ou dans sa périphérie. De ces 204 ménages, seulement 41,7 % ont construit avec autorisation et 43,1 % n'en avaient pas comme on le constate dans la figure 35. Pour 15,2 % l'autorisation n'était pas nécessaire. C'était notamment dans les quartiers périphériques avant leur intégration dans le périmètre urbain.

Figure 35 : Proportion de construction d'une maison en possession ou pas de l'autorisation



Source : Notre enquête, 2012 (Question B2 et B3 de la section III, annexe 6).



Auparavant, on n'exigeait pas d'autorisation pour construire dans la périphérie. C'est depuis récemment (2008-2010) qu'on a commencé à l'exiger dans certains sites périphériques aménagés comme Runda et Muyumbu.

Il convient de rappeler que l'autorisation de bâtir est officiellement donnée au niveau du district et pour les parcelles localisées dans les sites viabilisés. Aucune autorisation n'est donc octroyée pour construire dans un quartier spontané. Cependant, par voie abusive de la procédure ou par corruption, il arrive qu'une autorité dans les instances de base (secteur et cellule) ou un élu local (au niveau du village) admette la construction sur un site non autorisé. Cela signifie que parmi les 41,7 % qui affirment posséder l'autorisation lors de la construction, certains ne l'ont pas fait selon les procédures officielles, à l'instar de ceux qui ont construit dans les quartiers spontanés.

#### **6.1.2.1. L'appropriation du logement**

L'analyse du mode d'appropriation du logement comprend deux points : le statut d'occupation du logement et la voie d'appropriation du logement.

##### **A. Le statut d'occupation du logement**

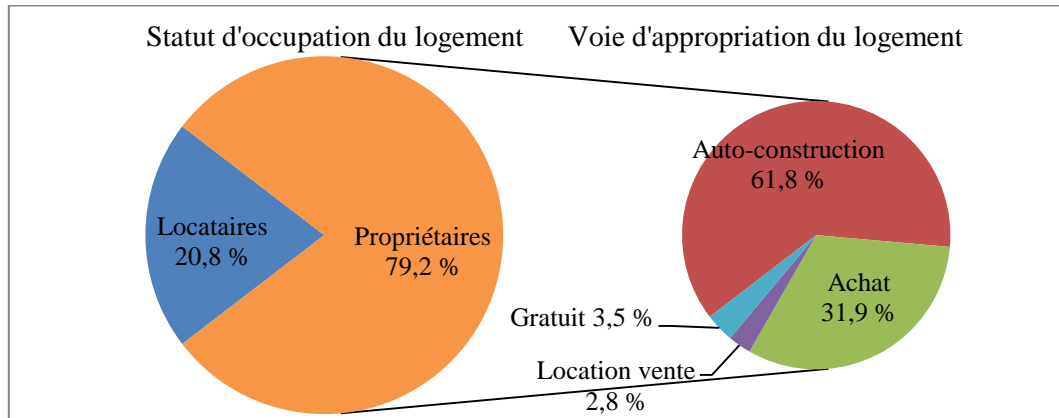
D'après nos données empiriques, l'analyse du statut d'occupation des unités d'habitation révèle la proportion élevée d'appropriation du logement. La figure 36 montre que 79,2 % sont propriétaires de leur logement contre 20,8 % locataires. La grande part des ménages des quartiers périphériques vivent dans leur propre maison, soit 98,2 % contre 83,9 %, 70,0 % et 74,3 % respectivement pour les quartiers structurés, mixtes et spontanés (cfr annexe 10.4).

Le grand besoin d'appropriation du logement est principalement lié à l'insécurité sociale, fondamentalement l'instabilité d'emploi. La garantie du travail est incertaine au Rwanda. Des réformes récurrentes dans les structures administratives et dans la fonction publique aboutissent aux réaménagements et à la suppression de beaucoup d'emplois. Les résiliations de contrats d'emploi sont quelque chose de très régulier dans les services privés. Or, il n'existe pas d'indemnité de chômage, à tel point qu'on se retrouve dans des conditions de vie difficiles après avoir perdu un emploi. La situation est plus dure si le ménage ne dispose pas de son propre logement. Bien qu'il soit naturellement un besoin fondamental, l'appropriation du logement devient une priorité extrême quand on décroche un emploi, ceci, en prévision de ces situations inopportunes. A cela s'ajoute l'habitude pour un Rwandais de vivre dans sa propre maison. Non seulement cela lui donne la sécurité mais aussi la considération dans la société. La location qui dure longtemps est mal appréciée<sup>66</sup>.

---

<sup>66</sup> Discussions des participants au séminaire-atelier du 15/10/2014.

Figure 36 : Mode d'occupation et voie d'appropriation du logement



Source : Notre enquête, 2012 (Question A 7 et A8, section II, annexe 6)

### B. La voie d'appropriation du logement

L'appropriation du logement se fait majoritairement par voie d'auto-construction. La figure montre que 61,8 % de propriétaires de logement (soit 285 ménages) l'ont eu par cette voie contre 31,9 % par achat. Par quartiers, la proportion d'auto-construction est plus élevée dans les quartiers périphériques (80,0 %), mixtes (78,6 %) et même spontanés (60,7 %) par rapport aux structurés (36,5 %). Les habitants des quartiers structurés préfèrent acheter des maisons non seulement parce qu'ils ont un revenu élevé mais aussi parce qu'ils disposent d'autres modalités d'accéder aux logements notamment le crédit immobilier auprès des investisseurs privés : achat (46 %) ou vente-location (15 %) (cfr annexe 10.5).

Selon notre enquête, les habitants des autres quartiers préfèrent l'auto-construction par rapport à l'achat. En effet, acheter une maison coûte très cher à cause du taux d'intérêt très élevé chez les investisseurs immobiliers (cfr 6.2.4.). En plus, on doute de la durabilité de cette maison construite par autrui. Par contre, l'auto-construction présente des avantages. On construit selon son propre plan et les matériaux à sa portée. Il y a également moyen de construire progressivement, étape par étape, selon la disponibilité des moyens financiers. Il est possible aussi d'habiter la maison prématurément et de finaliser les travaux progressivement, ce qui contribue à accéder au logement dans des meilleurs délais. De leur côté, les maçons construisent leurs propres maisons, notamment dans les quartiers spontanés, plutôt que de les acheter.

Ces avantages de l'auto-construction peuvent contribuer à l'amplification de l'occupation spontanée de l'espace dans le sens où plusieurs ménages migrent vers les quartiers où les conditions de constructions sont favorables. Ceci nous amène à analyser la mobilité des ménages au sein des quartiers.

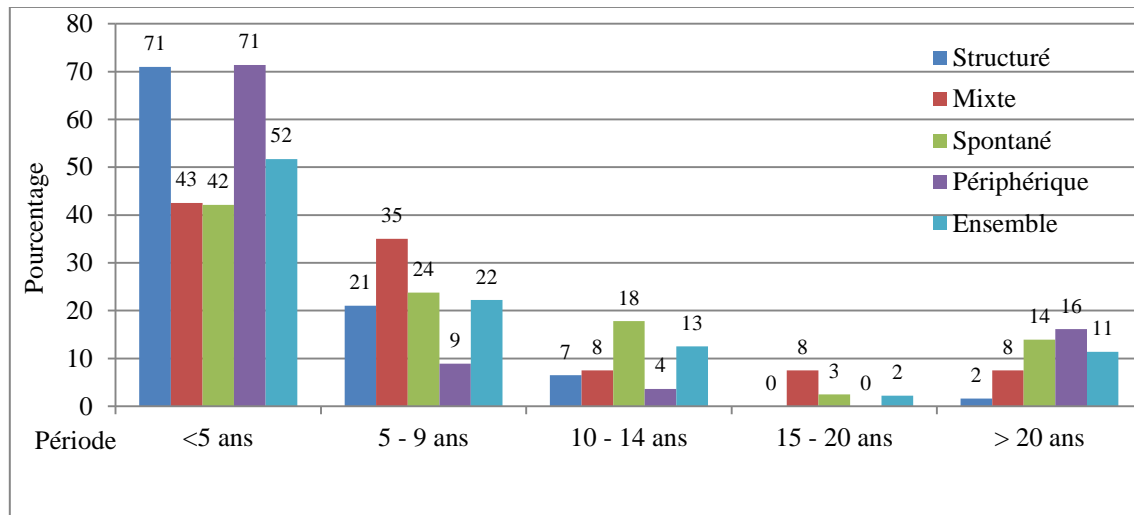
### 6.1.2.2. La mobilité entre les quartiers de résidence

L'analyse de la mobilité à partir des données de notre enquête porte sur la durée de résidence dans le quartier, les motifs de changement et de choix de quartier de résidence et le lien entre le quartier de départ et le quartier d'accueil.

#### A. Durée de résidence dans le quartier

Notre enquête nous révèle que le changement de quartiers de résidence est un phénomène récurrent. La majorité de nos enquêtés, soit 82,8 %, ont déclaré avoir déjà habité un quartier autre que leur quartier de résidence au moment de l'enquête. La figure 37 qui montre la durée de résidence dans le quartier, permet de constater également que la mobilité devient intense au fil des années. Les grandes proportions se manifestent dans les périodes récentes. Tous les quartiers sont concernés même si les grandes proportions sont observés dans les quartiers périphériques (71,4 %) et structurés (71 %) par rapport aux quartiers mixtes (42,5 %) et spontanés (42,1 %). Les fréquences élevées dans les quartiers structurés sont, en grande partie, attribuables au quartier de recasement de Batsinda investi durant la période des cinq ans précédant notre enquête, tandis que l'occupation récente des quartiers périphériques est expliquée par l'ampleur de la périurbanisation.

Figure 37 : Durée de résidence des habitants dans leurs quartiers



Source : Notre enquête, 2012, (Question C5, section I, annexe 6).

D'après les résultats de notre enquête, 51,7 % des ménages enquêtés (186 sur 360) venaient de passer moins de 5 ans dans leurs nouveaux quartiers de résidence, dont 15 % résidant dans le quartier depuis un an, 13,1% depuis deux ans, 11,1% depuis trois ans et 12,5% depuis quatre ans. Dans 66,7 % de cas, les habitants sont propriétaires de maisons contre 28,5 % de locataires. Cela révèle ainsi que la mobilité se fait essentiellement en vue de s'approprier une maison comme on le constate ci-dessous à partir des motifs qui poussent au changement de quartier de résidence.

## B. Motifs de changement de quartier

Les motifs de changement de quartier varient selon les types de quartiers<sup>67</sup>. Comme le montre le tableau 24, l'accès au logement est le principal facteur de mobilité des ménages.

Tableau 24 : Proportions (%) des motifs de changement de quartier résidentiel selon les quartiers

Motif	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Avoir sa propre maison	59,6	54,3	41,0	82,2	52,3	57,801***
Promotion sociale/spatiale	21,1	2,9	5,6	2,2	7,7	
Relégation sociale/spatiale	1,8	8,6	16,1	0,0	10,1	
Raisons familiales	7,0	25,7	16,8	4,4	14,1	
Raisons urbanistiques	10,5	8,6	20,5	11,1	15,8	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	57	35	161	45	298	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Question C8, section I, annexe 6)

Plus de la moitié des ménages (52,3 %) migrent pour pouvoir s'approprier d'un logement. Ceci est particulier pour les quartiers périphériques où la proportion est au-delà de 80 %. Ces quartiers accueillent ensuite ceux qui migrent pour les raisons urbanistiques tels que le manque de moyens de construire la maison exigée en ville ou l'expropriation (11,1 %). On note une proportion non négligeable de migration à destination des quartiers structurés pour des raisons de promotion sociale (21,1 %). A l'inverse, ceux qui subissent la relégation sociale/spatiale s'installent surtout dans les quartiers spontanés (16,1%) car les quartiers structurés sont financièrement inaccessibles pour eux. Les raisons urbanistiques sont aussi à la base de changement de quartiers pour 10,5 % de ménages dans les quartiers structurés (le cas des recasés de Batsinda<sup>68</sup>) et 20,5 % de ceux des quartiers spontanés. On note une proportion importante pour les raisons familiales, notamment la recherche de proximité des services ou le rapprochement de la famille, dans les quartiers mixtes où se sont installés des rapatriés à la fin de la guerre. C'est l'exemple de Kinunga et Kibenga dans le secteur de Ndera et Rubilizi dans le secteur de Kanombe.

## C. Motifs de choix du quartier

Il est logique que, si l'on décide de changer de quartier pour avoir sa propre maison, la destination soit influencée par les facteurs liés à l'accès à la maison. Le choix du quartier de résidence pour la recherche de parcelles, de maisons et de loyers moins chers montre l'impact du facteur économique dans le choix du quartier. Néanmoins, cela ne s'applique pas à tous les quartiers. La statistique du  $\chi^2$  montre que les facteurs varient en fonction des quartiers<sup>69</sup>.

<sup>67</sup> Le  $\chi^2$  confirme le lien entre les motifs de changement de quartiers et les quartiers au seuil  $< 5\%$ .

<sup>68</sup> En guise de rappel, Batsinda est un quartier de recasement des expropriés de Kiyovu (voir 6.2.3.2).

<sup>69</sup> Le lien entre les motifs de choix de quartiers et les quartiers est significatif au seuil de signification  $< 5\%$ .

Tableau 25 : Proportions (%) des motifs de choix de quartier résidentiel selon les quartiers

Motif de choix	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Parcelle moins chère	1,8	42,9	32,3	53,3	30,9	144,274***
Maison moins chère	14,0	20,0	18,0	4,4	15,4	
Loyer moins cher	0,0	0,0	21,1	2,2	11,7	
Affinités familiales/régionales	3,5	8,6	11,2	2,2	8,1	
Facilités de construire	3,5	0,0	4,3	17,8	5,7	
Appréciation du quartier	57,9	11,4	9,9	15,6	20,1	
Pas de choix	19,3	17,1	3,1	4,4	8,1	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	57	35	161	45	298	

\*\*\* p ≤ 0,001 Source : Notre enquête, 2012 (Question C 9, section I, annexe 6).

Comme il se lit au tableau 25, près d'un tiers des ménages qui changent de quartier de résidence s'orientent vers les quartiers où les parcelles sont moins chères. A l'exception des quartiers structurés, ce motif est valable dans tous les autres quartiers et plus particulièrement dans les quartiers périphériques (53,3 %). C'est également le besoin d'échapper aux exigences contraignantes de construction qui explique l'installation dans les quartiers périphériques dans 17,8% de cas. Dans d'autres quartiers, l'achat de la maison est aussi un facteur important. L'installation dans un quartier structuré est en grande partie motivée par l'appréciation du quartier. Soulignons toutefois que 19,3% de ménages enquêtés à Batsinda n'ont pas choisi de s'y installer. Ils y ont été recasés suite aux expropriations. Quant aux quartiers spontanés, une part non négligeable des gens est attirée par des loyers plus abordables qu'ailleurs (21,1 %).

#### D. Lien entre le quartier de départ et le quartier d'accueil

Si nous avons insisté sur les mouvements des habitants dans les quartiers, c'est parce qu'ils influencent les modes d'urbanisation (formelle ou spontanée) aux regards du quartier de départ et de destination des migrants. Si les ménages qui changent de quartiers se dirigent en majorité vers les quartiers structurés, on présume l'urbanisation formelle. La destination dans d'autres quartiers augure l'urbanisation spontanée

Tableau 26 : Le lien entre le quartier de départ et le quartier d'accueil pour les migrants (%)

Quartier de départ	Quartier d'accueil				$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique	
Structuré	15,8	0,0	0,6	2,2	84,531***
Mixte	38,6	40,0	4,3	28,9	
Spontané	45,6	60,0	95,0	68,9	
Périphérique	0,0	0,0	0,0	0,0	
Total	100	100	100	100	
Effectif	57	35	161	45	

\*\*\* p ≤ 0,001 Source : Notre enquête, 2012

Le tableau 26 permet d'observer le rapport entre les quartiers de départ et les quartiers d'accueil<sup>70</sup>. L'analyse de la migration inter-quartiers fait ressortir les points suivants :

- On constate que 45,6 % des ménages qui se sont installés dans les quartiers structurés viennent des quartiers spontanés. Ce cas exceptionnel dans la ville de Kigali est attribuable au recasement des expropriés du quartier spontané de Kiyovu vers le quartier structuré de bas standing de Batsinda. Autrement, ce genre de migration (promotion sociale) est très rare dans Kigali. A la rigueur, ce mouvement se reproduit à destination des quartiers mixtes : 60 % des ménages qui se sont dirigés dans ces quartiers proviennent des quartiers spontanés ;
- Les ménages quittent rarement les quartiers structurés pour se diriger dans un quartier de standing inférieur ;
- Les quartiers spontanés accueillent en très grande majorité des gens qui viennent des quartiers spontanés (95 %). Cela prouve l'ampleur de l'urbanisation spontanée ;
- Les quartiers périphériques accueillent les émigrants urbains qui viennent principalement des quartiers spontanés (68,9 %) et mixtes (28,9 %). Par contre, on n'a pas identifié des personnes qui quittent la périphérie pour s'établir en ville. Cela démontre l'ampleur de la périurbanisation et peut s'expliquer par les difficultés de s'installer en ville.

De cette analyse, il y a lieu de s'interroger sur les raisons de l'occupation spontanée de l'espace au sein de la ville et de la périurbanisation. Il est également important de comprendre les stratégies utilisées pour construire illégalement malgré les dispositifs d'urbanisation.

### **6.1.2.3. Les causes et les mécanismes d'occupation spontanée de l'espace**

Personne ne préfère habiter le quartier spontané à la place du quartier structuré. Contrairement au cas des ménages riches, comme dans certains pays développés, qui s'installent volontiers dans les périphéries urbaines, c'est par contrainte qu'on s'installe loin des services urbains dans les quartiers périphériques, dans le cas de Kigali. Par ailleurs, on se retrouve dans ces quartiers pour des raisons détaillées ci-dessous.

#### **A. La construction irrégulière en ville**

##### ***A.1. Les raisons de construire sans autorisation***

L'occupation spontanée ou irrégulière de l'espace signifie le contournement des dispositifs d'urbanisation, plus précisément, la non-conformité à la réglementation de construire en ville. Pour rappel, la construction est légalement autorisée pour une parcelle viabilisée et localisée dans la zone lotie, enregistrée par le service d'urbanisme du district et disposant d'une fiche

---

<sup>70</sup> Le  $\chi^2$  confirme la relation entre les quartiers de départ et les quartiers d'accueil au seuil de signification < 5%.

cadastrale. D'autres exigences sont notamment le respect des délais et l'utilisation de matériaux durables lors de la construction (cfr 5.1.2.2. c).

Cependant, bien que ce soit strictement interdit par la loi<sup>71</sup>, la construction irrégulière est un passage obligé pour les ménages non nantis afin de pouvoir se loger en ville. Il s'agit particulièrement des natifs bousculés par l'extension urbaine qui ne veulent pas quitter leur milieu de vie ou des personnes qui ont des emplois (informels) moins rémunérateurs, comme des ouvriers. Ils ne peuvent pas s'installer dans les quartiers périphériques à cause du coût élevé du transport. Nous avons rencontré 88 enquêtés qui nous ont affirmé avoir construit par cette voie pour différents motifs. La cherté de la maison aux normes exigées a été évoquée par 52 % des répondants. Ensuite, 50 % l'ont fait parce qu'ils possédaient des parcelles non régularisées, 49 % ont eu des difficultés d'accès à l'autorisation de bâtir. Pour 44 %, c'est à cause de la cherté des parcelles formelles. Enfin 22 % ont évoqué d'autres motifs<sup>72</sup>.

Au cours de notre entretien, les professionnels chargés du développement au niveau des cellules ont évoqué également trois facteurs qui, pour eux, poussent à construire illégalement<sup>73</sup> :

- La possession d'une petite parcelle ou bien même d'une la grande parcelle mais sans moyens de construire une maison aux normes exigées conformément au SDAU. Ils soulignent que cela date de longtemps car le ministère des travaux publics (MINITRAPE) n'a cessé de détruire ces petites maisons construites illégalement pendant la nuit ou durant les week-ends.
- La construction de petites maisons en prévision d'une indemnisation élevée lors de l'éventuelle expropriation. En effet, les opérations de renouveau occasionnent beaucoup d'expropriations. Or la parcelle nue est largement sous-évaluée par rapport à la parcelle construite. D'après ces autorités, ce facteur a été très valable surtout pendant la période de lotissements intensifs de 1997 à 2005 quand l'indemnisation correspondait seulement au coût de la mise en valeur du terrain, le foncier n'étant pas indemnisé (cfr 6.2.3.1).
- La construction de petites maisons pour miser sur les locataires à faible revenu (lesquels sont très nombreux) plutôt que des grandes maisons chères pour la location. Comme l'un de ces professionnels l'a constaté dans le quartier spontané de Nyagatovu, c'est aussi à cause du manque de moyens financiers suffisants pour construire la grande maison (chère

---

<sup>71</sup> L'arrêté ministériel n° 04/09 du 1er octobre 1967 interdit d'ériger de nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre de la capitale sans autorisation préalable du ministère concerné. L'article 13 de l'Arrêté présidentiel n° 895-11 du 27 novembre 1990, relatif aux autorisations de lotir et de bâtir précise que les maisons construites sans autorisation doivent être démolies et qu'il incombe au propriétaire de payer les travaux de démolition.

<sup>72</sup> Question B7 de la section III du questionnaire (Annexe 6). Nous rappelons que plusieurs réponses étaient possibles pour cette question.

<sup>73</sup> Entretien avec les autorités (professionnels) chargées de développement dans les cellules, le 05/12/2013.

et qui exige des permis de bâtir) en un coup. On construit une maisonnette que l'on agrandit en y ajoutant une chambrette au fur et à mesure que les moyens se présentent.

### ***A.2. Stratégies inventives de construction illégale***

Malgré les conditions très rudes, nombre de maisons sont construites dans un cadre irrégulier. Pour échapper aux opérations fréquentes de destruction de ces maisons irrégulières, les gens inventent des stratégies variées. Nous présentons celles qui sont le plus utilisées<sup>74</sup> :

- construire dans de très courts délais, dès le vendredi et pendant tout le week-end, et s'installer dans la maison tout de suite avant le début de la semaine ;
- mobiliser les matériaux de construction puis construire et compléter la maison pendant une seule nuit (cas des chambrettes et de petites maisons) ;
- ériger une haute clôture à partir de laquelle on construit de petites maisons à l'intérieur ;
- creuser une courte fosse d'un à deux mètres faisant semblant de construire une toilette et la transformer progressivement en une petite maison ;
- construire une étable comme si l'on avait un projet d'élevage, puis au cours du week-end la transformer en une petite maison ;
- construire un hangar avec les piliers en bois, puis ériger les murs après ou construire à l'intérieur de ce hangar et l'enlever après ;
- Demander l'autorisation de réhabilitation puis en profiter pour transformer la maison en l'agrandissant ou en construisant une autre pendant un délai donné par les autorités ;
- construire une petite maison et l'agrandir progressivement en ajoutant une petite toiture sous forme de véranda et finalement ériger un mur (Manirakiza, 2009).

Ces conditions pour construire dans de très courtes durées justifient la prépondérance de maisonnettes non salubres dans les quartiers spontanés. Les ménages déplorent le fait de ne pas construire en dur ou selon le plan souhaité car il faut construire endéans de très courtes durées. En effet, la stratégie est de disposer d'abord d'une petite maison et ensuite de l'améliorer ou l'agrandir. L'autorisation de réhabilitation est donnée, mais le non-respect des consignes de réhabilitation se solde aussi par la destruction<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> Nous avons identifié ces stratégies lors de notre recherche en 2009. Selon notre expérience de terrain, ces stratégies restent valables. Au cours de nos entretiens (libres et semi-structurés), les habitants des quartiers spontanés nous confirmaient avoir exploité l'une ou l'autre de ces astuces pour pouvoir construire sans autorisation. Ces informations ont été confirmées également par les commissionnaires au cours de notre entretien en groupe le 28/11/2013 et les autorités (professionnels) chargées de développement dans les cellules dans notre entretien en date du 05/12/2013.

<sup>75</sup>Information recueillie au cours de nos entretiens.



Les constructions irrégulières n'existeraient pas sans l'implication de certaines autorités<sup>76</sup>. Sur les 88 ménages qui ont construit sans autorisation, 67 % ont affirmé que les autorités de base étaient au courant, et 45 % ont « avoué » leur avoir donné un pot-de-vin. Il était difficile de répondre ouvertement à ces questions qui engagent la complicité dans l'illégalité. Mais, selon les opinions des autorités rencontrées au niveau des cellules, aucune maison ne peut être construite à l'insu total des élus locaux (bénévoles) au niveau des villages. En effet, certains de ces derniers qui n'ont pas d'autre emploi générateur de revenu s'impliquent dans de telles constructions pour gagner de l'argent<sup>77</sup>. Cependant, quelques maisons sont détruites, malgré cette « protection » de ces élus locaux, surtout lors des opérations de contrôle menées par les services d'urbanisme du district. Sur ces 88 ménages, on a identifié 16 % de cas de maisons qui ont été détruites.

Figure 38 : Situation de construction et de destruction des maisons irrégulières



Source : Secteur de Kimironko, photos prises en avril 2010.

Note : 1. Destruction d'une maisonnette construite en bois pisé. 2. Construction en briques adobes à l'intérieur d'un hangar qu'on devrait enlever après. Les matériaux de construction transitent par un petit trou. 3 et 4. Le propriétaire avait profité du permis de réhabilitation pour élargir sa maisonnette. Les murs sont crépis instantanément. L'annexe, apparemment grande par rapport à la maisonnette de départ, est détruite suite au non-respect des conditions de réhabilitation. La toiture qui reste suspendue servirait de point départ pour recommencer l'action !

<sup>76</sup> Question B 9 et B 10 de la section III du questionnaire (Annexe 6).

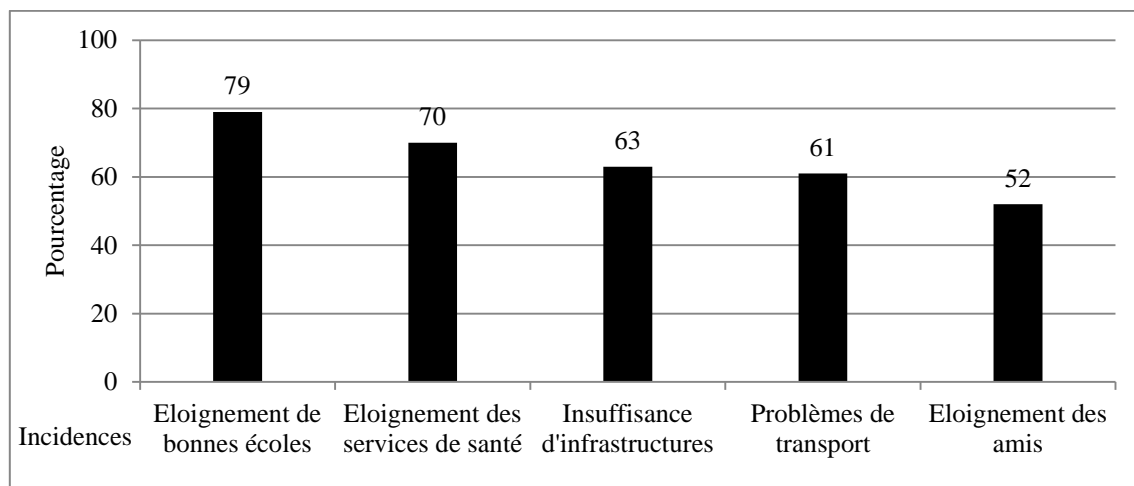
<sup>77</sup> Entretiens en groupe avec les autorités (professionnels) chargées de développement dans les cellules, le 05/12/2013. Avec la politique de décentralisation, les Villages « Imidugudu », en tant qu'unités administratives de base, sont dirigés par un comité de 5 personnes bénévoles mais qui sont toujours actives et ponctuelles dans leur activités.

## B. La périurbanisation

### B.1. Un choix contraignant d'habiter le quartier périphérique

Les quartiers périphériques ont leurs avantages et leurs inconvénients. Bien que les parcelles y soient moins chères et les permis de bâtir acquis facilement, leurs habitants affirment que le choix de ce milieu d'habitat résulte du manque d'alternative pour s'installer en ville<sup>78</sup>. La majorité éprouve des difficultés liées à l'éloignement de la ville comme le montre la figure 39.

Figure 39 : Avis sur les problèmes confrontés dans les quartiers périphériques



Source : Notre enquête, 2012

Les quartiers périphériques n'ont pas été (bien) planifiés. Même pour ceux qui se sont développés sur des sites lotis comme Runda et Muyumbu, la viabilisation s'est limitée seulement à la production de parcelles à bâtir. Leurs résidents doivent recourir à la ville pour bénéficier des services de commerce, de santé et d'éducation. Or, le coût du transport est élevé (par exemple, le quartier de Muyumbu est situé à 40 km du centre-ville). A tout cela, s'ajoute l'éloignement des amis et connaissances. Il nous a été signalé quelques 4 cas de migration de retour en ville pour les ménages qui n'ont pas supporté ces conditions d'existence dans le quartier de Muyumbu<sup>79</sup>.

### B.2. Les raisons d'habiter dans les quartiers périphériques

Malgré les défis évoqués par ses habitants, les quartiers périphériques accueillent toujours des émigrants urbains, notamment des ménages qui ne s'adaptent pas à la vie urbaine comme les natifs et surtout ceux qui fuient les exigences de construction en ville (tableau 27). La majorité des résidents des quartiers périphériques affirment qu'ils ont quitté la ville à la recherche de

<sup>78</sup> Ce sentiment ressort des propos des habitants de ces quartiers. A part ce que nous ont affirmé nos interviewés de Runda et de Muyumbu, nous l'avons retrouvé chez les habitants de différents quartiers périphériques au cours de nos entretiens ouverts lors de l'enquête exploratoire et de l'étude descriptive des quartiers en 2011.

<sup>79</sup> Entretiens avec un habitant du quartier de Muyumbu le 18/11/2013 et de Runda le 14/11/2013.

conditions de construction plus favorables par rapport à celles exigées en ville. Le test sur la proportion confirme à 90 % ce motif d'installation dans les quartiers périphériques<sup>80</sup>.

Tableau 27 : Exigences urbanistiques comme motif d'installation dans la périphérie

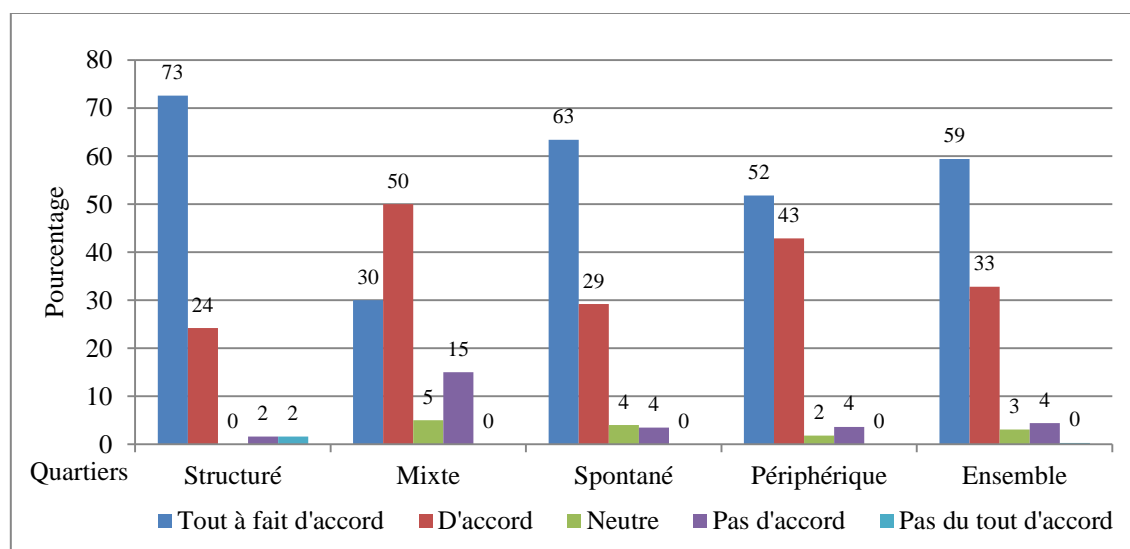
Motif d'exigences urbanistiques	Effectif	Pourcentage	P
Oui	35	62,5	0,081
Non	21	37,5	
Total	56	100	

Source : Notre enquête, 2012

Les résultats de notre enquête montrent que sur les 56 ménages enquêtés dans les quartiers périphériques, 45 sont immigrants dont 43 émigrants de Kigali. De ces derniers, 35 avouent qu'ils ont été contraints de s'exiler dans les périphéries pour ces motifs d'exigences urbanistiques.

Nous ne nous sommes pas limité seulement à ces habitants des quartiers périphériques pour connaître l'effet des exigences urbanistiques comme motif de s'installer dans ces quartiers. Nous avons aussi fait un sondage auprès de nos 360 enquêtés leur demandant s'ils constatent que les mécanismes urbanistiques poussent aussi à aller s'installer dans la périphérie. Comme il se manifeste dans la figure 40, on leur proposait 5 options pour exprimer cette assertion. Quel que soit le quartier de résidence, plus de 90 % de nos enquêtés pensent que la périurbanisation est la conséquence des dispositifs d'urbanisation qui sont difficiles à respecter.

Figure 40 : Avis sur la contribution des mécanismes urbanistiques à la périurbanisation



Source : Notre enquête, 2012

<sup>80</sup>Soit,  $H_0$  : égalité de proportions de ceux qui trouvent ou pas (oui et non) que les exigences urbanistiques poussent à s'installer dans la périphérie, et  $H_1$  : inégalité des proportions. La P- valeur permet de rejeter  $H_0$ .  $P < 0,10$ .

Cette analyse de la dynamique de production de logements établit la succession des faits qui aboutissent à l'occupation spontanée de l'espace. Elle montre que les causes qui induisent cette urbanisation spontanée sont très liées aux modalités formelles d'occupation de l'espace comme le manque de moyens pour acheter la parcelle formelle ou pour construire selon les normes exigées en ville. Examinons à présent plus en détail en quoi cela consiste.

## **6.2. Implication des dispositifs d'urbanisation sur l'occupation spontanée de l'espace**

Un faisceau de facteurs poussent à l'urbanisation spontanée. Ils sont liés à l'exécution des SDAU, aux conditions d'accès au foncier et au permis de bâtir dans un cadre légal, au processus d'expropriation ainsi qu'au marché des biens immobiliers et des matériaux de construction.

### **6.2.1. Les schémas directeurs d'urbanisme et la production des parcelles à bâtir**

#### **6.2.1.1. Les défis des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme**

Le schéma directeur qui devrait servir de feuille de route et faciliter l'urbanisation devient souvent un outil de rejet de plusieurs personnes dans l'illégalité urbanistique. Tout se joue autour de ce paradoxe : la loi exige de construire uniquement sur des parcelles viabilisées alors que ces parcelles sont en quantité insuffisante. Par conséquent, ceux qui ne sont pas co-optables par cet urbanisme formel s'investissent dans le système informel.

La caractéristique commune de tous les plans d'urbanisme que la ville de Kigali a connus (1964, 1982, 2001, 2007) est le lotissement des petites étendues d'urbanisation et le maintien de vastes étendues de terres gelées dans des zones réservées à l'habitat, dans l'attente de leur lotissement ultérieur. Or, l'insuffisance des moyens ne permet pas d'exécuter convenablement ces schémas d'urbanisme. Les ressources humaines et matérielles pour réaliser des lotissements ainsi que les montants nécessaires pour indemniser les propriétaires des terres et leurs activités affectées par l'installation des infrastructures s'avèrent insuffisants.

Les contraintes financières se sont présentées d'abord lors de l'exécution du plan de 1982. Le ministère des travaux publics avait entrepris des lotissements intensifs par expropriation de la population au préalable puis le traçage, l'aménagement des routes et le raccordement à l'eau et à l'électricité. Suite au manque de fonds pour indemniser les expropriés, l'aménagement a surtout été individuel d'où la mixité des constructions de moyen et de haut standards auxquelles vont s'ajouter de nombreuses constructions spontanées (MINITRAPE, 1995). Des quartiers qui apparaissent actuellement comme anciens et mixtes à l'exemple de Kabeza, Kanserege, Kanombe, Migina et Gihogere sont le résultat de ce mode de lotissement.

La même situation financière s'est reproduite lors de l'exécution du plan de 2001. Le gouvernement n'a pas été en mesure de financer son grand budget estimé à 1,428 milliards de

dollars, la part des promoteurs privés de l'immobilier étant très modeste. Cet obstacle a empêché non seulement la production de parcelles en grande quantité mais aussi la construction de maisons de bas standing pour recaser les expropriés tel qu'il était prévu dans les objectifs du plan (Twahirwa, 2006). Ainsi, l'urbanisation non contrôlée a progressé dans la ville et dans les zones périphériques alors rurales comme Bumbogo, Ndera, Masaka, Gahanga, etc.

Le plan en vigueur n'est pas non plus exempté de ces problèmes financiers. D'après différents techniciens des OSC, il est assez complexe et son implémentation nécessitera de mobiliser suffisamment de moyens techniques et économiques<sup>81</sup>.

*« L'exécution effective du 'master plan' est très chère. Elle demanderait d'immobiliser d'autres activités du pays. A lui seul, l'aménagement de Gahanga, le futur CBD (centre d'affaires) coûterait tout le budget national et toutes les aides extérieures »<sup>82</sup>.*

A part ce problème financier, le KCMP regorge également de certaines incohérences techniques susceptibles de favoriser l'occupation spontanée de l'espace. Nous en avons identifié trois qui paraissent les plus importantes que nous présentons ci-dessous.

#### **A. L'absence des plans spécifiques, « Physical plans »**

Le plan est jusqu'à présent plus théorique que pratique. Il existe un plan conceptuel de toute la ville et des plans des districts mais les plans spécifiques de lotissement ne sont pas encore disponibles. Le plan indique uniquement les activités destinées à chaque zone et précise des routes principales mais il manque toute la voirie nécessaire au niveau de chaque quartier à partir de laquelle s'organiserait l'habitat. Par conséquent, les OSC des districts manquent de références concrètes pour permettre la construction.

#### **B. L'ambiguïté sur la loi régissant l'utilisation du sol**

L'accès au foncier devient souvent difficile à certains investisseurs à titre individuel, telle que l'expropriation pour construire ou élargir un hôtel. La loi foncière donne plein droit d'usufruit au propriétaire qui paye désormais ses impôts de location depuis l'enregistrement foncier en 2009. Ainsi, il est en mesure de s'opposer à certains projets d'aménagement urbain prétendant être en mesure d'exécuter le même projet prévu par le plan d'urbanisme bien qu'apparemment il paraisse incapable de le réaliser. Il en profite pour surévaluer sa propriété. Même si l'expropriation pour l'exécution du plan d'urbanisme fait partie de l'intérêt public, l'autorité publique intervient seulement pour des projets de grande envergure (cfr le point 6.2.3).

*« Toute personne qui possède une portion de terrain, même de forme irrégulière, pour lequel il paye l'impôt locatif annuel, se sent en droit de demander l'autorisation de bâtir et*

<sup>81</sup> Contributions des professionnels dans les OSC et RHA lors du séminaire atelier sur le thème "Promoting Inclusive Urbanisation in Kigali City" du 15/10/2014. Nous les citons comme « Professionnel d'urbanisme ».

<sup>82</sup> Propos d'un professionnel d'urbanisme au séminaire-atelier, le 15/10/2014.

*de l'exploiter selon ses moyens. Il n'est pas disposé de la céder en faveur des grands projets comme des appartements sauf si les conditions qu'il impose sont réunies »<sup>83</sup>.*

### **C. La publication tardive des plans détaillés des districts**

Les plans des districts publiés en 2010 pour Nyarugenge et en 2013 pour Gasabo et Kicukiro, s'appliquent sur les zones déjà urbanisées, même les quartiers structurés. Eu égard aux grands immeubles et aux routes très larges prévues, beaucoup de maisons en place sont vouées à la destruction. De nombreuses se sont déjà retrouvées dans le tracé des routes. Ainsi, les services d'urbanismes sont embarrassés et sont réticents à autoriser la construction et la réhabilitation. En même temps, ils ne sont pas en mesure d'exproprier ces propriétaires affectés par le plan, comme l'a déclaré un des professionnels de l'OSC en ces termes :

*« Il nous est vraiment difficile de refuser une autorisation de bâtir pour une parcelle entourée déjà de maisons pour la simple raison qu'elle est à l'endroit prévu pour la route selon le master plan alors que nous ne sommes pas prêts de procéder à son expropriation pour lui permettre d'aller construire ailleurs. Donc, de telles situations restent en suspens et on ne sait pas les résoudre pour l'immédiat »<sup>84</sup>.*

Ainsi, certains terrains restent immobilisés et d'autres sont exploités illégalement.

#### **6.2.1.2. Le déficit des parcelles formelles à bâtir**

Le déficit des parcelles est la résultante de l'échec d'exécution des SDAU. Hormis les périodes spécifiques d'explosion démographique, comme l'après génocide, le rythme de croissance de la population urbaine évolue plus vite que le rythme des lotissements des parcelles à bâtir. Cette question a toujours persisté même et malgré les lotissements publics intensifs créés depuis 1996.

Le déficit des parcelles dû à ces contraintes des lotissements qui se manifestait déjà au milieu des années 1980 n'a donc fait que s'aggraver depuis lors. En tant que seul aménageur foncier, l'Etat n'avait jamais pu dépasser 300 parcelles distribuées par an alors que la demande dépassait plus de 10.000. Après la guerre, le recours aux aménageurs fonciers privés n'a pas non plus résolu la question. A titre d'exemple, en 2003, les filières formelles publiques et privées de production de terrains pour habitat n'ont répondu qu'à moins de 10 % de la demande. De 1995 à 2003, les demandes non satisfaites sont évaluées à 10.000 parcelles, dont la moitié pendant la période de 2000 à 2003 uniquement (MININFRA, 2004b, P.5).

Le désengagement de l'Etat dans les travaux de lotissements et de viabilisation des sites pour habitat depuis 2004 complique la donne. Les aménageurs privés seuls ne peuvent pas

<sup>83</sup> Propos d'un professionnel d'urbanisme au séminaire atelier, le 15/10/2014.

<sup>84</sup> Propos recueillis lors du séminaire atelier en date du 15/10/2014.

satisfaire la demande et, en plus, leurs parcelles sont chères par rapport à celles produites dans le cadre de lotissements publics intensifs car le foncier y était sous-évalué.

En effet, la réforme foncière de 1997 avait déclaré la terre patrimoine national sur laquelle les habitants ne disposent que de droits d'utilisation. L'Etat se réservait le droit de la reprendre et de l'affecter à quelqu'un d'autre en cas de mauvaise gestion ou utilisation (MINAGRI, 1997). Cette réforme a légitimé l'expropriation sans indemnisation du foncier jusqu'en 2004. La nouvelle loi foncière adoptée depuis 2005 reconnaît le droit de propriété foncière à la population dans n'importe quel type d'accès (RR, 2005b). Le foncier fait désormais partie du patrimoine indemnisé lors de l'expropriation.

Ainsi, ce changement de la loi foncière qui a coïncidé avec ce désengagement de l'Etat, qui devait par ailleurs subventionner ces activités, a eu comme répercussions la cherté des parcelles formelles et l'accroissement de leur déficit. Cela se solde même par la rivalité et l'accaparement des parcelles (au départ moins chères) destinées à l'habitat abordable par les riches qui profitent la spéculation du marché.

### **6.2.1.3. La compétition foncière et l'accaparement des sites à habitat abordable**

La production des sites à habitat abordable est un système de lotissement qui engage la collaboration de l'Etat et des propriétaires fonciers. Ce sont les districts qui désignent ces zones à habitat de bas et moyen standing destinés aux ménages non nantis. C'est l'exemple des sites de Birembo, Zindiro, Amakawa, Gashyushya, Nyakariba, Nyagasozi et Kabizoza dans le district de Gasabo et Mageragera, Kigali, Kanyinya, Nyarufunzo dans le district de Nyarugenge<sup>85</sup>. On note pour le district de Kicukiro quelques sites à Gahanga, Busanza et dans le secteur de Masaka. Certains ont déjà été occupés, comme ceux de Gasabo. D'autres seront exploités par les aménageurs privés conformément au plan d'urbanisme en cours.

En décrivant le déroulement de l'activité dans ces sites de Gasabo, le professionnel du OSC nous a indiqué que le district coordonnait les activités de lotissements qui engageaient en grande partie les propriétaires fonciers, notamment pour la viabilisation et la vente des parcelles. Le foncier affecté par le traçage de routes n'était pas indemnisé. Le propriétaire récupérait son coût à travers la vente des parcelles. Le district élaborait le plan physique du site par délimitation des parcelles à bâtir et procédait au traçage des routes principales. Les parcelles loties étaient généralement de 20x30 m sauf à Zindiro et à Amakawa où elles étaient respectivement de 15x20 m et de 30x40 m. Il recommandait la construction en matériaux durables (blocs ciment et briques cuites ou à la rigueur briques Hydraform). Il facilitait l'accès aux permis de construction ; le dossier était traité au niveau du secteur respectif. Le district proposait le prix de vente de la

---

<sup>85</sup> Entretien avec un professionnel dans le One Stop Center de Gasabo et Nyarugenge, septembre 2011.

parcelle pour faciliter l'accès au foncier pour la majorité. A titre d'exemple, le prix (aussi élevé malgré tout) était en 2011 de 3 millions Frw à Zindiro et 2 millions Frw à Nyagasozi et Kabizoza. Sur ces deux derniers sites le district a recommandé un plan standard de la maison à construire.

Par ailleurs, ces sites étaient convoités à cause de la carence des parcelles formelles, mais aussi à cause de cette facilité d'accéder à l'autorisation de bâtir. Bien que le district ait proposé le prix de la parcelle, il n'a pas été en mesure de contrôler sa spéculation car tout se négociait entre l'acheteur et le propriétaire foncier. Déjà en 2012 le prix s'évaluait entre 6 et 8 millions Frw selon le site. Ce marché foncier a exclu d'office les présumés bénéficiaires de cette initiative dont certains se confinent dans des habitations informelles non loin de ces sites, comme nous l'ont signalé les anciens habitants du site de Amakawa. L'encadré 3 présente l'occupation de ce site qui se transforme actuellement en un quartier structuré de type moyen standing.

**Encadré 3 : L'occupation du quartier de Amakawa**

Le site de Amakawa a été aménagé en 2008 sur l'initiative du Secteur de Jabana et le district de Gasabo pour aider les jeunes/futurs ménages de ce secteur à accéder au logement. Le secteur a procédé au lotissement de parcelles de dimension de 30 sur 40 m. Il a fixé le prix de la parcelle à 800.000 Frw. Le versement de 48.000 Frw sur le compte du secteur et l'engagement à construire en matériaux durables étaient les deux seules conditions pour bénéficier de l'autorisation de bâtir. Suite à la compétition foncière, les gens ont afflué vers ce site de sorte qu'en moins d'une année le prix de la parcelle est passé de 800.000 Frw à 5.000.000 Frw puis à 6.000.000 Frw pour la moins chère en 2012. Les anciens occupants ont migré vers les zones limitrophes de Bweramvura, Taba (Muhororo) et Kajevuba (Rulindo) où ils construisaient sans conditions préalables. Cette situation a été pareille pour le site de Gashyushya qui a été loti en 2007 sous l'initiative du secteur Jali où le prix de la parcelle était de 400.000 Frw au départ<sup>86</sup>.

**6.2.2. Les effets liés à la réglementation dans le secteur de la construction**

A côté des difficultés d'accès à la parcelle formelle, l'accès à l'autorisation de bâtir et le coût élevé de la maison exigée sont aussi les facteurs de taille qui induisent la construction informelle.

**6.2.2.1. La difficulté d'accès aux permis de bâtir**

L'accès au permis de bâtir est une opération compliquée non seulement à cause des raisons similaires à celles liées au KCMP que nous venons d'évoquer mais aussi à cause d'autres facteurs. On peut noter le débordement du travail des services fonciers et d'urbanisme qui cumulent comme principales attributions l'exécution des lotissements des terrains à bâtir et la cession des titres fonciers et des permis de construction.

<sup>86</sup> Informations des résidents des quartiers de Amakawa et de Gashyushya, août 2012.



Jusqu'en 1997, les services fonciers relevaient du Ministère des Infrastructures. A ce moment, les compétences en matière d'urbanisme ont été transférées du Ministère à la Mairie de Kigali. Depuis 2005, dans le cadre de la politique de décentralisation, elles ont été transférées dans les districts. Ces transferts ont coïncidé avec un enchaînement d'activités qui dépassaient les moyens des services d'urbanisme comme les lotissements, les demandes très nombreuses de permis de bâtir et l'implémentation du plan de 2001. Plusieurs dossiers se sont égarés au cours de ces transferts tandis que d'autres s'empilaient dans les bureaux sans être traités. Il était ardu d'accéder à l'autorisation de bâtir comme l'un de nos enquêtés qui l'a obtenu en 2003 nous l'a expliqué :

*« Il était compliqué d'acquérir une autorisation de bâtir pour un dossier déposé à titre individuel. Comme les gens avaient bénéficié des parcelles selon leurs institutions de travail, les dossiers étaient déposés et traités en groupe et par institution. Moi-même je l'ai eue parce que nous avons déposé en groupe comme employés de KIE »<sup>87</sup>.*

Il arrive qu'à certains moments l'attribution des permis de bâtir soient suspendue ou que ceux qui ont été déjà attribués soient déclarés illégaux. Ce premier cas a eu lieu en 2005 après l'extension de la ville quand on attendait le nouveau SDAU. A ce moment, la construction était autorisée seulement dans les parcelles qui possédaient déjà l'autorisation. Les dossiers déposés ultérieurement seront régularisés à partir de 2009. Pour le deuxième cas, l'exemple le plus récent est celui du district de Gasabo qui, en ce 12 janvier 2015, a annulé la légalité de toutes les autorisations de bâtir délivrées depuis 01/01/2012 au 31/12/2014 au motif que certaines auraient été attribuées frauduleusement<sup>88</sup>.

En réalité, ces mesures n'empêchent pas les gens de construire sans attendre l'autorisation. Certains n'en cherchent même pas après avoir construit, comme c'est le cas décrit dans l'encadré ci-dessous d'après l'un de nos informateurs.

#### **Encadré 4 : La construction irrégulière par manque d'autorisation**

Un individu a acheté une parcelle située dans la zone résidentielle à Kimironko en février 2006. Il a déposé le dossier complet de demande d'autorisation de bâtir au district de Gasabo en mai 2006. Il devrait construire en dur une maison d'un devis de 19 millions de Frw. Dans l'attente de l'autorisation de bâtir, il a contracté un crédit à la Banque Populaire qu'on lui a accordé en juin 2006. Il a attendu l'autorisation mais en vain. Un mois après, il a commencé de rembourser le crédit, l'argent étant déposé sur son compte. En août 2006, il a décidé de construire sans autorisation et d'arrêter le suivi du dossier. Fin décembre 2006, il a habité sa maison non encore

<sup>87</sup> Entretien avec un employé de Kigali Institute of Education (28/11/2013).

<sup>88</sup> Hitimana Mathias, *Gasabo : Ibyangombwa byo kubaka byatanzwe kuva mu 2012 byateshejwe agaciro*, <http://www.igihe.com/amakuru/u-rwanda/article/gasabo-ibyangombwa-byo-kubaka> (18/01/2015).

finalisée et a continué à l'améliorer petit à petit. C'est en octobre 2010 qu'on lui a donné l'autorisation de bâtir au moment de régularisation de tous les dossiers au niveau du district<sup>89</sup>.

Actuellement, on admet que l'autorisation de bâtir est délivrée en un mois seulement si le dossier est bien constitué et si la parcelle remplit les normes du plan d'urbanisme. Par ailleurs, la demande est la toute dernière étape de toute une procédure de légalisation foncière qui a toujours été longue, bureaucratique et coûteuse en termes d'argent et de temps<sup>90</sup>. Cette procédure comprend 3 étapes : la première consiste en l'officialisation de l'achat du terrain devant le notaire foncier du district avec les témoins et quelques attestations (de célibat, de mariage ...) en appui. Celle-ci se fait concomitamment avec la mutation officielle du terrain au nouveau propriétaire et la signature du contrat de bail. Ce contrat est officialisé par l'office rwandais des ressources naturelles qui élabore une nouvelle fiche d'enregistrement de terrain. La deuxième étape est la demande de changement d'usage du terrain, d'usage agricole en terrain à bâtir (si le terrain n'est pas à bâtir). La troisième étape est celle de l'élaboration de la fiche cadastrale. Enfin, tout étant en ordre, on introduit alors la demande d'autorisation de bâtir.

En dépit de la situation qui se régule, il n'est pas absolument assuré que toutes ces étapes se concluent en un mois suite à l'abondance des demandes. Cela peut durer longtemps (même plus d'une année) en cas de litige compte tenu de son ampleur (cfr encadré 5 ci-dessous). Ces cas litigieux qui sont très fréquents dans cette arène foncière consistent notamment en la vente d'une parcelle à plusieurs personnes ou sans accord de tous les ayants droits et en l'achat de la parcelle à bâtir localisée à l'endroit affecté à une autre activité selon le plan d'urbanisme.

#### **Encadré 5 : Retard d'acquisition des permis de construction suite à un cas litigieux**

La parcelle a été achetée en septembre 2011 dans un lotissement agréé par le district de Kicukiro dans le quartier de Rubilizi. Le transfert a eu lieu en septembre 2012 par la signature du contrat de bail du nouveau propriétaire. Au cours de la demande d'autorisation de bâtir, on s'est rendu compte que la parcelle était aussi enregistrée comme propriété d'une compagnie d'investissement immobilier. Les deux contrats de bail (celui de la compagnie et celui du nouveau propriétaire) ont été annulés. Le propriétaire signa l'autre en mai 2013. A la publication du plan d'urbanisme du district en 2013, une partie de la parcelle s'est retrouvée à l'endroit du tracé de la route. Cela a bloqué de nouveau la procédure. Après une longue période de plainte, il reprend la procédure en août 2014 pour la partie de la parcelle qui n'a pas été affectée par la route. L'usage de la parcelle a été changé en septembre 2014 et l'autorisation de bâtir lui a été octroyée en novembre 2014<sup>91</sup>.

<sup>89</sup> Témoignage d'un habitant dans le quartier de Kimironko, octobre 2014.

<sup>90</sup> Ces contraintes liés aux longues procédures administratives qui ont été évoquées par plusieurs de nos enquêtés ont été soulignées aussi dans les rapports de UN-Habitat de 2010.

<sup>91</sup> Cas suivi à travers l'observation participante 2011 – 2014.

En somme, l'accès au permis de bâtir en ville demande de la persévérance et de la patience. Il nécessite des formalités administratives énormes que les gens esquivent en se dirigeant vers les quartiers périphériques<sup>92</sup>.

### **6.2.2.2. La maison légalement acceptable vis-à-vis des conditions financières**

La possession de la parcelle formelle et de l'autorisation de bâtir ne garantit pas la construction. La maison durable aux standards de la ville de Kigali est terriblement chère eu égard au revenu des habitants et aux conditions bancaires. Par manque de moyens, nombre de bénéficiaires des parcelles viabilisées, généralement le personnel de la fonction publique, ne parviennent pas à construire la maison formelle. Cette situation peut être analysée à partir du site de Rusororo où on demande de construire des maisons de 48 et /ou de 68 millions de Frw.

#### **Encadré 6 : L'occupation du site de Rusororo**

Le site de Rusororo se localise dans le village de Runyonzza de la cellule de Nyagahinga, secteur de Rusororo, district de Gasabo. Son lotissement a été fait par le district de Gasabo pour un habitat de moyen et haut standing. On a produit 950 parcelles de 300 m<sup>2</sup> (15x20 m) chacune pour le moyen standing et de 600 m<sup>2</sup> (20x30) pour le haut standing sur une superficie de 87 hectares<sup>93</sup>. Le site sera élargi sur 207 hectares. Les parcelles ont été distribuées au personnel des institutions publiques qui ont introduit la demande auprès du district. Le paiement des parcelles et l'expropriation des habitants ont eu lieu en 2007, puis l'indemnisation des expropriés et la distribution des parcelles en 2009. Pour la parcelle de moyen standing, le coût du foncier était de 1,5 millions Frw puis 1,950 millions Frw après lotissement, et respectivement 3 et 3.9 millions Frw pour celle de haut standing. Le district a recommandé la construction d'une maison en étage de plan standard d'un devis de 48 millions Frw pour le moyen standing et 68 millions Frw pour le haut standing<sup>94</sup>.

Il est quasi impossible de construire une telle maison sans recourir au crédit bancaire. Or, en considérant le salaire comme principale source de revenu des bénéficiaires de ces parcelles et les conditions bancaires pour accéder au crédit, notamment avec un taux d'intérêt d'environ 17 %, très peu sont en mesure de construire la maison acceptable. Il leur faut disposer soit d'un grand salaire ou d'autres ressources importantes pour accéder à un crédit immobilier.

A titre d'exemple, à ce taux d'intérêt, le salaire mensuel d'environ 500 mille Frw d'un assistant à l'université lui autorise un crédit de 17,5 millions Frw à rembourser pendant 30 ans à raison de 249.493 Frw par mois. Il aura donc besoin d'environ 30 millions Frw supplémentaires

<sup>92</sup> Tous nos 17 interviewés s'accordent sur ce constat.

<sup>93</sup> Normalement les dimensions des parcelles formelles sont : haut standing (700 à 1500 m<sup>2</sup>), moyen standing (500 à 700 m<sup>2</sup>), bas standing (300 à 500 m<sup>2</sup>). Comme il faut construire en étage sur ce site, la dimension de la parcelle de moyen standing a été ramenée à 300 m<sup>2</sup> et celle de haut standing à 600 m<sup>2</sup>.

<sup>94</sup> Information recueillie dans le bureau foncier du district de Gasabo, Novembre 2011.

pour construire une maison de moyen standing à Rusororo. Par ailleurs, le salaire mensuel pour la majorité des employés au Rwanda varie entre 200 et 500 mille Frw. Les enseignants des écoles secondaires et primaires qui gagnent respectivement 120 mille Frw et 45 mille Frw ne pourront jamais songer à construire par voie légale dans la ville de Kigali.

Le problème ne réside pas seulement au niveau du petit salaire mais surtout sur les taux d'intérêt très élevés des banques. Ces taux, comme la durée de remboursement varient selon la banque. A titre illustratif pour les 5 banques principales au Rwanda, ils sont respectivement de 18,50 % et 15 ans pour la Banque de Kigali (BK), 18 % et 10 ans pour la Banque Populaire du Rwanda (BPR), 17 % et 25 ans pour la Kenya Commercial Banque (KCB), 15 % et 15 ans pour la Banque Rwandaise de Développement (BRD) et 18 à 21 % et 4 à 30 ans pour la I&M Bank<sup>95</sup>. Ainsi, au taux de 17 %, l'intérêt d'un crédit de 20 millions pour 5 ans est, par exemple, de 9.823.091 Frw et de 21.711.436 Frw pour 10 ans. Le tableau 28 montre les possibilités de crédit pour construire une maison acceptable comme celle de Rusororo.

Tableau 28 : Modalités de crédit à long terme au taux d'intérêt de 17 %

Crédit	Remboursement	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
48.000.000 Frw	Mensuel	738.722	704.064	690.142	684.324
	Total	132.969.967	168.975.360	207.042.600	246.356.640
68.000.000 Frw	Mensuel	1.046.522	997.424	977.701	969.459
	Total	188.373.960	239.381.760	293.310.300	349.005.240

Source : Information fournie par un agent de banque, janvier 2015.

Note : La valeur de la garantie (hypothèque) calculée au taux de 130 % du crédit pour plusieurs banques est de 62.400.000 pour le crédit de 48 millions et 88.400.000 pour le crédit de 68 millions Frw.

Nous nous sommes référé au cas du personnel public ou des salariés pour comprendre cet enjeu, mais cette incapacité de construire en ville concerne une grande majorité de ménages au revenu précaire. D'après notre enquête, seulement 1,4 % des ménages gagnent mensuellement plus d'un million Frw. Le revenu pour les autres varie de 500.001 à 1.000.000 Frw pour 8,1 %, de 300.001 à 500.000 pour 14,4 %, de 100.001 à 300.000 pour 29,4 %. Il est inférieur ou égal à 100.000 Frw pour 46,7 % de ménages. Selon ces conditions bancaires et ces revenus, seul 1,4 % des ménages qui gagnent plus d'un million de Frw peuvent construire une maison acceptable et dans des conditions relativement légales.

Dans cet état des choses, nombre de bénéficiaires des parcelles formelles les revendent à un prix élevé pour aller construire ailleurs à moindre coût. A titre d'exemple, le prix de la parcelle de haut standing qui était de 3,9 millions Frw en 2009 était de 6 millions en 2012 et de plus de 10 millions en 2014 sur le site de Rusororo. Cette pratique était généralisée lors des lotissements

<sup>95</sup> Informations trouvées auprès des différentes banques.

publics intensifs, particulièrement pour la quasi-totalité des ménages expropriés pour qui on réservait des parcelles après viabilisation des sites. Décrivant la situation d'acquisition des parcelles dans le quartier de Niboye dans les années 2000 - 2002, un commissionnaire a indiqué :

*« Nombre de bénéficiaires des parcelles à bâtir étaient des fonctionnaires dans les banques et dans la fonction publique. Ils payaient 200.000 Frw une parcelle de 20×30 m acquise par tirage au sort. Par après, ils les ont revendues car ils n'avaient pas de moyens financiers pour construire. Dans tous les cas, ils ont gagné car le prix du foncier est toujours croissant »<sup>96</sup>.*

En plus de ses effets sur l'urbanisation, cette pratique d'acquisition et de revente des parcelles sur le marché libre a fort contribué à leur spéculation.

### **6.2.3. La question de l'expropriation**

Les procédures d'expropriation et l'indemnisation défavorables aux expropriés ainsi que les contraintes de leur recasement sont les principaux facteurs imputables au processus d'expropriation qui contribuent à l'urbanisation spontanée.

#### **6.2.3.1. Procédures et indemnisation d'expropriation**

Lors des lotissements publics intensifs (1996-2004), les modalités relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique étaient fixées par le décret-loi n° 21/79 du 23 juillet 1979. Cette loi stipulait que l'indemnisation pouvait comprendre une part en nature, un terrain de recasement aux titulaires de droits coutumiers et aux locataires affectés par l'expropriation, au cas où ils ne disposeraient pas d'autres terrains (MININFRA, 2004 d). L'activité d'expropriation était coordonnée par la Mairie de la ville de Kigali.

Les indemnités données au ménage occupant du foncier correspondaient seulement au coût de la mise en valeur du terrain, c'est-à-dire au coût des constructions et des cultures, en fonction des tarifs officiels établis en 1996 (RR, 1996). Le ménage propriétaire foncier avait le droit de rester dans la parcelle de sa maison si elle n'était pas affectée par le traçage de routes. Il disposait aussi de la possibilité de prendre d'autres parcelles pour ses enfants, moyennant un paiement de 24.000 Frw de viabilisation de la parcelle à la ville de Kigali, l'autorité expropriante. Quant au bénéficiaire de la parcelle, il devait payer 102.000 Frw, soit 78.000 Frw pour la parcelle et 24.000 Frw comme frais de viabilisation.

Les ménages expropriés au cours de cette période estimaient que cette procédure leur était défavorable. Ils déploraient une éviction foncière et des taux d'indemnisation trop bas de sorte qu'une parcelle de 600 m<sup>2</sup> expropriée arrivait à peine à 50.000 Frw (Manirakiza, 2009). A ce

---

<sup>96</sup> Propos recueillis le 28/11/2013.

propos, un ancien président de la commission de distribution des parcelles qui est actuellement un commissionnaire immobilier a témoigné ce qui suit :

*« Les indemnités variaient selon la mise en valeur du foncier. Il y a même certains propriétaires fonciers qui n'ont rien reçu là où les champs n'étaient pas exploités. Par exemple, je suis parmi ceux qui ont payé un grand montant, 42.000 Frw car il y avait des manguiers et de la bananeraie »<sup>97</sup>.*

Un autre commissionnaire a indiqué :

*« En fait, après la guerre dans les années 1995- 1997, les biens immobiliers n'avaient pas de grande valeur. Les gens étaient désespérés et ne voulaient pas habiter dispersés. C'est par après qu'ils ont réalisés perte subie après la montée du prix du foncier... dans tous les cas, celui qui avait une grande étendue a vraiment beaucoup perdu »<sup>98</sup>.*

Pour rappel, le foncier avait été déclaré propriété de l'Etat en 1997. Il n'était donc pas indemnisé jusqu'à la réforme de la loi foncière de 2005.

Depuis la fin des lotissements intensifs, les modalités relatives à l'expropriation sont fixées par la loi d'expropriation pour cause d'utilité publique publiée en 2007 (RR, 2007). La responsabilité d'ordonner l'expropriation émane de la commission foncière de district. On souligne plusieurs mécontentements liés aux procédures d'expropriation abusives à cette loi tels que l'expropriation qui se fait par pression et non par accord amiable, l'indemnité calculée par l'expropriant sans consultation du propriétaire, la déclaration d'expropriation et l'interdiction d'exploitation de la propriété sans qu'elle ait indemnisée, le retard de paiement d'indemnité après déménagement des occupants, etc. (Manirakiza, 2009). Souvent la résistance des expropriés s'est soldée par le déménagement par les forces de l'ordre comme dans le quartier de Kiyovu, la cellule d'Ubumwe.

Le problème ne réside pas seulement au niveau des procédures mais surtout au niveau des tarifs d'indemnisation établis en 1996 qui ne sont pas actualisés vis-à-vis du marché libre (Huggins, 2014). Même le coût du foncier publié en 2009 reste très bas. L'indice référentiel d'indexation des terres est calculé en fonction de leur situation géographique : par cellule administrative, selon qu'elle se situe sur la route en terre battue, en pavé, asphaltée ou dans la zone d'attraction touristique. Par exemple, pour les 3 cellules du secteur de Kimironko, le prix est de 980 Frw dans Kibagabaga, 1.010 Frw dans Bibare et de 720 Frw pour Nyagatovu qui est spontané. Le taux le plus élevé est au centre-ville dans la Cellule de Kiyovu, soit 1.531 Frw un m<sup>2</sup> (RR, 2009).

<sup>97</sup> Propos recueillis le 28/11/2013 dans un entretien en groupe focal avec les commissionnaires

<sup>98</sup> Propos recueillis le 28/11/2013 dans un entretien en groupe focal avec les commissionnaires.

Le nouveau projet de loi qui s'attaque à ces incohérences d'expropriation a été voté par le Parlement le 20.10.2014<sup>99</sup>. Cependant, cette loi intervient au moment où nombre d'investisseurs privés ont déjà profité pour accéder au foncier aux dépens des expropriés. La présentation d'un plan d'aménagement d'un site leur suffisait pour obtenir le départ des occupants en prenant en charge ces (faibles) coûts d'indemnisation. Et par la suite, le foncier était réévalué (surévalué) après lotissement de sorte qu'il fallait à l'exproprié un gros montant supplémentaire pour s'approprier une parcelle viabilisée. Quelques exemples confortent cette observation :

- En 2006, sur le site de Kibagabaga la coopérative GOBOKA indemnisait le propriétaire aux prix de 2.000 Frw un m<sup>2</sup> de terrain pour le revendre à 4.000 Frw après lotissement. En 2008, elle payait 2.500 Frw le m<sup>2</sup> pour le revendre à 8.000 Frw. Cette information donnée par les autorités de la coopérative était cependant contredite par certains expropriés qui fournissaient la preuve de n'avoir reçu comme indemnité que 1.240 Frw par m<sup>2</sup>. Dans ce cas, une parcelle de 600 m<sup>2</sup> indemnisée à 930.000 Frw serait revendue à 6.000.000 Frw, soit un supplément de 5.070.000 Frw pour que l'exproprié puisse s'approprier une parcelle viabilisée (Manirakiza, 2009, p.46).
- Selon les prix fonciers de référence dans la ville de Kigali, au prix d'expropriation de 612 Frw dans la cellule de Nyagahinga sur le site de Rusororo, la parcelle de moyen standing de 300 m<sup>2</sup> et celle de haut standing de 600 m<sup>2</sup> auraient été respectivement expropriées à 183.600 Frw pour être vendue à 1.500.000 Frw et à 367.200 Frw pour être vendue à 3.000.000 Frw.
- Le prix du foncier à l'expropriation est de 1.087 Frw le m<sup>2</sup> dans la cellule d'Ubumwe où a été évacué le quartier spontané de Kiyovu. Après viabilisation de ce site destiné au nouveau centre d'affaires, le prix au m<sup>2</sup> a été élevé à 100 \$, soit 65.000 Frw<sup>100</sup>. A ce prix, la petite parcelle qui est de 4.000 m<sup>2</sup> sur ce site coûterait 400.000 \$ soit 260 millions Frw au taux de 650 Frw le \$. Ce coût élevé aurait empêché les investisseurs d'exploiter ce site qui reste encore nu depuis 2008.

Les expropriations sont donc objets de polémique. Elles ne bénéficient pas du tout aux expropriés. Selon les commissionnaires, seule l'expropriation dans le quartier de Rugando s'est passée dans un climat serein. Le prix a été discuté par les deux parties et l'expropriant a procédé lui-même au paiement des indemnités aux expropriés<sup>101</sup>. Ceci est le contraire de la procédure de

<sup>99</sup> Le nouveau projet de loi d'expropriation pour cause d'utilité publique [http://www.parliament.gov.rw/rw/newsdetails/?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=604&cHash=2911e10964c29c5004f627c420750643](http://www.parliament.gov.rw/rw/newsdetails/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=604&cHash=2911e10964c29c5004f627c420750643) (consulté le 30.10.2014).

<sup>100</sup> RSSB, Directorate of Real Estate, le 11/12/2013.

<sup>101</sup> Entretien en groupe focal avec les commissionnaires le 28/11/2013.

RSSB (décrite ci-dessous), le principal expropriant dans la ville de Kigali, qui cause le plus souvent des conflits.

**Encadré 7 : Procédure d'expropriation par le RSSB**

D'après le responsable au RSSB, ses expropriations se font par voie légale, par des experts immobiliers agréés en collaboration avec les districts. Après évaluation des biens par ces experts, les frais d'indemnisation sont transférés aux districts. Ces derniers procèdent à leur restitution aux expropriés. L'indemnisation est calculée selon les tarifs officiels et l'état du marché. L'exproprié qui n'est pas satisfait des modalités d'évaluation de ses biens peut procéder à une contre-expertise. Les expropriés qui sont payés en retard, comme dans le quartier de Kiyovu, sont soit ceux qui résistent à l'expropriation, soit ceux qui ne sont pas d'accord avec les modalités d'indemnisation<sup>102</sup>.

La grande majorité des expropriés préfèrent l'expropriation négociée de gré à gré avec le promoteur immobilier faite par négociation du prix dans un cadre privé plutôt que celle conduite par l'autorité publique en référence aux tarifs officiels. Sur 40 ménages qui nous ont déclaré avoir été expropriés (17 dans le cadre public et 23 dans le cadre privé), 92,5 %, trouvent avantageuse l'expropriation dans un cadre privé contre 7,5 % qui préfèrent l'expropriation par l'Etat. En effet, même dans le cadre privé, il arrive des cas d'expropriation forcée et d'imposition d'un prix désavantageux par un investisseur compte tenu de son influence politique, militaire ou économique. Dans ces conditions, l'exproprié préfère les tarifs officiels. Nous avons identifié 4 cas qui se sont déroulés dans ce contexte.

**6.2.3.2. L'impact de l'expropriation sans recasement des expropriés**

L'expropriation ou la création d'un quartier structuré suppose l'expulsion de la quasi-totalité des anciens habitants du site, car ils ne sont pas en mesure de se réinstaller dans un quartier structuré. Par ailleurs, il n'existe pas de mécanismes pratiques de leur recasement.

Pour toutes les expropriations qui ont eu lieu dans la ville de Kigali<sup>103</sup>, il n'y a que le quartier de Batsinda qui a été institué comme quartier de recasement pour les expropriés. Ce quartier est constitué de 250 maisons qui ne pouvaient pas abriter tous les destinataires, c'est-à-dire les 362 ménages expropriés de Kiyovu entre 2007 et 2008. Seulement 120 ménages se sont dirigés à Batsinda et le reste s'est répandu dans d'autres quartiers urbains et périphériques (voir le cas de Budurira ci-dessous). En effet, le ménage exproprié devait s'engager à payer 3,5 millions Frw pour bénéficier d'une maison à Batsinda, qu'il devait rembourser par système de

<sup>102</sup> Entretien avec le responsable à la RSSB, le 11/12/2013.

<sup>103</sup> Dans notre entretien en groupe, les commissionnaires ont énuméré une liste non exhaustive des sites où a eu lieu l'évacuation en masse de tous les anciens habitants tels que Kiyovu, Kacyiru autour de l'hôpital Roi Faisal, Kimicanga, Gahanga site pour la construction du stade, Gacuriro, Gasave, Kinyinya et Kibagabaga par la coopérative GOBOKA, Kagugu et Gacuriro par la RSSB, Kabeza par Air force, la zone industrielle de Masoro, Rugando, toutes les zones de TTP, etc.



vente-location pour une durée de quatre ans. Par ailleurs les frais d'indemnisation étaient trop bas pour plusieurs ménages de sorte qu'ils n'ont pas pu supporter ce prix. C'est le cas d'un ménage qui n'a reçu que 80 mille Frw comme frais d'indemnisation (Wakhungu et al., 2010). En décrivant l'expropriation de ce quartier et de recasement ainsi que la destination des autres expropriés, un ancien résident de Kiyovu qui habite actuellement à Batsinda a indiqué :

*« J'ai gagné. Les maisons ici sont confortables et les parcelles sont vraiment grandes. Par exemple, la parcelle que j'occupe était occupée par quatre familles. Mais si nous considérons la valeur en termes d'argent, on dirait que j'ai perdu. La valeur attribuée à nos biens était de loin inférieure à ce qu'on possédait mais on n'avait pas de choix. Si par exemple, on m'a donné 1.500.000 Frw alors que la valeur de mes biens était de 5.000.000 Frw, vous voyez bien que la perte est très grande. Jusqu'à présent, je continue à rembourser le crédit de cette maison ... concernant la destination des autres, les gens se sont dispersés ici et là. Certains sont allés dans ces nouveaux quartiers en dehors de la ville, d'autres sont à Gatsata, Rwarutabura, Gisozi ... Se rencontrer, c'est vraiment de la retrouvaille »<sup>104</sup>.*

#### **Encadré 8 : Le quartier de Batsinda**

Le quartier de Batsinda se localise dans le district de Gasabo, secteur de Kinyinya, cellule de Kagugu. Il a été aménagé à l'initiative de la ville de Kigali en vue de recaser les habitants expropriés du quartier de Kiyovu. Le projet d'aménagement a été exécuté par la RSSB à partir de mars 2007 pour produire 250 maisons simples. Chaque maison mesure 9 × 8 m (3 chambrettes et un bloc comprenant douche, toilette et cuisine) installée dans une parcelle de 15 × 20 m. Construites en briques hydraform et en tôles galvanisées, toutes les maisons ont un plan standard. Les anciens habitants du site ont dû déménager et la plupart d'entre eux se sont réinstallés dans les environs à Dusenyi, Rukinga, Gicici et Kagugu dans la même cellule de Kagugu<sup>105</sup>. Malgré l'exiguïté des parcelles et la forte densité des habitations, Batsinda est un quartier structuré de bas standing caractérisé par une structure de maisons organisées le long de la voirie en terre battue, un système d'assainissement des eaux de pluies et un raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité.

<sup>104</sup>Entretien avec un exproprié de Kiyovu recasé à Batsinda, le 13/11/2014.

<sup>105</sup> Informations des résidents du quartier de Batsinda, Août 2011.

Figure 41 : Vue du quartier de Batsinda



Photo : REMA, 2013.

Le tableau 29 permet de visualiser les principaux modes de recasement qui ont été pratiqués par les ménages qui sont parvenus à se recaser après leur expropriation. Le test de l'égalité des proportions utilisé pour analyser statistiquement ces modes de recasement nous donne un résultat significatif à 95 % partout à l'exception de l'achat de la maison dans le quartier spontané<sup>106</sup>. On peut en déduire que les autres modes de recasement paraissent moins pratiqués par les ménages expropriés.

Tableau 29 : Modes de recasement après expropriation

Mode de recasement	Effectif = 40		Pourcentage		P
	Oui	Non	Oui	Non	
Acheter la maison dans un quartier spontané	16	24	40	60	0,268
Construire dans un quartier spontané	10	30	25	75	0,002
Acheter la maison dans un quartier structuré	6	34	15	85	0,000
Construire dans la périphérie	5	35	13	87	0,000
Construire dans un quartier structuré	2	38	5	95	0,000

Source : Données de notre enquête (Question B 28, section III, annexe 6).

<sup>106</sup> Posons que pour chaque mode de recasement proposé,  $H_0$  : oui = non et  $H_1$  : oui  $\neq$  non. D'après la P- valeur, au seuil de signification de 5 %,  $H_0$  est rejetée pour tous les modes sauf « Acheter la maison dans le quartier spontané ».

L'analyse descriptive de ce tableau montre que sur les 40 ménages que nous avons identifiés au cours de notre enquête, seulement 5 % sont parvenus à construire dans un quartier structuré et 15 % y ont acheté. On trouve 13 % d'expropriés qui se sont dirigés vers les quartiers périphériques. Cette petite proportion caractérise deux quartiers échantillonnés où la construction est chère. Autrement, les zones périphériques à l'instar de Nyagasambu et Nyakariro sont les fiefs des expropriés. La proportion de 40 % des ménages qui ont acheté les maisons dans les quartiers spontanés et celle de 25 % qui y ont construit après expropriation montrent que ces quartiers hébergent beaucoup d'expropriés.

Les expropriés préfèrent rester dans les environs pour les raisons suivantes : difficultés de s'adapter à un nouvel environnement surtout quand on n'avait pas planifié soi-même de migrer, perte du travail ou changement de son activité, changement d'école pour les enfants, complications pour construire dans un nouveau quartier quand on n'a pas une connaissance dans l'administration, etc<sup>107</sup>. L'étude descriptive des quartiers a permis de constater le lien entre la création des quartiers structurés et celle des quartiers spontanés. Les pionniers de plusieurs quartiers spontanés sont les expropriés des zones environnantes. A titre d'exemple, les premiers résidents du quartier spontané de Kibiraro sont les expropriés de Nyarutarama en 1996. Ceux de Nyagatovu et Nyabisindu sont venus de Kimironko depuis 1996 et de Kibagabaga depuis 2000. Le quartier de Nyakariba à Gisozi a été occupé par les expropriés de Gasave et Byimana en 2005. Celui de Budurira (appelé aussi Kanyinya) situé sur la colline de Gisozi proche du centre-ville et du carrefour commercial de Nyabugogo a été investi par les expropriés de Kiyovu en 2008<sup>108</sup>.

#### **Encadré 9 : L'occupation du quartier spontané de Budurira**

Le versant de la colline de Gisozi sur lequel s'installe le quartier de Budurira était inoccupé jusqu'en 2006. Il a été habité depuis l'annonce de la restructuration des quartiers de Kiyovu et de Muhima en 2007, puis s'est densifié en 2008 suite à l'arrivée des habitants expropriés de Kiyovu. Certains n'ont pas préféré le quartier de recasement de Batsinda situé à 15 km du centre-ville et qui n'était pas encore connecté au réseau de transport en commun à cette période (question d'accessibilité) mais aussi suite à la faible indemnisation par rapport au coût de la maison de recasement. Etant donné que la majorité travaille au centre-ville et à Nyabugogo, ils se sont recasés à Budurira pour pouvoir se rendre au travail à pied. Les habitants de Budurira sont principalement des ouvriers et d'autres qui gagnent leur vie grâce au petit commerce informel et aux travaux manutentionnaires. Le quartier accueille aussi des locataires qui profitent d'un petit loyer variant de 5.000 à 50.000 Frws<sup>109</sup>.

<sup>107</sup> Entretien en groupe avec les natifs expropriés le 01/12/2013.

<sup>108</sup> Informations des résidents du quartier de Budurira Août 2011.

<sup>109</sup> Informations des résidents du quartier de Budurira Août 2011.

Figure 42 : Le quartier de Budurira



Photo V. Manirakiza, octobre 2014

En résumé, l'expropriation est un des facteurs contribuant à l'urbanisation spontanée. Par la faible indemnisation et le manque du dispositif de recasement des expropriés, la majorité de ces derniers s'installent dans des zones non planifiées en ville, dans sa périphérie ou même plus loin. A partir de leur expérience et de certains exemples, les commissionnaires nous ont témoigné au cours de notre entretien en groupe que :

*« Il est difficile de préciser où se dirigent les ménages expropriés. Si l'on prend l'exemple de ceux de Gahanga en cours d'expropriation, certains se réinstallent au fond du quartier dans la partie non expropriée. Les autres vont à Bugesera, Rwamagana et Nyagasambu ... Tout dépend de l'indemnisation reçue. Ceux qui reçoivent un grand montant s'installent dans le nouveau quartier de Karumuna proche de la ville. Ceux qui reçoivent un petit montant vont plus loin à la recherche d'un grand terrain où ils pourront construire et cultiver le reste car ils ne sont pas en mesure de se réinstaller en ville. En bref, on ne peut pas dire que les expropriés se concentrent dans tel ou tel autre endroit. Nulle part vraiment, sauf ceux de Kiyovu qui se retrouvent à Batsinda. Partout ailleurs on s'arrange pour se recaser »<sup>110</sup>.*

Un autre commissionnaire qui a été exproprié également a expliqué aussi comment certains ménages ont profité de l'expropriation à travers la spéculation foncière tout en provoquant l'occupation spontanée de l'espace :

*« Lors de notre expropriation par la coopérative GOBOKA en 2008, on m'a donné 4.800.013 Frw. Je n'ai pas fait grand-chose avec cette somme. Ceux qui ont reçu un grand montant ont investi dans la spéculation foncière. Ils achetaient des terrains moins chers dans un autre quartier pour les revendre à un prix élevé. Par exemple, ils ont migré de*

<sup>110</sup> Propos recueillis le 28/11/2013.

*Kibagabaga à Kinyinya, puis de Kinyinya à Gasanze, et progressivement, de Gasanze à Gatunga au sommet de Nyacyonga dans la zone à caractère rural où la parcelle coûte 500.000 Frw et bien même 300.000 Frw. Je connais aussi plusieurs ménages qui se sont finalement installés dans ces quartiers de Birembo et Gasanze après avoir été expropriés plus de trois fois »<sup>111</sup>.*

L'expropriation amplifie donc ce mouvement de migration à la recherche de parcelles moins chères tout en contribuant à la création de nouveaux quartiers spontanés ou à leur extension.

#### **6.2.4. Le marché des biens immobiliers et des matériaux de construction**

Les effets des dispositifs urbanistiques se reflètent et se répercutent sur le marché des biens immobiliers. La cherté et la spéculation sont les deux principales caractéristiques de ce marché qui n'est régulé par aucune structure officielle, mais plutôt par les commissionnaires (spéculateurs fonciers). Les parcelles formelles sont de plus en plus chères au fur et à mesure de leur rareté. Les matériaux de construction onéreux sont à la base de la cherté des maisons.

##### **6.2.4.1. Le marché des parcelles**

Les parcelles sont très cotées et plus particulièrement celles qui remplissent les normes de construction. Leurs prix évoluent à un rythme rapide et continu. Le cas du quartier de Kimironko illustre cette évolution pour les parcelles formelles issues des lotissements publics. Une parcelle de 600 m<sup>2</sup> était vendue par la Mairie de Kigali à 102.000 Frw en 2000. Elle coûte plus de 10 millions Frw actuellement (tableau 30). Le tableau 31 montre la variation des prix des parcelles selon les quartiers en 2012.

Tableau 30 : Evolution du prix (Frw) des parcelles dans des lotissements publics

Période	Prix	Observation
1994 – 1995	30.000 – 50.000	Les lotissements n'avaient pas encore débuté.
1995 – 2000	102.000 – 200.000	Lotissements intensifs et début de distribution des parcelles.
2000 – 2002	200.000 – 500.000	Quartiers non encore attractifs, début des transactions des parcelles.
2002 – 2005	500.000 – 3.000.000	Fin des lotissements de TTP en 2004. Construction uniquement dans les zones loties conformément au plan de 2001.
2005 – 2007	3.000.000 – 6.000.000	Suspension d'attribution des titres fonciers dans l'attente du nouveau schéma directeur.
2007 – 2009	6.000.000 – 10.000.000	Nouveau plan en 2007, nombreuses expropriations (Kiyovu, Kinyinya, Rugando, etc.) et accentuation de la demande.
2009 – 2012	10.000.000 – 15.000.000	Carence des parcelles formelles, lotissements privés uniquement.

Source : Manirakiza & Ansoms 2014, p. 196

<sup>111</sup> Propos recueillis le 28/11/2013.

Tableau 31 : Variation du prix (millions Frw) des parcelles par quartiers

Quartier	Prix	Observation
Kimironko	≥ 10	Quartier structuré lotis depuis 1996 : Niboye, Kagarama, Kibagabaga, etc.
Zindiro	4 – 8	Quartier mixte à habitat abordable comme Kabizoza, Nyagasozi et Amakawa.
Rubirizi	5 – 8	Quartier mixte en cours de densification comme Samuduha et d'autres zones faiblement urbanisées dans les secteurs de Kanombe, Gisozi et Bumbogo.
Nyanza	4 – 6	Pas de plans d'aménagement local. On achète des parcelles en avance ou on construit illégalement. Même cas dans les zones de Ndera ou Busanza.
Mageragere	1 – 3	Zone à caractère rural désignée pour l'habitat bas standing. Même catégorie que Kanyinya et Nyarufunzo.
Runda	3 – 4	Zone périphérique en cour d'urbanisation et de développement rapide. Comme Karumuna, les parcelles sont chères car elle est plus proche de la ville.
Muyumbu	1 – 3	Zone périphérique comme Nyagasambu et Kajevuba. Leur éloignement à la ville (± 40 km) empêche la grande fluctuation du marché foncier.

Source : Manirakiza, 2014, p.173.

Note : Ces prix relevés en 2012 ont augmenté pour certaines zones : lors de notre visite de terrain en octobre 2014, la parcelle était arrivée à 6 millions à Runda et Nyanza et 10 millions à Rubirizi et Zindiro.

Comme le montre le tableau 30, l'augmentation remarquable du prix des parcelles a coïncidé avec l'arrêt des lotissements publics en 2004. Actuellement, le marché des parcelles profite aux propriétaires fonciers qui ont acheté des terrains à bas prix et qui se transforment en investisseurs immobiliers privés. Lors de notre observation participante, nous avons remarqué un cas qui illustre bien cette réalité décrite ci-dessous.

#### **Encadré 10 : Exemple du lotissement privé dans le quartier de Rubilizi**

Un investisseur foncier a acheté un terrain de 3 hectares en 1997 à 720.000 Frw. Après lotissement d'une partie en 2011, la parcelle se négociait à 6 ou 7 millions Frw. Après le lotissement de la deuxième partie en 2013, la parcelle était vendue à 9 ou 10 millions Frw. En 2013 une personne qui avait acheté la parcelle à 6 millions l'a revendue à 9 millions Frw, seulement après deux ans. L'autre qui l'avait achetée à 7 millions Frw en 2011 l'a mise sur le marché en octobre 2014 pour 11 millions. Il avait déjà refusé une offre de 10 millions Frw.

#### **6.2.4.2. Le marché des maisons résidentielles**

On peut analyser le marché des maisons à partir de deux catégories d'acteurs : les petits investisseurs immobiliers (à titre individuel) et les promoteurs immobiliers.

##### **A. Les maisons construites par les investisseurs à titre individuel**

Ces petits investisseurs disposent d'un financement pour construire et vendre une ou deux maisons. Leur principe est d'acheter une bonne parcelle dans un bon quartier, construire une maison moderne et la vendre avec un intérêt élevé et à court terme. Leurs clients sont souvent ceux qui ont accès au financement immobilier car leurs maisons sont relativement chères.

L'encadré ci-dessous présente un cas de ce type d'investissement que nous avons observé dans le quartier de Kimironko en 2013.

**Encadré 11 : Cas d'investissement à titre individuel**

Un investisseur a acheté une parcelle à 16 millions Frw en septembre 2013. Il y avait une petite annexe qui a été directement évacuée au début du chantier le même mois. Fin octobre le chantier était clôturé. D'après l'investisseur, le coût d'investissement était estimé à 56 millions Frw à la finition des travaux, soit 40 millions Frw comme coût de construction en plus du prix de la parcelle. Il l'a habité de novembre 2013 à mi-janvier 2014 quand il l'a vendu à 81 millions Frw, soit un intérêt de 25 millions en 4 mois. Après la vente, il est allé entamer un autre chantier ailleurs.

**B. Les logements produits par les promoteurs immobiliers**

Ce sont des compagnies immobilières qui construisent l'entièreté d'un lotissement (Estate) et vendent des logements à un prix qu'elles fixent en fonction du marché ou du coût d'investissement. Par exemple, le RSSB évalue le prix de vente de la maison au taux d'intérêt de 12,5 %<sup>112</sup>. Bien que leurs maisons soient chères, elles attirent une clientèle compte tenu de leur modernité et de leur localisation qui procure une certaine sécurité et un bon environnement. En effet, très peu de gens pouvaient acheter en 2012 une maison vendue à 175 millions Frw dans Kibagabaga Sunset Villas Estate, un bloc de la maison jumelée dans Umucyo Estate à 69 millions Frw la même année, ou en 2003, un bloc de la maison jumelée dans Estate 2020 Gacuriro à 23 millions<sup>113</sup>.

Concernant les conditions d'achat, les maisons sont payées en une fois, à crédit ou par location-vente. Par exemple, dans Umucyo Estate, le client payait en un coup 30 % et le reste à crédit immobilier. Pour l'Estate 2020 Gacuriro, le RSSB procédait par vente-location pour une période de 15 ans, à raison d'un remboursement mensuel de 200 mille Frw à partir de 2004. Cette maison qui était vendue à 23 millions Frw en 2003 était revendue à 100 millions en 2013<sup>114</sup>.

**6.2.4.3. Le marché des matériaux de construction**

Les matériaux de construction sont chers car ils sont presque tous importés à part le sable, les cailloux, les tuiles, les briques et les planches. Les prix des matériaux importés dépendent de la fluctuation des prix des produits pétroliers et des taxes. Le prix des matériaux locaux change en fonction des mesures administratives comme l'interdiction d'exploitation de certaines carrières ou l'interdiction de déboisement. En particulier en 2006, les mesures environnementales de lutte

<sup>112</sup> Entretien avec le responsable à la RSSB, Real Estate Department, le 11/12/2013.

<sup>113</sup> Entretien en groupe focal avec les commissionnaires le 28/11/2013.

<sup>114</sup> Entretien avec un habitant de Estate 2020 Gacuriro le 28/11/2013.

contre la déforestation ont fait monter les prix de tous les produits en bois et de la brique cuite, comme on le constate dans le tableau 32.

Tableau 32 : Evolution des prix (Frw) des principaux matériaux de construction<sup>115</sup>

Année	Sac de ciment	Tôle ondulée	Tuile Ruliba	Brique cuite	Sable gros (camion)	Cailloux (camion)	Madrier
2000	3.800	2.000	-	5	18.000	20.000	1.000
2002	4.000	2.500	175	6	20.000	20.000	1.200
2004	4.500	3.500	255	8	30.000	25.000	1.700
2006	7.000	5.000	305	25	40.000	35.000	2.200
2008	10.000	7.000	395	30	50.000	50.000	3.800
2009	10.000	4.500	405	30	60.000	65.000	3.500
2014	9.8000	6.500	597	35	60.000	65.000	3.000

Source : Manirakiza, 2009, p. 59 ; notre enquête de terrain en 2014.

Ce tableau montre le changement de prix des matériaux de construction de base. Le ciment et la tôle galvanisée sont importés. La hausse brusque de leur prix en 2006 et en 2008 est imputable à l'augmentation du prix de l'essence d'environ 300 Frw pour atteindre 924 Frw le litre. Une chute jusqu'à 870 Frw a été observée lors de quelques mois en 2009 pour remonter encore et depuis, il tourne au tour de 1000 Frw. Cette instabilité du prix de l'essence affecte sérieusement le marché au Rwanda qui compte largement sur les importations.

Les prix à la briqueterie de Ruliba n'ont cessé de monter. Par exemple, le prix de la tuile industrielle est monté de 405 à 597 Frw et celui de la brique de dimensions 40 x 17, 5 x 9,5 cm de 580 à 700 Frw. D'après l'information recueillie à la briqueterie, la principale raison de cette hausse de prix est que l'argile comme matière première provient de loin, dans les marais de Kamonyi et Muhanga. La montée du prix de la tuile industrielle a favorisé l'utilisation de la tôle-tuile qui est actuellement à la mode dans la ville de Kigali. Son prix est de 5.500 Frw par m<sup>2</sup> pour la première qualité (BG 26) et 5.100 Frw pour la seconde (BG 28).

En somme, comme pour les autres éléments émanant des dispositifs d'urbanisation explorés ci-dessus tels que la carence des parcelles formelles, les conditions de construction, d'accès aux permis de bâtir et d'expropriation, le marché immobilier est un autre facteur très considérable dans ce processus d'urbanisation de Kigali. Concrètement, le prix de la parcelle formelle et la valeur de la maison acceptable vis-à-vis du coût des matériaux de construction ont un grand effet sur le mode de production de logement (formel ou informel) et d'occupation de l'espace. Cette observation s'appuie sur quelques détails qui ont été livrés par le propriétaire d'une habitation qui était en construction dans le quartier de Kabizoza lors de notre visite de son

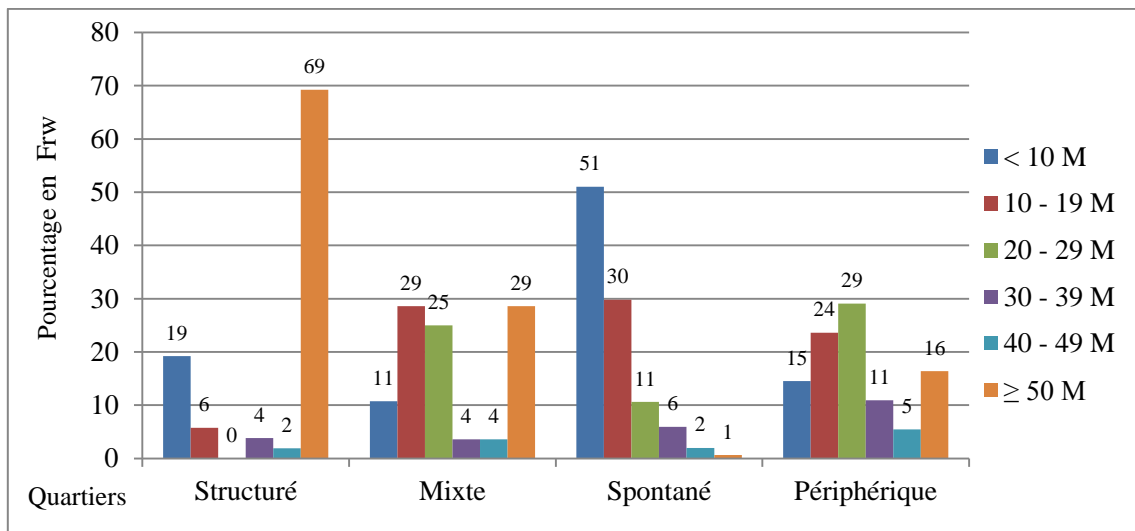
<sup>115</sup> Les prix qui datent de 2009 proviennent de Manirakiza, 2009. Ceux de 2014 nous ont été renseignés par les commerçants (ciment, tôle, madrier) et par le chef du chantier de construction que nous avons visité (prix du sable, cailloux, brique cuite). Nous avons eu le prix de la tuile Ruliba à la briqueterie de Ruliba.



chantier en octobre 2014. Il s'agit d'une maison résidentielle de 15,5 x 15 m et de 50 millions comme devis à la finalisation des travaux. Elle est implantée dans une parcelle achetée à 4 millions Frw. La toiture en tôle-tuiles BG 28 a coûté 4.670.000 Frw et l'élévation des murs en blocs ciments à 9.000.000 Frw (un bloc coûte 600 Frw).

Pour illustrer l'effet du coût des matériaux de construction ou celui de construire en dur (par voie formelle), on peut comparer, par exemple, ce coût d'élévation des murs (choix aléatoire) à la valeur marchande des maisons par quartier (figure 43 et annexe 10.6). Force est de constater que le coût de l'élévation des murs « en dur » d'une maison formelle équivaut à lui seul, dans 51% de cas, au prix d'une maison dans un quartier spontané. Ceci justifie alors le choix des quartiers spontanés pour les ménages à faible revenu. Le coût de construction est aussi abordable dans les quartiers périphériques. Il s'y développe aujourd'hui des maisons modernes.

Figure 43 : Valeur marchande de la maison (millions Frw) selon les quartiers



Source : Notre enquête, 2012 (Question A9, section II, annexe 6)

Figure 44 : Vue du quartier périphérique de Runda



Photo V. Manirakiza, Octobre 2014

La figure 43 montre que près de 70 % des maisons dans les quartiers structurés ont une valeur de plus de 50 millions Frw. Le coût de la moitié des maisons dans les quartiers spontanés, serait de moins de 10 millions Frw chacune et entre 10 et 19 millions pour 30 % des maisons. Dans les quartiers périphériques et mixtes la valeur des maisons est principalement comprise entre 10 et 30 millions. On note aussi, cependant, des maisons chères, soit à plus de 50 millions : 29 % dans les quartiers mixtes et 16 % dans les quartiers périphériques.

Dans les quartiers spontanés, les maisons sont construites en matériaux non durables et les parcelles sont moins chères. Dans les quartiers périphériques en revanche, non seulement les parcelles sont moins chères mais, aussi, on profite de la proximité de certains matériaux de construction (sables, cailloux et briques cuites), de la possibilité d'utiliser à la fois des matériaux durables et non durables et de la main-d'œuvre moins chère. Tous ces avantages permettent de construire, sans beaucoup d'exigences comme en ville, de grandes maisons avec des plans modernes comparables à celles des quartiers structurés urbains (figure 44).

### **Conclusion**

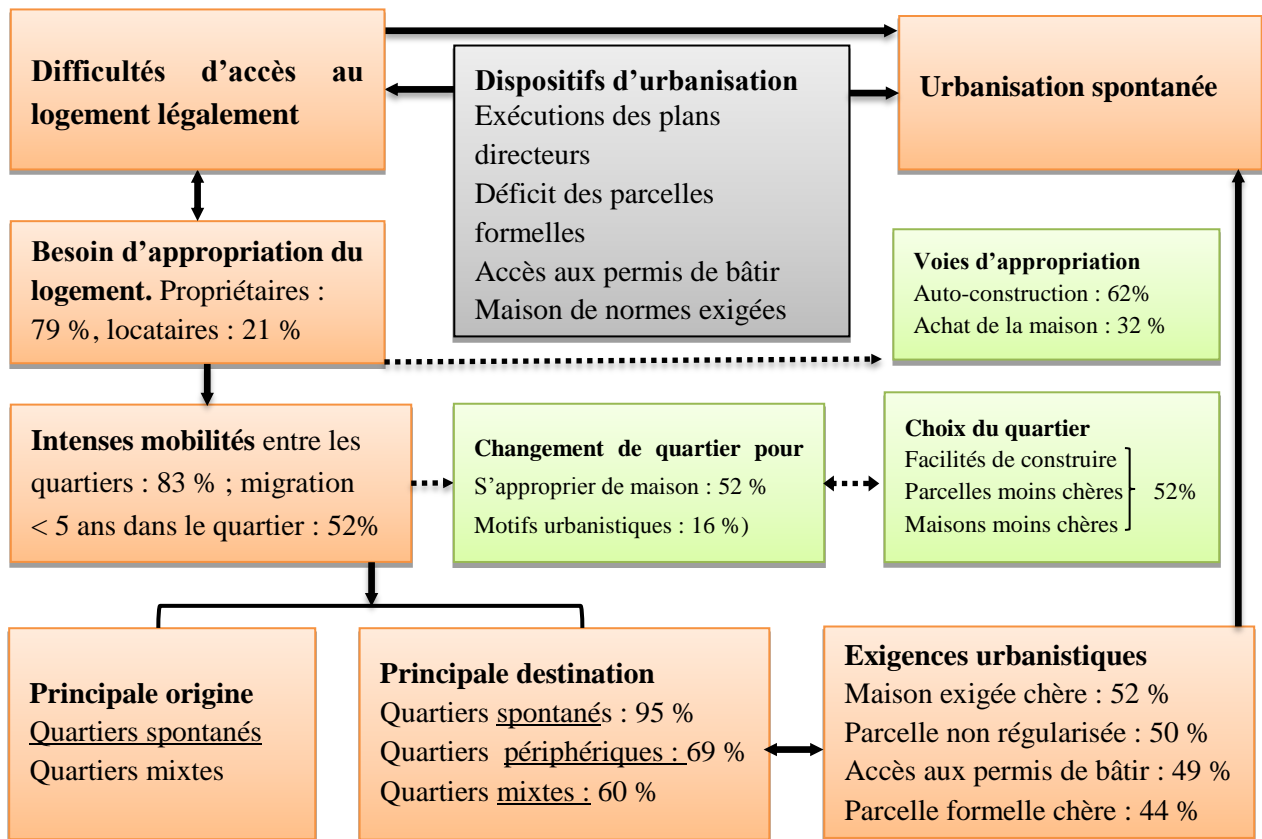
La planification de la ville est une opération qui nécessite la prise en compte de plusieurs facteurs urbains notamment la solvabilité des urbains à loger en mettant en place des mécanismes pragmatiques et convenables. Autrement, le territoire urbain est mis en valeur de façon incontrôlée.

Comme on peut en convenir à l'issue de ce chapitre, l'occupation spontanée de l'espace dans la ville de Kigali est le résultat de la résistance des habitants face aux contraintes des dispositifs d'urbanisation. L'absence de structures rationnelles officielles de production de logements abordables pousse les ménages à exploiter les moyens illégaux de production de logements. Il en résulte la périurbanisation et la prolifération des quartiers spontanés.

Concrètement, comme on le constate à la figure 45 ci-dessous, les analyses ont démontré qu'il est difficile de contenir l'occupation spontanée de l'espace quand on oblige de construire légalement dans des parcelles viabilisées alors que celles-ci ne sont pas produites en quantités suffisantes. Leur rareté provoque leur cherté. Et quand bien même on dispose de cette parcelle, les formalités administratives difficiles et longues d'accès aux permis de bâtir poussent à agir autrement, effectivement à l'encontre des procédures légales, ce qui va de soi si on dispose d'une parcelle dans une zone non encore viabilisée. De surcroît, la maison légalement acceptable dans la ville est chère, comparativement aux faibles revenus de la majorité des habitants. Par conséquent, la majorité des gens s'orientent là où ils peuvent construire à faible coût, soit dans les zones non loties, spécialement dans les quartiers spontanés ou dans la périphérie urbaine. Ceux qui s'adaptent aux conditions urbanistiques restent dans les quartiers structurés.

Ce résultat confirme notre première hypothèse de recherche qui stipule que « les politiques (dispositifs) d'aménagement et de réaménagement de la ville se répercutent sur l'occupation de l'espace dans le sens où les habitants qui ne peuvent pas remplir les exigences urbanistiques s'installent dans les quartiers spontanés et périphériques. Ces quartiers spontanés ainsi que ces quartiers périphériques qui sont incorporés à la ville à chaque extension de ses limites lui confèrent un tissu et une extension anarchique ».

Figure 45 : Etapes et facteurs de l'urbanisation spontanée



Source : Conception de l'auteur à partir des données de terrain (chiffres arrondis).

On constate au départ de cette figure que, dans des conditions difficiles d'accès au logement, les ménages s'efforcent de se l'approprier (79 % de propriétaires), et surtout par voie d'auto-construction (62 %). Cela favorise la mobilité entre les quartiers (cas de 83 % des ménages) en s'orientant principalement vers les quartiers non structurés. Les ménages des quartiers spontanés sont les plus mobiles. Ils s'orientent essentiellement vers d'autres quartiers spontanés (95 %), mais aussi vers les quartiers périphériques (69 %) et mixtes (60 %). La destination vers ces quartiers, ce qui amplifie l'urbanisation spontanée, est causée par l'incapacité de se conformer aux exigences urbanistiques.

Par ailleurs, ce mode de répartition des habitants dans différents quartiers de différentes catégories traduit d'autres phénomènes urbains qui peuvent intéresser la recherche. Il convient

d'analyser si cette redistribution résidentielle est seulement liée aux effets urbanistiques. Il importe également de vérifier si ces contraintes d'accès au logement n'influent pas sur le cadre de vie des habitants, plus particulièrement ceux des quartiers non structurés. Ces deux préoccupations constituent l'objet du chapitre suivant.

## **Chapitre 7. Les enjeux de l'urbanisation sur le plan socio-environnemental**

### **Introduction**

La modernisation de Kigali induit différentes externalités négatives en plus de l'urbanisation spontanée analysée dans le chapitre 6 comme son résultat direct. Ces externalités, que nous abordons comme enjeux d'urbanisation, peuvent être lues sur le plan socio-environnemental. Il s'agit du mode de redistribution résidentielle des habitants et de la qualité de leur cadre de vie. C'est à ce niveau que se situe ce chapitre qui se propose d'examiner si la redistribution résidentielle de la population entre les quartiers ne traduit pas une spécialisation socio-spatiale, et fait ensuite l'état des lieux du cadre de vie des populations dans ces quartiers.

Nous partons de l'hypothèse que les circonstances d'occupation de l'espace conditionnent la redistribution résidentielle de la population et la spécialisation socio-spatiale qui en résulte. Cette spécialisation suppose aussi la différenciation du cadre de vie qui est de mauvaise qualité dans les quartiers spontanés par rapport aux autres quartiers.

Ce chapitre vérifie ces hypothèses à partir des données quantitatives collectées au cours de notre enquête. Les hypothèses sont statistiquement vérifiées grâce au test du Chi-carré. Nous faisons aussi la triangulation des méthodes de Quotient de Localisation (QL) et l'Analyse de correspondances multiples (ACM) pour mesurer la spécialisation socio-spatiale de la population et la qualité du cadre de vie. Les résultats d'enquête sont discutés sur base des différences entre les quartiers et sont mises en contexte avec les dispositifs d'urbanisation discutés dans le chapitre précédent.

Il convient de rappeler certains points importants avant d'entamer ce chapitre qui porte sur les caractéristiques des ménages.

Cette recherche porte sur les quartiers récents. Ils datent de 1990 à nos jours. Or, étant donné que les normes de construction et les processus d'aménagement urbain changent dans le temps, un quartier nouvellement créé est plus moderne et mieux équipé en infrastructures de base par rapport à un ancien de la même catégorie. A titre d'exemple, la plupart des maisons des vieux quartiers spontanés étaient construites en bois pisé. Actuellement, elles sont généralement en briques adobe. Certaines sont même construites en blocs ciment. Egalement, les nouveaux quartiers périphériques sont relativement structurés avec des maisons modernes, comparés aux anciens. Par conséquent, nos résultats, notamment ceux qui concernent le cadre de vie analysé à partir des caractéristiques de l'habitat et des services urbains de base, sont différents de ceux du recensement général de 2012 présentés dans le deuxième chapitre (cfr 2.2.3.). En effet, les recensements tiennent compte de tous les quartiers. Dans le même ordre d'idée, on trouve quelques maisons construites en dur dans les quartiers spontanés, mais les maisons en matériaux non durables ne sont pas nombreuses dans les quartiers structurés. Les caractéristiques des

maisons construites en matériaux non durables que nous rencontrons dans les quartiers structurés sont attribuables au quartier structuré de bas standing de Batsinda.

## **7.1. La redistribution résidentielle de la population**

La redistribution des habitants entre les quartiers résulte de plusieurs facteurs, mais elle est en grande partie l'aboutissement d'un urbanisme sélectif, favorable aux riches et défavorable aux pauvres, comme l'a démontré l'analyse du processus d'accès au logement dans le chapitre précédent. L'élite politico-administrative et bourgeoise profite de son statut socio-professionnel et du potentiel économique pour s'approprier des logements dans des lotissements formels alors que les moins viables économiquement s'installent pêle-mêle ailleurs.

L'analyse de quatre facteurs permet de constater cette spécialisation socio-spatiale. Il s'agit, du revenu mensuel du ménage, de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage, de son niveau d'étude et de son lieu de naissance (cfr 3.4.3)<sup>116</sup>.

### **7.1.1. La redistribution des ménages selon leurs revenus mensuels**

On constate une variation significative du revenu mensuel<sup>117</sup> moyen des ménages selon leurs quartiers de résidence. La moyenne du revenu par quartier est de 580.160 Frw dans les quartiers structurés, de 287.870 Frw dans les quartiers mixtes, de 101.730 dans les quartiers spontanés et de 244.110 Frw dans les quartiers périphériques<sup>118</sup>.

La figure 46 montre la variabilité de revenu des ménages selon les quartiers et la concentration de ménages selon la tranche de revenu. Par exemple, les revenus sont plus variables pour les ménages des quartiers structurés et la grande part se retrouve dans la tranche de ceux qui gagnent mensuellement entre 300 et 800 mille Frw, ce qui est le contraire pour ceux des quartiers spontanés et qui se concentrent dans la tranche de revenu de 100.000 Frw ou moins. On remarque également quelques cas isolés de ménages dont les revenus sont au-delà de la tranche moyenne dans les quartiers structurés, mixtes et spontanés.

La même figure montre aussi la différence de revenu moyen selon les quartiers. Cela pousse à tester si cette différence est significative, puis à comparer les quartiers deux par deux pour comprendre la source de ces différences<sup>119</sup> (figure 47 et annexe 8).

---

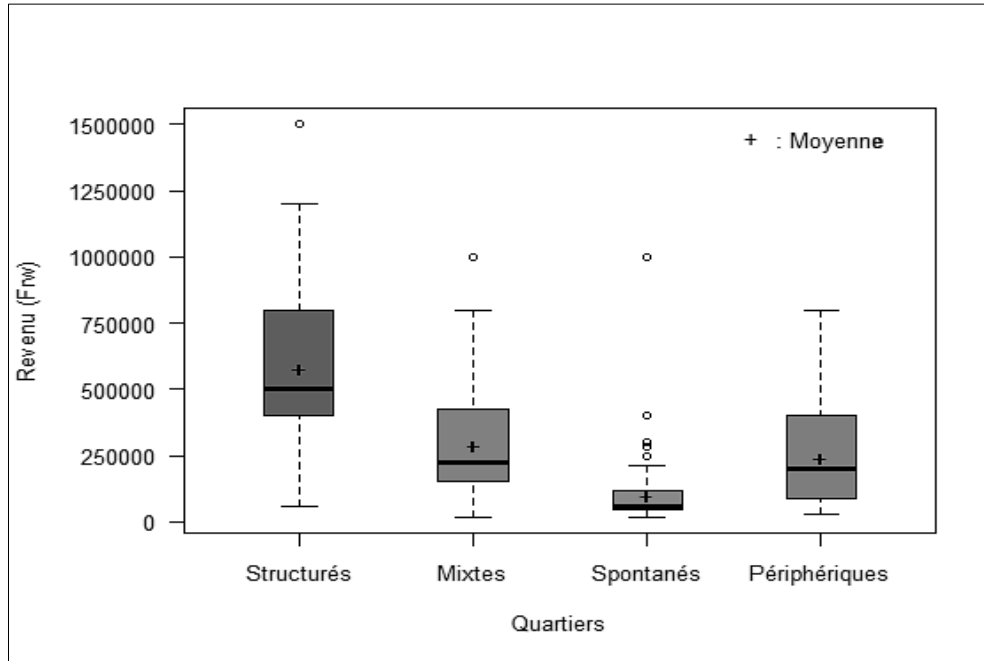
<sup>116</sup> On peut souligner anticipativement que le test statistique du Chi-Carré montre une association très significative entre les quartiers et chacun de ces facteurs de distribution de la population.

<sup>117</sup> Comme nous l'avons souligné dans le quatrième chapitre ces revenus mensuels nous ont été communiqués par les chefs de ménages. Ils ne proviennent pas des structures nationales financières.

<sup>118</sup> L'ANOVA des revenus sur quartiers est significative à 5 % (voir annexe 8).

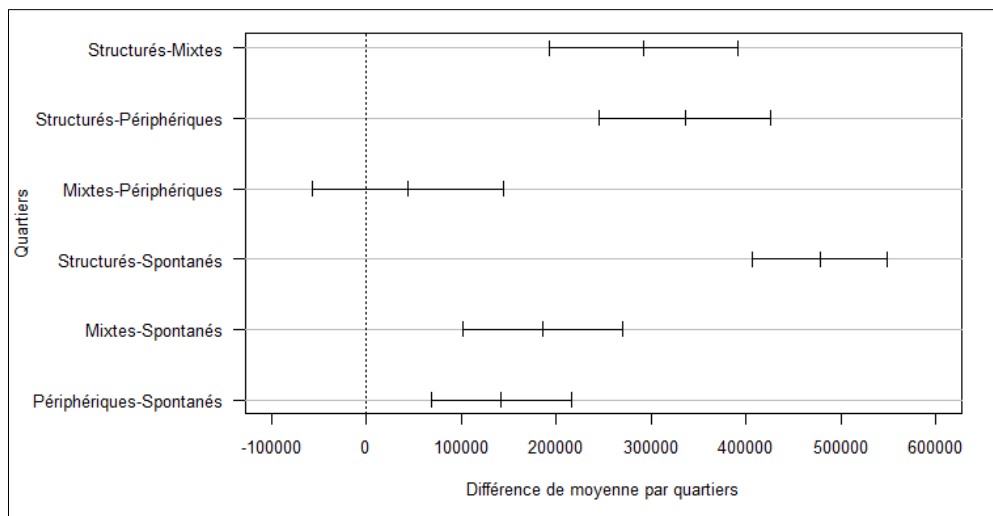
<sup>119</sup> Pour tester s'il y a différence ou égalité de moyennes, on applique le test de Fischer (pour la comparaison de plus de deux moyennes). Il y a rejet de H0 si la p-valeur est inférieure au seuil de signification (5%).

Figure 46 : Les revenus mensuels des ménages par quartiers (Frw)



Source : Données de notre enquête (Questions B5 et B6, I, cfr annexe 6)

Figure 47 : Comparaison des moyennes des revenus prises deux à deux



Source : Données de notre enquête (Questions B5 et B6, I, cfr annexe 6)

La différence des revenus moyens des ménages n'est pas significative entre les quartiers mixtes et périphériques (0 appartient à l'intervalle de confiance). En revanche, la différence de revenus moyens est significative entre les autres quartiers. L'écart des revenus moyens est considérable entre les quartiers structurés et spontanés, (478.430 Frw contre, par exemple, 43.760 Frw d'écart de revenus moyens entre les quartiers mixtes et périphériques) (cfr annexe 8, tableau C). La comparaison des quartiers selon les catégories des revenus donne aussi plus de détails sur la répartition des revenus selon les quartiers (tableau 33).

Tableau 33 : Proportions (%) des catégories des revenus mensuels des ménages par quartiers

Catégories de revenu en Frw	Strate des quartiers				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Plus de 1.000.000	8,1	0,0	0,0	0,0	1,4	199,582***
500.001 – 1.000.000	33,9	7,5	1,0	5,4	8,1	
300.001 - 500.000	35,5	25	2,5	26,8	14,4	
100.001 - 300.000	14,5	50	27,2	39,3	29,4	
100.000 ou moins	8,0	17,5	69,3	28,5	46,7	
Total (%)	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Questions B5 et B6, I, cfr annexe 6)

Ce tableau montre qu'environ 70 % des ménages des quartiers spontanés gagnent 100 mille Frw ou moins alors que seulement 8 % des ménages des quartiers structurés sont dans cette catégorie. En considérant le revenu supérieur à 300 mille Frw (un peu supérieur à la moyenne des revenus), on constate que :

- 77,5 % des ménages des quartiers structurés gagnent mensuellement plus de 300 mille Frw, dont 41,9 % en gagnent plus de 500 mille Frw. Pour 8,1 % des habitants de ces quartiers, le revenu mensuel est supérieur à un million Frw. Aucun ménage ne gagne cette somme ailleurs.
- Les revenus sont relativement comparables dans les quartiers mixtes et périphériques. Il s'agit respectivement de 32,5 % et 32,2 % de ceux qui gagnent plus de 300 mille Frw, et de 7,5 % et 5,4 % des ménages dont le revenu est de plus de 500 mille.
- Seulement 3,5 % des ménages des quartiers spontanés gagnent plus de 300 mille dont 1 % qui gagnent plus de 500 mille Frw.

Cette comparaison des quartiers selon le revenu moyen des habitants confirme que les ménages à faible revenu se retrouvent en majorité dans les quartiers spontanés, ceux qui ont un revenu moyen se retrouvent dans les quartiers mixtes et périphériques et ceux qui ont un revenu élevé s'installent dans les quartiers structurés. Cette distribution des ménages selon leur revenu souligne l'impact du marché des biens immobiliers sur le choix du quartier (cfr 6.2.4.).

### 7.1.2. La redistribution des chefs des ménages selon la catégorie socio-professionnelle

Comme le revenu, la catégorie socio-professionnelle est un facteur important de distribution des habitants dans les quartiers. Nous l'analysons à partir de quatre catégories : employé qualifié, employé non qualifié, travail à son compte, non actif/sans emploi. La statistique du  $\chi^2$  confirme le lien entre le statut socio-professionnel des chefs des ménages et son quartier résidentiel<sup>120</sup>.

<sup>120</sup> Le  $\chi^2$  rejette l'indépendance entre le statut socio-professionnel des ménages et les quartiers au seuil < 5%.



Tableau 34 : Proportions (%) des catégories socio-professionnelles des chefs des ménages par quartiers

Catégorie socio-professionnelle	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Employé qualifié	48,4	37,5	19,8	57,1	32,5	55,205***
Employé non qualifié	8,1	17,5	39,6	10,7	27,2	
Travail à son compte	37,1	42,5	36,6	30,4	36,4	
Non actif/sans emploi	6,5	2,5	4,0	1,8	3,9	
Total (%)	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Question B4, section I, cfr annexe 6)

Le constat qui découle directement de ce tableau est la proportion importante des employés qualifiés (57,1 %) dans les quartiers périphériques. Ils prédominent aussi dans les quartiers structurés (48,4 %). C'est dans cette catégorie que se trouvent les employés de la fonction publique. Ainsi, leur prédominance dans les quartiers périphériques corrobore notre assertion que leur revenu ne leur permet plus de construire en ville selon les normes exigées. Les quartiers spontanés abritent une part importante des employés non qualifiés (39,6 %). Ce sont généralement des ouvriers journaliers, majoritairement des maçons et des aides-maçons. Dans les quartiers mixtes prédominent la catégorie de ceux qui travaillent à leur compte (42,5 %).

On trouve dans tous les quartiers moins d'écarts pour les personnes qui travaillent à leur compte. Cependant, bien qu'ils portent un même qualificatif, cette catégorie de personnes travaillant à leur propre compte est assez hétérogène, puisqu'elle se réfère aussi bien aux propriétaires de petites boutiques (quartiers spontanés) qu'aux hommes d'affaires (autres quartiers). Les professions des chefs des ménages peuvent donner davantage de précisions sur la différenciation des habitants selon le statut socio-professionnel. Nous indiquons seulement les proportions pour les 3 professions les plus représentées dans chaque quartier (cfr annexe 10.10 pour les détails de ces professions) :

- Quartiers structurés : 38,7 % sont hommes d'affaires et grands commerçants, 29 %, fonctionnaires du secteur public ou privé et 11,3 %, ouvriers.
- Quartiers mixtes : 22,5 % sont hommes d'affaires et grands commerçants, 22,5 %, fonctionnaires du secteur public ou privé et 20,5 % ouvriers ;
- Quartiers spontanés : 44,1 % sont ouvriers, 20,3 %, petits commerçants et 9,4 %, chauffeurs/motards ;
- Quartiers périphériques : 41,1 % sont fonctionnaires du secteur public ou privé, 17,9 %, agriculteurs et 8,9 %, ouvriers.

On constate donc que si les hommes d'affaires/grands commerçants ou les fonctionnaires dominant dans les quartiers structurés, mixtes et périphériques, ce sont les ouvriers et les petits

commerçants qui sont majoritaires dans les quartiers spontanés. Les agriculteurs rencontrés dans les quartiers périphériques sont des natifs ou des immigrants qui exploitent des champs aux environs du quartier.

### 7.1.3. La redistribution des chefs des ménages selon leur niveau d'étude

Le niveau d'étude donne des indications sur la répartition des ménages dans les quartiers. Comme il ressort du tableau 35, nous considérons les différents niveaux en référence aux trois cycles d'enseignement du Rwanda, à savoir : le primaire, le secondaire et l'universitaire auxquels s'ajoute la catégorie de ceux qui n'ont pas fréquenté l'école désignés comme non instruits<sup>121</sup>.

Tableau 35 : Proportions (%) des niveaux d'études des chefs des ménages par quartiers

Niveau d'étude	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Non instruit	0,0	2,5	12,9	1,8	7,8	131,249***
Primaire	8,1	15,0	53,5	23,2	36,7	
Secondaire	35,5	55,0	29,2	35,7	34,2	
Université	56,5	27,5	4,5	39,3	21,4	
Total % (effectif)	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Question A 9, section I, cfr annexe 6)

L'observation du tableau 35 montre que plus de la moitié (56,5 %) de nos enquêtés résidant dans les quartiers structurés ont un diplôme universitaire et plus d'un tiers (35,5 %) ont un niveau d'études secondaires. Tout le monde est instruit. Le niveau universitaire prédomine aussi dans les quartiers périphériques soit 39,3 % suivi du niveau secondaire, 35,7 %. Dans les quartiers mixtes, la majorité sont de niveau secondaire (55 %) suivi de ceux de qualification universitaire (27,5 %). Les niveaux d'études bas se rencontrent dans les quartiers spontanés : 53,5 % de niveau primaire et plus d'un dixième qui n'est pas instruit. Seulement 4,5 % ont fait des études universitaires.

On peut établir un lien entre le niveau d'étude et la catégorie socio-professionnelle. Le niveau d'étude très bas dans les quartiers spontanés justifie le taux élevé d'ouvriers non qualifiés dans ces quartiers. En fait, selon le système éducatif du Rwanda, quand on limite ses études au niveau primaire on devient d'office ouvrier non qualifié (tous travaux comme les maçons et les aides-maçons, les transporteurs, convoyeurs de taxis, etc). Or les ouvriers gagnent très peu de sorte que seuls les quartiers spontanés leur sont abordables.

<sup>121</sup> Le lien du niveau d'instruction et des quartiers est significatif au seuil  $< 5\%$ .

En revanche, cela n'est pas le cas pour ceux du niveau secondaire que l'on trouve dans tous les quartiers. Cette catégorie comprend ceux qui ont suivi le processus normal d'enseignement général mais qui n'ont pas pu continuer l'université. Souvent ils travaillent à leur compte, surtout dans le commerce. Elle comprend aussi ceux qui ont suivi une formation technique ou professionnelle qui se limite à 3, 4 ou 6 ans selon l'option. Ces deux groupes gagnent un revenu varié et s'installent dans un quartier proportionnel à leur revenu.

Les porteurs du niveau universitaire sont en majorité dans les quartiers périphériques et structurés là où effectivement se trouvent beaucoup d'employés de l'administration publique et du secteur privé. En effet, disposer d'un niveau universitaire est un prérequis pour travailler dans ces deux secteurs d'activité.

En résumé, le niveau d'étude est un facteur important de redistribution des habitants entre les quartiers résidentiels. Les habitants les plus instruits se rencontrent dans les quartiers structurés et périphériques, et relativement dans les quartiers mixtes alors que les moins instruits sont en majorité dans les quartiers spontanés.

#### 7.1.4. La redistribution des chefs des ménages selon le lieu de naissance

L'analyse du lieu de naissance comme facteur de répartition des habitants dans les quartiers se réfère aux quatre provinces du pays auxquelles s'ajoute la ville de Kigali. Etant donné que le pays a enregistré un nombre important de rapatriés après la guerre et qui sont nés à l'étranger, nous prenons également en compte ce lieu de naissance à l'étranger<sup>122</sup>.

Tableau 36 : Proportion (%) des lieux de naissance des chefs de ménages par quartiers

Lieu de naissance	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Province de l'Est	11,3	20,0	9,4	7,1	10,6	57,801***
Province de l'Ouest	11,3	5,0	18,8	1,8	13,3	
Province du Sud	17,7	22,5	28,7	57,1	30,6	
Province du Nord	9,7	7,5	12,4	8,9	10,8	
Ville de Kigali	22,6	27,5	25,7	21,4	24,7	
Naissance à l'étranger	27,4	17,5	5,0	3,6	10,0	
Total (%)	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Question A 4, section I, cfr annexe 6)

Le tableau 36 montre que les natifs de Kigali se répartissent presque de la même façon dans tous les quartiers ; leur proportion s'élève un peu dans les quartiers mixtes (27,5 %) et spontanés (25,7 %). Pour les autres, la distribution par quartier est dissymétrique.

<sup>122</sup> Le lien du lieu de naissance et des quartiers est significatif au seuil  $< 5\%$ .

Nous n'avons pas trouvé les facteurs qui expliquent la préférence des quartiers mixtes par les natifs de la province de l'Est (20 %). En revanche, la grande proportion des ressortissants de la province de l'Ouest dans les quartiers spontanés s'explique principalement par un attachement régional. D'après différents témoignages<sup>123</sup>, les migrants en provenance de cette province, notamment ceux des districts de Rusizi et Nyamasheke, qui constituaient l'ancienne province de Cyangugu, consolident leur réseau de migration. Comme ils viennent de la région la plus éloignée de Kigali, ils sont accueillis et hébergés par des proches ou des connaissances avec l'objectif de s'installer durablement car l'aller-retour régulier leur coûterait cher. Ayant des moyens financiers limités (comme la majorité d'autres immigrants<sup>124</sup>), ils forment de petites enclaves dans les quartiers spontanés. Il s'agit, par exemple, des quartiers de Kiyovu et de Kimicanga avant leur évacuation, des quartiers de Birembo et Kibiraro et de certains endroits de Nyagasambu.

Les ressortissants de la province du Sud (57,1 %) et de la Ville de Kigali (21,4 %) sont les plus représentés dans les quartiers périphériques. Cela s'explique par l'effet de proximité. Ceux de la province du Sud sont nombreux dans le quartier de Runda qui se situe dans la même province. Sur 33 personnes échantillonnées dans ce quartier 23 (70 %) sont originaires de la province du Sud dont 15 (65 %) immigrants de retour (dans leur province d'origine). Les émigrants des districts urbains de Gasabo et Kicukiro, où se réalisent à grande échelle les activités d'aménagement urbain et les expropriations, se dirigent principalement vers les quartiers périphériques situés dans la province de l'Est qui est frontalière à ces districts. A eux seuls, les natifs de Kigali constituent 48 % des résidents du quartier périphérique de Muyumbu.

Pour les quartiers structurés et mixtes où les habitants nés à l'étranger sont proportionnellement plus représentés, leur présence s'explique par des effets à la fois urbanistique et politico-économique. Il s'agit notamment des rapatriés après 1994. Ils ont été réinstallés dans les quartiers structurés lotis dans le cadre du programme TTP et dans des agglomérations qui ont été créées dans l'ancienne périphérie urbaine. Ces dernières se sont transformées en quartiers mixtes. C'est l'exemple de Kinunga et de Kibenga dans le secteur de Ndera. En outre, ces rapatriés font actuellement partie des fonctionnaires du secteur public et privé, ce qui leur donne les moyens de s'approprier un logement dans de bons quartiers. De surcroît, le partage du lien politique et historique contribue à leur rapprochement dans certains quartiers.

---

<sup>123</sup> Information fournie par les résidents lors des visites des quartiers en août 2012 et en octobre 2014.

<sup>124</sup> Le faible niveau d'étude des migrants ne leur permet pas de trouver un meilleur emploi. La majorité travaillent comme ouvriers ou domestiques et gagnent peu d'argent. Seulement 13,2 % ont une qualification universitaire, 29,9 % secondaire et la majorité (60%) sont peu (niveau primaire) ou pas instruits (RGPH, 2012).

La description de la répartition des habitants dans les quartiers à partir de leur proportion prédominante ne suffit pas pour confirmer avec exactitude la spécialisation socio-spatiale. Il importe de recourir à d'autres méthodes permettant de faire une analyse synthétique de tous ces indicateurs pour pouvoir se prononcer sur ce point.

### 7.1.5. Analyse synthétique de la redistribution résidentielle de la population

Afin d'analyser si le mode de redistribution résidentielle des habitants de Kigali traduit la spécialisation socio-spatiale des différents quartiers, nous adoptons deux méthodes : le Quotient de Localisation (QL) et l'Analyse de Correspondances Multiples (ACM)<sup>125</sup>. Ces deux méthodes nous conduisent à des résultats convergents dont voici les principales caractéristiques :

- **Analyse de la redistribution résidentielle grâce au QL**

Comme il apparaît dans le tableau 37, le QL montre le rapport entre la proportion du groupe / catégorie dans le quartier et la proportion du groupe dans l'ensemble des quartiers. Si le QL est supérieur à 1, le groupe est sur-représenté dans le quartier et inversement s'il est inférieur à 1. Pour une valeur 1, le QL signifie que la concentration du groupe dans l'unité spatiale est égale à celle de l'ensemble des quartiers étudiés. La matrice permet de faire ressortir la sur-représentation de certains groupes sociaux dans les quartiers.

Tableau 37 : Matrice du quotient de localisation des catégories d'habitants par quartiers

Indicateurs / variables	Groupes / catégories	Quotient de localisation par quartier				Ensemble
		Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique	
Revenu du ménage	100M ou moins	0,2	0,4	1,5	0,6	1,0
	101M-300M	0,5	1,7	0,9	1,3	1,0
	301M-500M	2,5	1,7	0,2	1,9	1,0
	Plus de 500M	4,4	0,8	0,1	0,6	1,0
Catégorie socio-professionnelle	Employé qualifié	1,5	1,2	0,6	1,8	1,0
	Employé non qualifié	0,3	0,6	1,5	0,4	1,0
	Travail à son compte	1,0	1,2	1,0	0,8	1,0
	Non actif/sans emploi	1,7	0,6	1,0	0,5	1,0
Niveau d'étude	Non instruit	0,0	0,3	1,7	0,2	1,0
	Primaire	0,2	0,4	1,5	0,6	1,0
	Secondaire	1,0	1,6	0,9	1,0	1,0
	Université	2,6	1,3	0,2	1,8	1,0
Lieu de naissance	Province de l'Est	1,1	1,9	0,9	0,7	1,0
	Province de l'Ouest	0,8	0,4	1,4	0,1	1,0
	Province du Sud	0,6	0,7	0,9	1,9	1,0
	Province du Nord	0,9	0,7	1,1	0,8	1,0
	Ville de Kigali	0,9	1,1	1,0	0,9	1,0
	Naissance à l'étranger	2,7	1,8	0,5	0,4	1,0

Source : Notre enquête, 2012

<sup>125</sup> Voir annexe 9 pour plus de détails sur l'Analyse de Correspondances Multiples.

D'une façon globale, la matrice fait constater que :

- Les quartiers structurés abritent les habitants qui ont un revenu élevé, employés qualifiés et/ou non actifs (retraités), plus instruits (diplôme universitaire) et qui sont nés à l'étranger.
  - Les habitants des quartiers mixtes ont un revenu moyen par rapport à ceux des quartiers structurés et spontanés. Ce sont essentiellement des employés qualifiés et d'autres travaillant à leur compte. Le niveau d'étude prédominant est le secondaire et l'universitaire. On y trouve principalement les habitants qui sont nés dans la province de l'Est et à l'étranger.
  - On trouve dans les quartiers spontanés les ménages qui ont un faible revenu. La majorité d'entre eux sont des employés non qualifiés, non instruits ou avec seulement le niveau primaire. Les ressortissants de la province de l'Ouest y sont proportionnellement très présents.
  - Les quartiers périphériques abritent essentiellement les ménages ayant un revenu moyen, les employés qualifiés et plus instruits. Les ressortissants de la province du Sud y sont nombreux.
- **Analyse de la redistribution résidentielle grâce à l'ACM**

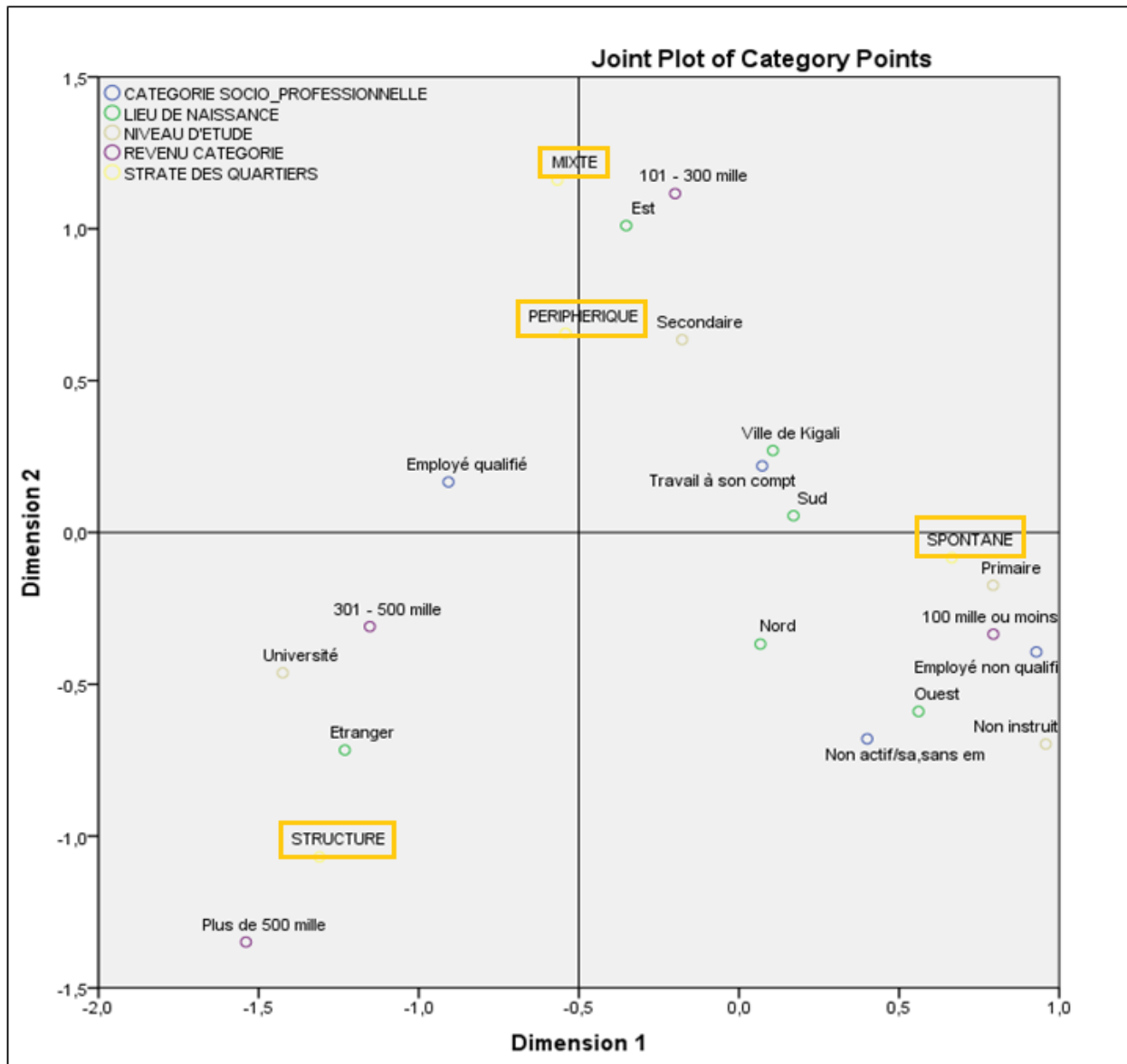
L'ACM permet d'étudier l'association entre les catégories de quatre variables retenues selon leur position sur la représentation graphique et en fonction des quatre strates des quartiers : structurés, mixtes, spontanés et périphériques. Chaque strate de quartier se caractérise par les variables qui lui sont proches sur le graphique. L'ACM nous fournit la représentation graphique (figure 48) que nous analysons par quadrant et par axes factoriels avant de passer à l'analyse globale :

Par *quadrant* : on arrive seulement à repérer les caractéristiques des quartiers structurés. Dans ces quartiers prédominent les ménages qui ont le revenu élevé (plus de 301 mille Frw), le niveau d'étude universitaire et qui sont nés à l'étranger.

Par *axe factoriel 1* (horizontale) : cet axe caractérise les quartiers spontanés. Les habitants de ces quartiers sont en majorité des employés non qualifiés, travaillant à leur compte, qui ont le revenu très faible (100 mille Frw ou moins), le niveau d'étude primaire et principalement originaires des provinces du sud, du nord et de l'ouest.

Par *axe factoriel 2* (verticale) : cet axe caractérise les quartiers mixtes et périphériques. Dans ces quartiers prédominent les habitants qui ont le niveau d'étude secondaire et le revenu compris entre 101 et 300 mille Frw. Les ressortissants de la province de l'Est sont majoritaires dans les quartiers mixtes.

Figure 48 : Analyse de correspondances multiples des indicateurs de redistribution résidentielle



Source : Données de notre enquête, 2012

L'analyse globale du graphique et de la matrice du QL nous permet de profiler les quartiers :

- Les habitants des *quartiers structurés* sont majoritairement riches, plus instruits et sont nés à l'étranger.
- Les habitants des *quartiers spontanés* sont principalement pauvres et employés non qualifiés. Leur niveau d'éducation est très faible (primaire et non instruit). Ces quartiers regroupent les ressortissants de toutes les provinces mais ceux de la province de l'Est y sont moins représentés.
- Les habitants des *quartiers mixtes* et *périphériques* sont généralement dans la classe moyenne par rapport à ceux des quartiers structurés et spontanés. Ceci se manifeste au niveau de leur revenu compris entre 101 et 300 mille Frw et le niveau d'étude secondaire et universitaire qui leur permet d'occuper des emplois qualifiés. Les quartiers mixtes abritent

une grande part des ressortissants de la province de l'Est alors que ceux du Sud et de la Ville de Kigali sont nombreux dans les quartiers périphériques.

Cette analyse du mode de redistribution des habitants entre les quartiers fait constater une spécialisation résidentielle basée sur les quatre indicateurs utilisés, à savoir : le revenu, le niveau d'étude, la catégorie socio-professionnelle et le lieu de naissance. A côté du lieu de naissance, nous retrouvons bien les indicateurs qui entretiennent en général un lien que nous pouvons schématiser comme suit : **niveau d'étude → catégorie socio-professionnelle → revenu**. Le revenu est faible dans les quartiers spontanés qui abritent les ménages non instruits et des employés non qualifiés, ce qui est l'inverse dans les autres quartiers.

On peut donc conclure que le revenu du ménage se double de l'effet des dispositifs d'urbanisation pour déterminer son lieu d'habitat. En effet, un revenu élevé permet non seulement de choisir son quartier de résidence mais aussi de faire face aux exigences urbanistiques (possession d'une parcelle formelle et construction en dur). Ainsi, les riches s'installent dans les quartiers structurés tandis que la classe moyenne évolue dans les quartiers périphériques et mixtes. Ceux qui ont un faible revenu quant à eux investissent les quartiers spontanés.

## **7.2. Etat des lieux du cadre de vie des ménages**

Comme pour la distribution résidentielle, la différenciation de la qualité du cadre de vie est analysée à travers une approche comparative des quartiers sur base des caractéristiques de l'habitat et du niveau d'accessibilité aux services urbains de base. L'objectif est d'examiner si certains habitants ne sont pas précarisés eu égard à ces deux facteurs.

On peut évaluer le cadre de vie par l'observation du quartier. La voirie organisée, les habitations modernes et le niveau de propreté qui caractérisent plusieurs quartiers structurés supposent un bon cadre de vie. En revanche, par observation du site (escarpé ou inondable) sur lequel s'installe le quartier, l'agencement désordonné des habitations et la forte densité du bâti, on peut attribuer aux quartiers spontanés un mauvais cadre de vie. Notons, cependant, que tous les ménages du même quartier n'ont pas la même qualité de cadre de vie.

C'est pour cette raison que notre analyse a porté sur les caractéristiques de l'habitat et de l'environnement du ménage (cfr 4.2.2.4), plutôt que sur celles des quartiers. En discutant les résultats d'analyse, nous considérons les quartiers spontanés comme référentiel de précarité et d'urbanisation spontanée et les quartiers structurés comme référentiel de modernité et d'urbanisation formelle.



### 7.2.1. Le confort de l'habitat

Grace aux résultats de notre enquête, nous analysons le confort de l'habitat à partir de trois indicateurs : la taille de la parcelle, les matériaux de construction de la maison (éléments structuraux) et le type de l'habitation.

#### 7.2.1.2. La taille de la parcelle

Pour obtenir un agrément, une habitation doit être implantée dans un espace suffisant. La taille standard de la parcelle formelle dans la ville de Kigali est de 600 m<sup>2</sup> (20×30 m). Cependant, même une parcelle de 500 m<sup>2</sup> (20×25 m) suffit si elle est bien exploitée, voire celle de 300 m<sup>2</sup> (15 × 20 m) pour y construire une petite maison en étage, comme c'est le cas sur le site de Rusororo. Compte tenu du type de construction en largeur avec des annexes (cuisine et toilette) qui est généralisé dans la ville de Kigali, la parcelle de taille inférieure à 300 m<sup>2</sup> n'est pas confortable pour un ménage. Ainsi, nous constatons que la prédominance des parcelles de petites dimensions dans un quartier exprime une promiscuité et un environnement non satisfaisant.

Tableau 38 : Proportions (%) de la taille des parcelles résidentielles par quartiers

Dimensions des Parcelles (m <sup>2</sup> )	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Plus de 700	61,3	27,5	14,4	42,9	28,3	117,566***
500 – 700	11,3	27,5	17,3	44,6	21,7	
300 – 499	27,4	15,0	23,8	12,5	21,7	
100 – 299	0,0	12,5	18,3	0,0	11,7	
Moins de 100	0,0	17,5	26,2	0,0	16,7	
Total (%)	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001 Source : Notre enquête, 2012 (Question A 11, section II, cfr annexe 6)

La taille de la parcelle varie en fonction de la catégorie des quartiers<sup>126</sup>. Ainsi, 72, 6 % des ménages des quartiers structurés habitent sur un espace confortable (plus de 500 m<sup>2</sup>) contre 55 % pour les quartiers mixtes, 87,5 % pour les quartiers périphériques et 31,7 % pour les quartiers spontanés. Cette proportion de grandes parcelles dans ces quartiers est attribuable aux natifs qui habitent encore dans leurs propriétés. On constate 44, 5 % des ménages des quartiers spontanés et 30 % de ceux des quartiers mixtes qui s'installent sur des terrains de moins de 300 m<sup>2</sup>. L'installation sur ces parcelles exigües suppose que ces ménages vivent dans des conditions inconfortables. La proportion de 27,4 % des parcelles de moins de 500 m<sup>2</sup> observées dans les quartiers structurés concerne le quartier de bas standing de Batsinda où elles mesurent en moyenne 300 m<sup>2</sup>. En général, les parcelles de grande dimension se trouvent dans les quartiers

<sup>126</sup> La statistique du  $\chi^2$  confirme ce constat. P-valeur < au seuil de signification (5%).

structurés, car elles sont loties selon les standards officiels et dans les quartiers périphériques où les terrains coûtent relativement moins chers que dans la ville. Dans ces derniers, certains ménages pouvaient s'offrir un terrain deux fois plus grand au début de l'occupation du site avant la spéculation du marché foncier.

### 7.2.1.3. La nature des matériaux de construction

La qualité, la durabilité et la stabilité du bâtiment dépendent de la qualité de ses matériaux de construction, notamment pour les murs, la toiture et le pavement. Dans le contexte de Kigali, le mur est en dur s'il est construit en blocs ciments ou en briques cuites. Il n'est pas en dur, s'il est construit en briques adobes ou en bois pisé car ces deux matériaux ne résistent pas à l'eau pluviale qui peut causer leur destruction. La toiture est confortable si elle est en tuiles industrielles, en tôles-tuiles ou en tôles autoportantes. La toiture en tôle galvanisée/ondulée n'est pas durable et confortable. Le pavement en carrelage marque plus la modernité que le pavement en ciment. La terre battue ne donne point de confort. La qualité de ces matériaux varie en fonction des quartiers<sup>127</sup>.

Tableau 39 : Proportions (%) des types de matériaux de construction par quartiers

Type de matériaux de construction		Quartiers par strates				Ensemble (n=360)	$\chi^2$
		Structuré (n=62)	Mixte (n=40)	Spontané (n=202)	Périphérique (n=56)		
Toiture	Tuile industrielle	41,9	7,5	1,5	1,8	9,2	160,545***
	Tôle-tuile/autoportante	27,4	32,5	8,4	50,0	20,8	
	Tôle galvanisée	30,6	60,0	90,1	48,2	70,0	
	Total	100	100	100	100	100	
Mur	Blocs, briques cuites	72,6	40,0	5,4	60,7	29,4	142,170***
	Briques adobes	27,4	55,0	86,6	39,3	65,6	
	Bois pisé	0,0	5,0	7,9	0,0	5,0	
	Total	100	100	100	100	100	
Pavement	Carrelage	56,5	20,0	7,9	17,9	19,2	79,174***
	Ciment	43,5	75,0	76,7	75,0	70,6	
	Terre battue	0,0	5,0	15,3	7,1	10,3	
	Total	100	100	100	100	100	

\*\*\* p ≤ 0,001 Source : Notre enquête, 2012 (Questions A3, A4, A5, section II, cfr annexe 6)

#### A. La toiture

D'après notre enquête, la toiture est en tôle pour 90,8 % des maisons (70 % pour la tôle galvanisée et 20,8 % pour la tôle-tuile et autoportante). La tuile industrielle couvre 9,2 % des maisons. Selon les quartiers, la toiture des maisons est plus confortable dans les quartiers structurés (69,3%) et périphériques (51,8%) comparativement aux maisons des quartiers mixtes

<sup>127</sup> Pour chacun de ces matériaux, p-valeur est < au seuil de signification (5%).

(40%) et spontanés (9,9%). La tôle galvanisée qui est en dernière position comme matériel pour la toiture est la plus utilisée dans les quartiers spontanés (90 %) et mixtes (60 %).

Il importe de souligner que jusque dans les années 2008-2010, la tuile industrielle (Ruliba) était la plus utilisée pour la toiture des maisons modernes. Cependant, elle n'est plus à la mode depuis l'entrée sur le marché de la tuile-tôle. Celle-ci gagne du terrain, car elle se présente comme aussi moderne et esthétique que la tuile industrielle alors qu'elle est moins chère.

## **B. Les murs**

Le tableau 39 montre que dans l'ensemble la brique adobe est la plus utilisée comme matériel de construction des murs dans la ville de Kigali (65,6 %) par rapport aux blocs ciment et briques cuites (29,4 %) et au bois pisé (5 %).

Par quartiers, on remarque une grande différence quant à l'utilisation de ces matériaux. La proportion des murs en dur est élevée dans les quartiers structurés (72,6 %) et périphériques (60,7 %). Dans les quartiers spontanés, seuls 5,4 % de ménages construisent les murs en dur. La plupart des maisons sont en briques adobes dans ces quartiers spontanés (86,6 %) comme dans les quartiers mixtes (55%). La proportion de 39,3 % dans les quartiers périphériques est aussi considérable. Le bois pisé se rencontre seulement dans les quartiers spontanés et mixtes, respectivement à 7,9 % et 5 %. La brique hydraform utilisée dans le quartier structuré de bas standing de Batsinda qui représente 27,4 % se range aussi dans la catégorie des briques adobes.

## **C. Le pavement**

Dans nos quartiers d'enquête, le pavement est en ciment pour 70,6 % des maisons, en carrelage pour 19,2 % et en terre battue pour 10,3 % des maisons. La comparaison des quartiers montre que le ciment est largement utilisé comme principal matériel de pavement à plus de 70 % partout sauf dans les quartiers structurés où prédominent les carrelages (56,5 %). Le carreau qui était auparavant pour les nantis commence à gagner du terrain même dans les quartiers mixtes (20 %) et périphériques (17,9 %) et un peu dans les quartiers spontanés (7,9 %). Le prix du carreau a chuté suite à l'invasion du marché par ce matériel importé de Chine. Le pavement en terre battue est observé chez 15,3 % des ménages des quartiers spontanés, chez 7,1% de ceux des quartiers périphériques et 5% des ménages des quartiers mixtes. En général, ce type de pavement est considéré comme un signe de grande précarité.

En somme, la différence des matériaux de construction par quartier est à la fois fonction de l'effet urbanistique et économique. On construit en dur dans les quartiers structurés en respectant les normes, mais aussi parce qu'on a les moyens financiers permettant d'utiliser les matériaux durables onéreux. C'est de ces moyens que manquent les gens qui construisent illégalement et/ou avec des matériaux non durables essentiellement dans les quartiers spontanés.

Comme nous l'avons fait remarquer plus haut, les habitants des quartiers périphériques profitent de certains matériaux durables, comme des briques cuites, qui sont produites dans les environs. En outre, nombre de ménages qui disposent d'un revenu moyen dans ces quartiers, tout comme dans les quartiers mixtes, sont à même de se procurer des matériaux durables comme, par exemple, la tôle-tuile pour la toiture.

#### 7.2.1.4. Les types d'habitations

Comme il apparaît dans le tableau 37, il s'agit des habitations ultra-modernes, des maisons modernes, des maisons simples et des maisonnettes (cfr aussi 4.2.2.4). En effet, les matériaux de construction indiquent la qualité des éléments structuraux, mais ne permettent pas d'analyser l'habitation dans toute son intégralité. On ne distingue pas convenablement les différences car les matériaux peuvent être les mêmes dans différents quartiers. Ainsi, les types d'habitations montrent mieux cette distinction. Par appréciation qualitative de l'état de la maison selon ses éléments structuraux, son attrait et la qualité du design, nous avons distingué quatre catégories d'habitations. Les deux premières qualifiées de modernes sont construites en dur et présentent une bonne apparence contrairement aux deux autres catégories.

Tableau 40 : Proportions (%) des types d'habitations par quartiers

Type d'habitation	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Maisons ultra-modernes	62,9	27,5	0,0	26,8	18,1	212,121***
Maisons modernes	11,3	25,0	9,4	48,2	17,5	
Maisons simples	25,8	37,5	52,0	21,4	41,1	
Maisonnettes	0,0	10,0	38,6	3,6	23,3	
Total (%)	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Question A1, section II, cfr annexe 6)

Les types d'habitations dépendent des quartiers<sup>128</sup>. D'emblée, ce tableau montre que les habitations sont en majorité ultramodernes dans les quartiers structurés alors que dans les quartiers spontanés prévalent les maisons simples et les maisonnettes. A l'exception des maisonnettes, tous les types d'habitations sont représentés dans les quartiers mixtes et périphériques. On remarque cependant une prévalence des maisons simples dans les premiers et des maisons modernes dans les seconds.

Plus concrètement, les habitations ultra-modernes qui comprennent des bâtiments à étage et les villas luxueuses très confortables ne se rencontrent pas dans les quartiers spontanés. Elles se localisent plutôt dans les quartiers structurés (62,9 %), et relativement dans les quartiers

<sup>128</sup> La statistique du  $\chi^2$  confirme ce constat. P-valeur est < au seuil de signification (5%).

mixtes (27,5%) et périphériques (26,8%). Les maisons modernes, qui sont aussi en dur mais moins confortables que celles de la première catégorie, sont nombreuses dans les quartiers périphériques (48,2 %) et mixtes (25 %). Les maisons simples sont construites en matériaux non durables. Elles sont très présentes dans les quartiers spontanés (52 %), dans les quartiers mixtes (37,5 %) et dans le quartier structuré de bas standing de Batsinda (24,2%) (Figure 49). Les maisonnettes qui sont plus petites que les maisons simples se rencontrent principalement dans les quartiers spontanés (38,6 %) les plus précaires à l'instar de Kibiraro, Budurira etc.

### **7.2.2. L'environnement du ménage**

L'insalubrité de l'environnement dans les quartiers conduit au danger de dégradation des cadres de vie des ménages. A titre d'exemple, il est hors de doute que la population qui utilise l'eau des puits issue des nappes phréatiques polluées en aval par les déchets et les eaux usées rejetées dans la nature en amont, n'échappe pas à des effets sanitaires néfastes.

Kigali se montre comme une ville propre au regard des espaces publics. Cependant un problème se pose dans certains quartiers résidentiels où l'accès aux services d'assainissement laisse à désirer. L'analyse de quelques indicateurs de l'environnement du ménage appropriés dans le cas de la ville de Kigali (cfr 3.4.2.), comme l'accès à l'eau potable, l'évacuation des ordures et des eaux usées ainsi que le type de toilette, permet de constater la particularité des quartiers à cet égard<sup>129</sup>. Les résultats de notre enquête tels que présentés dans le tableau 38 montrent globalement que les quartiers spontanés se trouvent dans une situation délicate en ce qui concerne les services environnementaux. De l'autre côté, les quartiers structurés subissent le moins de désagréments.

---

<sup>129</sup> Il y a une dépendance entre chaque indicateur et les types des quartiers. Pour chacun de ces indicateurs, p-valeur est < au seuil de signification (5%).

Tableau 41 : Proportions (%) des indicateurs d'environnement du ménage par quartiers

Indicateurs de l'environnement du ménage		Quartiers par strates					$\chi^2$
		Structuré (n=62)	Mixte (n=40)	Spontané (n=202)	Périphérique (n=56)	Ensemble	
Accès à l'eau	Eau dans l'habitation	88,7	75,0	40,1	37,5	51,9	60,817***
	Achat ou robinet public	11,3	20,0	55,9	60,7	45,0	
	Source aménagée	0,0	5,0	4,0	1,8	3,1	
	Total	100	100	100	100	100	
Toilette utilisée	WC avec chasse d'eau	96,8	27,5	6,4	26,8	27,5	225,567***
	Latrines privées	3,2	70,0	61,9	73,2	54,4	
	Latrines collectives	0,0	2,5	31,7	0,0	18,1	
	Total	100	100	100	100	100	
Evacuation des ordures	Poubelle évacuée	91,9	57,5	31,7	33,9	45,3	101,943***
	Fumier/compost	8,1	30,0	41,1	66,1	38,1	
	Jet dans la nature	0,0	12,5	27,2	0,0	16,7	
	Total	100	100	100	100	100	
Evacuation des eaux usées	Par les égouts	29,0	0,0	0,0	0,0	5,0	151,363***
	Puits perdus/ fosses septiques	71,0	85,0	42,6	67,9	56,1	
	Jet dans la nature	0,0	15,0	57,4	32,1	38,9	
	Total	100	100	100	100	100	

\*\*\*  $p \leq 0,001$  Source : Notre enquête, 2012 (Questions B3, B4, B5, B6, section II, cfr annexe 6)

### 7.2.2.1. L'accès à l'eau potable

Vu la quantité d'eau disponible et le grand nombre d'habitants à servir, le WASAC<sup>130</sup> n'est pas encore parvenu à satisfaire toute la ville de Kigali. Certains quartiers ne sont pas approvisionnés en eau en quantité suffisante. Nous avons défini trois modalités qui supposent deux conditions – bonne et mauvaise – d'accès à l'eau. La bonne condition d'accès à l'eau suppose sa disponibilité chez soi (dans la maison et/ou dans la concession). On présume la mauvaise condition quand le ménage doit acheter l'eau au robinet public ou quand il utilise l'eau de source. En effet, l'eau est la première nécessité pour la vie et l'hygiène dans un ménage. La disponibilité d'eau chez soi donne plus de jouissance de son utilisation. Par contre, il y a certains usages d'eau dont on se prive, comme l'utilisation de la toilette avec chasse d'eau, quand on fait un trajet pour aller puiser de l'eau ou quand on doit l'acheter cher en s'approvisionnant chez les revendeurs.

Les résultats de notre enquête (tableau 41) montrent que 51,9 % des ménages enquêtés ont accès à l'eau chez eux contre 48,1 % qui s'en approvisionnent hors de leurs concessions (soit 45 %, achat ou robinet public et 3,1 % qui utilisent l'eau des sources. Ils montrent également un écart important entre les quartiers en termes d'accès à l'eau. La grande part des ménages des quartiers périphériques (62,5 %) et spontanés (59,9 %) n'ont pas d'eau chez eux, ce qui est l'inverse des ménages des quartiers structurés (88,7 %) et de ceux des quartiers mixtes (75 %).

<sup>130</sup> Le Water and Sanitation Agency est une entreprise chargée de la production et de la distribution d'eau potable.

On peut conclure que ces deux premières catégories ne jouissent pas d'eau en quantité nécessaire.

En fait, l'eau est un bien onéreux dans certains quartiers qui ne disposent pas d'eau dans la concession. Un bidon d'eau de 20 litres s'achète à 100 Frw voire 300 Frw pendant la saison sèche. Un habitant de Muyumbu qui a un ménage de 5 personnes nous a indiqué qu'il dépense au minimum 500 Frw par jour pour acheter 5 bidons d'eau, ce qui revient à 15.000 Frw par mois<sup>131</sup>. Or, cette dépense diminuerait de plus de la moitié si le ménage disposait de l'eau chez lui.

### **7.2.2.2. Type de toilette utilisée**

L'utilisation du WC avec chasse d'eau est le mode d'assainissement le plus sûr. Par contre, l'hygiène des latrines est incertain et plus particulièrement quand elles sont d'usage collectif comme dans des quartiers spontanés à forte concentration de population. Des latrines peuvent s'effondrer pendant la saison pluvieuse et sont susceptibles de favoriser la propagation des mouches et des maladies liées au manque d'hygiène.

Le tableau 41 montre que les latrines sont les plus utilisées comme type de toilette dans l'ensemble de notre échantillon, soit 72,5 % contre 27,5 % pour les WC avec chasse d'eau.

Dans les quartiers structurés, 96,8 % des ménages utilisent des WC avec chasse d'eau et seulement 3,2 % utilisent des latrines privées. A l'inverse, les ménages des quartiers spontanés utilisent des latrines privées (61,9%) ou collectives (31,7%). Seulement 6,4% dans ces quartiers ont des WC avec chasse d'eau. Dans les quartiers mixtes et périphériques, ce sont les latrines privées qui sont le plus utilisées (70% et 73,2% respectivement) à cause du non-accès à l'eau dans la concession. Cependant, le coût élevé d'installation d'un WC avec chasse d'eau dans la maison peut obliger de se priver de ce type de commodité d'assainissement moderne quand bien même on dispose d'eau chez soi. Ce coût est estimé à plus de 500 mille Frw.

Ces résultats montrent que, à l'exception des quartiers structurés, un grand nombre de ménages de Kigali sont exposés aux mauvaises conditions d'hygiène. Ces conditions sont plus défavorables dans les quartiers spontanés où certains ménages sont obligés de partager une latrine avec d'autres (31,7%). En fait, les parcelles de ces quartiers sont de petites tailles ce qui ne permet pas à chaque ménage de disposer de sa propre latrine.

### **7.2.2.3. Le mode d'évacuation des ordures ménagères**

L'évacuation des déchets au niveau des quartiers est à charge des ménages. Chaque village s'organise et chaque ménage contribue pour payer une compagnie d'hygiène qui s'occupe de ce service. La contribution varie entre 1000 et 5000 Frw selon la situation socio-économique du

---

<sup>131</sup> Entretien avec un habitant du quartier de Muyumbu le 29/11/2013.

ménage. La compagnie passe une fois par semaine pour collecter les poubelles. Ceci est le mode hygiénique recommandé. Cependant, comme il ressort du tableau 41, ce mode est pratiqué par seulement 45,3 % des ménages. D'autres procèdent par différents modes non salubres comme le compostage pour 38,1 %, alors que 16,7 % les jettent dans la nature.

Dans les quartiers structurés, l'organisation pour l'évacuation des ordures est plus satisfaisante qu'ailleurs. Les poubelles sont évacuées chez 91,9 % des ménages contre 57,5 % dans les quartiers mixtes et seulement 31,7 % dans les quartiers spontanés et 33,9 % dans les quartiers périphériques. Suite à l'influence du milieu rural sur ces derniers, une grande part des ménages (66,1 %) utilisent les déchets comme fumure dans leurs jardins potagers. L'exploitation des déchets comme fumure est également observée chez 41,1% des ménages des quartiers spontanés. Compte tenu de l'exiguïté de l'espace dans ces quartiers, cette pratique est inquiétante sur le plan sanitaire et environnemental. La situation est encore plus préoccupante quand les ménages jettent les déchets dans la nature (fosses, caniveaux ou parcelles non construites) comme c'est le cas pour 27,2 % des ménages des quartiers spontanés et 12,5 % des ménages des quartiers mixtes.

La difficulté d'assainissement non convenable dans les quartiers spontanés est liée à plusieurs facteurs. Certains ménages pauvres sont incapables de payer une contribution mensuelle régulière. L'autre facteur important est l'inaccessibilité de certains endroits par les systèmes motorisés de collecte des déchets suite à la forte densité du bâti mais aussi à la voirie en sentier, comme c'est le cas des quartiers installés sur des pentes fortes. Ainsi, une petite quantité est évacuée et d'autres sont jetés dans les espaces intersticiels non mis en valeur aux abords des domiciles ou dans des rigoles, des ravins ou des caniveaux. Ces pratiques entraînent la création de petits dépotoirs sauvages dans certains quartiers. Pendant la saison pluvieuse, elles sont emportées par les eaux de ruissellement. Le tout constitue une nuisance à la vie des gens.

#### **7.2.2.4. Le mode d'évacuation des eaux usées**

Normalement chaque ménage est supposé contenir ses eaux usées et pluviales chez lui. A part quelques quartiers modernes qui utilisent le système des égouts, les formes de traitement des eaux exigées dans les quartiers sont les puisards ou puits perdus et les fosses septiques. Cependant cela n'est pas respecté partout.

Selon les données de notre enquête, (tableau 41), le système d'égouts, qui est le plus rassurant hygiéniquement n'est pas encore développé dans la ville de Kigali. Seulement 29 % des ménages des quartiers structurés évacuent les eaux usées par la voie des égouts et là aussi uniquement dans les quelques lotissements des investisseurs privés comme ceux de la RSSB. L'évacuation des eaux usées se fait par puisards ou puits perdus et fosses septiques chez 71 %



des ménages dans les quartiers structurés, 85 % dans les quartiers mixtes, 67,9 % dans les quartiers périphériques et seulement 42,6 % dans les quartiers spontanés. Le coût élevé des puits perdus ( $\pm$  100 mille Frw) et des fosses septiques (plus de 2 millions Frw) est en grande partie la cause du déversement des eaux usées dans la nature pour 15 % des ménages dans les quartiers mixtes, 32,1% dans les quartiers périphériques et 57,4 % dans les quartiers spontanés.

Comme pour l'évacuation des déchets, cette proportion dans les quartiers spontanés est très préoccupante. Suite à l'exiguïté de l'espace, les eaux ménagères qui sont jetées à même le sol, aux alentours des maisons ou dans les rigoles créées par les eaux pluviales sont susceptibles de provoquer des maladies liées à l'insalubrité du milieu.

### **7.2.3. L'analyse synthétique de la qualité du cadre de vie**

La discussion sur les caractéristiques de l'habitat et de l'environnement des ménages selon les proportions de ces indicateurs retenus montre que les quartiers spontanés se placent en mauvaise position en ce qui concerne la qualité du cadre de vie. C'est dans ces quartiers que l'on observe une proportion importante de petites habitations (38,6% des maisonnettes), de ménages qui utilisent des latrines collectives (31,7%) et qui ne respectent ni les normes d'évacuation des déchets (68,3%) ni celles d'évacuation des eaux usées (57,4%). Cependant, il importe d'analyser plus profondément cet aspect pour arriver à déterminer les catégories de qualité du cadre de vie par quartiers.

Comme pour l'analyse de la redistribution résidentielle, le Quotient de Localisation (Q L) et l'analyse de correspondances multiples (ACM) permettent de faire cette tâche à partir des 9 variables que nous venons de décrire : types d'habitations, taille des parcelles, toiture, mur, pavement, accès à l'eau, toilette utilisée et mode d'évacuation des ordures et des eaux usées. Ces deux méthodes aboutissent à des résultats convergents dont les principales caractéristiques ressortent du tableau 42. (QL) et de la figure 49 (ACM).

- **L'analyse de la qualité du cadre de vie grâce au QL**

Le tableau 42 montre le résultat de la mesure de la qualité du cadre de vie en utilisant le quotient de localisation. Les 5 premiers indicateurs caractérisent la situation de l'habitat et les 4 suivants caractérisent l'environnement du ménage. En considérant les principaux indices selon les quartiers, la matrice fournit les caractéristiques du cadre de vie suivantes :

- Les *quartiers structurés* affichent de bons indicateurs : habitations ultra-modernes, parcelles de plus de 700 m<sup>2</sup>, toitures en tuiles industrielles, murs en dur, pavement en carrelage, eau à la maison, WC avec chasse d'eau, poubelles évacuées et égouts pour évacuer les eaux usées.

Tableau 42 : Matrice du quotient de localisation des indicateurs du cadre de vie par quartiers

Indicateurs	Catégories / Groupes	Quartiers par strates				Ensemble
		Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique	
Types d'habitations	Maisons ultra-modernes	3,5	1,5	0,0	1,5	1,0
	Maisons modernes	0,6	1,4	0,5	2,8	1,0
	Maisons simples	0,6	0,9	1,3	0,5	1,0
	Maisonnettes	0,0	0,4	1,7	0,2	1,0
Dimensions des parcelles	Plus de 700	2,2	1,0	0,5	1,5	1,0
	500 – 700	0,5	1,3	0,8	2,1	1,0
	300 – 499	1,3	0,7	1,1	0,6	1,0
	100 – 299	0,0	1,1	1,6	0,0	1,0
	Moins de 100	0,0	1,1	1,6	0,0	1,0
Toiture	Tuile industrielle	4,6	0,8	0,2	0,2	1,0
	Tôle-tuile/autoportante	1,3	1,6	0,4	2,4	1,0
	Tôle galvanisée	0,4	0,9	1,3	0,7	1,0
Mur	Mur en dur	2,5	1,4	0,2	2,1	1,0
	Briques adobes	0,4	0,8	1,3	0,6	1,0
	Bois pisé	0,0	1,0	1,6	0,0	1,0
Pavement	Carrelage	2,9	1,0	0,4	0,9	1,0
	Ciment	0,6	1,1	1,1	1,1	1,0
	Terre battue	0,0	0,5	1,5	0,7	1,0
Accès à l'eau	Eau à la maison	1,7	1,4	0,8	0,7	1,0
	Achat ou robinet public	0,3	0,4	1,2	1,3	1,0
	Source aménagée	0,0	1,6	1,3	0,6	1,0
Toilette utilisée	WC avec chasse d'eau	3,5	1,0	0,2	1,0	1,0
	Latrines privées	0,1	1,3	1,1	1,3	1,0
	Latrines collectives	0,0	0,1	1,8	0,0	1,0
Evacuation des ordures	Poubelle évacuée	2,0	1,3	0,7	0,7	1,0
	Fumier/compost	0,2	0,8	1,1	1,7	1,0
	Rejet dans la nature	0,0	0,8	1,6	0,0	1,0
Evacuation des eaux usées	Par les égouts	5,8	0,0	0,0	0,0	1,0
	Puits/ fosses septiques	1,3	1,5	0,8	1,2	1,0
	Rejet dans la nature	0,0	0,4	1,5	0,8	1,0

Source : Notre enquête, 2012

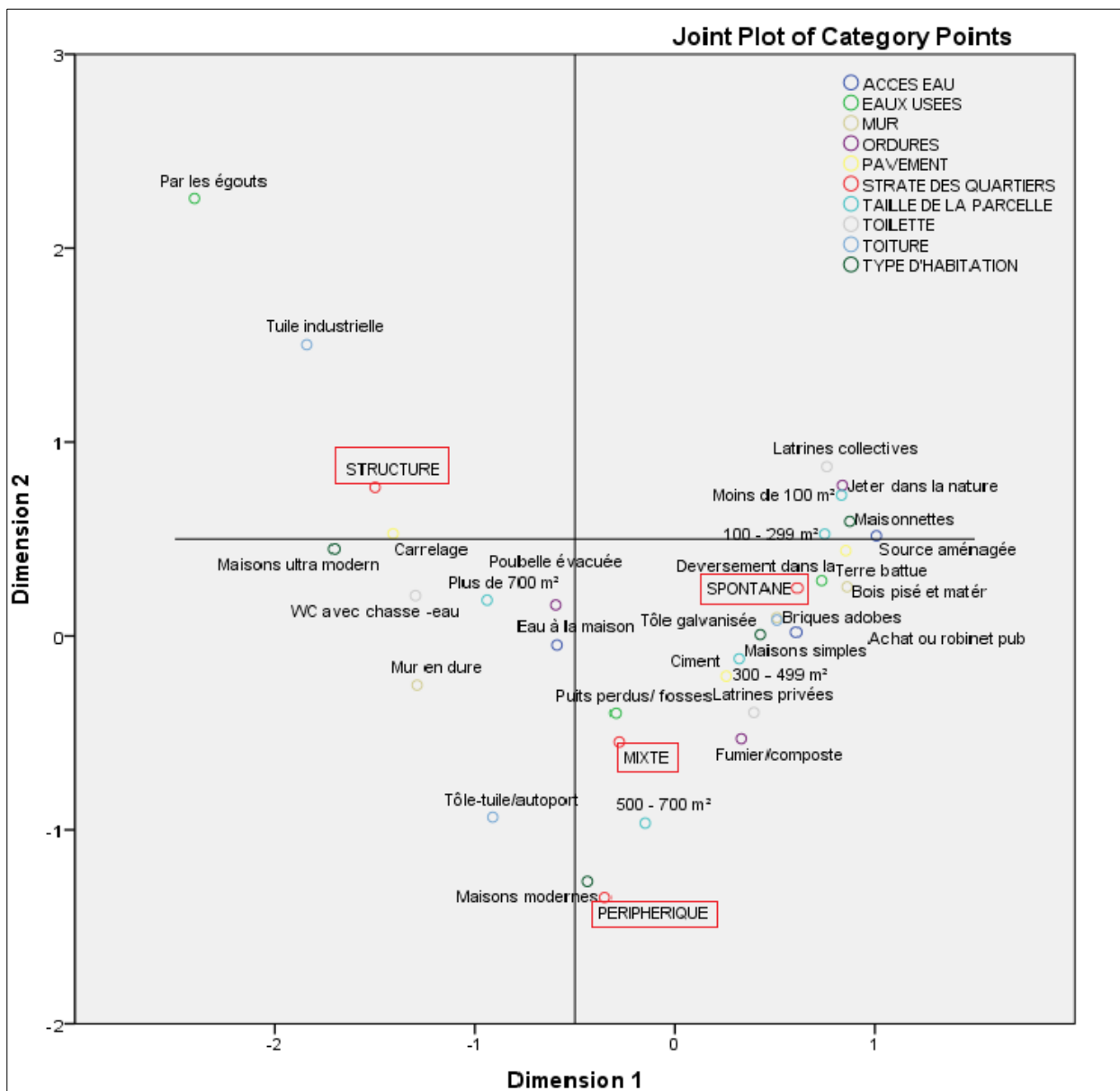
- Dans les *quartiers spontanés* les indices élevés correspondent aux mauvaises caractéristiques : maisons simples et maisonnettes, parcelles de moins de 300m<sup>2</sup>, toitures en tôles galvanisées, murs en briques adobes et en bois pisé, pavement en terre battue, eau de sources aménagées, latrines collectives et rejet des ordures et des eaux usées dans la nature.
- Les indicateurs sont comparables dans les *quartiers mixtes* et *périphériques*. La différence se manifeste cependant au niveau du mode d'accès à l'eau et de l'évacuation des ordures en faveur des quartiers mixtes. Dans ces quartiers, les indices élevés concernent les maisons modernes et ultra-modernes, les parcelles de 500 à 700 m<sup>2</sup>, les toitures en tôle-

tuile/autoportante, les murs en dur, les pavements en ciment, les latrines privées et les puits perdus/fosses septiques pour l'évacuation des eaux usées.

- **L'analyse de la qualité du cadre de vie grâce à l'ACM**

L'ACM aboutit à la représentation graphique synthétique sur laquelle on peut visualiser les proximités entre les catégories de ces variables d'analyse du cadre de vie et catégoriser les quartiers en trois catégories de bonne, moyenne et mauvaise qualité du cadre de vie. Comme nous l'avons vu avant, chaque strate de quartier se caractérise par les variables qui lui sont proches sur le graphique.

Figure 49 : Analyse des correspondances multiples des indicateurs du cadre de vie par quartiers



Source : Notre enquête, 2012

Ce graphique présente la disposition, par quartier, des indicateurs de l'habitat et de l'environnement du ménage comme les deux composantes du cadre de vie. Nous analysons d'abord cette disposition par quadrant et par les axes avant de tirer la conclusion sur les catégories du cadre de vie.

*Par quadrant*, on constate les caractéristiques des quartiers structurés et spontanés :

- quartiers structurés : évacuation des eaux usées par les égouts, toiture en tuile industrielle ;
- quartiers spontanés : toiture en tôles galvanisées, brique adobe et bois pisé pour le mur, ciment pour le pavement et maisons simples comme type de construction (l'habitat) ; accès à l'eau par achat ou robinet public, compost / fumier comme mode d'évacuation des ordures.

*Par axe factoriel 1* (horizontale) : caractéristiques des quartiers structurés et spontanés :

- quartiers structurés : maisons ultra-modernes, pavement en carrelage et WC avec chasse eau.
- quartiers spontanés : bois pisé pour le mur, terre battue pour le pavement, parcelle de 100-299 m<sup>2</sup> et de moins de 100 m<sup>2</sup> et maisonnettes (côté habitat) ; eau des sources aménagées, déversement des eaux usées dans la nature, jet des ordures dans la nature et utilisation de latrines collectives (environnement du ménage).

*Par axe factoriel 2* (verticale) : caractéristiques des quartiers mixtes et périphériques :

- quartiers mixtes : tôle tuile/autoportante, parcelles de 500-700 m<sup>2</sup>, eau dans l'habitation, puits perdus/fosses septiques et poubelle évacuée.
- quartiers périphériques : maisons modernes, tôle tuile/autoportante et parcelles de 500-700.

L'*analyse globale* de cette représentation graphique synthétique et de la matrice du QL nous permet de distinguer trois groupes de qualité du cadre de vie selon les quartiers :

- *La bonne qualité du cadre de vie pour les quartiers structurés.* Ces quartiers se caractérisent par les maisons ultra-modernes, érigées sur de grandes parcelles et en matériaux durables. Le côté environnemental est aussi appréciable : l'eau à la maison, WC avec chasse eau, ordures et eaux usées bien évacuées.
- *La qualité moyenne du cadre de vie pour les quartiers mixtes et périphériques.* L'habitat présente de bons indicateurs dans ces quartiers : maisons modernes, murs en dur, toiture en tôle-tuile et autoportante, parcelles de 500 à 700 m<sup>2</sup>. Du côté environnemental, les eaux usées sont bien évacuées pour la majorité des ménages mais les modes d'accès à l'eau et d'évacuation des ordures ne sont pas très satisfaisants.
- *La mauvaise qualité du cadre de vie pour les quartiers spontanés* : ces quartiers présentent différents indicateurs précaires aussi bien pour l'habitat que pour l'environnement. C'est, par exemple, des maisonnettes comme type d'habitation, le pavement en terre battue, les

murs en bois pisé, les parcelles exigües (100-299 m<sup>2</sup> et surtout moins de 100 m<sup>2</sup>), l'utilisation de l'eau des sources, l'utilisation de latrines collectives et le rejet des ordures et des eaux usées dans la nature.

## **Conclusion**

Ce chapitre a permis d'explorer d'autres enjeux liés à la modernisation de Kigali qui concernent et/ou affectent directement les habitants outre l'organisation de l'espace urbain comme nous l'avons constaté dans le chapitre précédent. A priori, il a permis de confirmer nos deux hypothèses de recherche qui stipulaient que la redistribution des ménages entre les quartiers traduit la spécialisation socio-spatiale, et que les ménages des quartiers spontanés sont confrontés à un cadre de vie précaire.

Ces deux aspects de distribution résidentielle et de cadre de vie des ménages ont été abordés dans ce chapitre. Sur le plan de la redistribution résidentielle de la population, on a constaté que les catégories pauvres, moins instruites et qui ont des emplois précaires sont reléguées en majorité dans les quartiers spontanés. Les quartiers mixtes et périphériques sont des lieux d'habitat des ménages qui ont un revenu moyen et des employés qualifiés. La grande proportion de ces employés qualifiés et très instruits (niveau universitaire) qu'on a constatée dans les quartiers périphériques amène à conclure que la classe moyenne (surtout les fonctionnaires) n'est plus en mesure de s'installer en ville. Les riches et les plus instruits se rencontrent dans les quartiers structurés. Comme dans les quartiers mixtes, ces quartiers abritent aussi une bonne part des habitants qui sont nés à l'étranger, ce qui confirme la spécialisation selon le lieu de naissance. Globalement, on peut conclure que le revenu du ménage détermine son quartier résidentiel. A partir des indicateurs du cadre de vie, ce chapitre a permis de constater deux cas extrêmes de bonne qualité du cadre de vie pour les quartiers structurés et de mauvaise qualité du cadre de vie pour les quartiers spontanés. La qualité est relativement moyenne pour les quartiers mixtes et périphériques.

Les défis d'urbanisation sur le plan socio-environnemental traduisent une exclusion urbanistique que subissent certaines catégories d'urbains. Cette problématique incite à travailler sur les stratégies à mobiliser contre ces aléas d'urbanisation. Il est nécessaire de penser à une politique durable qui s'emploie à répondre aux besoins de toute la population urbaine. Le chapitre suivant présente quelques approches d'urbanisation inclusive à mobiliser à cette fin.

## **Chapitre 8. Promouvoir les approches inclusives pour l'urbanisation durable de Kigali**

### **Introduction**

Comme démontré dans les deux chapitres précédents, le processus d'urbanisation de Kigali exerce un impact très lourd sur l'avenir de la ville, suite à l'occupation anarchique de l'espace, et sur le cadre de vie de sa population. La difficulté d'accès au logement pour la majorité des habitants est au cœur de cette problématique. Ainsi, il importe de travailler à l'élaboration de stratégies inclusives pour s'attaquer durablement à ce problème.

Sans revenir toutefois sur toutes les dimensions évoquées dans le premier chapitre, rappelons seulement que la promotion des politiques urbaines intégrant tout le monde est un élément central de toutes préoccupations de l'urbanisation inclusive. Cela implique la mise en place de plans d'urbanisme et de dispositifs d'urbanisation favorables aux pauvres, leur facilitant l'accès au logement et aux services urbains de base. L'urbanisation inclusive tourne le dos aux considérations d'urbanisation qui s'inscrivent dans la Charte d'Athènes 1933, notamment le principe de la table rase et surtout de l'urbanisation comme l'apanage des experts. Elle favorise la participation de tous dans les projets de développement urbain.

Dans ce chapitre nous discutons des stratégies à mettre à l'œuvre dans la ville de Kigali pour concilier l'« inclusivité » et la « modernité » sans oublier de promouvoir la maîtrise de l'urbanisation. Notre focus est de chercher des perspectives d'urbanisation favorisant l'offre du logement abordable. Nous nous servons des résultats de notre recherche empirique, en particulier des opinions des participants au séminaire atelier, et des argumentations présentées dans notre article qui a abordé cette thématique<sup>132</sup>. Le chapitre est structuré en deux parties. La première revient sur les effets de la modernisation selon les enquêtés et la deuxième aborde les stratégies de résistance aux défis de l'urbanisation.

### **8.1. Un aperçu sur les avis des enquêtés sur les effets associés à la modernisation de Kigali**

Les habitants de Kigali peinent à s'installer légalement et durablement dans la ville moderne et nombreux s'inquiètent de leur avenir comme nous l'ont affirmé nos enquêtés. Ci-dessous nous présentons d'abord leurs points de vue sur les effets des dispositifs d'urbanisation et sur leur avenir dans leur milieu d'habitat et dans la ville avant de passer aux perspectives à mettre en l'œuvre.

---

<sup>132</sup> Manirakiza V. (2014), Promoting Inclusive Approaches to Address Urbanisation challenges in Kigali, *African Review of Economics and Finance*, Vol. 6, No. 1, June 2014 pp. 161–180, University of South Africa PRESS, ISSN 2042-1478. [http://african-review.com/Vol.%206%20%281%29/AREF\\_V%20Manirakiza.pdf](http://african-review.com/Vol.%206%20%281%29/AREF_V%20Manirakiza.pdf)

### 8.1.1. La résultante des dispositifs d'urbanisation

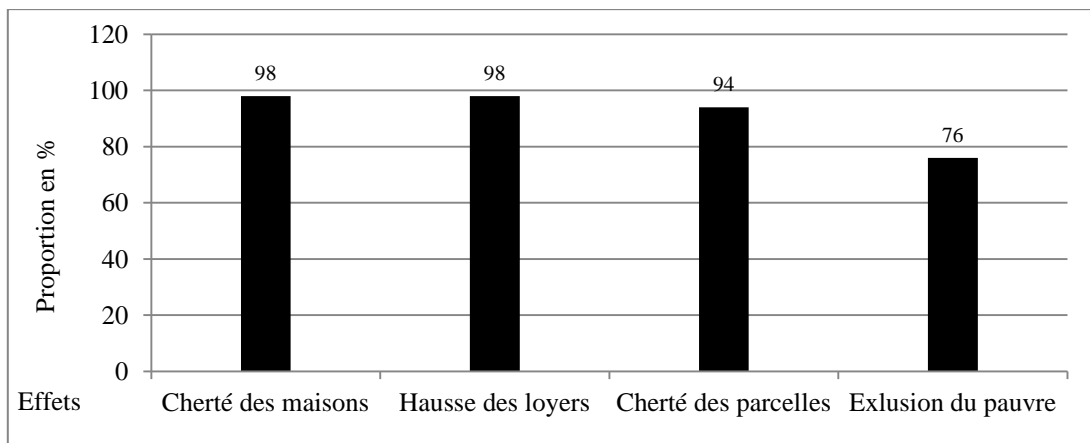
Les dispositifs d'urbanisation produisent des effets controversés. D'une part, ils contribuent au développement de l'habitat urbain comme en témoigne l'augmentation des quartiers structurés. Egalement, d'après les autorités au niveau des cellules qui sont régulièrement sur le terrain, les normes d'urbanisme limitent l'ampleur de l'occupation anarchique de l'espace. Pour ces autorités, « *les gens construiraient même sur les routes si les mesures n'étaient pas rigoureuses* »<sup>133</sup>. Paradoxalement, ils avouent eux-mêmes qu'ils ne sont pas capables de construire sur le territoire urbain conformément à ces normes. Leurs moyens ne leur permettent que de construire dans la périphérie.

En effet, plusieurs opinions<sup>134</sup> évoquent pour les ménages aux revenus limités un manque d'alternatives d'accès au logement. Comme l'a souligné l'un de nos participants au séminaire atelier sur les perspectives pour l'urbanisation inclusive à Kigali :

*« Tout est mis à la disposition du riche. Le pauvre est abandonné à lui-même. On produit les parcelles et on viabilise les quartiers pour les riches seulement et les pauvres se retrouvent dans des zones non aménagées et sans équipement de base. »*<sup>135</sup>

Cette problématique peut se résumer de cette façon : au fur et à mesure de la restructuration urbaine, les possibilités de s'installer légalement en ville se réduisent pour la plus grande part de la population. Les parcelles deviennent de plus en plus chères. Cela va de pair avec l'augmentation du prix des maisons et des loyers, et la tendance est à l'exclusion du pauvre. Cette affirmation résulte des opinions de nos enquêtés comme il apparaît dans la figure 50.

Figure 50 : Avis sur certains effets associés à la modernisation de Kigali



Source : Notre enquête, 2012 (Question C3, section III, cfr annexe 6)

<sup>133</sup> Entretiens en groupe avec les professionnels chargés de développement dans les cellules, le 05/12/2013

<sup>134</sup> Synthèse des points de vues des enquêtés sur certaines questions d'enquête quantitative, entretiens en groupe, des participants au séminaire atelier sur « *Promoting Inclusive Urbanisation in Kigali City* » du 15/10/2014.

<sup>135</sup> Propos recueillis le 15/10/2014.

On s'accorde presque à l'unanimité sur les problèmes de cherté des parcelles, des maisons et sur la hausse du loyer. Pour 76 % des enquêtés, les politiques de modernisation urbaine excluent les pauvres. Nous ne revenons pas sur le marché immobilier que nous avons abordé suffisamment dans le sixième chapitre. Soulignons seulement à ce niveau que Kigali est désormais l'une des villes où le logement est une commodité très chère, même par rapport à certaines grandes villes du monde. L'indicateur de *House-price-to-income ratio*<sup>136</sup> était déjà de 11,4 en 1998 alors que le ratio généralement acceptable est de 5,1 (Twarabamenye et Mukashema, 2012, p.52). Par comparaison, le ratio est de 4,32 à Dar-es-Salam, 4,54 à Cape Town, 6,9 à Berlin, 8,13 à New York et 20,09 à Kampala<sup>137</sup>. La hausse du loyer se justifie donc par la cherté des maisons. On note des logements loués mensuellement à 1000 \$ comme dans le quartier structuré et de haut standing de Estate 2020 et pourtant ce loyer était la moitié moins 5 ans auparavant<sup>138</sup>. Cette hausse concerne aussi les petites maisons du fait de leur rareté suite à la restructuration ou à l'évacuation de certains quartiers spontanés et à la faible provision de logements abordables.

Les problèmes qui se ressentent sur le territoire de la ville se répliquent aussi à sa périphérie. On relève trois principales externalités négatives issues de la périurbanisation récurrente<sup>139</sup> :

Notons en premier lieu le défi d'exploitation durable du sol suite à l'étalement urbain sur les terrains agricoles. Cela provoque la disparition de l'agriculture périurbaine et affecte l'approvisionnement de la ville en denrées alimentaires. La pression environnementale sur ces zones est aussi notoire. En deuxième lieu, l'afflux des émigrants urbains dans les zones périurbaines et rurales, confrontés déjà à la rareté des terres généralisée au Rwanda, cause la spéculation et la compétition foncières. Les paysans se laissent tenter par le découpage et la vente de leur patrimoine foncier en petites parcelles sans capacité de réinvestir les recettes dans d'autres projets durables. Ils se retrouvent in fine dans le reste de leur dernière parcelle sans terrain à exploiter et leur avenir devient incertain. D'autres vont s'installer ailleurs en y exportant la compétition foncière. Ces dynamiques mènent à la déstructuration de la vie sociétale des communautés, surtout aux dépens des plus pauvres. En dernier lieu, à part les effets qui concernent directement ces zones, la poursuite de l'extension urbaine par les quartiers spontanés

---

<sup>136</sup> Le price-to-income ratio est un indicateur qui montre le nombre d'années passées à accumuler un revenu pour acheter une maison. Il détermine alors si l'immobilier est accessible pour un individu compte tenu de son salaire. Il est calculé en faisant le ratio du prix de l'immobilier sur le salaire moyen. Cette méthode permet de comparer les villes et les époques. Source : Le Captain, *L'immobilier en France et dans le monde - Evolutions et tendances 2012-2013*, <http://www.captaineconomics.fr/-immobilier-france-surevaluation-evolution-tendance> (07/02/15).

<sup>137</sup> [http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps\\_rankings.jsp](http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps_rankings.jsp) (29/11/2014).

<sup>138</sup> Entretien en groupe focal avec les commissionnaires le 28/11/2013.

<sup>139</sup> Discussions au cours du séminaire atelier du 15/10/2014.

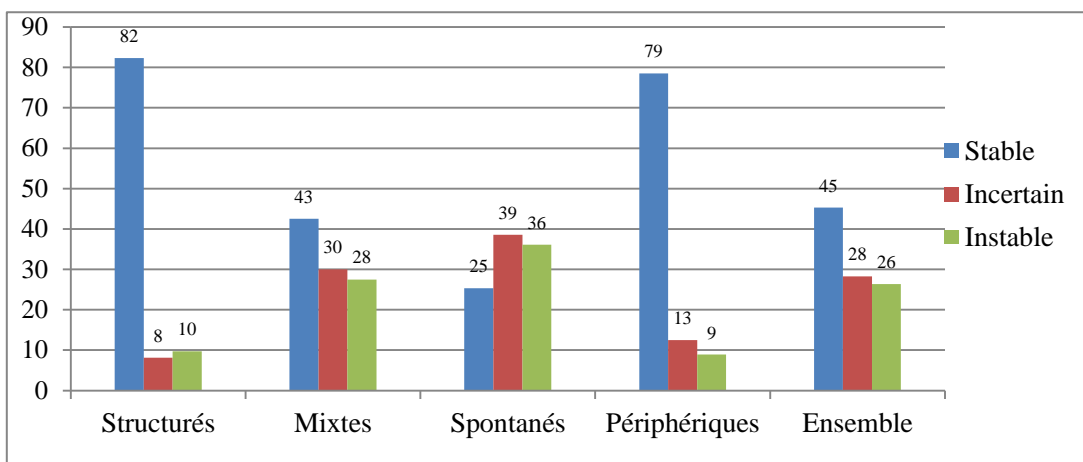


pérennise leur restructuration, ce qui coûte cher à l'Etat. De surcroît, la ville qui croît de cette façon ne sera jamais entièrement structurée.

### 8.1.2. La stabilité résidentielle vis-à-vis des actions de renouveau urbain

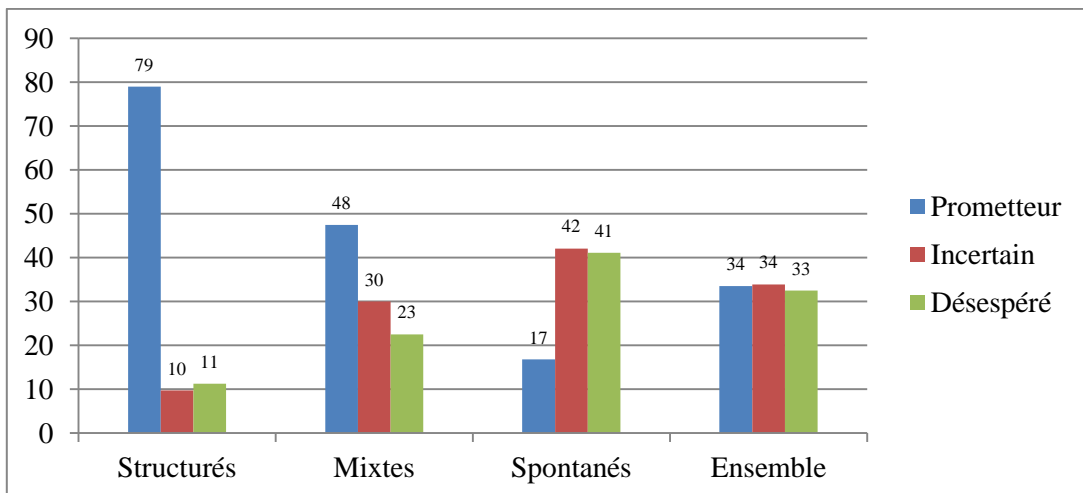
Beaucoup de ménages n'arrivent pas à se garantir un avenir dans la ville moderne. Le sondage auprès de nos enquêtés sur leur stabilité dans la zone d'habitat et l'espoir de rester dans la ville de Kigali compte tenu des actions de réaménagement urbain, montre que seulement 45 % sont confortables dans leur quartier (figure 51) et que seuls 34 % envisagent un avenir prometteur (figure 52).

Figure 51 : Avis des enquêtés sur la stabilité dans leur quartier résidentiel



Source : Notre enquête, 2012 (Question C6, section III, cfr annexe 6)

Figure 52 : Avis des enquêtés sur leur avenir dans la ville de Kigali



Source : Notre enquête, 2012 (Question C7, section III, cfr annexe 6)

La figure 51 montre que la majorité des habitants des quartiers structurés (82 %) et périphériques (79 %) se sentent plus rassurés par rapport à l'éviction dans leur quartiers que ceux des quartiers mixtes (43 %) et spontanés (25 %). Les ménages des quartiers spontanés sont en

grande proportion instables parce qu'ils habitent dans l'illégalité. Plusieurs de ces quartiers sont installés sur des sites exposés aux risques naturels et sont susceptibles d'évacuation avec risque de non-indemnisation. On s'installe durablement dans les quartiers périphériques, car c'est en dehors de la zone d'application des activités et des normes d'urbanisme. Cependant, comme nous l'ont témoigné au cours de nos entretiens, certains natifs, qui restent sur place sans terrain à cultiver comme auparavant, ils peinent à s'habituer au nouveau mode de vie dans ces quartiers.

Quant à l'avenir dans la ville, la figure 52 montre que seulement un tiers des ménages enquêtés le trouvent prometteur. Ils sont en majorité dans les quartiers structurés (79 %) par comparaison aux quartiers mixtes (48 %) et spontanés (17%). L'avenir est incertain et désespéré respectivement pour 34 % et 33 % des ménages dans l'ensemble, et 42 % et 41 % pour ceux des quartiers spontanés. La majorité des urbains se sentent sous la menace d'exclusion dans la ville comme l'a souligné un conducteur de taxi moto : « *la ville se développe sans nous* »<sup>140</sup>, pour rendre compte de la perception de sa situation comme faisant partie de la catégorie des pauvres.

## **8.2. Quelles approches s'attaquent-elles aux problèmes d'urbanisation de Kigali ?**

L'offre du logement abordable et la revisite des stratégies urbanistiques sont les deux préalables pour résoudre les problèmes de l'urbanisation de Kigali. Les quatre approches proposées ci-dessous sont formulées en en tenant compte. Elles sont construites sur base des opinions de différentes personnes ressources compilées au cours de notre travail de terrain.

### **8.2.1. La provision de logements abordables en quantité suffisante**

Il manque un plan inclusif dans la provision de logements formels. On ne vise que de belles maisons chères d'où la carence de logements bon marché. En 2012, l'étude sur le logement a fait constater un besoin de 344.068 logements pour les dix ans à venir dont 68 % à destination des ménages à faible et moyen revenus. Ces logements se subdivisent en quatre catégories :

- 43.436 (12,62 %) logements sociaux à subsidier à 100 % pour les ménages au revenu mensuel inférieur à 33.500 Frw ;
- 186.163 (54,11 %) logements abordables pour la location-vente, destinés aux ménages au revenu compris entre 33.501 et 200.000 Frw et qui n'ont pas un financement hypothécaire ;
- 112.867 (32,80%) logements pour les ménages au revenu compris entre 200.001 à 2.500.000, soit ceux qui ont des potentialités de financement hypothécaire
- 1.601 (0,47 %) logements pour les ménages capables d'accéder au crédit immobilier, soit un revenu de plus de 2.500.000 Frw (CoK, 2012).

---

<sup>140</sup> Témoignage d'un participant au séminaire atelier du 15/10/2014 qui décrivait un échange qu'il avait entretenu fortuitement avec un conducteur de taxi moto.

La provision de ces logements moins chers résoudra plusieurs problèmes dont l'occupation anarchique de l'espace. En fait, la ville ne peut pas exister sans ouvriers. Or, ce sont eux qui habitent illégalement dans les quartiers spontanés près de leur lieu travail. Ainsi, il faut s'assurer qu'ils sont légalement logés. En plus, s'ils habitent loin, la main-d'œuvre sera chère et cela nécessiterait d'ailleurs d'autres moyens pour développer le transport. Il y a donc lieu de leur construire de petites maisons moins chères (jumelées et en rangée) en matériaux locaux au modèle de Batsinda qu'ils rembourseraient à long terme par système de vente location. Les autorités urbaines envisagent déjà trois grands projets pour 2015 qui produiraient 1000 logements abordables et 2000 logements pour 2016<sup>141</sup>.

Cependant, étudier le projet et faire les prévisions est une chose et l'exécuter en est une autre. Quelques questions délicates persistent : qui va construire ces logements ? Dans quelles conditions ? Quelle est le coût d'un logement abordable et qui est en mesure de supporter ce coût ? L'Etat est supposé construire des logements sociaux entièrement subventionnés et miser sur le secteur privé et l'auto-construction pour en produire d'autres. La Ville de Kigali fait des efforts pour attirer les investisseurs privés en leur présentant les opportunités et en leur proposant différents modèles de production de ces logements abordables<sup>142</sup>. Mais, il importe d'enlever au préalable certaines contraintes pour faciliter et favoriser les investissements et même la filière d'auto-construction.

#### ➤ *Du côté des investisseurs privés*

Les investisseurs immobiliers privés ne sont pas intéressés à construire des logements publics et moins chers car la rentabilité de ces projets n'est pas directe et profitable vis-à-vis des conditions d'investissement. Comme ils l'ont souligné<sup>143</sup>, la cherté du foncier, des matériaux de construction et les intérêts des crédits bancaires outranciers obligent à vendre des logements au prix élevé ou à augmenter les loyers en cas d'appartements. Pour eux, il est impossible qu'un appartement d'une chambre soit loué à moins de 150.000 Frw. La maison dite abordable coûterait entre 15 et 20 millions Frw. Dans son projet de construire 609 maisons abordables, même le RSSB qui investit les épargnes des contribuables estime la valeur d'une de ces maisons

<sup>141</sup> Twizeyimana Fabrice, *Amacumbi aciriritse i Kigali yoroshye mu bitekerezo akaba ingorabahizi mu ngiro* <http://www.igihe.com/amakuru/u-rwanda/article/amacumbi-aciriritse-i-kigali> (31/12/2014).

<sup>142</sup> <http://www.housingfinanceafrica.org/document/housing-market-demand-housing-finance-and-housing-references-for-the-city-of-kigali-2/> (17/01/2015).

<sup>143</sup> Opinions des investisseurs immobiliers lors d'un conseil consultatif qui a réuni les autorités de la ville de Kigali et les investisseurs immobiliers, d'après Twizeyimana F., *Amacumbi aciriritse i Kigali yoroshye mu bitekerezo akaba ingorabahizi mu ngiro* <http://www.igihe.com/amakuru/u-rwanda/article/amacumbi-aciriritse-i-kigali> (31/12/2014).

entre 20 et 30 millions Frw<sup>144</sup>. Ce prix est apparemment très élevé pour de trop nombreux ménages si, selon notre enquête, on tient compte de 76 % de ménages dont le revenu est inférieur à 300.000 Frw et particulièrement de 46,7 % qui gagnent moins de 100.000 Frw. L'Etat devrait initier un projet pilote pour stimuler les investisseurs privés<sup>145</sup>.

➤ ***Du côté de la filière d'auto-construction***

Le déficit des parcelles viabilisées et l'accès aux permis de construire sont les deux principaux défis. La cherté des parcelles exclut du marché les ménages à faible revenu. En conséquence, ils s'installent dans les zones non favorables délaissées par l'urbanisation formelle ou alors se replient dans les périphéries. Ce problème demande de viabiliser des terrains qui ne sont pas planifiés pour anticiper l'urbanisation spontanée. Les districts devraient élaborer des plans physiques de lotissements de grande étendue, proposer des plans de construction de maisons moins chères (de moins de 10 million Frw et en matériaux locaux) et faciliter l'obtention des permis de construction. Comme pour les investisseurs immobiliers privés, le marché des matériaux de construction et les conditions de crédits bancaires sont de grands obstacles.

Des solutions à ces obstacles peuvent être recherchées par différentes voies<sup>146</sup> :

- Le contrôle du marché foncier. Le prix de vente du foncier devrait être fixé comme il l'est pour l'expropriation. Lorsque la terre est vendue à des prix plus élevés que ceux fixés par la loi, l'Etat doit intervenir avec des mécanismes de taxation rigides pour contrecarrer des pratiques de spéculation qui se répercutent sur la production de logement.
- Les prix des matériaux de construction restent très élevés et sont principalement importés. L'exonération des taxes de certains matériaux les plus utilisés comme le ciment et le fer à béton augmenterait la possibilité de construire des logements moins chers et cela influencerait la baisse des loyers.
- Les taux d'intérêt des crédits bancaires sont exorbitants. Le gouvernement peut subventionner les crédits de logements pour les ménages à faible et moyen revenus et cautionner leurs crédits. Il peut aussi subventionner les investissements privés dans la construction des maisons résidentielles. On peut imiter les cas du Ghana et de la Thaïlande où la Banque mondiale a contribué aux subventions des crédits immobiliers à long terme pour les projets de construction de logements abordables (Buckley, 2014).

<sup>144</sup>Tombola F., *Kigali : RSSB igiye kubakira abakozi amagorofa arimo amacumbi 609 aciriritse* <http://igihe.com/amakuru/u-rwanda/article/kigali-rssb-igiye-kubakira-abakozi> (27/02/2015).

<sup>145</sup> Proposition émise lors du séminaire atelier du 15/10/2014

<sup>146</sup> Discussions au cours du séminaire atelier du 15/10/2014.

### ➤ **La construction des tours résidentielles**

La construction de maisons individuelles dans des parcelles de 300m<sup>2</sup> ou 600m<sup>2</sup> pourrait être une solution à moyen terme pour satisfaire la provision de logements. Elle n'est pas la plus appropriée pour l'utilisation rationnelle des terres car elle amplifie l'étalement urbain. Le rythme rapide d'urbanisation de Kigali nécessite la densification par construction d'immeubles d'habitation à étages. A partir du cas de Bulawayo au Zimbabwe, Magwaro-Ndiweni (2011) trouve positive la construction de ces grands ensembles. Quand bien même ils sont chers en termes de construction, ils sont les plus recommandés en termes d'utilisation rationnelle de l'espace car ils abritent plusieurs ménages sans que chacun ait accès à l'espace (parcelle individuelle). L'approvisionnement en eau, en électricité et en gaz en permanence et en quantité suffisante est un préalable pour que ce système fonctionne dans la ville de Kigali frappée par la carence de ces besoins fondamentaux. Il faut de même que la gestion des déchets et des eaux usées soit satisfaisante.

#### **8.2.2. L'expropriation et la restructuration des quartiers spontanés**

Le réaménagement de la ville après l'évacuation des quartiers spontanés et l'expropriation de ses habitants n'est pas une stratégie recommandée dans une ville comme Kigali où l'habitat est spontané à 78 %. Les quartiers spontanés ne devraient pas être démolis, mais restructurés pour améliorer les conditions de subsistance de leurs résidents. Comme le souligne Buckley (2014), il est plus rationnel de subventionner le réaménagement des quartiers spontanés que de subventionner la construction de nouveaux logements chers.

Il arrive cependant que l'expropriation soit incontournable car les activités de renouveau urbain obligent l'accès à l'espace. Mais, le défi des expropriations est qu'elles n'aboutissent pas à la réinstallation des expropriés dans les zones les plus appropriées. Ces derniers déménagent généralement vers d'autres quartiers spontanés ou dans les zones périphériques amplifiant ainsi l'urbanisation spontanée et la compétition foncière dans ces périphéries. Certains ménages deviennent même des sans-logements (cas de plusieurs natifs) quand l'indemnisation est partagée entre les enfants dans le sens que la propriété vendue constitue leur héritage<sup>147</sup>.

L'expropriation ne serait donc pas contraignante si les expropriés étaient en mesure de se réinstaller légalement en ville. Or, les tarifs officiels d'expropriation sont bas et ne sont pas actualisés par rapport au marché immobilier libre. Par ailleurs, même si l'indemnisation était satisfaisante rien ne garantit qu'elle soit réinvestie dans la construction d'un logement légal, d'où la nécessité de recasement des expropriés. Ainsi, il importe d'inclure l'ancien propriétaire dans le projet d'aménagement « système de *Shareholding* ». Par exemple, lui réserver une maison ou un

---

<sup>147</sup> Entretiens en groupe focal avec les natifs le 01/12/2013.

appartement dans un complexe résidentiel plutôt que lui donner une parcelle nue qu'il vend directement ou de l'argent qu'il dépense pour d'autres besoins d'autant que le changement du milieu d'habitation affecte souvent négativement son cadre de vie<sup>148</sup>.

### **8.2.3. Désengorger Kigali de ses activités et contrôler l'exode rural**

La ville de Kigali se développe très rapidement en attirant les migrants. Beaucoup d'entre eux sont pauvres et ne peuvent pas subvenir à leur besoins essentiels dont le logement. Si le rythme d'immigration continue, il sera difficile de fournir et de gérer tous les services urbains de base pour la population croissante (Manirakiza, 2014).

Il convient de revoir la relation ville – campagne et de développer les milieux ruraux en y décentralisant les infrastructures et les opportunités de la ville pour freiner l'exode rural à grande échelle. Comme la migration est principalement motivée par des raisons économiques (recherche d'emploi), les programmes de création d'emploi et de réduction de la pauvreté dans les zones rurales seraient une des stratégies efficaces pour fixer les gens dans leurs milieux. Egalement, il importe de gérer la macrocéphalie de Kigali en délocalisant certaines de ses activités dans les autres villes secondaires en commençant par les plus dynamiques comme Muhanga, Huye, Musanze, Rubavu, Nyagatare et Rusizi. Dans la suite, les nouveaux projets seraient orientés vers les autres villes et vers les circonscriptions urbaines des districts (Manirakiza, 2014).

### **8.2.4. Amélioration de la planification urbaine et renforcement des services d'urbanisme**

La question d'accès au logement est cruciale dans la ville de Kigali alors qu'il n'existe pas d'organe habilité à y porter une solution durable : assurer la provision, la qualité, les standards, les prix et l'« abordabilité ». Tout cela serait des attributions du ministère du logement s'il existait au Rwanda, comme c'est le cas dans plusieurs pays. Autrement, ces attributions doivent se réinsérer dans celles du RHA. Dans ce cas, le RHA doit être renforcé et doté de compétences techniques adéquates. Ce renforcement des capacités concerne aussi les services d'urbanisme de la ville et des districts pour être plus compétents, responsables et engagés à rendre des services de qualité. Ils doivent être en mesure de contrôler eux-mêmes l'urbanisation spontanée sans miser sur les autorités de base qui y sont souvent impliquées<sup>149</sup>.

L'exécution effective du plan d'urbanisme en vigueur requiert attentions et précautions au risque de produire des revers comme ceux qui l'ont précédé qui n'ont pas pu contrecarrer l'occupation anarchique de l'espace. Certains de ses projets sont ambitieux vis-à-vis des moyens financiers et techniques retenus pour leur réalisation. Pour l'habitat, il convient d'élaborer des plans de lotissement locaux (Physical plans) jusqu'au niveau du village. Cela empêchera

<sup>148</sup> Discussions au cours du séminaire atelier du 15/10/2014

<sup>149</sup> Discussions au cours du séminaire atelier du 15/10/2014

l'occupation spontanée de l'espace. L'élaboration et l'exécution de ces plans doivent impliquer la participation des habitants concernés par des zones à développer. Soulignons à ce niveau que les plans conceptuels des districts déjà élaborés par les experts internationaux ne devraient pas être considérés comme figés. Les habitants disposeraient du droit d'y apporter des modifications d'autant plus que, dans certains cas, ils risquent de faire table rase même des zones formellement déjà urbanisées. Cela reviendrait alors à une planification à l'envers.

Enfin, il faut éduquer et sensibiliser aux biens fondés de l'urbanisme. Nombreux ignorent les procédures et les exigences de base pour construire en ville. Ils achètent des terrains sans connaître l'affectation des zones urbaines selon les activités urbaines. C'est cette ignorance qui induit l'illégalité urbanistique après le constat qu'ils ne peuvent pas se conformer aux normes pour exploiter leurs propriétés foncières. Dans la même veine, ils doivent comprendre qu'il est impossible que tout ménage possède sa propre maison en ville comme c'est la tendance en milieu rural.

### **Conclusion**

Dans ce chapitre, nous avons opté pour une approche d'urbanisation inclusive par l'exploration des actions à mener pour faciliter l'insertion des urbains dans la légalité urbanistique comme moyen de lutter contre l'urbanisation spontanée. La pertinence de cette approche vient du fait que, d'après les opinions de nos personnes ressources, la majorité des urbains n'arrivent pas à se sécuriser ni au plan de leur stabilité et ni au plan de leur avenir dans la ville.

Quelques perspectives ont été émises pour défier les enjeux d'urbanisation. La provision de logements abordables se pose comme la plus adaptée. L'intervention de l'Etat est indispensable dans plusieurs cas : pourvoir des logements sociaux pour la catégorie des plus démunis, motiver le secteur privé pour construire des logements abordables et promouvoir la filière d'auto-construction de logements en facilitant les conditions d'accès au foncier et aux crédits bancaires. L'Etat devrait aussi renforcer les services d'urbanisme pour gérer durablement l'habitat urbain. Le rôle des habitants étant minimisé dans les projets urbains, il est impérieux de les inclure dans la planification urbaine comme bénéficiaires et comme participants. Et pour finir : que les études des projets d'urbanisation s'accompagnent de leur exécution.

## Conclusion generale

Cette étude cherchait à mettre en évidence le lien entre la modernisation de Kigali et l'urbanisation spontanée. L'étude a porté uniquement sur la ville de Kigali mais les recommandations qu'elle propose peuvent être extrapolées aux autres villes du Rwanda car certaines sont déjà dans la même dynamique que Kigali mais à une différente ampleur. La thèse défendue est que les processus de modernisation de Kigali contribuent à l'urbanisation spontanée, qui reste la seule solution pour se loger pour les populations à faibles revenus exclues par les mécanismes urbanistiques. Ces dynamiques d'urbanisation aboutissent à la spécialisation socio-spatiale des populations par quartiers et les habitants des quartiers spontanés sont confrontés à un mauvais cadre de vie.

Notre thèse ne remet pas en question la nécessité de moderniser la ville de Kigali. Dans un pays qui mise sur le développement du secteur tertiaire, Kigali comme ville qui cumule les principaux facteurs de ce développement ne peut pas vivre en autarcie ou demeurer isolée du monde globalisé actuel. Son renouveau est un passage obligé pour jouer efficacement ce rôle économique du pays. Elle doit entrer en collaboration et en compétition avec les autres villes. En effet, « chacune des activités urbaines, en particulier tertiaire, est étroitement dépendante de la place que la ville occupe dans un système urbain global, régional ou national, ainsi que de la modification des flux et interrelations qui en relient les différents nœuds » Chaline (1980, p.32).

Cependant, le renouveau de la ville doit aussi être envisagé dans un cadre durable prenant en compte aussi bien les dimensions économiques que les dimensions d'équité sociale favorisant le bien-être de ses habitants. En effet, « la ville n'est pas une simple 'machine thermodynamique'. Sa transformation implique l'art de concevoir des formes urbaines et des cadres de vie de qualité »<sup>150</sup>. Les défis urbains relevés dans cette thèse interpellent les planificateurs urbains à promouvoir les approches d'urbanisation inclusive pour permettre à tous les urbains de tirer parti des atouts de la modernisation urbaine.

Pour étayer cette thèse, nous avons divisé l'étude en trois parties. La première a été consacrée à l'approche théorique de la modernisation urbaine et à l'urbanisation au Rwanda. Cela a permis de bien approfondir ces deux concepts et de les contextualiser pour Kigali. La deuxième a développé la question de recherche et la méthodologie utilisée pour l'aborder. La troisième partie, exploitant les données de terrain, a été consacrée à l'analyse de la modernisation de Kigali, à ses enjeux et aux perspectives pour l'urbanisation durable et inclusive.

Cette étude s'est limitée à la période de 1990 à nos jours. Elle s'est basée sur les données empiriques collectées en quatre ans (de 2011 à 2014). Nous avons appliqué quatre techniques de

---

<sup>150</sup>Da Cunha A. (2014), *Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable : enjeux*, Société géographique de Liège, <http://sciences.ulg.ac.be/evenements/sgl-02/> (05/02/2015).



recherche : (1) l'étude géographique du terrain réalisée en 2011 ayant consisté en la description et en la classification des quartiers dans les 35 secteurs administratifs de Kigali et les 5 zones périurbaines ; (2) l'enquête quantitative conduite en 2012 auprès de 360 chefs de ménages répartis en 13 quartiers ; (3) les entretiens semi-directifs et en groupes auprès de 33 personnes réalisés en 2013 ; (4) un atelier de recherche lequel a réuni 30 participants. Les données quantitatives ont été analysées à travers une approche comparative des quartiers avec la « strate des quartiers » comme unité statistique d'agrégation. Les entretiens ont été analysés un à un en extrayant les informations utiles et spécifiques à chaque partie de la recherche.

Les résultats empiriques ont permis de confirmer nos 3 hypothèses de recherche suivantes :

- Les politiques / dispositifs d'aménagement et de réaménagement de la ville se répercutent sur l'occupation de l'espace dans le sens que les habitants qui ne peuvent pas remplir les exigences urbanistiques s'installent dans les quartiers spontanés et périphériques ;
- Les circonstances d'occupation de l'espace conditionnent la redistribution résidentielle de la population, d'où il résulte une spécialisation socio-spatiale ;
- La diversité entre les quartiers suppose la différenciation du cadre de vie. Une part importante des ménages des quartiers spontanés est exposée à une mauvaise qualité du cadre de vie, ce qui n'est pas le cas pour ceux des autres quartiers.

### **Synthèse des principaux résultats**

Les résultats de cette étude se résument en 5 points, à savoir : l'analyse empirique du renouveau urbain, la problématique de l'urbanisation spontanée, la redistribution résidentielle des ménages, la situation du cadre de vie des ménages et les perspectives de l'urbanisation durable et inclusive.

#### **• *L'analyse empirique du renouveau urbain***

Le renouveau de Kigali est constaté par 99 % de nos enquêtés. Il se manifeste essentiellement à travers le développement des infrastructures et les nouveaux quartiers structurés et, relativement, à travers la propreté de la ville et l'apparition de nouveaux immeubles d'affaires. L'étude s'est intéressée à l'aspect résidentiel, montrant que le renouveau se concrétise par l'augmentation du nombre des quartiers structurés : 19 sur 23 quartiers structurés identifiés (83 %) datent de 1990 à nos jours. Sur ces 19 quartiers structurés, 14 ont été créés dans le cadre des lotissements publics et 5 autres dans le cadre des investissements privés.

L'évaluation globale des quartiers résidentiels datant de 1990 à nos jours a montré l'ampleur de l'urbanisation spontanée. L'étude des quartiers montre la proportion importante des quartiers spontanés, soit 47 % contre 35 % pour les quartiers structurés et 18 % pour les quartiers mixtes. C'est-à-dire que sur 55 quartiers identifiés au sein du périmètre urbain, 26 sont spontanés, 19 sont structurés et 10 sont mixtes. Plus de la moitié des quartiers créés depuis 1990,

soit 32 sur 60, se situent dans le district de Gasabo, 14 dans le district de Kicukiro et 9 dans le district de Nyarugenge. Une dispersion et un côtoiement par endroits des quartiers spontanés, structurés et mixtes traduisent une urbanisation non organisée.

L'analyse des quartiers selon la période et leur localisation lors de leur création montre que beaucoup de quartiers ont été créés entre 1996 et 2000, soit 23 quartiers, 13 entre 2001 et 2005 et 15 depuis 2005 à nos jours. Seulement 9 quartiers datent de la période de 1990 à 1995. Sur 60 quartiers, 24, soit 42 %, ont été créés dans la périphérie urbaine. De ceux-là, 19 ont été intégrés dans la ville dans son extension administrative. Le phénomène de périurbanisation persiste dans tous les districts environnant Kigali sauf dans le district de Gicumbi. En effet, les quartiers périphériques émergent à la sortie des routes nationales et ce district se sépare du territoire de Kigali par le lac de Muhazi.

- ***La problématique de l'urbanisation spontanée***

L'étude a montré que l'urbanisation spontanée de Kigali est causée par la grande part de ménages qui veulent construire leurs logements en ville mais qui sont exclus des modalités formelles pour s'en approprier. Confrontés aux exigences urbanistiques, ils vont construire illégalement dans les quartiers spontanés et d'autres se dirigent vers la périphérie urbaine contribuant ainsi à l'étalement urbain. Sur 360 ménages enquêtés, 204 soit 57 % ont affirmé avoir construit une maison dans la ville de Kigali ou dans sa périphérie. Seulement 41,7 % de ceux-ci avaient l'autorisation de bâtir.

Une bonne proportion des ménages est propriétaire de son logement (79,2 %). De ceux-ci, 62 % les ont acquis par voie d'auto-construction. Le besoin d'appropriation du logement et par auto-construction entraîne la mobilité des ménages entre les quartiers en se dirigeant principalement dans les quartiers spontanés et périphériques. Dans les quartiers périphériques, on recherche essentiellement les parcelles les moins chères (53,3 % des cas). Un tiers de ceux qui vont dans les quartiers spontanés recherchent aussi les parcelles les moins chères. Nous avons identifié 83 % des ménages qui ont changé de quartiers résidentiels. L'analyse de la mobilité entre les quartiers montre que l'origine est principalement un quartier spontané ou mixte alors que la destination est un quartier spontané ou périphérique. Un mouvement intense existe entre les quartiers spontanés (95 %), puis entre les quartiers spontanés et les quartiers périphériques (69 %) et mixtes (60 %). Cette destination préférée 'contribue' à l'urbanisation spontanée.

L'analyse de l'impact des dispositifs d'urbanisation sur l'occupation spontanée de l'espace met en évidence 5 éléments fondamentaux qui induisent l'illégalité urbanistique (construire en ville sans autorisation) ou qui poussent à s'installer dans les quartiers périphériques :

- Le déficit des parcelles formelles à bâtir est à la jonction d'autres facteurs. Les parcelles produites aussi bien dans le cadre des lotissements publics que privés ne satisfont pas la

demande. La concurrence foncière fait que même les zones d'habitat abordable destinées aux ménages aux revenus limités sont accaparées par les riches.

- La procédure de demande de l'autorisation de bâtir est très exigeante de sorte que certaines personnes ne s'y aventurent même pas et que d'autres rebroussement chemin en cours de processus. Soulignons que l'autorisation de bâtir est octroyée pour une parcelle viabilisée et localisée dans la zone lotie, et enregistrée par le service d'urbanisme du district.
- Compte tenu de la maison légalement acceptable et des conditions bancaires d'accès au crédit, les espoirs de construire aux normes légales sont limités pour plus de 90 % des ménages qui gagnent mensuellement moins de 500 mille Frw. Par conséquent, certains bénéficiaires de parcelles formelles produites dans le cadre du lotissement public ne sont pas parvenus, in fine, à les exploiter. De nombreux, notamment les natifs des zones viabilisées, les ont vendues et se sont dirigés dans les quartiers non structurés urbains ou périphériques.
- Les expropriations très fréquemment non avantageuses pour les expropriés exercent un effet de taille. Les faibles indemnités (non adaptées au marché courant) ne permettent pas aux 95 % des expropriés de se recaser dans les quartiers structurés. Ils s'orientent alors en majorité vers les quartiers spontanés (65 %). Ainsi, la création d'un quartier structuré occasionne la création d'autres quartiers spontanés.
- Le marché immobilier est contraignant. Sa spéculation a fait qu'en 15 ans, le prix de la parcelle dans un lotissement formel est passé de 100 mille Frw à 15 millions Frw. Il est quasi impossible d'acheter, à moins de 6 millions, une portion de terrain de dimension standard (600 m<sup>2</sup>), aussi bien dans la partie urbanisée que dans les zones non encore viabilisées. En revanche, on peut s'octroyer une petite portion de terrain de moins de 300 m<sup>2</sup> à quelque 500 mille Frw dans un quartier urbain spontané ou une parcelle standard à moins de 3 millions dans la périphérie. Si près de 70 % des maisons dans les quartiers structurés ont une valeur de plus de 50 millions Frw chacune, 50 % des maisons dans les quartiers spontanés ont un prix de moins de 10 millions Frw. Par conséquent, les gens habitent dans ces quartiers moins chers.

- ***La redistribution résidentielle des ménages par quartiers***

L'analyse de la redistribution résidentielle des habitants a été faite à partir de quatre facteurs, à savoir : le revenu du ménage, le niveau d'études du chef de ménage, son statut socio-professionnel et son lieu de naissance. L'étude conclut qu'il y a une spécialisation socio-spatiale pointée par ces indicateurs. En rapport avec le *lieu de naissance*, la spécialisation résulte de l'effet de proximité régionale : cas des ressortissants de la province du Sud dans les quartiers

périphériques comme à Runda ; du lien régional : ressortissants de la province de l'Ouest, surtout l'ex-province de Cyangugu, dans les quartiers spontanés ; du mode d'occupation de l'espace : les Rwandais nés à l'étranger rapatriés et réinstallés dans les quartiers structurés et mixtes (programme TTP). Parmi ces derniers, nombreux sont ceux qui ont les moyens pour construire et se loger dans les quartiers structurés.

Plus que le lieu de naissance, le revenu est le principal facteur qui conditionne cette spécialisation. A Kigali, le ménage s'installe là où il est capable de construire selon ses moyens financiers et en fonction des exigences urbanistiques appliquées effectivement dans ce quartier. L'analyse comparative du *revenu* mensuel moyen montre un faible revenu pour les ménages des quartiers spontanés (101.730 Frw), un revenu élevé pour les ménages des quartiers structurés (580.160 Frw) et un revenu moyen pour les ménages des quartiers mixtes (287.870 Frw) et périphériques (244.110 Frw).

Le revenu est très lié au statut socio-professionnel et au niveau d'étude. La répartition par *statut socio-professionnel* montre que les quartiers structurés et périphériques abritent en grandes proportions des employés qualifiés alors qu'on trouve essentiellement les gens qui travaillent à leur compte dans les quartiers mixtes et les ouvriers non qualifiés dans les quartiers spontanés. Selon le *niveau d'étude*, les habitants les plus instruits - niveau universitaire - se rencontrent dans les quartiers structurés et périphériques, et relativement dans les quartiers mixtes. La grande part des habitants des quartiers spontanés ont un niveau primaire ou sont carrément non instruits.

- ***La situation du cadre de vie des ménages***

Le cadre de vie a été analysé à partir des caractéristiques de l'habitat et de l'environnement du ménage. Comme pour la redistribution résidentielle des ménages, la qualité du cadre de vie des ménages diffère selon les quartiers. Elle est globalement bonne dans les quartiers structurés, moyenne dans les quartiers mixtes et périphériques, et mauvaise dans les quartiers spontanés.

Contrairement aux autres quartiers où les parcelles sont de belle dimension, environ 45 % des ménages des quartiers spontanés se confinent sur des parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup>. L'analyse des types d'habitation a montré que 38,6 % des ménages des quartiers spontanés habitent dans des maisonnettes. Pour les autres quartiers, la proportion est nulle dans les quartiers structurés, 3,6 % dans les quartiers périphériques et 10 % dans les quartiers mixtes. Aucun ménage n'habite dans une habitation ultra- moderne dans les quartiers spontanés contre 62,9 % dans les quartiers structurés, 27,5 % dans les quartiers mixtes et 26,8 % dans les quartiers périphériques.

Sur le plan environnemental, l'étude a démontré que 57,4 % des ménages des quartiers spontanés déversent les eaux usées dans la nature, 31,7 % utilisent des latrines collectives et 27,2

% jettent leurs ordures dans la nature. Ainsi, à la promiscuité résidentielle qui ne donne pas le confort de l'habitat à ces ménages, s'ajoute cet environnement précaire.

### ***Perspectives d'urbanisation durable et inclusive***

Nous avons développé dans le chapitre 8 les perspectives pour maîtriser l'urbanisation de Kigali que nous synthétisons par les points suivants :

- offrir (garantir) le logement social aux ménages pauvres ;
- réguler les prix du foncier, des matériaux de construction et les intérêts des crédits bancaires outranciers pour pouvoir construire des logements abordables ;
- produire en quantité les parcelles formelles pour anticiper l'urbanisation spontanée ;
- construire des tours résidentielles pour limiter l'étalement urbain ;
- bien gérer les expropriations : mise à jour de la loi, procédures harmonieuses, juste indemnisation et surtout penser au recasement des expropriés avant tout acte d'expropriation ;
- restructurer des quartiers spontanés en y installant des infrastructures de base pour améliorer les conditions de vie environnementale de leur habitants ;
- établir les normes urbanistiques qui s'adaptent à la capacité d'une majorité de la population ;
- renforcer les services d'urbanisme pour donner des services efficaces et gérer durablement l'aménagement urbain (mise en œuvre harmonieuse des dispositifs d'urbanisation).

### **Points forts et limites de ce travail**

Les points forts de cette recherche se résument en quatre points :

***Le cadre de l'étude*** : comme souligné dans les premières pages de ce document, cette étude comble des lacunes sur l'urbanisation de Kigali en traitant cet aspect. Elle présente globalement l'urbanisation de Kigali depuis sa fondation jusqu'en 1990. Elle va plus en détails à partir de cette année en mettant en évidence les problèmes et les impératifs d'urbanisation actuels. L'étude montre Kigali comme une ville en dynamique de changement. A voir son image et sa taille d'aujourd'hui, on constate qu'elle est déjà sortie de sa condition de petit village d'il y a 50 ans, dès ses premières années en tant que capitale. Il aurait nécessité, cependant, de mobiliser plus d'efforts pour gérer son processus d'urbanisation. Dans tous les cas de figure, il faut noter la volonté politique de développer cette ville comme pôle de croissance économique régional depuis les années 2000. Ceci est d'autant plus incontournable dans le contexte global que l'urbanisation est désormais l'un des piliers du développement du Rwanda. Dans ce processus de

modernisation de Kigali, il reste à donner la même ampleur à l'équité sociale qu'à la croissance économique.

***L'approche interdisciplinaire*** : à travers une analyse transversale, cette étude se situe à la jonction de trois champs multidimensionnels, à savoir : « population », « urbanisation » et « développement ». En effet, les transformations qui se produisent en ville peuvent intéresser l'urbaniste comme le géographe, l'économiste comme le sociologue, le démographe... et le développeur. C'est en position de ce dernier que nous avons abordé notre thématique dans une approche interdisciplinaire empruntant des aspects de ces autres axes scientifiques pour traiter les concepts mobilisés dans cette étude, à savoir : le processus de l'urbanisation, l'occupation et l'organisation de l'espace urbain, l'environnement urbain et le cadre de vie, le développement durable et l'urbanisation inclusive. Les mutations que subit la ville se réalisent au niveau territorial local mais résultent de l'interaction des forces endogènes et exogènes en fonction de la dynamique du développement du monde, d'où la mobilisation de la théorie de la modernisation. Ainsi, cette recherche peut intéresser différents chercheurs de ces différentes disciplines scientifiques.

***L'aspect méthodologique*** : suite aux aspects qu'il incombait d'étudier, nous avons analysé les données empiriques collectées à l'aide de différentes techniques. L'étude géographique des quartiers a permis de constater les phénomènes d'occupation spatiale (urbanisation spontanée et formelle). Les données quantitatives et qualitatives ont permis de comprendre les facteurs (politiques, urbanistiques, stratégies des populations) qui conduisent à ce mode d'occupation de l'espace et leurs effets sur les habitants (redistribution résidentielle et cadre de vie) et les perspectives d'urbanisation. Le travail sur un terrain que nous connaissons suffisamment et sur des situations que nous avons, pendant longtemps, bien observées et même vécues, comme la construction en ville, nous a permis de mener cette étude et de reproduire la matérialité des faits en toute sérénité.

***L'importance des résultats de recherche*** : à part la contribution au développement de la recherche scientifique, les résultats de cette étude traduisent la réalité des problèmes d'urbanisation qui se reproduisent dans différents pays en développement, notamment en Afrique subsaharienne. Ils peuvent servir à différentes institutions pour la prise de décision ou pour l'orientation des politiques d'urbanisation. Pour la ville de Kigali, l'application des approches formulées dans cette thèse (chapitre 8) produirait indubitablement un changement positif en faveur de l'urbanisation durable.

Ce travail comporte néanmoins **quelques limites**. Nous avons travaillé sur un échantillon de 360 personnes réparties en 13 quartiers. Pour mieux traduire la réalité, si les moyens financiers nous l'avaient permis, il aurait été intéressant d'avoir un échantillon plus grand tout en assurant la représentativité de la population cible. Bien que nos personnes ressources aient fourni des informations enrichissantes, des entretiens avec quelques hautes autorités, comme le Maire de la ville de Kigali ou le Ministre des infrastructures, auraient permis d'obtenir d'autres informations sur les politiques et les perspectives d'urbanisation de Kigali, ou, par exemple, leur appréciation du *Kigali Conceptual Master Plan*.

### **Perspectives des recherches futures**

La ville, le processus de sa mise en place et les phénomènes et activités variés qui s'y produisent constituent un axe de recherche multidimensionnelle. Ainsi en est l'urbanisation de Kigali. Nous pouvons évoquer à titre non exhaustif différentes thématiques relatives à cette urbanisation :

- Quel sera l'avenir des natifs de Kigali qui sont régulièrement bousculés par l'extension urbaine ?
- En complémentarité des difficultés d'accès au logement pour les ménages pauvres, quel est leur mode de (sur) vie socio-économique dans la Kigali moderne ?
- Quel est l'impact de l'extension urbaine sur l'environnement physique ?
- Quelles sont les conséquences de la périurbanisation sur l'utilisation rationnelle de l'espace ?
- Quel risque de carence alimentaire suite à la disparition progressive de l'agriculture périurbaine ?
- Quelles sont des externalités socio-économiques de l'extension démesurée de la ville sur les ménages périurbains ?
- Face à l'exode rural, qu'en est-il des migrations villes-campagnes ?
- Quel est l'impact sanitaire de l'environnement précaire dans les quartiers spontanés ?

## Liste des annexes

### Annexe 1. Les quartiers créés à partir de 1990 à 2012

N° / district Nyarugenge	Non du Quartier	Secteur Actuel	Année de création	Localisation à sa création	Catégorie
1	Kamenge	Kimisagara	1994	Urbain	Spontané
2	Karama	Kigali	2005	Périphérique	Spontané
3	Kiruhura	Kigali	1996	Périphérique	Spontané
4	Kove	Kimisagara	1998	Urbain	Spontané
5	Muganza	Kimisagara	1994	Urbain	Spontané
6	Nzove	Kanyinya	2005	Périphérique	Spontané
7	Rugarama-Akumunigo	Nyamirambo	2001	Périphérique	Spontané
8	Rwarutabura	Nyamirambo	1998	Urbain	Spontané
9	Yanze	Kanyinya	2000	Périphérique	Spontané
<b>Gasabo</b>					
10	Amakawa	Jabana	2008	Urbain	Structuré
11	Batsinda	Kinyinya	2007	Urbain	Structuré
12	Bibare	Kimironko	1990	Urbain	Structuré
13	Birembo	Bumbogo	2002	Périphérique	Spontané
14	Estate 2020 Gacuriro	Kinyinya	2003	Urbain	Structuré
15	Gacuriro	Kinyinya	2000	Urbain	Structuré
16	Gasanze	Nduba	2008	Urbain	Spontané
17	Gasave-Byimana	Gisozi	2005	Urbain	Structuré
18	Gashyushya	Jali	2007	Urbain	Mixte
19	Gasogi	Ndera	1998	Périphérique	Spontané
20	Gishushu	Remera	1990	Urbain	Structuré
21	Hillside Estate Kabuga	Rusororo	2008	Urbain	Structuré
22	Ihuriro	Jabana	1995	Périphérique	Spontané
23	Juru	Kimihurura	2006	Urbain	Structuré
24	Kabizoza	Jali	2009	Urbain	Structuré
25	Kagara	Remera	2000	Urbain	Structuré
26	Budurira-Kanyinya	Gisozi	2008	Urbain	Spontané
27	Kibagabaga	Kimironko	2000	Urbain	Structuré
28	Kibenga	Ndera	1994	Périphérique	Mixte
29	Kibiraro	Remera	1996	Urbain	Spontané
30	Kimironko	Kimironko	1996	Urbain	Mixte
31	Kinunga	Ndera	1994	Périphérique	Mixte
32	Masizi	Bumbogo	2001	Périphérique	Spontané
33	Masoro	Ndera	2000	Périphérique	Spontané
34	Nyabisindu	Remera	2000	Urbain	Spontané
35	Nyacyonga	Jabana	1995	Périphérique	Spontané
36	Nyagasozi	Gatsata	2009	Urbain	Mixte
37	Nyagatovu	Kimironko	1996	Urbain	Spontané
38	Nyakariba	Gisozi	2005	Urbain	Spontané
39	Nyarutarama	Remera	1996	Urbain	Structuré
40	Taba	Kimihurura	2003	Urbain	Structuré
41	Zindiro	Bumbogo	2001	Périphérique	Mixte



<b>Kicukiro</b>					
42	Busanza	Kanombe	2005	Urbain	Spontané
43	Kagarama	Kagarama	1996	Urbain	Structuré
44	Kagunga Estate	Gikondo	2000	Urbain	Structuré
45	Kigarama-Nyarurama	Kigarama	2000	Urbain	Structuré
46	Murambi	Gatenga	1992	Urbain	Spontané
47	Muyange	Kagarama	2000	Périphérique	Spontané
48	Niboye	Niboye	2000	Urbain	Structuré
49	Nyacyonga	Gahanga/Kagarama	2000	Périphérique	Spontané
50	Nyakagunga	Masaka	1997	Périphérique	Mixte
51	Nyanza	Gatenga	2004	Urbain	Spontané
52	Nyarugunga	Nyarugunga	2003	Urbain	Mixte
53	Real Estate Masaka	Masaka	2009	Urbain	Structuré
54	Rubilizi	Kanombe	1998	Périphérique	Mixte
55	Samuduha	Kanombe	1998	Périphérique	Mixte
<b>Quartiers périphériques actuels</b>					
<b>No</b>	<b>Quartier</b>	<b>Secteur</b>	<b>Année</b>	<b>District</b>	<b>Province</b>
56	Karumuna	Ntarama	2009	Bugesera	Est
57	Kajevuba	Ntarabana	2007	Rulindo	Nord
58	Muyumbu	Muyumbu	2007	Rwamagana	Est
59	Runda	Runda	2007	Kamonyi	Sud
60	Nyagasambu	Fumbwe	2009	Rwamagana	Est

## Annexe 2. Grille de description du quartier

N° de l'enquête (Ne pas remplir)									
Nom de l'enquêteur									
Date de l'enquête									
<b>1. Nom du quartier</b>					<b>2. Période de création</b>				
Période : avant 1994, 1995-2000 : réinstallation des rapatriés, 2000-2005 : après l'extension de la ville à 314 km <sup>2</sup> , 2005 à présent : près l'extension urbaine à 730 km <sup>2</sup> .									
<b>2. Description sur son occupation :</b>									
Processus d'expropriation, destination des anciens occupants, origine de nouveaux occupants, mode d'aménagement (individuel ou public) et d'occupation de l'espace (spontanée ou formelle).									
<b>3. Localisation</b>		District	Secteur	Cellule	Village	Urbain	Périphérique		
<b>4. Etat du site : topographie</b>		pente forte		Plane	bas fond	inondable			
<b>5. Standing</b>									
Description sommaire :									
Haut									
Moyen									
Bas									
Très bas									
Extrêmement bas									
Selon la taille de la parcelle : haut standing (700 à 1500 m <sup>2</sup> ), moyen standing (500 à 700 m <sup>2</sup> ), bas standing (300 à 500 m <sup>2</sup> ) ; très bas standing (100 à 300 m <sup>2</sup> ) extrêmement bas standing inférieur à 100 m <sup>2</sup> .									
<b>6. Bâtiment</b>		<b>Étage (%)</b>	<b>cadastre (%)</b>	<b>Maison simple (%)</b>		<b>Cabane (%)</b>			
<b>7. Matériaux de construction</b>		<b>Dur</b>	<b>Non dur</b>	<b>Récupération</b>		<b>Toiture</b>			
Prédominance de matériaux de construction : Dur (Blocs ciments, briques cuites, Ruliba), Non dur (briques adobes), matériaux de récupération, toiture (tôle ondulée dure, tôle ondulée non dure, tuiles) ;									
<b>8. La Voirie : Type et état</b>		voie carrossable bitumée	voie carrossable en terre battue	piste		sentier piétonnier			
		<b>Description sommaire :</b>							
<b>9. Présence des équipements collectifs</b>									
<b>Equipements de santé</b>		<b>Cliniques</b>		<b>Dispensaires</b>		<b>Centres de santé</b>		<b>Hôpitaux</b>	
		Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public
Nombre									
<b>Equipements scolaires (Ecoles)</b>		<b>Maternelle</b>		<b>Primaire</b>		<b>Secondaire</b>		<b>Supérieur</b>	
		Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public	Privé	Public
Nombre									
<b>10. Raccordement à l'eau potable</b>		<b>Description sommaire</b>							
Très haut 75-100									

Haut 50-75		
Moyen 25-50		
Bas 0-25		
<b>11. Raccordement à l'électricité</b>	<b>x</b>	<b>Description sommaire</b>
Très haut 75-100		
Haut 50-75		
Moyen 25-50		
Bas 0-25		
<b>12. Densité d'occupation résidentielle</b>	<b>x</b>	<b>Description sommaire</b>
Promiscuité		
Forte		
Moyenne		
Faible		

### Annexe 3 : Protocole d'entretien qualitatif

#### Identification du répondant

Nom :            Quartier :            Village :            Cellule :            Secteur :            District :

#### Question sur la modernisation de Kigali

1. Constatez-vous que la ville de Kigali se modernise ?
2. *Si oui* par quoi constatez-vous cette modernisation ?
3. Quels sont les facteurs qui sont à la base de cette modernisation ?
4. Comment jugez-vous la contribution de ceci à cette modernisation :
  - les exigences urbanistiques pour s'installer dans la ville de Kigali ?
  - l'établissement des plans d'urbanisme ?
  - le rôle des investisseurs immobiliers ?
5. Quelles sont les contraintes et les opportunités de la modernisation de Kigali ?
6. Vous est-il facile de vous intégrer dans cette ville qui se modernise ?

#### Impact des exigences urbanistiques

7. Comment jugez-vous les exigences de construire dans la ville de Kigali ?
  - Influencent-elles le choix du quartier de résidence ?
8. Avez-vous construit une maison dans la ville de Kigali ?
 

**Si non**, auriez-vous souhaité construire en ville ?

  - Qu'est-ce qui vous bloque dans ce projet ?
  - **Si oui** aviez-vous l'autorisation de bâtir ?
  - Quels avantages de construire avec autorisation ?
  - Si sans autorisation pourquoi avoir construit sans autorisation ?
9. D'après vous, pour quelles raisons les gens construisent-ils sans autorisation ?
10. Par quelles stratégies les gens parviennent-ils à construire sans autorisation ?
11. D'après vous, pourquoi les gens préfèrent-ils s'installer dans les périphéries urbaines ?
12. Quel est l'effet des exigences urbanistiques sur la création des quartiers spontanés et la périurbanisation ?
13. L'extension des limites urbaines a-t-elle un effet sur le processus d'urbanisation de Kigali ?
14. Comment jugez-vous les expropriations dans la ville de Kigali (procédure et effets) ?

#### Spécialisation socio-spatiale et cadre de vie

15. Constatez-vous une disparité résidentielle dans la ville de Kigali ?
  - Si oui, par quoi cela se manifeste ?            Quelle est sa cause ?
16. Commentez la situation sociodémographique et économique des populations :
 

Dans les quartiers structurés ?            Dans les quartiers spontanés ?
17. Comparez les types d'habitat dans les quartiers structurés et spontanés
18. En rapport avec l'environnement dans les quartiers, quels sont vos commentaires sur :
  - l'organisation pour et le mode de collecte des déchets ménagers,
  - le mode d'assainissement collectif et/ou individuel,
  - l'accès à l'eau potable et à l'électricité.

#### Commentaires sur certains aspects spécifiques

19. En rapport avec l'accès au foncier, quels commentaires pouvez-vous faire sur :
  - Les procédures d'enregistrement des parcelles dans la ville de Kigali,
  - L'attribution des titres fonciers,
  - Le marché foncier / des parcelles.
20. En rapport avec les démarches officielles de construction dans la ville de Kigali quels commentaires pouvez-vous faire sur :
  - Les démarches de demande et d'acquisition des permis de construction,
  - La construction irrégulière,
  - Les matériaux de construction exigés ;
21. Commentaires sur la question de logement dans la ville de Kigali ? (catégories, disponibilité et loyer).

## Annexe 4 : Modèle d'un entretien réalisé lors de l'enquête qualitative

### I. Identification du répondant

Nom : Pierre Damien

Quartier : Batsinda

Village : Batsinda

Cellule : Kagugu

Secteur : Kinyinya

District : Gasabo

Autre information : Natif et exproprié de Kiyovu

### II. Question sur la modernisation de Kigali

Q : Constatez-vous que la ville de Kigali se modernise ?

PD : Il ya eu une très grande modernisation.

**Q : Par quoi constatez-vous cette modernisation ?**

PD : Dans le temps on allait collecter du bois de chauffage de l'autre côté de la route, quartier qui était habité par des blancs. Il n'y avait pas de noirs dans ce quartier.

**Q. Comme une personne native, tu as vu beaucoup de ces quartiers se constituer ?**

PD : Effectivement, les quartiers comme dans ces zones de Kimihurura, de Remera, etc.

**Q. Quels sont les facteurs qui sont à la base de cette modernisation ?**

PD : Les lois régissant l'habitat dans la ville de Kigali seraient à la base de la modernisation de la ville de Kigali. Comme on le voit, l'Etat exige l'habitat regroupé et structuré, même si ce n'est pas encore atteint, mais c'est important. L'habitat désordonné n'est pas commode. Là où on habitait avant ce n'était pas confortable.

**Q. Comment jugez-vous la contribution de ceci à cette modernisation :**

**les exigences urbanistiques pour s'installer dans la ville de Kigali ?**

PD : Les gens ont toujours besoin de se loger. Le seul problème c'est la pauvreté. Cela résulte du manque de logement surtout que l'Etat détruit des maisons qui sont construites sans autorisation et on doit s'y habituer.

**Mais on a toujours construit en désordre depuis très longtemps ?**

PD : Oui on construisait sans toutefois avoir d'autorisation de bâtir. Voyons, c'est au régime de Habyarimana qu'on a commencé à tracer les routes et demander aux gens de construire des maisons cadastrées. Depuis lors, l'habitat désordonné a diminué son rythme.

**L'établissement des plans d'urbanisme ?**

PD : Les plans d'urbanisation aident beaucoup.

**Q. Quelles sont les contraintes et les opportunités de la modernisation de Kigali?**

PD : Les lois régissant l'urbanisation de la ville de Kigali ne sont en quelque sorte pas favorables à la population. Mais, les gens ne savent que faire et l'Etat aurait des problèmes financiers. Pour ce faire, les gens construisent les maisons selon leurs moyens et on les démolit. Ce problème persistera pendant longtemps; je ne sais pas quand on pourra le surmonter.

**Q. D'après vous, pourquoi les gens continuent-ils à construire de cette façon-là ?**

PD : Répondre à cette question n'est pas du tout facile, mais les gens ont besoin de logement. L'Etat exige d'eux de construire des maisons, lesquelles maisons dépassent la capacité de la population. Pouvoir construire la maison exigée, l'on doit être quelqu'un d'économiquement fort. C'est la raison pour laquelle certaines personnes vont habiter à la périphérie de la ville ou dans des quartiers spontanés. On ne devrait pas vivre dans ces quartiers spontanés mais les personnes à faible revenu méritent aussi une résidence!

**Q. Vous est-il facile de vous intégrer dans cette ville qui se modernise ?**

PD. L'Etat exige de construire des maisons modernes qui dépassent la capacité de la population. Pour avoir de l'argent qui puisse vous permettre de construire une maison qui remplit les exigences de la ville, on doit être quelqu'un de grand.

### III. Impact des exigences urbanistiques

#### Q. Comment jugez-vous les exigences de construire dans la ville de Kigali ?

PD : Ça demande une capacité économique. On doit avoir beaucoup d'argent.

#### Influencent-elles le choix du quartier de résidence ?

PD : Quand vous construisez une maisonnette qui ne remplit pas les normes exigées, on la détruit.

#### Pensez-vous que l'on devrait accepter cette habitation en désordre ?

PD : Mais où doivent vivre ces personnes ? C'est pourquoi il y a toujours des conflits. Je n'ai pas de réponse à cette question.

#### Avez-vous construit une maison dans la ville de Kigali ?

PD : Oui, on y avait des maisons.

#### Aviez-vous l'autorisation de bâtir ?

PD : On n'avait pas d'autorisation. On ne pouvait pas en avoir surtout que ce n'était même pas autorisé. On nous interdisait de construire dans la ville alors qu'on est né là. On n'avait pas d'autre parcelle ailleurs et nous ne savions pas quoi faire. On ne peut même pas s'attendre à une solution dans ces jours. Elle est très loin à être trouvée. Tant que le problème n'est pas résolu, les gens vont mourir instantanément. Le problème est difficile et pour l'Etat et pour la population rwandaise.

#### Par quelles stratégies les gens parviennent-ils à construire sans autorisation ?

PD : C'est là où l'on trouve la corruption. Même si l'on prétend la combattre, mais il leur sera très difficile. Des fois on donne de l'argent (corruption) pour construire, et la maison est détruite ou elle échappe belle. La corruption dans le domaine de la construction sera toujours là.

#### D'après vous, pourquoi les gens préfèrent s'installer dans les périphéries urbaines ?

PD : Les exigences pour construire dans la ville de Kigali sont très hautes. Quand vous avez de la chance de vendre votre maison, vous préférez aller à la périphérie où vous pourrez acheter une autre maison correspondant à vos moyens. Mais le problème reste toujours le même, les gens auront toujours besoin de construire. L'homme ne peut pas vivre dans l'air.

#### Vous avez été exproprié, comment jugez-vous votre expropriation ?

##### i. procédure

PD : On est venu évaluer la valeur de nos biens. On prenait la photo du propriétaire à côté de sa maison. On identifiait le matériau avec lequel la maison est construite et on estimait la valeur de la maison. Ceux qui ont accepté ont pris l'argent sous condition de ne plus s'installer dans un autre quartier spontané dans la ville de Kigali. On devrait démolir la maison sans expropriation si jamais la personne expropriée va s'installer dans un autre quartier susceptible d'être exproprié.

##### ii. avantages

PD : Il y avait deux possibilités : on pouvait donner de l'argent ou proposer la relocation. Si on préfère percevoir de l'argent on pouvait en prendre ou sinon on vous donne une maison à Batsinda. Mais certains devaient ajouter un certain montant pour totaliser le prix de la maison à Batsinda. La maison ici coûtait 3.500.000 Frw. Donc ceux dont la valeur de la maison expropriée était inférieure à cette somme ont toujours la dette envers l'Etat. Il y avait suffisamment de maisons pour toutes les personnes qui ne voulaient pas prendre de l'argent, à peu près 250 maisons.

#### Considérant votre cas particulier, est ce que vous avez gagné ou perdu ?

PD : J'ai gagné. Les maisons ici sont confortables et la place est vraiment spacieuse. Par exemple, la place que j'occupe était occupée par quatre familles. Mais si nous considérons la valeur en termes d'argent, on dirait qu'on a perdu. La valeur attribuée à nos biens était de loin inférieure à ce qu'on possédait mais on n'avait pas de choix.

#### Comment estimez-vous la perte que vous avez eue ?

PD : Si, par exemple, on m'a donné 1.500.000 Frw alors que la valeur de mes biens était de 5.000.000fr, vous voyez bien que la perte est très grande. Et d'ailleurs, il y a une somme que nous donnons chaque mois pour compléter le prix de cette maison.

**V : Où sont allés vos anciens voisins ?**

PD : Certains sont allés dans les quartiers périphériques de la ville de Kigali : certains sont à Gatsata, Rwarutabura, ....Se rencontrer, c'est vraiment de la retrouvaille.

**IV. Dualisation/sociale (ségrégation résidentielle) et cadre de vie****Constatez-vous une dualisation dans la ville de Kigali ?**

PD : La chose est évidente. Les hommes ne sont pas égaux et par conséquent ne peuvent pas avoir des habitations semblables.

**Comment trouvez-vous les conditions de vie dans Kigali ?**

PD : Voyez, la vie est compliquée, surtout l'habitat. Mais ..... il n'y a pas de problème !

**Il y a quand même moyen de gagner de l'argent !**

PD : Un peu d'argent pour survivre.

**A propos de l'hygiène quelle est la situation de :****La collecte des déchets ménagers,**

PD : Il y a des camions qui ramassent ces déchets, tout le monde paie une certaine somme.

**Le mode d'assainissement collectif et/ou individuel,**

Il n'y a pas de problème de toilette et il y a un système d'évacuation des eaux usées.

**L'accès à l'eau potable et à l'électricité**

PD : Certains ont de l'eau chez eux et d'autres n'en ont pas mais tout le quartier est raccordé à l'eau. C'est une question de moyens qui manquent pour que chacun se connecte.

**V. Commentaires sur certains aspects spécifiques****Que dites-vous à propos de l'enregistrement des parcelles ?**

PD : En quelques sortes, on se méfie des affaires d'ici. La terre nous appartient mais nous ne payons pas encore la location.

**Le marché foncier / des parcelles.**

PD : Les maisons sont beaucoup vendues. Mais le prix diffère en fonction de la taille et de l'entretien de la maison. Le prix de la maison telle qu'elle était initialement construite, sa valeur varie entre 8 et 10 millions.

**Quel est votre avis à propos des démarches de demande des permis de construction ?**

PD : Ceux qui veulent ces autorisations les obtiennent. Quant à moi, je ne les ai jamais demandées.

**Commentez la location des logements dans la ville de Kigali.**

PD : La période quand on est venu ici, le coût de loyer était très bas. On pouvait avoir une maison à 5000fr. le loyer de ces maisons-ci était estimé à 30,000fr. Pour le moment le prix a augmenté considérablement. Le prix dépend aussi de la taille et de l'entretien.

**D'après vous, que pourrait-on faire pour que tout le monde puisse habiter en ville ?**

PD : L'Etat devrait planifier des agglomérations où chacun peut trouver un logement selon ses moyens. Chaque catégorie de personnes devrait avoir sa propre agglomération. Autrement l'habitation en désordre persistera.

**V : Que suggériez-vous pour la dignité des personnes natives ?**

PD : Les natifs ne sont pas respectés. On les déplace n'importe comment. On devrait prendre soins de ces personnes et leur prêter une oreille attentive et écouter leurs demandes.

## Annexe 5 : Rapport du séminaire : « Promoting Inclusive Urbanisation in Kigali City »



Consultative workshop on “Promoting Inclusive Urbanisation in Kigali City”  
October 15<sup>th</sup>, 2014

---

### RAPPORT DU SEMINAIRE ATELIER

---

Ce rapport présente les points saillants qui ont été soulevés lors du séminaire atelier qui a été organisé dans le cadre d’une recherche aboutissant à une thèse de doctorat portant sur « *La problématique d’urbanisation spontanée face à la modernisation de la ville de Kigali* ».

- Thème de l’atelier : *Promoting Inclusive Urbanisation in Kigali City*
- Organisateur : Vincent Manirakiza
- Principale langue de communication : Anglais
- Financement : Cooperation Technique Belge (CTB)
- Lieu : University of Rwanda, College of education (UR-CE), Kigali
- Participants : 30 participants dont<sup>151</sup> :
  - 1 Membre du parlement du Rwanda
  - 1 Directeur dans le Rwanda Housing Authority
  - 1 Professionnel dans le Kigali One Stop Center
  - 3 Professionnels dans les bureaux fonciers des districts
  - 3 Secrétaires exécutifs des secteurs
  - 3 Professionnels chargés de l’habitat au niveau des secteurs
  - 3 participants à titre indépendant
  - 15 chercheurs / académiques
- Objectif du séminaire : Présentation des problèmes d’urbanisation de Kigali et discussion sur les perspectives pour une urbanisation inclusive.

#### Programme of the day / programme du jour

8 :00 – 8 :20 : Registration of participants

8 :20 – 8 :30 : Opening remarks by the Dean of School of Education, UR-CE

8 :30 – 8 :50 : First presentation :

*Kigali Modernisation Versus Informal Urbanisation. What Approaches to Promote Inclusive Urbanisation?* By Vincent Manirakiza, UR-CE.

8 :50 – 9 :10 : Second presentation :

*The perception, efforts, strategies and limitation of urban planning institutions to control the informal urbanisation challenges : Case study of Kigali city.* By Janvier Twagirimana, Kicukiro District One Stop Center (OSC).

9 :10 – 9 :30 : Third presentation :

*Human Settlement in Urban Rwanda. Strategies to Re-establish and Manage Urban Settlements.* By Leopold Uwimana, Rwanda Housing Authority.

9 :30 – 10 :10 : Questions and discussion, Moderator : Leon Mugabe

10 :10 – 10 :30 : Coffee Break

10 :30 – 11 :30 : Group discussions

---

<sup>151</sup> Nous ne mentionnons pas leurs noms pour garder leur anonymat comme ils l’ont souhaité.



11 :30 – 12 :30 : Plenary session

12 :30 – 12 : 40 : Closing remarks by Prof. Emmanuel Twarabamenye, UR-Huye Campus

12 : 40 – 1 : 00 : Issuing of transport facilitation

### **Ouverture de l'atelier par le Vice Doyen de la School of Education, UR-CE**

Le mot d'ouverture était centré sur deux aspects :

- L'importance de promouvoir la ville inclusive, une ville pour tous,
- Penser au changement du processus actuel d'urbanisation.

#### **I. Trois présentations du jour :**

##### **Première communication :**

*Kigali Modernisation Versus Informal Urbanisation. What Approaches to Promote Inclusive Urbanisation?* « La modernisation de Kigali face à l'urbanisation informelle. Quelles approches pour promouvoir l'urbanisation inclusive ? » Par Vincent Manirakiza, Chercheur et professeur à UR-CE.

Il a expliqué le concept de Modernisation et de modernisation urbaine et montré ses impacts en rapport avec le processus d'urbanisation sur le plan global et Kigali en particulier. Ses effets sont : l'occupation spontanée de l'espace, la dualisation socio-spatiale et la précarisation du cadre de vie dans les quartiers spontanés. Il a enfin proposé quatre questions à débattre pour promouvoir l'urbanisation inclusive :

1. Is informal settlement, Akajagari, in Kigali an uncontrollable issue? What are its contributing factors?
2. Why and what if Kigali urban challenges are transferred in its peripheries?
3. What are the sustainable approaches to address the urbanization challenges in Kigali and to promote inclusive urbanisation?
4. How the Government, City of Kigali, Urban inhabitants, Private sector, External actors can contribute to the promotion of inclusive urbanisation?

##### **Deuxième communication :**

*The perceptions, efforts, strategies and limitations of urban planning institutions to control the informal urbanization challenges. The case of Kigali City.* « Perception, efforts, stratégies et limites des institutions chargées de la planification urbaine pour contrôler des défis liés à l'urbanisation informelle », par l'Ingénieur Janvier Twagirimana, professionnel à Kicukiro One Stop Center (OSC).

Il a d'abord défini le concept d'urbanisation et présenté le plan d'urbanisme de la ville de Kigali. Par la suite il a évoqué les stratégies et les défis de son exécution tout en arguant que les quartiers spontanés « Akajagari » ne devraient pas être démolis mais améliorés. Leurs occupants doivent être les premiers bénéficiaires de cette rénovation.

##### **Troisième communication :**

*Human Settlement in Urban Rwanda. Strategies to Re-establish & Manage Urban Settlements.* « Les établissements humains en milieu urbain rwandais. Stratégies pour rétablir et gérer l'habitat urbain », par Léopold Uwimana, Head of Construction and Legislation, Rwanda Housing Authority (RHA).

Il a souligné en gros les questions urbaines dans les villes du Rwanda et l'utilisation des terres qui reste inappropriée et incontrôlée au Rwanda au risque de manquer d'espaces cultivables. Il a montré que le prix de la construction reste très élevé, ce qui pousse beaucoup de gens à construire d'une manière anarchique. La ville de Kigali continue à attirer les migrants ruraux et ceci amplifie encore l'urbanisation rapide et spontanée. Dans le cadre de désengorgement de la ville de Kigali, on a pensé au développement de six villes secondaires qui sont : Muhanga, Huye, Musanze, Rubavu, Nyagatare et Rusizi. Il a présenté aussi le projet (en cours) de réhabilitation des quartiers spontanés.

## **II. Contributions des participants**

Dans l'ensemble, les participants ont insisté sur **les contraintes à l'exécution** du plan d'urbanisme de Kigali « KCMP » qu'ils jugent être trop général et que les gens ne maîtrisent pas jusque-là, aussi bien les autorités que la population. Sur ce point, les différentes institutions (Rwanda Housing Authority et One Stop Centers) se renvoient la responsabilité. Les lois régissant la construction et l'expropriation ont aussi attiré l'attention de beaucoup de participants. Ils estiment que ces lois ne sont pas pratiques, équitables et consistantes.

### ***Contribution du membre du parlement***

Il s'est demandé pourquoi les personnes construisent toujours en désordre alors que les lois régissant l'utilisation du sol et la construction en ville existent depuis les années 1962 : « Pourquoi l'Akajagari persiste encore alors que le plan d'urbanisation est en place ? » Comme il le souligne, « les lois sont là, mais elles ne sont pas respectées parce qu'il n'y a pas de préalables d'exécution. Les districts ont été tenus, il y a longtemps, d'élaborer des plans d'utilisation des terres mais ils ne les ont pas jusque-là élaborés ». Les observations du député sont résumées comme suit :

- Le Rwanda Housing Authority doit actualiser les lois en identifiant leurs aspects à revoir dans l'optique de résoudre pour de bon le problème d'habitat en désordre.
- Le problème d'habitat spontané persistera toujours aussi longtemps qu'il n'y aura pas de mécanisme de suivi sur la réinstallation des expropriés.
- Chercher des mécanismes afin de faciliter les conditions d'accès aux crédits de construction et d'alléger les taux d'intérêt.
- Les procédures d'enregistrement des terres sont tellement longues et chères que les gens finissent par les ignorer.
- L'Etat doit s'impliquer ou investir dans la construction de logements abordables. Bien que l'Etat ne s'investisse plus financièrement dans ce genre d'affaires sociales (selon les régulations de la Banque mondiale et le FMI) il pourrait peut-être établir un quartier pilote.
- Les lois foncières et urbanistiques ne sont pas claires pour la population. Il faut émettre des lois non contradictoires et éventuellement les enseigner à la population dans le langage qu'elle peut comprendre parce que tout le monde n'est pas capable de comprendre le langage juridique ou légal.
- Enfin, il a invité, Mr. Vincent Manirakiza et les autres chercheurs à organiser un séminaire semblable à l'intention des parlementaires afin de les mettre au courant de la question que pose l'habitat en désordre dans la ville de Kigali et prendre des dispositifs légaux et pratiques.

### ***Contribution du professeur à UR-CE***

Pour ce professeur, avoir des lois est une chose et les respecter en est une autre. Selon lui, les lois en elles-mêmes constituent un problème quant à leur mise en application. La question d'accès au logement est cruciale dans la ville de Kigali alors qu'il n'existe pas un organe habilité à y porter une solution durable. Partant de l'exemple de plusieurs pays européens, il a suggéré la mise en place d'un ministère du logement pour s'attaquer aux problèmes qui y sont associés : provision, qualité, standards, prix et accessibilité. Cette idée a été soutenue par les autres participants qui montraient que le Rwanda Housing Authority n'a pas encore la capacité requise pour gérer les problèmes liés à l'habitat au Rwanda.

- Concernant ce problème d'habitat urbain, il est remarqué que le pauvre est abandonné à lui-même : on produit des parcelles de haut standard qui dépassent ses capacités ; on viabilise les quartiers pour les riches et le pauvre se retrouve dans des quartiers spontanés non aménagés et sans équipement de base.
- Les prix des matériaux de construction restent très élevés et sont principalement importés, notamment le ciment et le fer à béton. L'Etat devrait exonérer les taxes pour diminuer leurs coûts. Ceci augmenterait la possibilité pour plusieurs personnes de construire des maisons en dur et des logements moins chers ce qui influencerait la baisse du prix du loyer.

- Le nombre de pauvres et de ménages pauvres augmente très rapidement ; l'Etat devrait initier des stratégies pour les recaser dans les meilleurs délais. Déjà en 2006, environ 77.000 ménages n'étaient pas en mesure de construire des maisons telles qu'exigées, actuellement le besoin en logement a absolument augmenté.

***Contributions du professionnel de Kigali One Stop Center avec des interventions des professionnels des OSC des districts.***

Le professionnel de Kigali One Stop a indiqué : « cela fait plus de 5 ans que je suis dans ce service d'urbanisme mais je vous jure qu'éradiquer l'urbanisation spontanée est quelque chose de très compliqué. » Il a évoqué plusieurs problèmes qui se posent dans la ville de Kigali :

- L'augmentation de la population devrait aller de pair avec l'augmentation des logements : construction de logements à prix abordable (affordable housing).
- Il faut mettre en place une institution de recherche sur l'habitat et l'urbanisme au Rwanda - comme dans des pays développés tels les USA - qui doit s'inscrire dans le contexte local du Rwanda et qui doit analyser régulièrement le problème d'habitat et de logement.
- **L'absence d'un plan de lotissement est un défi de taille** : le *master plan* est très théorique : « Master plan ni nk'impapuro gusa ». Son exécution est compliquée. Les districts n'ont pas la capacité de l'exécuter, de même la ville de Kigali. Il faut d'abord s'attaquer aux problèmes techniques concrets avant de se lancer dans le master plan. Le grand enjeu est qu'il n'y a que le *master plan* et les plans de développement local sans plans spécifiques de lotissement : le plan d'urbanisme prévoit uniquement des routes principales. Les routes secondaires ont été oubliées alors que c'est à partir de celles-ci qu'il faut organiser l'habitat. En d'autres termes, le plan d'urbanisation ne donne pas tous les détails nécessaires à son exécution, d'où le besoin d'un plan de lotissement détaillé. Ainsi, les techniciens dans les OSC sont confrontés à cette absence de plan spécifique de lotissements à implémenter et de lois tangibles qui les protègent pour octroyer des permis de bâtir. Par conséquent, les techniciens dans les OSC de la ville et des districts éprouvent des difficultés à autoriser la construction et par conséquent à exécuter le master plan : réglementations dures difficiles à respecter.
- L'autre obstacle qui constitue un grand défi à l'exécution du plan d'urbanisme est la **loi régissant l'utilisation du foncier** qui donne plein droit d'usufruit au propriétaire. En effet, l'enregistrement des terres aurait visé uniquement la perception d'impôts fonciers en octroyant le droit d'exploitation aux propriétaires plutôt que son exploitation en faveur des projets urbains. Et bien que l'expropriation pour l'exécution du master plan soit considérée comme faite pour l'intérêt public qui doit être autorisée par l'autorité publique, il est désormais difficile pour une personne qui voudrait réaliser un projet personnel, comme un investissement immobilier, d'accéder à la terre : elle doit se conformer au prix du propriétaire et ce dernier a le droit de s'opposer à ce projet immobilier. En effet, toute personne qui possède une portion de terrain, même de forme irrégulière, pour lequel il paye l'impôt locatif annuel, se sent en droit de demander l'autorisation de bâtir et de l'exploiter selon ses moyens. Même s'il n'est pas capable de construire des maisons de standard urbain tel que prévu par le plan d'urbanisme, il n'est pas disposé à céder sa propriété en faveur de projets des grandes à l'instar des appartements à moins que les conditions qu'il impose soient remplies. Face à cette conjoncture, les OSC des districts se retrouvent embarrassés de livrer ou pas une autorisation de bâtir à un demandeur qui en a le droit mais qui démontre aussi que son projet n'est pas à la hauteur du master plan. Au bout du compte, certaines parcelles restent non exploitées et leur propriétaire cherche des stratégies pour construire sans autorisation. *Ainsi, il faudrait regrouper les petites parcelles en grandes parcelles ou procéder à l'expropriation collective pour rendre des terrains disponibles et constructibles.*
- **La publication tardive des plans détaillés des districts** : les plans publiés concernent tous les quartiers de la ville (habités ou non encore habités). Le grand enjeu est que toutes les maisons déjà construites sont, pour 2040, vouées à l'évacuation. De nombreuses sont déjà sur le tracé des routes,

ce qui suppose une réticence à une éventuelle demande de réhabilitation. Et pourtant elles ont été construites conformément aux plans de lotissement du moment. Il est plus compliqué pour celui qui n'avait pas encore construit sa parcelle qui s'est peut-être retrouvé sur le tracé de la route alors que certaines dans l'entourage sont déjà construites. Comme l'a déclaré un professionnel de l'OSC : « *Il nous est vraiment difficile de refuser une autorisation de bâtir pour une parcelle entourée déjà de maisons pour la simple raison qu'elle est à l'endroit prévu pour la route selon le master plan alors que nous ne sommes pas prêts de procéder à son expropriation pour lui permettre d'aller construire ailleurs. Donc de telles situations restent en suspens et on ne sait pas les résoudre pour l'immédiat* ».

- **Ces défis résultent d'une polémique à deux niveaux** : entre les populations et les OSC des districts d'une part et d'autre part, entre les OSC et les autorités politiques qui pensent que les plans en place suffisent pour autoriser les constructions : les propriétaires des parcelles ont le besoin et le droit d'exploiter leurs terrains et demandent les autorisations de bâtir. Les autorités ordonnent qu'ils doivent bénéficier de ces autorisations en respectant le master plan. Pour leur part, pour donner les autorisations, les techniciens doivent se référer à un plan de lotissement physique. Or celui-ci n'existe pas dans de nombreux quartiers sinon dans tous. Pourtant la loi punit sévèrement toute personne (surtout les techniciens de OSC) qui entrave l'exécution du master plan. Le problème de l'habitat est donc terriblement complexe.
- **Le défi financier pour exécuter le plan directeur** : Le master plan est irréaliste et apparemment irréalisable sur le plan financier : « *L'Etat ne peut pas rassembler des fonds en suffisance pour l'exécution du master plan même si on arrêta d'autres activités du pays. A lui seul, le quartier de Gahanga, le futur CBD (centre d'affaires) selon le master plan, coûterait pour son aménagement l'entièreté du budget national et toutes les aides extérieures du pays* » a souligné un professionnel du OSC.

#### **Contribution du représentant de RHA,**

Le plan d'urbanisme paraît comme quelque chose de fantomatique (« *Balinga* ») auquel personne ne comprend rien même les autorités à différents échelons. Pourtant, le non-respect du master plan constitue une grave infraction. A travers les médias, la population doit aussi être sensibilisée sur le master plan.

- L'exécution du plan étant tellement chère, l'implication du secteur privé est incontournable.
- Concernant l'équivoque entre les mécanismes d'exécution du master plan et les lois d'utilisation du sol, le RHA a initié un projet de révision des lois pour mettre en place un cadre juridique harmonieux en rapport avec la loi régissant la terre au Rwanda et un code de construction, « *Building code* ».
- En ce qui concerne les nouvelles stratégies en rapport avec la construction en ville, on est en train de revoir la loi d'expropriation, les mécanismes de recasement des expropriés et surtout la possibilité de les intégrer ou les pousser à prendre part au nouveau bâtiment à ériger sur place plutôt que de le chasser. Il a été constaté que l'exproprié investit les frais d'indemnisation dans d'autres activités et achète ou construit une petite maison dans les quartiers spontanés ou périphériques, ce qui amplifie l'urbanisation spontanée. Ainsi, il faut faire en sorte que l'indemnisation ne soit pas nécessairement d'une somme d'argent mais son équivalent en termes de propriété comme un appartement dans une nouvelle construction.
- Affordable housing (logements abordables) : plusieurs mécanismes :
  - ✓ L'Etat devrait allouer des subsides pour la construction de maisons dans les catégories des basses et moyennes classes. Il devrait aussi accorder des subsides ou ne pas taxer les investissements dans les appartements ou réduire leur taux d'intérêts sur les prêts bancaires investis dans la construction de maisons résidentielles.
  - ✓ L'Etat pourrait mettre en place une compagnie de construction (engineering firm) et/ou initier un projet pilote pour donner un exemple aux investisseurs.
  - ✓ Il faudrait faciliter l'accès aux crédits au logement à long terme et à faible intérêt.

- ✓ Il faudrait exonérer de taxes les matériaux de construction.
- ✓ Il faut construire des petites maisons à l'intention de la main-d'œuvre. La ville ne peut pas exister sans ouvriers. S'ils habitent loin, la main-d'œuvre sera chère et cela nécessitera aussi le développement du transport, qui deviendra effectivement cher lui aussi. A cet effet on peut prendre le modèle de l'Afrique du Sud où on construit des petits studios (deux chambrettes) le long de la route pour les ouvriers.

### ***Contribution d'un Professeur au UR-CE***

Il faut revoir le processus de développement de Kigali on remarque qu'une majorité des urbains ne s'adaptent plus à son rythme. Un conducteur de taxi a témoigné : « *la ville se développe sans nous* », ce qui laisse sous-entendre que la majorité de la population de Kigali n'est pas en mesure de satisfaire ses besoins de base et qu'elle va devoir quitter la ville. En effet, la ville se développe très rapidement et on ne sera plus en mesure de fournir et de gérer tous les services urbains de base notamment les questions d'environnement. Il faut revoir la relation ville – campagne et développer les milieux ruraux pour freiner l'exode rural : décentraliser les infrastructures et les opportunités de la ville à la campagne.

### ***Contribution du professionnel au bureau foncier du District de Kamonyi***

- Le district essaie de contrôler l'habitat spontané dans la périphérie urbaine : trois catégories de sites ont été aménagées : bas, moyen et haut standing.
- Il existe un dysfonctionnement entre le RHA et les OSC en ce qui concerne l'habitat : une absence de collaboration entre les deux institutions. En fait, le RHA est comme une institution placée au plus haut sommet et n'a pas de lien concret avec les districts.
- Certaines personnes s'imposent, compte tenu de leur statut dans la hiérarchie politique ou militaire, en voulant contourner les dispositifs mis en place pour l'exécution des plans de lotissement.
- Il faut prendre des sanctions sévères contre les constructions irrégulières, qui ne se limiteraient pas uniquement à la destruction des maisons construites mais aussi à des amendes ou un emprisonnement comme tout autre délit à l'encontre de la loi.
- Il serait important d'organiser des voyages d'étude et des séminaires pour les techniciens dans le but d'apprendre des techniques et des stratégies pour améliorer l'habitat urbain et exécuter le master plan.

Comme conclusion à ce débat, les participants au séminaire ont trouvé que le RHA devrait être doté des compétences techniques et professionnelles pour faire face aux problèmes de l'habitat et prévoir des solutions durables. Il faut promouvoir l'habitat densifié.

### **III. Discussion autour des questions suggérées par l'organisation du séminaire**

- IV. Question 1: Is informal settlement, “Akajagari” in Kigali an uncontrollable issue? What are its contributing factors? « L'habitat spontané dans la ville est-elle une problématique incontrôlable? Quels en sont les facteurs » ?**

**Eléments de réponse :** Oui. L'occupation spontanée de l'espace est un processus qui peut être géré. Les facteurs qui contribuent à l'occupation spontanée de l'espace sont :

- Les exigences urbanistiques qui sont très dures pour les personnes à faible revenu. Celles-ci sont contraintes de construire clandestinement, illégalement et en désordre. Le processus est long et coûteux depuis l'achat de la parcelle à la mutation et à l'accès à l'autorisation de bâtir.
- Le manque d'institution spécialisée (soit le ministère du logement) qui doit réguler le problème de logement ou dans la mesure du possible le RHA devrait être actif et opérationnel.
- La gestion d'Akajagali : l'insuffisance du personnel du service d'urbanisme au niveau local pour contrôler les constructions sans autorisation (inspecteurs en nombre insuffisant). Une seule

personne (agronome) au niveau du secteur ne suffit pas. Les autorités de base (village et cellule) sont impliquées mais elles sont corrompues.

- La mentalité des Rwandais de disposer chacun de sa propre maison. Même celui qui n'a pas les moyens lui permettant de se conformer aux exigences urbanistiques cherche à construire illégalement sa propre maison. Cela devient une contrainte face à l'urbanisme.
- Le secteur privé n'est pas intéressé à construire des logements publics car leur rentabilité n'est pas directe. Les investisseurs veulent récupérer leurs fonds à très court terme. Leurs maisons après construction sont très chères (ex. La RSSB qui vend les maisons au prix très élevé) et ne manquent pas d'acheteurs car la demande est forte. Ainsi, les populations à faible revenu sont exclues de ce marché immobilier légal.
- Le nombre de parcelles légalement produites et viabilisées est très limité. Ceci conduit pour la spéculation foncière (hausse des prix des parcelles viabilisées) ce qui rend ces parcelles inaccessibles à la population à faible revenu. En conséquence, cette dernière recherche des zones non favorables délaissées par l'urbanisation formelle ou alors se replie dans les périphéries. Il faut viabiliser les terrains qui ne sont pas planifiés à l'avance pour anticiper l'urbanisation spontanée : urbanisme avant urbanisation mais aussi empêcher la construction de nouveaux logements sur les terres impropres à l'urbanisation.
- Le manque d'hypothèque pour la population à faible revenu : construire est très cher, or les gens n'ont pas d'hypothèques pour avoir accès au crédit bancaire.
- L'insécurité d'emploi : étant donné que la durabilité de l'emploi n'est pas assurée, le premier besoin pour tout fonctionnaire ou travailleur est de posséder sa propre maison. Les contrats sont fréquemment résiliés à l'improviste et les réformes professionnelles qui sont récurrentes augmentent le taux de chômage et de sans-emplois. Ainsi, toute personne qui décroche un emploi cherche d'abord à s'approprier une maison. Ses moyens financiers limités la poussent dans l'illégalité.
- L'ignorance en rapport avec les exigences de l'urbanisme : beaucoup de gens ne connaissent pas les procédures et les exigences de base pour construire dans la ville de Kigali où par exemple, telle zone est allouée à telle activité. Quand ils constatent qu'ils ne remplissent pas les conditions exigées ou quand l'octroi de l'autorisation de bâtir prend du temps, ils préfèrent l'option de l'illégalité.
- Le manque de plan inclusif : on ne vise que de belles maisons chères mais on ne pense pas aux maisons abordables. La construction des maisons moins chères ne reste que théorique (dans les documents) sans exécution.
- En bref les maisons exigées dans la ville moderne demandent des coûts élevés : la parcelle, l'accès à l'autorisation de bâtir, les matériaux de construction et la main-d'œuvre ; par conséquent, la majorité des gens s'investissent dans l'habitat spontané.
- Une planification incomplète : on dispose du KCMP et des plans d'aménagement des districts mais les plans de lotissement n'existent pas.
- Un grand nombre de migrants vers Kigali dont beaucoup d'entre eux sont pauvres

**Question 2 : *Why and what if the urban challenges are transferred in peripheries.*** « Pourquoi et quels sont les enjeux si les défis urbains sont transférés dans la périphérie »?

**Eléments de réponse**

**a) Les gens préfèrent aller dans les périphéries parce que :**

- Les parcelles sont moins chères ;
- Les exigences pour construire dans les périphéries sont moins rigides ;
- Les matériaux de construction sont relativement moins chers (beaucoup sont sur place) ;
- La main-d'œuvre est moins chère ;
- On recherche un espace aéré ou un grand terrain.

### b) Défis

- Mauvaise exploitation et utilisation de la terre : gaspillage de la terre arable.
- Réduction de la terre cultivable : risque que tout le Rwanda soit réduit en espaces d'habitation (pays dortoir), risque de famine, déséquilibre social et conflits.
- Perpétuité de l'extension urbaine par une urbanisation spontanée dont les effets sont :
  - Un processus continu d'améliorer/réhabiliter les quartiers spontanés lequel coûte cher à l'Etat.
  - Une ville étendue par « *utujagari* » et qui ne sera jamais moderne !

**Question 3 : What are the sustainable approaches to address the urbanization challenges in Kigali to promote Inclusive Urbanisation?** « Comment limiter l'urbanisation spontanée et promouvoir l'urbanisation inclusive »?

&

**Question 4 : How the Government, City of Kigali, Urban inhabitants, Private sector, External actors can contribute to the promotion of inclusive urbanisation?** « Comment le Gouvernement, la Ville de Kigali, la population urbaine, le secteur privé et les acteurs étrangers peuvent-ils contribuer à l'urbanisation inclusive de Kigali »?

- Promouvoir la construction de maisons à des prix abordables : L'Etat devrait intervenir dans la construction de maisons à bas prix et pour les faibles revenus (surtout pour les ouvriers qui sont absolument recherchés/importants dans la ville et ne pas les exclure de la ville) : lotissement de petites parcelles pour ces personnes et construction de petites maisons pour vente, location à long terme (comme le modèle de l'Afrique du Sud ou le quartier de Batsinda).
- Exonérer de taxes les matériaux de construction pour ceux qui veulent investir dans la construction de logements abordables
- Faciliter l'accès au crédit bancaire/ hypothèque : subvention de l'Etat et baisse des taux d'intérêt.
- Elaborer un plan de lotissement détaillé (physical plan) : élaboration de plans physiques jusqu'au niveau du village pour permettre l'exécution du master plan et des plans détaillés.
- Favoriser la construction en hauteur spécialement à usage résidentiel.
- Shareholding : inclure le propriétaire dans un projet d'aménagement plutôt que l'exproprier et l'envoyer n'importe où car c'est ainsi qu'il va créer un autre habitat spontané. Lui réserver une maison ou un appartement dans un complexe construit. Incapable de réutiliser les frais d'indemnisation (qui sont souvent trop faibles) il y a beaucoup de chance que l'exproprié utilise la moitié des frais d'indemnité pour la satisfaction de ses besoins urgents et qu'il investisse le reste dans l'habitat spontané. D'ailleurs le changement de zone et de milieu de vie affecte leur style de vie.
- Revoir les lois ou le cadre juridique foncier pour que les populations ne s'opposent pas aux projets de construction des complexes résidentiels.
- Encourager les investisseurs ou mettre en place des conditions favorables aux investissements dans l'habitat abordable : peu de taxes, exonération des matériaux de construction, promouvoir une expropriation qui intègre et bénéficie à l'exproprié.
- Sensibiliser les Rwandais pour qu'ils puissent comprendre que dans un système urbain chacun ne doit pas disposer de sa propre maison. Il faut promouvoir un habitat aggloméré.
- Renforcer les lois contre la construction spontanée et lutter contre la corruption : contrôle sévère des maisons avant leur construction.
- Fournir les services de base notamment l'eau, l'électricité, le gaz pour que les gens puissent vivre dans les appartements. Ceci est un préalable à la construction car sans l'eau, l'électricité, le gaz en permanence, il est quasiment impossible d'habiter des maisons en hauteur.
- Augmenter le personnel de surveillance (inspecteurs) des constructions non autorisées.
- Mettre en place un service d'assainissement adéquat.
- Favoriser la collaboration entre les différentes administrations.

- Revitaliser les comités interministériels de concertation : les actions à mener doivent être concertées.

**Clôture de l'atelier par le professeur Emmanuel Twarabamenye**

- Remerciement des participants.
- Appréciation du bien-fondé du sujet du séminaire.
- Malgré la clôture du séminaire, il reste des éléments à discuter en rapport avec le sujet.
- Pour rendre Kigali une ville inclusive, l'effort de nombreuses personnes est nécessaire.
- Les résultats de ce séminaire doivent être disséminés et devraient être pris en considération par des autorités compétentes pour résoudre cette problématique d'urbanisation spontanée.
- Il ya nécessité à poursuivre les recherches et à organiser une conférence nationale sur le thème.

Rapporteur, Léon Mugabe.

Le 20 /03/ 2015

---



## Annexe 6 : Questionnaire d'enquête quantitative

### Enquête sur la dynamique de modernisation de la ville de Kigali

#### Questionnaire destiné au chef de ménage

#### IDENTIFICATION DU QUESTIONNAIRE ET OBJET D'ENQUETE

N° du questionnaire |\_\_|\_\_|\_\_|

Nom du quartier : \_\_\_\_\_ N° de Quartier<sup>152</sup> : |\_\_|\_\_| [note de bas de page]

Village \_\_\_\_\_ Cellule \_\_\_\_\_ Secteur \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_

Nom de l'enquêteur : \_\_\_\_\_

Numéro enquêteur : |\_\_|\_\_| [annexe] Date : |\_\_|\_\_| |\_\_|\_\_| |\_1\_|\_2\_|

Nom du superviseur : \_\_\_\_\_ Date : |\_\_|\_\_| |\_\_|\_\_| |\_1\_|\_2\_|

Numéro relecteur : |\_\_|\_\_| [annexe] Date : |\_\_|\_\_| |\_\_|\_\_| |\_1\_|\_2\_|

Questionnaire totalement rempli |\_\_| Questionnaire partiellement rempli |\_\_|

Nom agent de saisie : \_\_\_\_\_

Numéro agent de saisie : |\_\_|\_\_| [annexe] Date : |\_\_|\_\_| |\_\_|\_\_| |\_1\_|\_2\_|

Nom du vérificateur de la saisie : \_\_\_\_\_

Numéro du vérificateur de la saisie : |\_\_|\_\_| [annexe] Date : |\_\_|\_\_| |\_\_|\_\_| |\_1\_|\_2\_|

Heure de début de l'entretien : \_\_\_\_\_ Heure de fin d'entretien : \_\_\_\_\_

#### INSTRUCTIONS AUX ENQUETEURS

1. Poser les questions d'une façon compréhensible ;
2. Compléter dans la case par un chiffre correspondant à la réponse ;
3. Compléter les questions soulignées
4. Introduire au préalable les 3 parties du questionnaire
5. Informer la personne avant de commencer l'enquête :

*Merci d'avoir accepté de participer à cette étude organisée par un chercheur de KIE faisant une thèse de doctorat à l'UCL en Belgique. L'étude porte sur la dynamique de modernisation de la ville de Kigali. Je vais vous poser quelques questions à ce sujet à partir de ce questionnaire. Il est important d'y répondre avec sincérité. Je confirme que ce questionnaire est anonyme et vos réponses confidentielles ne seront utilisées que pour cette recherche.*

<sup>152</sup> Les codes des quartiers : **01**.Estate 2020, **02**.Bibare, **03**.Kagarama, **04**.Batsinda, **05**.Rubilizi, **06**.Gashyushya, **07**.Murambi, **08**.Kibiraro, **09**.Rwarutabura, **10**.Karama, **11**.Gasanze, **12**.Runda, **13**.Muyumbu.

**SECTION I : CARACTERISTIQUES  
DU CHEF DE MENAGE**

**A. Caractéristiques sociodémographiques du chef de ménage**

**A.1. Identification du chef de ménage**

Prénom \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

Code No : |\_\_\_\_\_| |\_\_\_\_\_|

**A.2. Sexe**

1 Masculin 2 Féminin

**A.3. Année de naissance** |\_\_\_\_\_|

**Age** |\_\_\_\_\_|

**A.4. Province de naissance** (province actuelle)

1. Est 2. Ouest 3. Sud 4. Nord

5. Ville de Kigali

6. Etranger à préciser -----|\_\_\_\_\_|

**A.5. District de naissance** -----

--

**A.6. Nationalité**

1. Rwandaise

2. Autre à préciser -----|\_\_\_\_\_|

**A.7. Religion**

1. Catholique 2. Protestant 3.

Adventiste 4. Pentecôtiste 5. Eglise de réveil 6. Islam

7. Animiste 8. Témoins de Jéhovah

9. Autre à préciser -----|\_\_\_\_\_|

**A.8. Langues parlées** (1=oui, 2=non)

1. Kinyarwanda

2. Français

3. Anglais

4. Swahili

**A.9. Niveau d'instruction**

1. Sans instruction 2. Alphabétisation

3. Primaire 4. Formation

technique

5. Secondaire 6. Université

**A.10. Etat matrimonial**

1. Célibataire 2. Marié

monogame

3. Marié polygame 4. Divorcé

5. Séparé 6. Veuf (ve)

7. Union libre

**A.11. Vivre avec son conjoint**

1. Oui 2. Non

**A.12. Nombre total d'enfants**

**A.13. Nombre d'enfants vivant dans le logement**

**A.14. Taille du ménage** (parents, enfants et autres)

**B. Situation socio-économique et professionnelle**

**B.1. Statut d'activité économique**

1. Actif 2. Non actif

**B.2. Si Non-actif**

1. Au foyer sans occupation

2. Chômeur/ en recherche d'emploi

3. Etudiant/élève

4. Retraité/ ne travaille plus

5. Autre inactif -----|\_\_\_\_\_|

**B.3. Profession (dans quelle catégorie se trouve-il ?)**

1. Cadre Fonction Publique

2. Cadre Secteur privé, ONG

3. Agent de l'administration publique

4. Agent du secteur privé, ONG

5. Homme d'affaires 6. Commerçant

7. Petit commerçant 8. Agent de la

banque

9. Médecin 10. Professeur (univ)

11. Infirmier 12. Enseignant

13. Chauffeur 14. Motard

(moto/vélo)

15. Militaire/Policiers

16. Autre agent de sécurité

17. Agriculteur/éleveur 18. Ouvrier

19. Autre à spécifier -----|\_\_\_\_\_|

**B.4. Catégorie socioprofessionnelle**

**A. Salarie**

1. Cadre (*umuyobozi*)

2. Employé ou ouvrier qualifié

3. Employé, ouvrier non qualifié

**B. Non salarié**

4. Employeur

5. À son compte

6. Apprenti, stagiaire

7. Aide familial

**B.5. Revenu mensuel en Frw** (Salaire

mensuel + autre revenu)

**B.6. Pour ceux qui n'ont pas un travail fixe donnant un salaire mensuel :**

Revenu journalier en Frw

Estimation du revenu mensuel

**B.7. Dépenses journalières pour l'alimentation en Frw**

**B.8. Nombre de repas par jour**

1. Un repas 2. Deux repas

3. Trois repas 4. Quatre repas

**B.9. Source principale d'approvisionnement en denrées alimentaires**

1. Achat

2. Champs et/ou élevage

3. Aides variées

**B.10. Possession d'une source de revenu autre que l'activité principale**

1. Oui 2. Non

**B.11. Si oui, quel type de source de revenu autre que l'activité principale**

1. Maison en location 2.

Boutique/kiosque

3. Bar / Cabaret 4. Salon de

coiffure

5. Elevage/agriculture 6. Petit commerce

7. Autres à préciser -----|\_\_\_\_\_|

**C. Trajectoire /carrière du ménage**

**C.1. En quelle année vous êtes-vous établi à Kigali ? (*Immigrant à Kigali*)**

|\_\_\_\_\_| durée |\_\_\_\_\_|

**C.2. Quel âge aviez-vous ?** |\_\_\_\_\_|

**C.3. Pour quels motifs êtes-vous venu habiter Kigali**

1. Recherche d'emploi

2. Assignation à un poste

3. Faire du commerce

4. Faire ses études

5. Se marier

6. Des raisons de santé

7. Apprendre un métier

8. Retrouver sa famille

9. Des raisons politiques ou de sécurité

10. Autre -----|\_\_\_\_\_|

**C.4. Depuis quelle année êtes-vous installé dans ce quartier ?**

Année |\_\_\_\_\_|

**Durée (années)** |\_\_\_\_\_|

**C.5. Avez-vous habité ailleurs avant d'arriver dans ce quartier ?**

1. Oui 2. Non

**C.6. Si oui, quel est votre quartier de résidence antérieure ?** -----

**C.7. Catégorie de quartier antérieure** (à être spécifié par l'enquêteur)

1. Spontané

2. Mixte

3. Structuré

**C.8. Pourquoi avez-vous changé votre quartier de résidence ?**

**A. Raisons socio-économiques/quartier relatif au statut socio-économique**

1. Avoir ma propre maison

2. Promotion sociale/spatiale

3. Relégation sociale/spatiale

**B. Raisons démo-familiales**

4. Maison plus adaptée à la famille,

5. Recherche de proximité par rapport aux écoles, aux services, aux moyens de locomotions, etc.

**C. Exigences urbanistiques**

6. Incapacité de construire une maison telle qu'exigée dans son quartier antérieur

7. Recasement après expropriation

8. Expropriation

9. Vente de l'ancienne maison

10. Autre motif -----|\_\_\_\_\_|

**C.9. Pourquoi avez-vous choisi ce quartier ? (raison la plus principale)**

1. Parcelle moins chère

2. Maison moins chère

3. Loyer moins cher

4. Affinités familiales

5. Affinités régionales (Proximité de personnes venant de la même région)

6. Proximité par rapport au service, aux écoles, aux moyens de locomotions, etc.

7. Accès facile aux permis de construction

8. Possibilités de construire sans permission

9. Mon épanouissement/ appréciation du quartier

10. Je n'ai pas eu le choix

11. Autres raisons -----|\_\_\_\_\_|

**C.10. Occupiez-vous la même activité ailleurs avant de vous installer dans ce quartier ?**

1. Oui 2. Non

**C.11. Si non, quel type d'activités occupiez-vous ?**

1. Longue distance (transport)

2. Travail dans le nouveau quartier

**C.12. Pourquoi avez-vous changé d'activité ? (*plusieurs réponses possibles*)**

1. Longue distance (transport)

2. Travail dans le nouveau quartier

3. Proximité à mon activité actuelle   
 4. Manque de travail dans ce quartier   
 5. Pas mon activité dans ce quartier   
 6. Concurrence (plusieurs personnes faisant la même activité)   
 7. Autre à spécifier \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

\_\_\_\_\_

## SECTION II : ELÉMENTS DU CADRE DE VIE

### A. Caractéristiques de l'habitat, mode d'occupation et équipement du logement

#### A.1. Type d'habitation

1. Maison à étage  
 2. Villa luxueuse sans étage  
 3. Maison moderne modérée  
 4. Maison simple  
 5. Cabane/ maisonnette

#### A.2. Mode d'occupation de l'habitation

1. Bâtiment pour un seul ménage  
 2. Bâtiment pour plusieurs ménages (jumelé)  
 3. Plusieurs bâtiments dans une concession  
 4. Autre \_\_\_\_\_

#### A.3. Matériaux de couverture du toit

1. Tuile/ardoise industrielle 2. Tôles-tuiles  
 3. Béton 4. Tôle ondulée dure  
 5. Tôle ondulée simple  
 6. Matériaux de récupération  
 7. Autres \_\_\_\_\_

#### A.4. Matériaux pour le mur

1. Briques cuites/Ruliba 2. Blocs ciment  
 3. Béton 4. Briques adobes  
 5. Bois pisé cimenté  
 6. Bois pisé non cimenté 7. Planches  
 8. Matériaux de récupération  
 9. Autres \_\_\_\_\_

#### A.5. Matériaux pour le sol (pavement)

1. Carreaux 2. Ciment 3. Pierres  
 4. Briques cuites 5. Terre battue  
 6. Autres \_\_\_\_\_

#### A.6. Clôture de la parcelle

1. Brique cuite/Ruliba 2. Blocs ciments  
 3. En pierre 4. Briques adobes  
 5. Fils barbelés 6. Haie vive  
 7. Haie morte 8. Sans clôture

#### A.7. Statut d'occupation du logement

1. Propriétaire 2. Locataire  
 3. Location-vente 4. Logement gratuit  
 5. Logement de fonction 6. Maison familiale 7. Campement temporaire  
 8. Autre \_\_\_\_\_

#### A.8. Si propriétaire, par quel voie avez-vous eu votre maison ?

1. Auto-construction 2. Achat  
 3. Location-vente 4. Gratuitement  
 5. Autre \_\_\_\_\_

**Pourquoi avez-vous choisi cette voie?**  
 (pour 1, 2, 3,5)

\_\_\_\_\_

#### A.9. Valeur de l'habitation en Frws ?

1. Valeur de la maison (propriétaire)

2. Loyer mensuel (*locataire*) \_\_\_\_\_

#### A.10. Taille du logement (nbre pièces)

1. Pièces à usage d'habitation   
 2. Chambres à coucher

#### A.11. Taille de la parcelle (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

#### A.12. La maison principale possède-t-elle une annexe ?

1. Oui 2. Non

#### A.13. Le ménage possède-t-il ces biens ?

(1=oui 2=non)

1. Réfrigérateur/congélateur   
 2. Cuisinière/Réchaud à gaz   
 3. Poste de radio   
 4. Téléviseur   
 5. Câble ou satellite   
 6. Magnéto/DVD/chaîne stéréo   
 7. Téléphone (fixe ou mobile)   
 8. Ordinateur   
 9. Connexion internet   
 10. Climatiseur/ventilateur   
 11. Aucun

#### A.14. Le ménage possède-t-il ce moyen de transport ? (1=oui 2=non)

1. Voiture/véhicule   
 2. Moto   
 3. Vélo/moteur /moto scooter   
 4. Vélo   
 5. Aucun

### B. L'environnement du ménage

#### B.1. Mode principal d'éclairage

1. Electricité /EWSA 2. Panneau solaire  
 3. Biogaz 4. Groupe électrogène  
 5. Batterie 6. Lampe à pétrole  
 7. Lampion 8. Bougie 9. Bois  
 Autres \_\_\_\_\_

#### B.2. Mode principal de cuisson

1. Electricité 2. Gaz/biogaz  
 3. Pétrole 4. Charbon de bois  
 5. Bois de chauffe 6. Briquette/tourbe  
 7. Matériaux végétaux  
 8. Autres \_\_\_\_\_

#### B.3 Source principale d'approvisionnement en eau

1. Eau de robinet dans la maison  
 2. Eau de robinet dans la concession  
 3. Robinet public  
 4. Achat chez le voisin  
 5. Un forage  
 6. Sources aménagées  
 7. Sources non aménagées  
 8. Cours d'eau  
 9. Autre \_\_\_\_\_

#### B.4. Mode principal d'évacuation des ordures du ménage

1. Poubelle et évacuation à l'aide des services organisés publics  
 2. Poubelle et évacuation à l'aide des services organisés privés  
 3. Poubelle et évacuation par un particulier  
 4. Composte ou fumier  
 5. Incinération  
 6. Rejet dans la nature  
 7. Rejet dans les conduites d'eau/caniveau  
 8. Autres \_\_\_\_\_

#### B.5. Evacuation des eaux usées

1. Par les égouts  
 2. Puits perdus/fosses septiques  
 3. Déversement dans la nature  
 4. Station d'épuration

#### B.6. Aisance : Les WC, toilettes

1. Chasse avec fosse d'eau  
 2. Latrines/fosses perdues  
 3. Latrines collectives/chez le voisin  
 4. Dans la nature

#### B.7. Localisation des toilettes du ménage

1. Dans la maison  
 2. Dans la concession  
 3. Dans la maison et concession

#### B.8. Confort de l'habitation : jardin/espace récréatif

1. Habitation avec un grand espace/jardin  
 2. Habitation avec un petit espace/jardin  
 3. Maison entière sans espace/jardin

### C. Information sur l'accès aux services urbains : transport, santé et éducation

#### C.1. Quel type de transport pratiquez-vous le plus souvent dans vos activités/aller au travail ?

1. Marche à pied  
 2. Transport en commun (bus /taxi)  
 3. Transport privé

**C.2. Si transport en commun, avez-vous besoin d'un autre moyen de transport (moto, vélomoteur, vélo) pour arriver à la gare/arrêt de taxi/bus le plus proche ?**

1. Oui 2. Non

#### C.3. Si oui, combien payez-vous ? \_\_\_\_\_

**C.4. Si marche à pied, combien de minutes cela vous prend-il pour y arriver?** \_\_\_\_\_ minutes

#### C.5. Par quel moyen arrivez-vous aux services de santé les plus proches ?

1. Marche à pied  
*Moyen de transport*

2. Bus/minibus  
 3. Moto/vélocycleur  
 4. vélo

**C.6. Si moyen de transport, combien en Frw cela vous coûte-t-il pour y arriver (estimation aller simple) ? \_\_\_\_\_ Frw**

**C.7. Si marche à pied, combien de minutes cela vous prend-il pour y arriver?** \_\_\_\_\_ minutes

#### C.8. Par quel moyen les enfants arrivent-ils à l'école primaire et maternelle la plus proche ?

1. Marche à pied

*Moyen de transport*

2. Bus/minibus 3. moto/vélocycleur  
 4. vélo

**C.9. Si moyen de transport, combien en Frw cela vous coûte-t-il pour y arriver (estimation aller simple) ? \_\_\_\_\_ Frw**

**C.10. Si marche à pied, combien de minutes cela prend-il pour arriver?** \_\_\_\_\_ minutes

## SECTION III : MODERNISATION DE KIGALI

### A. Connaissance sur les plans d'urbanisme et leur exécution

**A.1. Avez-vous connaissance de l'existence des plans d'urbanisme de la ville de Kigali ?**

1. Oui 2. Non

**A.2. Si oui, savez-vous comment ces plans ont-ils été élaborés ?**

1. Oui 2. Non

**A.3. Participez-vous à l'élaboration du plan d'aménagement de votre quartier ?**

1. Oui 2. Non

**A.4. Si oui, vos avis sont-ils considérés ?**

1. Oui 2. Non

**A.5. Si non, savez-vous au moins de quelle manière ces plans sont élaborés ?**

1. Oui 2. Non

**A.6. Auriez-vous souhaité participer à leur élaboration ?**

1. Oui 2. Non

**A.7. Etes-vous satisfaits de la manière dont ils sont élaborés ?**

1. Oui 2. Non

**Justifiez votre réponse**

—

**A.8. Contribuez/Participez-vous aux projets d'installation/ aménagement des infrastructures dans votre quartier (électricité, eau, voirie, etc.)?**

1. Oui 2. Non

**A.9. Si oui, par quelle voie ?**

1. Travaux communautaires (Umuganda)

2. Contributions monétaires

3. Umuganda et contribution monétaire

4. Autre

**A.10. Qui organise ces projets /ces activités ?**

1. La population elle-même

2. Les autorités

3. La population et les autorités

**B. Exigences urbanistiques pour la construction**

**B.1. Connaissez-vous la procédure officielle pour construire dans Kigali?**

1. Oui 2. Non

**B.2. Avez-vous construit une maison dans la ville de Kigali ?**

1. Oui 2. Non

*Questions destinées à des personnes qui ont construit dans la ville de Kigali (s'il n'a jamais construit va au B 12)*

**B.3. Vous avez construit votre maison. Aviez-vous les permis de construction (autorisation de bâtir, contrat de location) ?**

1. Oui 2. Non

**B.4. Si oui, combien de temps cela a-t-il pris pour les avoir?**

1. Moins d'un mois 2. De 1 à 3 mois

3. De 4 à 6 mois 4. De 7 à 9 mois

5. De 10 à 12 mois 6. De 1 à 2 ans

7. Plus de 2 ans

**B.5. Si plus de trois mois pourquoi cela a-t-il autant duré ?**

1. Mauvais services du bureau foncier

2. Manque de documents exigés

3. Manque de frais demandés

4. Aucune idée

5. Autres

**B.6. Quels sont les avantages de construire avec un permis de construction ?**

1. Bâtir sans destruction ou corruption

2. Construire une maison en dur

3. Grande valeur du construit (cher)

4. Maison bancable car autorisation

5. Sécurité face à l'expropriation

*Questions destinées à des personnes qui ont construit sans permis de construction*

**B.7. Vous avez construit votre maison sans autorisation de bâtir. Pour quelle raison parmi celles-ci ? 1=Oui 2= Non**

1. Maison exigée est chère

2. Parcelles viabilisées chères

3. Manque de permis de construction

4. Possession d'une parcelle dans la zone non lotie

5. Autres à spécifier

**B.9. Y-a-t-il une autorité locale qui était au courant de votre construction?**

1. Oui 2. Non

**B.10. Avez-vous rencontré un de ces problèmes lors de la construction ? 1=Oui 2= Non**

1. Destruction de la maison par les autorités

2. Difficulté de construire selon un plan préconçu

3. Construire une maison non solide

4. Pot de vin aux autorités

5. Autre à spécifier

**B.11. Vous avez construit sans autorisation et dans un quartier non planifié, constatez-vous un de ces problèmes ? 1=oui 2=non**

1. Exposition à l'expropriation

2. Interdiction de réhabilitation

3. Insuffisance d'infrastructures

4. Difficulté d'accès aux services urbains (éducation, santé, transport, etc.)

5. Risques environnementaux

6. Insécurité dans le quartier

7. Problèmes d'hygiène

8. Autres

**B.12. Quel est votre avis à propos de ceci ?**

1. Les autorités de base contribuent à résorber les problèmes d'urbanisation spontanée?

2. Les autorités de base contribuent à l'amplification de l'urbanisation spontanée ?

3. Ne se prononce pas

**Si 1 ou 2, justifiez votre position**

—

**B.13. A votre avis, les mécanismes d'urbanisation en vigueur dans la ville de Kigali vous sont-ils favorables ?**

1. Oui 2. Non

**Justifiez votre réponse**

—

**B.14. Quel est votre avis à propos de ceci ?**

1. Les mécanismes d'urbanisation en vigueur contribuent à résorber les problèmes d'urbanisation spontanée parce qu'on n'autorise pas la construction sans autorisation.

2. Les mécanismes d'urbanisation en vigueur amplifient l'urbanisation spontanée parce qu'ils ne favorisent pas la construction pour les plus pauvres.

3. Ne se prononce pas

**Si 1 ou 2, justifiez votre position**

—

*Questions réservées uniquement aux habitants des quartiers périurbains*

**B.15. Les gens disent que des exigences urbanistiques dans la ville les poussent à aller s'installer dans la périphérie. Est-ce votre cas ?**

1. Oui 2. Non

**Justifiez votre réponse**

—

**B.16. Rencontrez-vous ces problèmes ici ? 1=Oui 2= Non**

1. Insuffisance d'infrastructures

2. Accès aux écoles pour les enfants

3. Accès aux services de santé

4. Transport pour aller au travail

5. Eloignement des amis et collègues

6. Autres à spécifier

*Questions destinées uniquement aux personnes qui ont déjà été expropriés*

**B. 17. Avez-vous déjà été exproprié?**

1. Oui 2. Non

**B.18. Si oui, par qui ?**

1. Par l'Etat/intérêt public

2. Par les privés /vente personnelle

**Si expropriation par l'Etat**

**B.19. Dans quel cadre d'intérêt public ?**

1. Construction de la route

2. Construction d'une école/hôpital

3. Construction des quartiers résidentiels

4. Construction des immeubles commerciaux

**B.20. Quel type d'indemnisation reçue ?**

1. Recasement

2. Compensation financière

3. Recasement et compensation financière

**B.21. Comment l'indemnisation a-t-elle été déterminée ?**

1. Discussion et fixation de l'indemnisation/entente

2. Fixation de l'indemnisation sans discussion

**B. 22. Quel objet d'expropriation ?**

1. Foncier seulement

2. Foncier et mises en valeur

3. Mises en valeur seulement

Si expropriation dans un cadre privé/vente

**B.23. Pour quelle raison avez-vous accepté de vendre votre propriété ?**

1. Aller construire ailleurs
2. Gagner des fonds pour d'autres investissements
3. Incapacité de construire la maison exigée
4. Imposition de l'investisseur
5. Autres \_\_\_\_\_

**B.24. Quel a été le projet réalisé sur le site après expropriation / vente ?**

1. Construction de bâtiments résidentiels
2. Construction d'un complexe commercial
3. Rien n'a été réalisé
4. Autre \_\_\_\_\_

**B.25. Type d'indemnisation reçue ?**

1. Recasement
2. Compensation financière
3. Recasement et compensation financière \_\_\_\_\_

**B.26. Comment l'indemnisation a-t-elle été déterminée ?**

1. Discussion et fixation de l'indemnisation/ entente
2. Fixation de l'indemnisation sans discussion \_\_\_\_\_

**B.27. Qu'est ce qui a été indemnisé ?**

1. Foncier seulement
2. Foncier et mises en valeur
3. Mises en valeur seulement \_\_\_\_\_

**Evaluation de l'expropriation**

**B.28. L'expropriation vous a permis de/ a provoqué :** *1= oui 2= non*

1. Acheter une autre maison dans le quartier structuré \_\_\_\_\_
2. Acheter une autre maison dans le quartier spontané \_\_\_\_\_
3. Construire dans le quartier structuré \_\_\_\_\_
4. Construire dans le quartier spontané \_\_\_\_\_
5. Aller construire dans la périphérie \_\_\_\_\_

**B.29. D'après vous, quel type d'expropriation estimez-vous être le plus avantageux ?**

1. L'expropriation par l'Etat \_\_\_\_\_
2. Expropriation par les privés \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

**B.30. D'après vous quelles sont les conséquences associées à l'expropriation ?**

**C. Appréciation de la modernisation de Kigali**

**C.1. Constatez-vous que Kigali se modernise ?**

1. Oui
2. Non \_\_\_\_\_

**C.2. Si oui, qu'est-ce qui montre cette modernisation?**

1. Nouveaux immeubles de business \_\_\_\_\_
2. Nouveaux quartiers structurés \_\_\_\_\_
3. Propreté de la ville \_\_\_\_\_
4. Développement des infrastructures \_\_\_\_\_
5. Autres indicateurs \_\_\_\_\_

**C.3. A votre avis, les éléments suivants sont-ils associés à la modernisation de Kigali ?** *1= Oui 2=Non*

1. Exclusion du pauvre/faible revenu \_\_\_\_\_
2. Augmentation du loyer \_\_\_\_\_
3. Augmentation des prix des maisons \_\_\_\_\_
4. Augmentation des prix des parcelles \_\_\_\_\_

**C.4. La modernisation cause la disparité résidentielle. Que pensez-vous de ce propos (degré d'accord) ?**

1. Tout à fait d'accord
2. D'accord
3. Neutre
4. Pas d'accord
5. Pas du tout d'accord \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

**C.5. La modernisation pousse les gens à aller habiter dans la périphérie. Que pensez-vous de ce propos ?**

1. Tout à fait d'accord
2. D'accord
3. Neutre
4. Pas d'accord
5. Pas du tout d'accord \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

**Evaluation de l'avenir dans la ville moderne**

**C.6. Comment voyez-vous votre avenir dans ce quartier ?**

1. Très prometteur
2. Prometteur
3. Incertain
4. Désespéré
5. Très désespéré \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

**C.7. Comment voyez-vous votre avenir dans la ville de Kigali en général ?**

1. Très prometteur
2. Prometteur
3. Incertain
4. Désespéré
5. Très désespéré \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

**C.8. Compte tenu de votre situation, pensez-vous sécuriser vos conditions de vie dans Kigali et y rester ?**

1. Oui
2. Non
3. Ne se prononce pas \_\_\_\_\_

**Justifiez votre réponse**

**C.9. Que souhaiteriez-vous proposer pour l'urbanisation durable de Kigali ?**

1. Ne pas détruire les vieux quartiers \_\_\_\_\_
2. Construire les logements pour les ménages à faible revenu \_\_\_\_\_
3. Développer les infrastructures \_\_\_\_\_
4. Contrôler l'exode rural \_\_\_\_\_
5. Désengorger Kigali de ses activités \_\_\_\_\_
6. Construire des appartements à des prix abordables \_\_\_\_\_
7. Autres \_\_\_\_\_

**Autres commentaires importants**

**Je vous remercie beaucoup.**

**Annexe 7 : Exemple du formulaire de destruction d'une maison construite illégalement**

<b>DEMOLISHING FORM</b>	<b>ICYEMEZO CYO GUSENYA</b>
<p>I hereby confirm that the construction of Mr/Madam..... completed Or taking place in Plot N°.....in Sector..... District.....has to be Demolished, due to some of the following reasons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructing without any building permit</li> <li>• Constructing on plot without cadastral documents or land/lease contract</li> <li>• Constructing in a reserved land for government use</li> <li>• Constructing using non-durable materials as elaborated in building regulations e.g mud bricks and tree poles</li> <li>• Constructing over public equipments, for example : water pipes and electrical cables</li> <li>• Constructing without following the approved plan from concerned authorities.</li> <li>• Exceeding the deadline after receiving the compensation for the property in the plot.</li> </ul> <p>Therefore, following that, one or more of the above reasons have not been respected, I hereby authorize demolition of the Construction /building.</p> <p>Mayor of Gasabo District <b>NYINAWAGAGA Claudine</b></p> <p><b>C.C</b> -The Minister of Local Government, Good Governance, Communal Development and Social Affairs - The Mayor of Kigali City - The Prosecutor of the prosecution at higher instance level - Station Police .....</p>	<p>Ndemeza ko inyubako ya Bwana/Madamu..... yubatswe/yubakwa mu kibanza n° ..... mu Murenge..... Akarere ..... igomba gusenywa kubera zimwe mu mpamvu zikurikira :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kubera ko nta cyangombwa afite kimuhesha uburenganzira bwo kubaka</li> <li>• Kubaka nta mpapuro z'ubutaka afite (fiche cadastrale, contrat de location.....)</li> <li>• Kubaka ku butaka bwateganirijwe ibikorwa bya Leta</li> <li>• Kubakisha ibikoresho bitemewe (rukarakara, ibiti .....</li> <li>• Kubaka hejuru y'ibikorwa bya leta nk'insinga z'Amashanyarazi n'impombo z'amazi</li> <li>• Kubaka adakurikije igishushanyo cy'inyubako yemejwe n'Ubuyobozi bubifitiye ububasha</li> <li>• Kuba igihe yahawe cyararenze nyuma yo kwakira ingurane y'imitungo iri muri icyo kibanza.</li> </ul> <p>Niyo mpamvu, kubera ko, kimwe mu bivuzwe hejuru kitubahirijwe, ndemeza ko iyo nyubako isenywa.</p> <p>Umuyobozi w'Akarere ka Gasabo <b>NYINAWAGAGA Claudine</b></p> <p><b><u>Bimenyeshejwe :</u></b> - Minisitiri w'Ubutegetsi bw'Igihugu, Imiyoborere Myiza, Amajyambere Rusange n'Imibereho Myiza y'Abaturage, - Umuyobozi w'Umujyi wa Kigali - Porokireri w'Urukiko rwisumbuye, - Sitasiyo ya Polisi.....</p>

### Annexe 8 : Analyse des revenus des ménages par quartiers à l'aide de l'ANOVA

Dans le domaine de l'ANOVA, on s'intéresse à l'hypothèse d'égalité des moyennes. Dans notre cas, on veut analyser si la moyenne de revenu mensuel est la même dans les quatre strates des quartiers : Structure ( $n_1 = 62$ ), Mixte ( $n_2 = 40$ ), Spontané ( $n_4 = 200$ ) et Périphérique ( $n_4 = 56$ ).

Nous posons deux hypothèses, soit que les moyennes sont égales ( $H_0$ ), d'une part, ou que les moyennes sont différentes ( $H_1$ ) d'autre part.

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2 = \mu_3 = \mu_4$$

$H_1$  : une des  $\mu_i$  est différente des autres

Pour tester s'il y a différence ou égalité de moyennes, on applique le test de Fischer (pour la comparaison de plus de deux moyennes).

Il y a rejet de  $H_0$  si la p-valeur est inférieure au seuil de signification (5%).

Le tableau A montre les statistiques descriptives des revenus par quartiers (les revenus sont divisés par 1000 pour alléger l'écriture).

Tableau A : Moyenne, écart type et effectif de revenu des ménages par quartiers

Statistiques	Quartiers par strates			
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique
Moyenne	580,16	287,87	101,73	244,11
Ecart type	343,78	210,86	102,13	177,30
Effectif	62	40	202	56

Tableau B : Synthèse de l'analyse de variance des revenus des ménages

Source de variation	SCE	Df	CM	F	Sig.
Entre strates des quartiers	11067202,7	3	3689067,56	102,853	0,00
Intérieur des strates	12768791,7	356	35867,392		
Total	23835994,4	359			

Le tableau B montre que la différence de moyenne de revenu observée dans le tableau A est significative car la p-valeur = 0.00 < 0.05 (la statistique de Fisher,  $F_{3,356} = 102.9$ ). Pour comprendre la source de ces différences, nous comparons les quartiers par strates deux par deux (tableau C).

Tableau C : Comparaison des moyennes de revenus des ménages prises deux à deux

Quartiers par strates	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique
Structuré	---	292,2863 <sup>***</sup>	478,4286 <sup>***</sup>	336,0542 <sup>***</sup>
Mixte	---	---	186,1423 <sup>***</sup>	43,7679 <sup>ns</sup>
Spontané	---	---	---	-142,3744 <sup>***</sup>
Périphérique	---	---	---	---

Source : Notre enquête, 2012, <sup>\*\*\*</sup> p ≤ 0,001; <sup>\*\*</sup> p ≤ 0,05; <sup>\*</sup> p ≤ 0,10 ; <sup>ns</sup> p > 0,10

## Annexe 9 : Analyse du cadre de vie et de la spécialisation socio-spatiale avec ACM

### 9.1 : Le cadre de vie

#### A. Liste des variables et modalités entrant dans l'analyse du cadre de vie

Variables	Modalités
Strate des quartiers	Structuré, mixte, spontané, périphérique
Type d'habitation	Maison ultra-moderne, maison moderne, maison simple, maisonnette
Mur	Mur en dur (blocs ciment, briques cuites), briques adobes, bois pisé
Toiture	Tuile industrielle, tôle-tuile/autoportante, tôle galvanisée
Pavement	Carrelage, ciment, terre battue
Taille de la parcelle	Moins de 100 m <sup>2</sup> , 100 à 299, 300 à 499, 500 à 700, plus de 700
Accès eau	Eau à la maison, achat ou robinet public, source aménagée
Eaux usées	Egouts, puits perdus/ fosses septiques, déversement dans la nature
Toilette	WC à chasse d'eau, latrines privées, latrines collectives
Ordures	Poubelles évacuées, fumier/compost, rejet dans la nature

#### B. Matrice de corrélation des variables

Indicateurs	Quartiers	Eau	Eaux usées	Toilette	Mur	Toiture	Pavement	Habitation	Ordures	Parcelle
Quartiers	1	0,342	0,579	0,727	0,597	0,562	0,45	0,673	0,444	0,462
Eau	0,342	1	0,48	0,461	0,399	0,399	0,372	0,463	0,354	0,447
Eaux usées	0,579	0,48	1	0,555	0,486	0,544	0,489	0,588	0,374	0,434
Toilette	0,727	0,461	0,555	1	0,58	0,544	0,485	0,643	0,498	0,506
Mur	0,597	0,399	0,486	0,58	1	0,774	0,583	0,795	0,369	0,514
Toiture	0,562	0,399	0,544	0,544	0,774	1	0,558	0,764	0,332	0,493
Pavement	0,45	0,372	0,489	0,485	0,583	0,558	1	0,667	0,306	0,348
Habitation	0,673	0,463	0,588	0,643	0,795	0,764	0,667	1	0,437	0,6
Ordures	0,444	0,354	0,374	0,498	0,369	0,332	0,306	0,437	1	0,274
Parcelle	0,462	0,447	0,434	0,506	0,514	0,493	0,348	0,6	0,274	1

La matrice de corrélation ci-dessus montre une association des variables deux à deux. Cette association peut être négative ou positive (+ ou -). Elle peut être aussi forte ou faible (plus une corrélation est proche de + ou - 1, plus elle est forte). Dans notre cas, une corrélation de + ou - 0,7 est considérée comme forte. Les corrélations fortes sont : habitation et toiture (0,766), mur et toiture (0,773), habitation et pavement (0,671), mur et habitation(0,794), strates des quartiers et habitation (0,666), strates des quartiers et toilette (0,73).



## C. Dimensions choisies (cadre de vie)

Indicateurs	Dimension	
	1	2
Strate des quartiers	0,624	0,452
Eau	0,374	0,009
Eaux usées	0,546	0,375
Mur	0,692	0,028
Toilette	0,663	0,394
Pavement	0,501	0,104
Habitation	0,811	0,398
Ordures	0,318	0,219
Parcelle	0,458	0,335
% de la Variance	56,367	25,481

Les deux dimensions représentent les données à 80 % ( $56,367 + 25,481 = 81,848$ ).

## 9.2. La spécialisation socio-spatiale

## A. Liste des variables et modalités entrant dans l'analyse de la spécialisation socio-spatiale

Variables	Modalités
Catégorie de revenu	> 500.000, 300.001-500.000, 100.001-300.000, 100.000 ou moins
Catégorie socio-professionnelle	Employé qualifié, employé non qualifié, travail à son compte, non actif/sans emploi
Niveau d'étude	Non instruit, primaire, secondaire, université
Lieu de naissance	Province de l'Est, de l'Ouest, du Sud, du Nord, Ville de Kigali, Etranger
Strate des quartiers	Quartiers structurés, mixtes, spontanés, périphériques

## B. Matrice de corrélation des variables (spécialisation socio-spatiale)

Indicateur	Catégorie de revenu	Catégorie socio-prof.	Niveau d'étude	Lieu de naissance	Strate des quartiers
Catégorie de revenu	1	0,458	0,659	0,282	0,658
Catégorie socio-professionnelle	0,458	1	0,603	0,245	0,35
Niveau d'étude	0,659	0,603	1	0,262	0,585
Lieu de naissance	0,282	0,245	0,262	1	0,268
Strate des quartiers	0,658	0,35	0,585	0,268	1

## C. Dimensions choisies (spécialisation socio-spatiale)

Indicateurs	Dimension	
	1	2
Catégorie de revenu	0,722	0,605
Catégorie socio-professionnelle	0,51	0,087
Niveau d'études	0,747	0,232
Lieu de naissance	0,219	0,239
Strate des quartiers	0,625	0,417
% of Variance	56,449	31,594

**Annexe 10 : Tableaux supplémentaires**

Annexe10. 1 : Proportion (%) des ménages qui ont construit en ville/ périphérie

Catégorie	Quartiers par strates				Ensemble
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique	
Oui	43,5	55,0	54,0	82,1	56,7
Non	56,5	45,0	46,0	17,9	43,3
Total	100	100	100	100	100
Effectif	62	40	202	56	360

Annexe10. 2 : Proportion (%) des ménages qui ont construit avec ou sans autorisation

Possession de l'autorisation de bâtir	Strate des quartiers				Ensemble
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique	
Oui	100,0	63,6	12,8	65,2	41,7
Non	0,0	27,3	70,6	10,9	43,1
N'était pas nécessaire	0,0	9,1	16,5	23,9	15,2
Total	100	100	100	100	100
Effectif	27	22	109	46	204

Annexe10. 3 : Durée de résidence dans le quartier

Durée de résidence	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Moins de 5 ans	71,0	42,5	42,1	71,4	51,7	46,953** *
5 - 9 ans	21,0	35,0	23,8	8,9	22,2	
10 - 14 ans	6,5	7,5	17,8	3,6	12,5	
15 - 20 ans	0,0	7,5	2,5	0,0	2,2	
Plus de 20 ans	1,6	7,5	13,9	16,1	11,4	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

Annexe10. 4 : Statut d'occupation du logement

Statut d'occupation des unités d'habitation	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Propriétaire	83,9	70,0	74,3	98,2	79,2	18,140***
Locataire	16,1	30,0	25,7	1,8	20,8	
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

## Annexe10. 5 : Voie d'appropriation du logement

Voie d'acquisition	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Auto-construction	36,5	78,6	60,7	80,0	61,8	60,457***
Achat	46,2	21,4	36,0	12,7	31,9	
Location-vente	15,4	0,0	0,0	0,0	2,8	
Gratuit	1,9	0,0	3,3	7,3	3,5	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	52	28	150	55	285	

\*\*\* p ≤ 0,001

## Annexe10. 6 : Valeur marchande de la maison

Valeur de la maison en Frw	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Moins de 10 millions	19,2	1,7	50,7	14,5	34,0	159,047* **
10 à 19 millions	5,8	28,6	30,0	23,6	24,2	
20 à 29 millions	0,0	25,0	10,7	29,1	13,7	
30 à 39 millions	3,8	3,6	6,0	10,9	6,3	
40 à 49 millions	1,9	3,6	2,0	5,5	2,8	
50 millions et plus	69,2	28,6	0,7	16,4	18,9	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

## Annexe10. 7 : Avis sur la rigueur des mécanismes d'urbanisation

Point de vue	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Rigoureux	37,1	30,0	63,4	42,9	51,9	34,972** *
Non rigoureux	62,9	65,0	36,6	53,6	46,9	
Ne se prononce pas	0,0	5,0	0,0	3,6	1,1	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

## Annexe10. 8 : Niveau de stabilité dans son quartier résidentiel

Point de vue	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Très stable	61,3	10,0	4,5	32,1	19,2	144,531* **
Stable	21,0	32,5	20,8	46,4	26,1	
Incertain	8,1	30,0	38,6	12,5	28,3	
Instable	9,7	17,5	29,7	8,9	21,7	
Très instable	0,0	10,0	6,4	0,0	4,7	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

## Annexe10. 9 : Avis sur l'avenir dans la ville de Kigali

Point de vue	Quartiers par strates			Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané		
Très prometteur	43,5	12,5	1,5	11,5	115,577 7***
Prometteur	35,5	35,0	15,3	22,0	
Incertain	9,7	30,0	42,1	33,9	
Désespéré	11,3	15,0	30,2	24,3	
Très désespéré	0,0	7,5	10,9	8,2	
Total	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	304	

\*\*\* p ≤ 0,001

## Annexe10. 10 : Avis sur la contribution des mécanismes urbanistiques à la périurbanisation

Point de vue	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Tout à fait d'accord	72,6	30,0	63,4	51,8	59,4	35,954***
D'accord	24,2	50,0	29,2	42,9	32,8	
Neutre	0,0	5,0	4,0	1,8	3,1	
Pas d'accord	1,6	15,0	3,5	3,6	4,4	
Pas du tout d'accord	1,6	0,0	0,0	0,0	0,3	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

## Annexe10. 11 : Proportion (%) des résidents des quartiers par profession et par strates

Profession	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Fonctionnaire (public/privé)	29,0	22,5	4,5	41,1	16,4	228,236***
Homme d'affaires/ Commerçant	38,7	22,5	4,0	5,4	12,3	
Petit commerçant	3,2	12,5	20,3	5,4	14,2	
Agent de la banque	1,6	0,0	0,0	0,0	0,3	
Médecin	3,2	0,0	0,0	3,6	1,1	
Professeur d'Université	1,6	0,0	1,0	0,0	0,8	
Infirmier	0,0	2,5	1,0	5,4	1,7	
Enseignant	0,0	7,5	3,0	0,0	2,5	
Chauffeurs/motards	0,0	5,0	9,4	8,9	7,2	
Militaire/ Policier	9,7	0,0	0,0	3,6	2,2	
Autre agent de sécurité	0,0	0,0	2,0	0,0	1,1	
Agriculteur/ Eleveur	0,0	5,0	5,9	17,9	6,7	
Ouvrier	11,3	20,0	44,1	8,9	30,3	
Autres non définis	1,6	2,5	5,0	0,0	3,3	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

Annexe10. 12 : Population rurale et urbaine du Rwanda par province et par district (2012)

Provinces et Districts	Taille de la population			Pourcentage	
	Urbaine	Rurale	Total	Urbaine	Rurale
<i>Ville de Kigali</i>	859.332	273.354	1.132.686	75,9	24,1
Gasabo	365.371	164.190	529.561	69,0	31,0
Kicukiro	279.941	38.623	318.564	87,9	12,1
Nyarugenge	214.020	70.541	284.561	75,2	24,8
<i>Province du Sud</i>	229.766	2.360.209	2.589.975	8,9	91,1
Gisagara	5.011	317.495	322.506	1,6	98,4
Huye	52.768	275.630	328.398	16,1	83,9
Kamonyi	39.035	301.466	340.501	11,5	88,5
Muhanga	50.608	268.533	319.141	15,9	84,1
Nyamagabe	24.946	316.545	341.491	7,3	92,7
Nyanza	25.417	298.302	323.719	7,9	92,1
Nyaruguru	5.922	288.412	294.334	2,0	98,0
Ruhango	26.059	293.826	319.885	8,1	91,9
<i>Province de l'Ouest</i>	301.312	2.169.927	2.471.239	12,2	87,8
Karongi	22.756	309.052	331.808	6,9	93,1
Ngororero	12.245	321.468	333.713	3,7	96,3
Nyabihu	40.673	254.067	294.740	13,8	86,2
Nyamasheke	6.137	375.667	381.804	1,6	98,4
Rubavu	149.209	254.453	403.662	37,0	63,0
Rusizi	63.258	337.600	400.858	15,8	84,2
Rutsiro	7.034	317.620	324.654	2,2	97,8
<i>Province du Nord</i>	160.808	1.565.562	1.726.370	9,3	90,7
Burera	6.205	330.377	336.582	1,8	98,2
Gakenke	9.347	328.887	338.234	2,8	97,2
Gicumbi	34.544	361.062	395.606	8,7	91,3
Musanze	102.082	266.185	368.267	27,7	72,3
Rulindo	8.630	279.051	287.681	3,0	97,0
<i>Province de l'Est</i>	186.466	2.409.237	2.595.703	7,2	92,8
Bugesera	28.786	333.128	361.914	8,0	92,0
Gatsibo	23.914	409.106	433.020	5,5	94,5
Kayonza	34.008	310.149	344.157	9,9	90,1
Kirehe	10.083	330.285	340.368	3,0	97,0
Ngoma	15.236	321.692	336.928	4,5	95,5
Nyagatare	47.480	418.375	465.855	10,2	89,8
Rwamagana	26.959	286.502	313.461	8,6	91,4
Rwanda	1.737.684	8.778.289	10.515.973	16,5	83,5

Source : MINECOFIN, 2012

Annexe10. 13 : Proportions (%) des quartiers par revenu

Revenu	Quartiers par strates				Ensemble	$\chi^2$
	Structuré	Mixte	Spontané	Périphérique		
Moins de 50.000	0,0	5,0	23,8	7,1	15,0	214,572** *
50.000 - 100.000	8,1	12,5	45,5	21,4	31,7	
100.001 - 200.000	6,5	32,5	16,8	28,6	18,6	
200.001 - 300.000	8,1	17,5	10,4	10,7	10,8	
300.001 - 400.000	16,1	7,5	1,5	19,6	7,5	
400.001 - 500.000	19,4	17,5	1,0	7,1	6,9	
500.001 - 1.000.000	33,9	7,5	1,0	5,4	8,1	
Plus de 1.000.000	8,1	0,0	0,0	0,0	1,4	
Total	100	100	100	100	100	
Effectif	62	40	202	56	360	

\*\*\* p ≤ 0,001

Annexe10. 14 : Constatation des indicateurs de renouveau urbain par les habitants selon les quartiers

Quartiers par strate	Indicateur de renouveau urbain	Effectif		Pourcentage		P
		Oui	Non	Oui	Non	
Quartiers structurés (n=62)	Nouveaux immeubles d'affaires	43	19	69	31	0,003
	Nouveaux quartiers structurés	42	20	68	32	0,007
	Propreté de la ville	40	22	65	35	0,030
	Infrastructures de base	39	23	63	37	0,056
	Autre indicateur	3	59	5	95	0,000
Quartiers mixtes (n=38)	Nouveaux immeubles d'affaires	21	17	55	45	0,627
	Nouveaux quartiers structurés	22	16	58	42	0,418
	Propreté de la ville	19	19	50	50	1,000
	Infrastructures de base	20	18	53	47	0,871
	Autre indicateur	1	37	3	97	0,000
Quartiers spontanés (n=202)	Nouveaux immeubles d'affaires	78	124	39	61	0,001
	Nouveaux quartiers structurés	103	99	51	49	0,833
	Propreté de la ville	98	104	49	51	0,725
	Infrastructures de base	160	42	79	21	0,000
	Autre indicateur	4	198	2	98	0,000
Quartiers périphériques (n=56)	Nouveaux immeubles d'affaires	29	27	52	48	0,894
	Nouveaux quartiers structurés	32	24	57	43	0,350
	Propreté de la ville	36	20	64	36	0,044
	Infrastructures de base	41	15	73	27	0,001
	Autre indicateur	3	53	5	95	0,000

## Annexe10. 15 : Personnes ressources pour la collecte des données qualitatives

Technique de recherche	Caractéristiques / fonction des participants	Effectif
Entretiens individuels	Habitants des 13 quartiers d'enquête quantitative	13
	Professeur à l'Université du Rwanda (UR-CE)	1
	Responsable au « Real Estate Department », RSSB	1
	Ancien cadre au MINITRAPE	1
	Agent dans l'administration publique	1
Entretiens collectifs	Commissionnaires	6
	Agents de développement au niveau des cellules	5
	Natifs de Kigali	5
Atelier de recherche	Membre du parlement du Rwanda	1
	Directeur, Rwanda Housing Authority	1
	Professionnel, Kigali One Stop Center	1
	Professionnels, bureaux fonciers des districts	3
	Secrétaires Exécutifs des secteurs	3
	Professionnels, habitat au niveau des secteurs	3
	Résidents de Kigali (acteurs non institutionnels)	3
	Chercheurs / académiques	15
<b>Total</b>		<b>63</b>

## Bibliographie

- ACHR (Asian Coalition for Housing Rights). (2007). Huit villes asiatiques face à la pauvreté urbaine, in L. Delcourt (éd.). *Explosion urbaine et mondialisation. Points de vue du Sud* (pp. 85-123). vol.14-2007/2, Louvain-la-Neuve/ Paris : Centre Tricontinental / Editions Syllepse.
- Albarelo, L. (2007). *Apprendre à chercher. L'acteur social et la recherche scientifique*, 3<sup>e</sup> ed. Bruxelles : De Boeck.
- Ansoms, A. (2009). Re-engineering rural society : the visions and ambitions of the Rwandan elite. *African Affairs*. 108/431,289–309.
- Antoni, J-P. (2009). *Lexique de la ville*. Paris : Ellipses.
- Apparicio, P. (2000). Les indices de ségrégation résidentielle : un outil intégré dans un système d'information géographique. *Cybergeo : European Journal of Geography* En ligne, [http : //cybergeo.revues.org/12063](http://cybergeo.revues.org/12063) ; DOI : 10.4000/cybergeo.12063. Consulté le 04 mai 2015.
- Archer, B. & Drouet, D. (1994). *La ville et l'environnement. 21 expériences à travers le monde*. Paris : Polytechnica.
- Azoulay, G. (2002). *Les théories du développement. Du rattrapage des retards à l'explosion des inégalités*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes (PUR).
- Badcock, B. (2002). *Making Sense of Cities*. London : Arnold.
- Bahri, A., Eggerickx, T., & Sanderson, J.-P. (2010). Transformation des ménages et ségrégation sociale de l'espace. Une analyse de la précarisation des parcours résidentiels en Belgique (1991-2005). In B. Masquelier et T. Eggerickx (Dir.), *Dynamique de pauvretés et vulnérabilité en démographie et en sciences sociales : Actes de la Chaire Quételet 2007* (pp.189 – 221). Louvain-la-Neuve : Presses Universitaires de Louvain.
- Bairoch, P. (1977). *Taille des villes, conditions de vie et développement économique*. Paris : EHESS.
- Bairoch, P. (1996). Cinq millénaires de croissance urbaine. In I. Sachs (Dir.), *Quelles villes, pour quel développement ?* (pp.17-60), Paris, PUF.
- Bajoit G. (1997). Pourquoi les richesses du monde sont-elles si inégalement réparties ? Théories sociologiques du développement et repenser le développement, *Revue Antipodes*, (n<sup>o</sup> spécial), *Le Développement*, ITECO, série « outils pédagogiques », réédition d'octobre 1997.
- Barbault, R., Cornet, A., Jouzel, J., Mégie, G., Sachs, I. & Weber, J. (2002). *Johannesburg. Sommet mondial du développement durable. Quels enjeux ? Quelle contribution des scientifiques ?* Paris : ADPF.
- Barrios, S., Bertinelli, L. & Strobl, E. (2006). Climatic change and rural urban migration : The case of sub-Saharan Africa. *Journal of Urban Economics*, pp. 357-371, Elsevier, (Vol. 60, 3).
- Bates, R. (1981). *Markets and States in Tropical Africa : The Political Basis of Agricultural Policies*. Berkeley : University of California Press.
- Bazimenyera, J.D., Qiang, F. & Karangwa, A. (2012). Solid Waste Management in Kigali City, Rwanda. *East African Journal of Science and Technology*, No. 1, 46-58.
- Beauchemin, C. (2002). Surmonter le doute statistique : le cas de l'émigration urbaine en Côte d'Ivoire. *Espace, populations, sociétés*, (n<sup>o</sup>1-2), 165-177.



- Beauchemin, C. (2003). *Exclusion urbaine et insertion rurale : les logiques de l'émigration urbaine*. Communication au colloque « Rural-urbain : les nouvelles frontières. Permanences et changements des inégalités socio-spatiales ». Poitiers, 4-6 juin 2003. En ligne <http://cris.beauchemin.free.fr/>, consulté le 24 juin 2014.
- Beauchemin, C. & Bocquier, P. (2003). Migration and Urbanization in Francophone West Africa : A review of the recent empirical evidence. *Document de travail DIAL /*. Unité de Recherche CIPRÉ, DT/2003/09.
- Becker, C. M. & Morrison, A.R. (1995). The Growth of African Cities : Theory and Estimates. In A. Mafeje & S. Radwan (eds), *Economic and Demographic Change in Africa*, (pp. 109-142). Oxford : Clarendon Press.
- Berliner, J. (1977). Internal Migration : A comparative Disciplinary View. In A. Brown & E. Neuberger, *Internal (Eds), Migration : A comparative Perspective*. New York : Academic Press.
- Bertolini, G. (1990). *Le marché des ordures : économie et gestion des déchets ménagers*. Paris : L'Harmattan.
- Bertrand, M. (1999). Bamako (Mali) : habitat de cour et mobilités résidentielles. In : *Espace, populations, sociétés*, 1999-1. Les populations de l'Afrique subsaharienne. pp. 119-137.
- Bezy, F., Peemans, J-P. & Wautelet, J-M. (1981). *Accumulation et sous-développement au Zaïre 1960-1980*. Louvain-la-Neuve : Presses Universitaires de Louvain.
- Biehler, A. (2006). Renouveau urbain et marginalisation. Le cas du centre-ville d'Ouagadougou, Burkina-Faso. *Tiers-Monde*, tome 47 n°185, 57-78.
- Bindseil, R. (1988). *Le Rwanda et l'Allemagne depuis le temps de Richard Kandt*, Berlin : DRVB.
- Bocquier, P. & Costa, R. (2013). *Which transition comes first? Urban and demographic transitions in comparative perspective*, En ligne : [www.iussp.org/](http://www.iussp.org/), consulté le 16 janvier 2014.
- Bocquier, P. & Traoré, S. (2000). *Urbanisation et dynamique migratoire en Afrique de l'Ouest. La croissance urbaine en panne*. Paris : L'Harmattan.
- Bradshaw, York W. (1987). Urbanization and underdevelopment : A global study of modernization, urban bias, and economic dependency. *American Sociological Review*, 52 (2), 224-239.
- Brasseul, J. (2008). *Introduction à l'économie du développement*. Paris : Armand Colin.
- Brenner, N. (2000). The Urban Question as a Scale Question : Reflexions on Henri Lefebvre, Urban Theory and the Politics of Scale. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol.24. 2, 361-378.
- Brunel, S. (2004). *L'Afrique, un continent en réserve de développement*. Paris : Bréal.
- Buckley, R. (2014 March). Affordable Housing in Rwanda : Opportunities, Options, and Challenges : Some Perspectives from the International Experience. *The Centre for International Growth Conference, Rwanda National Forum on Sustainable Urbanization*, Kigali.
- Byerlee, D. (1974). Rural-Urban Migration in Africa : Theory, Policy and Research Implications. *International Migration Review*, Vol. 8 (4), 543-566.
- Castigrioni, A. (1993). L'effet de la migration sur la croissance démographique de la région du « Grand Vitoria » (Espírito Santo, Brésil) entre 1970 et 1980 : effet direct occasionné par

- le solde migratoire et effet indirect apporté par la fécondité des migrants. In AIDELF. *Croissance démographique et urbanisation*, (pp. 199-208). Paris : PUF.
- Cessou, S. (2014), *Kigali, une capitale « modèle » menée à la baguette*. En ligne : <http://www.latribune.fr/actualites/economie/international/20140212trib000814993/kigali-une-capitale-modele-menee-a-la-baguette.html> , consulté le 20 août 2014.
- Chaleard, J-L. (1996). *Temps des villes, temps des vivres*, Paris : Karthala.
- Chaline, C. (1980). *La dynamique urbaine*, Paris : PUF.
- Charmes, E. (2011). Densité, formes urbaines et villes durables. In J. Damon (Dir.), *Villes à vivre. Modes de vie urbains et défis environnementaux*, (pp 81-99). Paris : Odile Jacob.
- Cheru, F. (2007). Mondialisation et urbanisation inégale en Afrique. In L. Delcourt (Ed.), *Explosion urbaine et mondialisation. Points de vue du Sud*, Vol.14-2007/2, 33-52. Louvain-la-Neuve / Paris : Centre Tricontinental / Editions Syllepse.
- Chuanqi, H. (2012). *Modernization Science : The Principles and Methods of National Advancement*, Berlin : Springer-Verlag.
- Ciparisse, G., (dir) (2005). *Thésaurus multilingue du foncier*. Rome : FAO.
- Cochran, W. G. (1963). *Sampling Techniques*, 2<sup>nd</sup> Ed., New York : John Wiley and Sons, Inc.
- CoK. (2002). *Kigali Economic Development Strategy*. Document non publié, Kigali
- (2007). *Kigali Conceptual Masterplan*. Kigali : OZ Architecture
- (2012). *Housing market demand, housing finance, and housing preferences for the city of Kigali, Final Report*, Document non publié, Kigali : Planet Consortium.
- (2013). *The city of Kigali development plan (CKDP) 2012/13-2017/18*. Document non publié. Kigali : City of Kigali.
- (s.d.). *Clients charter. Better service delivery. Land administration and land acquisition*, en ligne, [http://www.kigalicity.gov.rw/img/pdf/client\\_charter-kigali\\_city\\_land\\_acquisition.pdf](http://www.kigalicity.gov.rw/img/pdf/client_charter-kigali_city_land_acquisition.pdf), consulté le 20 août 2014.
- Crankshaw, O. & Parnell, S. (1998). Interpreting the 1994 African township landscape. In H. Judin & I. Vladislavic (Eds), *Blank : Architecture, Apartheid and after*, (pp. 439-443). Cape Town : David Philip Publishers.
- Culot, M. & Nzeyimana, F. (2000). La gestion intégrée des déchets solides de Kigali (Rwanda). *Echos du Cota*, n° 86, 6-9.
- CUN. (1989). *Monographie de la Commune urbaine de Nyarugenge*. Document non publié. Kigali.
- De Lacger, R. (1959). *Ruanda*, Kabgayi.
- Decleve, B. (2001). Mutations territoriales et dimension culturelle de la conduite des projets de renouveau urbain. In F. Debuyst, P. Defourny, H. Gerard (Dirs), *Savoirs et jeux d'acteurs pour des développements durables*, (pp. 501-522). Louvain-la-Neuve / Paris : Academia-Bruylant / L'Harmattan.
- Delcourt, L. (Ed). (2007). *Explosion urbaine et mondialisation. Points de vue du Sud*, Louvain-la-Neuve / Paris : Centre Tricontinental / Editions syllepse.
- Dorier-Apprill, E. (Dir). (2001). *Vocabulaire de la ville. Notion et références*. Paris : Editions du temps.
- (2009). Villes des Suds et développement durable. In Y. Veyret (Dir.), *Le développement durable*, (pp. 320-347). Paris : Éditions Sedes.
- Dourlens, C. & Vidal-Naquet, P. (1992). *La ville au risque de l'eau*. Paris : L'Harmattan.

- Dubresson, A., Moreau, S., Raison, J-P. & Steck J-F. (2011). *L'Afrique subsaharienne. Une géographie du changement*, (3<sup>ème</sup> Edition). Paris : Armand Colin.
- Dupuy, G. (1982). Pour un génie urbain problématique. *Annales de la Recherche urbaine*, n° 13.
- Durant-Lasserve, A. (2006). Market-driven eviction processes in developing country cities : The cases of Kigali in Rwanda and Phnom Penh in Cambodia. In M. Huchzermeyer & A. Karam (Eds.) *Informal Settlements : A perpetual challenge?* Cape Town : UCT Press.
- Durand-Lasserve, A. & UNCHS. (1999). *Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique subsaharienne : enjeux et opportunités après la Conférence Habitat II : rapport du Colloque régional des professionnels africains, Ouagadougou, Burkina Faso, 20-23 avril 1999*, Nairobi : United Nations Centre for Human Settlements (Habitat).
- Dyson, T. (2010). *Population and development : The demographic Transition*. London and New York : Zed Books.
- Eggerickx, T., & Bocquier, P. (2013). *Urbanisation, migrations internes et internationales*, Cours DEMO 2601. SPED, Université Catholique de Louvain, Louvain-la-Neuve.
- Eggerickx, T., & Poulain, M. (1993). Les phases du processus d'urbanisation en Belgique. In AIDELF, *Croissance démographique et urbanisation : politiques de peuplement et aménagement du territoire*, (pp. 83-92). Paris : AIDELF.
- Eggerickx, T., Capron, C., Hermia, J.-P. & Oris M. (2002). *Démographie et développement durable. Migrations et fractures socio-démographiques en Wallonie (1990-2000)*. Liège / Louvain-la-Neuve : SSTC, PADD 1.
- Eggerickx, T., Hermia, J.-P. & Sanderson, J.-P. (2005). Transformations familiales et migrations en Belgique de 1995 à 2000. In K. Vignikin & P. Vimard (Eds), *Famille au Nord, Famille au Sud* (pp.391-407). Louvain-la-Neuve : Academia-Bruyant.
- Eisenstadt, S.N. (1966). The Basic Characteristics of Modernization. In : Eisenstadt S.N., *Modernization, protest and change*, (pp. 1-19). Eaglewood Cliffs : Prentice Hall.
- Ela J-M. (1983). *La ville en Afrique noire*. Paris : Karthala.
- Ellis, F. (1984). Relative Agricultural Prices and the Urban Bias Model : A Comparative Analysis of Tanzania and Fiji. *Journal of Development Studies*, 20(3), 28-51.
- Emelianoff, C. (2002). *Enjeux et politiques de l'environnement*, dossier, Cahier français, n° 306, janvier-février 2002.
- (2011). Modes de vie et durabilité urbaine. In J. Damon (Dir), *Villes à vivre. Modes de vie urbains et défis environnementaux*, (pp 163-179). Paris : Odile Jacob.
- Favreau, L. (2004). Théories et stratégies de développement au Sud : itinéraire de 1960 à aujourd'hui. *Chaire de recherche du Canada en développement des collectivités*, Série Recherche no 32.
- Fay, M. & Opal, C. (2000). *Urbanization without growth : A not so uncommon phenomenon*, Policy Research Working Paper no. 2412, Washinton D.C. : The World Bank.
- Firebaugh, G. (1979). Structural determinants of urbanization in Asia and Latin America, 1950 – 1960. *American Sociological Review*, 44, 199 – 215.
- Fox, S. (2011). Understanding the Origins and Pace of Africa's Urban Transition. *Working Paper 89 (series 2)*, Crisis States Research Centre, London School of Economics and Political Science. En ligne : <http://eprints.lse.ac.uk/41856/> consulté le 08 mars 2014.
- Gay, L.R., Mills G.E. & Airasian P. (2006). *Educational Research. Compentencies for Analysis and Applications*, 8<sup>th</sup>.ed. New Jersey : Pearson Education, Inc.

- Gazel, H. Harre, D. & Moriconi-Ebrard, F. (2010). L'urbanisation en Afrique centrale et orientale. *Rapport général de l'étude Africapolis II*, AFD /e-Geopolis.
- Gelderblom, D. & Kok, P. (1994). *Urbanisation : South Africa's Challenges*. Pretoria : HSRC Publishers.
- Goffin, L. (2001). L'éducation relative à l'environnement (ERE) : conception, publics cibles, acteurs et stratégies. In F. Debuyst, P. Defourny, H. Gerard (Eds), *Savoirs et jeux d'acteurs pour des développements durables*, (PP. 313-339). Louvain-la-Neuve / Paris : Academia-Bruylant / L'Harmattan.
- Goodfellow, T. (2013). *Kigali 2020 : the politics of silence in the city of shock*, En ligne <http://www.opendemocracy.net/opensecurity/thomas-goodfellow/kigali-2020-politics-of-silence-in-city-of-shock>, consulté le 19 mars 2014.
- Gotanègre, J.F., Sirven, P., & Prioul, C. (1974). *Géographie du Rwanda*, Bruxelles : De Boeck.
- Gottdiener, M. & Budd, L. (2005; 2010). *Key concepts in Urban Studies*. Los Angeles, London, New Delhi : Sage.
- Gottdiener, M. & Hutchison, R. (2006). *The New Urban Sociology*. Boulder : West View Press.
- Grafmeyer, Y. & Authier J-Y. (2011). *Sociologie urbaine*, (3<sup>ème</sup> édition). Paris : Armand Colin.
- Grafmeyer, Y. & Joseph, I. (1990). *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris : Aubier.
- Guibert, J. & Jumel, G. (1997). *Méthodologie des pratiques de terrain en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin/Masson.
- Harris, J.R. & Todaro, M. (1970). Migration, unemployment, and development; A two-sector analysis. *American Economic Review* 60, 138-148.
- Harvey, D. (1985). *"The Urbanization of Capital" : Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore : John Hopkins University Press.
- Hassan, A. (2007). Evolution des 'colonies informelles' à Karachi sur fond d'ajustement structurel » In L.Delcourt (Ed), *Explosion urbaine et mondialisation. Points de vue du Sud*, Vol.14-2007/2, 125-140. Louvain-la-Neuve / Paris : Centre Tricontinental / Editions Syllepse.
- HERA-SHER. (2006). *Plan stratégique de développement sanitaire pour la ville de Kigali 2006-2020, Rapport final*, Health Research for Action - Société pour l'Hydraulique, l'Environnement et la Réhabilitation. Kigali : Document non publié.
- Hobson, J. & Phillipson, R. (2006). La transition urbaine : enjeux et opportunités. *Agriculture & développement rural* 2/2006, en ligne [www.rural21.com/uploads/.../ELR\\_La\\_transition\\_urbaine...\\_0206.pdf](http://www.rural21.com/uploads/.../ELR_La_transition_urbaine..._0206.pdf), consulté le 07 janvier 2015.
- Huggins, C. (2014). Land Grabbing and Land Tenure Security in Post-Genocide Rwanda. In A. Ansoms & T. Hilhorst (Eds), *Losing your land. Dispossession in the Great Lakes*, (PP. 141-162). Woodbridge : Boydell & Brewer Ltd.
- Jaglin, S. (1998). La gestion urbaine en archipels en Afrique australe. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°80-81, 0180-930-XII-98/80-81/27/8 © METL.
- (2005). *Services d'eau en Afrique subsaharienne. La fragmentation urbaine en question*, Paris : CNRS Éditions.

- Joshi, S. (2005). *Theories of development : Modernisation vs Dependency*, en ligne : <http://infochangeindia.org/defining-development/theories-of-development-modernisation-vs-dependency.html>, consulté le 04 février 2014.
- Kalimba, I. & DeLangen, M. (2007). Infrastructure Provision as part of Slum Upgrading : the case of Kigali, Rwanda. *Paper presented at ENHR 2007 International Conference "Sustainable Urban Areas"*, Rotterdam.
- Kelley, A., & Williamson J. (1984). *What Drives Third World City Growth? A Dynamic General Equilibrium Approach*. Princeton : Princeton University Press.
- Kestemont, M-P. & Warnotte, G. (2001). Mondialisation et développement durable : structuration sociale et action managériale. In J. Delcourt & P. De Woot (Dir.), *Les défis de la globalisation. Babel ou Pentecôte ?* (pp.439-450). Louvain-la-Neuve : Presses Universitaires de Louvain.
- Keyfitz, N. (1996). International Migration and Urbanization. In B. Colombo, P. Demeny & M. F. Perutz (Eds.), *Resources and Population*, (pp. 269-285). Oxford : Clarendon Press.
- Krejcie, R.V. & Morgan, D.W. (1970). Determining Sample Size for Research Activities. *Educational and psychological Measurement*, Sage Publication, Inc.
- Lambert, L. (2006). *Quartier durable. Pistes pour l'action locale*. Etopia, Etude n°1 - Décembre 2006.
- Lardeux, L. (2011). Les migrants dans les villes postcoloniales d'Afrique centrale. *Afrique contemporaine* 1/ 2011 (n° 237), p. 11-28. DOI : 10.3917/afco.237.0011
- Latouche, S. (1989). *L'occidentalisation du monde. Essai sur la signification, la portée et les limites de l'uniformisation planétaire*. Paris : La Découverte.
- Le Bris, E. (2006). Politiques et planifications urbaines en Afrique subsaharienne. In *Actes de la table ronde, Quel développement pour les villes d'Afrique Noire ? Entre influence internationale et potentiel local*, Université de Tours – CESA, 11/03/2005, 8-11.
- Le Bris, E. (1998). Urbanisation et politiques urbaines dans les pays en développement. In *Population et développement : une approche systémique*, (pp.297-356). Louvain-la-Neuve / Paris : Academia / L'Harmattan.
- Leboutte, R. (1993). Le phénomène urbain. In AIDELF, *Croissance démographique et urbanisation : politiques de peuplement et aménagement du territoire* (pp. 17-25). Paris : AIDELF.
- Ledent, J. (1990). Théories et modèles de l'urbanisation : un survol, *Actes des colloques de l'AIDELF*, 265-273. En ligne [www.erudit.org/livre/aidelf/1990/000935co.pdf](http://www.erudit.org/livre/aidelf/1990/000935co.pdf), consulté le 25 octobre 2012.
- Lefebvre, H. (1974, 1991). *The Production of Space*. Oxford : Blackwell Publishing.
- Lipton, M. (1977). *Why Poor People Stay Poor : Urban Bias in Developing Countries*. London : Temple Smith.
- (1984). "Urban Bias Revisited". *Journal of Development Studies*, 20, 3, 139-166.
- Lututala, M.B. (2003). Migrations et évolution du réseau urbain en Afrique : de la théorie aux faits. *Populations et défis urbains. Chaire Quételet 1999* (pp 117-134). Institut de démographie, UCL, Louvain-la-Neuve/ Paris : Academia Bruylant / L'Harmattan.
- Madoré F. (2005). La ségrégation sociale dans les villes françaises : réflexion épistémologique et méthodologique. *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 49, n° 136, 45-60. URI : <http://id.erudit.org/iderudit/012108ar>, DOI : 10.7202/012108ar.

- Magnaghi, A. (2000). *Le projet local*, Tolino : Bollati Bolinghieri.
- Magwaro-Ndiweni, L. (2011). Contestation in the use of residential space : House typologies and residential land in Bulawayo, Zimbabwe. *African Review of Economics and Finance*, vol. 3, no. 1, 40-56.
- Manirakiza, V. (2009). *Impacts socio-environnementaux d'une dynamique de modernisation urbaine. Etude de cas du secteur de Kimironko à Kigali (Rwanda)*, Mémoire de Master en Etudes du développement non publié, Université Catholique de Louvain, Louvain-la-Neuve.
- (2014). Promoting inclusive approaches to address urbanisation challenges in Kigali. *African Review of Economics and Finance*, Vol. 6, No. 1, 161–180.
- (Sous presse). La ville de Kigali. In A. Cazenave, S. Ndayirukiye & L. Ritter (Eds.), *Atlas de la région du Nord-Tanganyika*, Institut de Recherche pour le Développement (IRD).
- Manirakiza, V. & Nsabimana, T. (2012). Les Eglises et leur rôle dans la reconstitution du tissu social au Rwanda. In J.L. Buhigiro & J. Gahama (Dir.) *Une nouvelle approche pour écrire et enseigner l'histoire au Rwanda. Contribution à la reconstruction d'une société post-confliktuelle*, (pp. 95-115). Sarrebruck : Editions Universitaires Européennes.
- Manirakiza, V., & Ansoms, A. (2014). “Modernizing Kigali” : The Struggle for Space in the Rwandan Urban Context. In A. Ansoms & T. Hilhorst (Eds), *Losing your land. Dispossession in the Great Lakes*, (PP. 186-203). Woodbridge : Boydell & Brewer Ltd.
- Manusset, S., Brodach, A., & Marchais, L. (2007). Pour une approche des inégalités écologiques à travers les définitions de la “ qualité du cadre de vie ”. *Développement durable et territoires*, Dossier 9 : *Inégalités écologiques, inégalités sociales*. En ligne [http ://developpementdurable.revues.org/3439](http://developpementdurable.revues.org/3439), consulté le 18 janvier 2012.
- Massey, D. S. & Denton, N. A. (1988). The dimensions of residential segregation, *Social Forces*, 67, 2, 281-315.
- Masuy-Strobant, G. & Costa, R. (Dir.). (2013). *Analyser les données en sciences sociales. De la préparation des données à l'analyse multivariée*. Bruxelles : P.I.E. Peter Lang.
- McKenzie, R. (1994). L'approche écologique. In Y. Grafmeyer & I. Joseph, *L'école de Chicago*. Paris : Aubier Montaigne.
- McKinsey Global Institute. (2011). *Urban world : Mapping the economic power of the cities*. En ligne [http ://www.mckinsey.com/insights/urbanization/](http://www.mckinsey.com/insights/urbanization/), consulté le 20 juillet 2013.
- Melin, T. (2007). Le monde en tenue de ville. *Ville acteur de développement. Défis à relever pour soutenir le développement urbain durable. Actes du séminaire international de la CTB*, (pp.20-23). Bruxelles, 18-19 décembre 2007.
- Metzger, P. (1994). Contribution à une problématique de l'environnement urbain. *Cahier des Sciences humaines*, 30 (4), 595-679.
- Michelon, B. (2008). Kigali : une urbanisation entre modernisation et réconciliation. *Urbanisme*, n°363, 33-38, novembre-décembre, 2008.
- MINAGRI. (1997), *Réforme foncière*, Kigali : Ministère de l'agriculture et de l'élevage.
- MINECOFIN. (1998). *Enquête sociodémographiques 1996 en bref*. Kigali.
- (2002a). *Enquête intégrale sur les conditions de vie des ménages au Rwanda*. Kigali : NISR.
- (2002b). *Recensement général de la population et de l'habitat*. Kigali : NISR.

- (2002c). *Rwanda : stratégie de réduction de la pauvreté*, Programme National de Réduction de la Pauvreté. Kigali.
- (2005). *Recensement général de la population et de l'habitat. Analyse des résultats : habitat et son environnement*. Kigali : NISR.
- (2007). *Analyse de la pauvreté à partir des données de EICV pour la stratégie de développement économique et réduction de la pauvreté au Rwanda, Rapport final*. Kigali.
- (2010). *Rwanda Demographic and Health Survey 2010*. Kigali : NISR.
- (2011). *The evolution of poverty in Rwanda from 2000 to 2011 : results from the household surveys (EICV)*. Kigali : NISR.
- (2012). *2012 Population and Housing Census (Provisional Results)*. Kigali : NISR.
- (2013). *Economic Development and Poverty Reduction Strategy 2013 – 2018, (EDPRS 2) shaping our development*. Kigali.
- MININFRA. (2004a), *Politique nationale de l'habitat au Rwanda*. Kigali : Ministère des infrastructures.
- (2004b), *Définition d'éléments pour une politique nationale d'urbanisation. Version définitive*. Kigali : Ministère des infrastructures, PIGU.
- (2004c). *Programme d'intervention dans les quartiers précaires de Kigali*. Kigali : Ministère des infrastructures, PIGU
- (2004d), *Cadre de politique de recasement. Document provisoire*, Programme d'infrastructure et de gestion urbaine. Kigali : Ministère des infrastructures.
- (2007). *Rwanda National Urbanisation Policy*. Kigali : Ministère des infrastructures.
- (2008). *National Urban Housing Policy for Rwanda*. Kigali : Ministère des infrastructures.
- (2009a). *Updated version of the national human settlement policy in RWANDA*. Kigali : Ministère des infrastructures.
- (2009b). *Rwanda Building Control Regulations*. Kigali : Ministère des infrastructures.
- (2013). *Urbanization and Rural Settlement Sector Strategic plan 2012/13-17/18*. Kigali : Ministère des infrastructures.
- MINIPLAN. (1991). *Recensement Général de la Population et de l'Habitat*. Kigali : Ministère du plan, SNR.
- MINIREISO. (1994). *Problème de rapatriement et de la réinstallation des réfugiés rwandais, proposition de solutions*, Kigali : Ministère de la réhabilitation et de l'intégration sociale.
- MINITERE. (2002), *Rapport national du Rwanda sur le développement durable et la mise en œuvre de l'agenda 21. Sommet mondial sur le développement durable ou RIO + 10 Johannesburg*. Kigali : Ministère des terres, de la réinstallation et de la protection de l'environnement.
- MINITRAPE. (1995). *Examen et évaluation des questions concernant les établissements humains et le logement par une série d'indicateurs*. Kigali : Ministère des travaux publics et de l'énergie, Aramet.
- Moriconi-Ebrard, F. (1993). *L'urbanisation du monde depuis 1950*. Paris : Anthropos/Economica.
- (2000). *De Babylone à Tokyo. Les grandes agglomérations du monde*. Paris : Editions OPHRYS.
- Myers, G. (2011). *African Cities. Alternative Visions of Urban Theory and practice*. London & New York : Zed Books.

- Nahavandi, F. (2009). *Du Développement à la globalisation : Histoire d'une stigmatisation*. Bruxelles : Bruyant.
- Ndangamira, E. (1986). *Kigali : Ville et capitale coloniale 1907-1962, les aléas historiques d'une urbanisation*. Mémoire de licence en lettres non publié, Université nationale du Rwanda, faculté de Ruhengeri.
- Nduwayezu, J-D. (1990). *Les fondements physiques, humains et économiques du développement du Rwanda*. Ruhengeri : Editions universitaires du Rwanda.
- Nsanzimana, J-C. (2013). Urgent need for improved sewerage in Kigali – experts warn. *The Rwanda Focus*. March 2013b. <http://focus.rw/wp/2013/03/urgent-need-for-improved-sewerage-in-kigaliexperts-warn/> Accessed March 20, 2015.
- ONU-Habitat. (2010). *L'état des villes africaines 2010, Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains*. Nairobi : UN/Section des services de publication/Nairobi.
- Osmont, A. (1995). *La Banque mondiale et les villes : du développement à l'ajustement*. Paris : Karthala.
- Pan Ké Shon, J-L. (2011). La ségrégation des immigrés en France : état des lieux. *Population & Sociétés n° 477, avril 2011*. Paris : Institut national d'études démographiques.
- Paquot, T. (2011). L'homo urbanus est-il écologiste ? In J. Damon (Dir.), *Villes à vivre. Modes de vie urbains et défis environnementaux* (pp 147-161). Paris : Odile Jacob.
- Park, R.E. (1979). La ville, propositions de recherche sur le comportement humain en milieu urbain. In Y. Grameyer et I. Joseph, *L'école de Chicago* (pp. 79-126), Paris : Aubier Montaigne.
- Paulais, T. (1995). *Le développement urbain en Côte d'Ivoire*. Paris : Kalthala.
- (2006). *Le défi des villes en crise*. Paris : Mimeo, AFD. En ligne : [http://www.afd.fr/webdav/shared/PORTAILS/SECTEURS/DEVELOPPEMENT\\_URBAIN/doc/le%20defi%20des%20villes%20en%20crise.pdf](http://www.afd.fr/webdav/shared/PORTAILS/SECTEURS/DEVELOPPEMENT_URBAIN/doc/le%20defi%20des%20villes%20en%20crise.pdf), consulté le 25 janvier 2014.
- Peemans, J-P. (1995). Modernisation, globalisation, et territoires : l'évolution des regards sur l'articulation des espaces urbains et ruraux dans les processus de développement. *Tiers-Monde*, tome 36 no 141, 17-39.
- (2002). *Le développement des peuples face à la modernisation du monde. Les théories du développement face aux histoires du développement « réel » dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle*. Louvain-la-Neuve/Paris : Académie-Bruylant/L'Harmattan.
- (2008). Territoire et mondialisation : enjeux du développement. In J-P. Peemans, *Territoires, développement et mondialisation, Points de vue du sud*, (pp. 7-35). Louvain-la-Neuve : Centre Tricontinental.
- (2010). Acteurs, histoire, territoires et la recherche d'une économie politique d'un développement durable. *Mondes en développement*, Vol.38/2-no150, 23-48.
- (2015). Les apories de la modernisation spatiale face aux réalités indociles du développement rural et urbain dans les Suds. *Communication au séminaire « Coexistence et globalisation dans les Suds »*. Toulouse, le 26 mars 2015 : Université de Toulouse-Jean Jaurès.
- Pérouse de Montclos, M-A. (2000). Kigali après la guerre : la question foncière et l'accès au logement. *Les Dossiers du CEPED, no 57*. Paris : Centre français sur la population et le développement.



- Petras, J. (1981). Dependency and World System Theory : A Critique and New Directions. *Latin American Perspectives*, Vol. 8, No. 3/4, 148-155.
- Peyroux, E. (2004). *Windhoek, capitale de la Namibie. Changement politique et recomposition des périphéries*. Paris : IFAS-Kalthala.
- Piché, V. (2012). Les théories migratoires contemporaines au prisme des textes fondateurs. *Population-F*, 68 (1), 153-178.
- Piermay, J-L. (1993). *Citadins en quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*. Paris : L'Harmattan.
- (2003). La production de l'espace urbain en Afrique Centrale. *L'information géographique*. Volume 67 n°1, 62-65. doi : 10.3406/ingeo.2003.2854.
- Potts, D. (2009). The slowing of sub-Saharan Africa's urbanization : evidence and implications for urban livelihoods. *Environment and Urbanization*, vol. 21, no.1, 253-259.
- (2013a). Rural-Urban and Urban-Rural Migration Flows as Indicators of Economic Opportunity in Sub-Saharan Africa : What Do the Data Tell Us?, *Working Paper 9, Cities Research Group*, Geography Department, King's College London September 2013.
- (2013b). Urban livelihoods and urbanization trends in Africa : winners and losers? *EPD occasional paper series*, King's College London. En ligne <http://www.kcl.ac.uk/sspp/departments/geography/research/epd/workingpapers.aspx>, consulté le 10 Septembre 2013.
- Preston, S. H. (1979) Urban Growth in Developing Countries : A Demographic Reappraisal. *Population and Development Review*, Vol. 5 (2), 195-215.
- Prioul, C. & Sirven, P. (1981). *Atlas du Rwanda*, XXV Planches. Kigali-Paris - Nantes.
- PVK. (1990). *Monographie de la Préfecture de la ville de Kigali*, Kigali.
- Quivy, R., & Campenhoudt, L-V. (1988). *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris : Dunod.
- Raskin, M.G. (1979). *The politics of national security*. New Brunswick : Transaction books.
- REMA. (2013). *KIGALI State of Environment and Outlook Report 2013*. Kigali : Rwanda Environment Management Authority.
- Reyburn, S. (2002). Le cadre de vie et les jardins potagers communautaires à Montréal. *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Volume 3 Numéro 2, octobre 2002, En ligne URL : <http://vertigo.revues.org/3794>, consulté le 29 juillet 2014.
- Rimal, B. (2011). Urban growth and land use/land cover change of Pokhara sub-metropolitan city, Nepal. *Journal of Theoretical and Applied Information Technology* Vol. 26. No. 2, 118-129.
- Ritchot, G., Mercier, G. & Mascolo, S. (1994). L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec. *Cahier de géographie du Québec*, Volume 38, N° 105, 261-300.
- RR (1991a). Loi n° 53/90 du 22/06/1990 portant organisation administrative de la Préfecture de la Ville de Kigali. *Journal Officiel de la République rwandaise*. Kigali.
- (1991b). Arrêté présidentiel n° 895-11 du 27 Novembre 1990 relatif aux autorisations de lotir et de bâtir. *Journal Officiel de la République du Rwanda*, n° 1, 1er janvier 1991. Kigali.

- (1996). Arrêté ministériel n° 18.08/1185 du 22/04/1996 portant modification du taux d'indemnisation à l'expropriation pour cause d'utilité publique. *Journal Officiel de la République rwandaise*. Kigali.
  - (2000a). Loi n° 47/2000 du 19/12/2000 portant organisation administrative du territoire de la République rwandaise telle que modifiée et complétée jusqu'à ce jour. *Journal Officiel de la République du Rwanda*. Kigali.
  - (2000b). *Vision 2020*. Kigali : Ministère des Finances et de la Planification Économique. Kigali.
  - (2005a). Loi n° 29/2005 numéro spécial du 31/12/2005 portant organisation des entités administratives de la République du Rwanda. *Journal Officiel de la République du Rwanda*. Kigali.
  - (2005b). Loi organique No 08/2005 du 14/07/2005 portant régime foncier au Rwanda. *Journal Officiel de la République du Rwanda*. Kigali.
  - (2007). Loi n° 18/2007 du 19/04/2007 portant expropriation pour cause utilité publique. *Journal Officiel de la République du Rwanda*. Kigali.
  - (2009). Arrêté ministériel n°001/16.00/ du 23/11/2009 portant détermination des prix fonciers de référence dans la ville de Kigali, *Journal Officiel* n°51 du 21/12/2009. Kigali.
  - (2012a). Loi n°24/2012 du 15/06/2012 portant planification de l'utilisation et d'aménagement des terres au Rwanda. *Journal Officiel de la République Rwandaise*, n° 31 of 30/07/2012. Kigali.
  - (2012b). Loi N°10/2012 du 02/05/2012 portant code de l'urbanisme et de la construction au Rwanda. *Journal Officiel de la République Rwandaise, numéro spécial du 30 mai 2012*, République Rwandaise, Kigali.
- Rubinoff, D. (2011). *Co-creating Kigali : Working together to create a sustainable city*, unpublished manuscript. Kigali One Stop Center.
- Sachs, W. (1999). Globalization and Sustainability. In : W. Sachs, *Planet Dialectics. Explorations in Environment and Development*, (pp.129-155). London : Zed Books.
- Salat, S. (2005). *Développement urbain durable, Chine. Evolutions, prospective et stratégies*. CSTB Centre Scientifique et Technique du Bâtiment. En ligne [http ://www.cstb.fr](http://www.cstb.fr) , consulté le 28 janvier 2015.
- Sano, J-C. (2007). *Urban Infrastructure in Kigali City, Rwanda. Challenges and opportunities for Modernized Decentralized Sanitation system in Poor Neighborhoods*, Master Thesis, unpublished. Wageningen University.
- Sassen, S. (1996). *The Global City : New York, London, Tokyo*. Paris : Descartes & Cie.
- (2005). The Global City : introducing a Concept. *Brown Journal of World Affairs*, Winter/Spring, Volume XI, Issue 2.
- Sirven, P. (1984). *La sous-urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Bordeaux III.
- Sjaastad, L.A., (1962). The costs and returns of human migration. *Journal of Political Economy*, 70, (5, partie 2), 80-93.
- Slotnik, H. (2003). Théories sur les migrations internationales. In G. Caselli, J. Vallin & G. Wunsch (Dir.), *Démographie : analyse et synthèse IV. Les déterminants de la migration*, (pp.55-80). Paris : Editions de l'INED.

- Spengler, J., & Myers. (1977). Migration and Socioeconomic Development : Today and Yesterday. In A. Brown & E. Neuberger (Eds), *Internal Migration : A Comparative Perspective*, (pp.11-35). New York : Academic Press.
- Stren, R. (Ed.). (1995). *Perspectives on the City. Urban Research in the Developing World*, vol.4, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Swyngedouw, E. & Kaika, M. (2005). La production de modernités urbaines « globales » : explorant les failles dans le miroir. *Géographie, Économie, Société*, Vol 7/2 – 2005, 155-176.
- Tabutin, D. (2003). La ville et l'urbanisation dans les théories du changement démographique. In T. Eggerickx, C. Gourbin, B. Schumaker, C. Vandeschrick & E. Vilquin (Dir), *Population et défis urbains. Chaire Quetelet 1999* (pp.17-50), Louvain-la-Neuve/Paris : Académie-Bruylant/L'Harmattan.
- Tannier, C. (2009). Formes de villes optimales, formes de villes durables. Réflexions à partir de l'étude de la ville fractale. *Espaces et sociétés* 3/2009 (n° 138), 153-171.
- Tetty, C. (2005). *Urbanization in Africa in relation to socio-economic development : a multifaceted quantitative analysis*, Doctor of Philosophy in Urban Studies and Public Affairs, University of Akron.
- Timberlake, M. & Kentor J. (1983). Economic Dependence, Overurbanization and Economic Growth : A Study of Less Developed Countries. *Sociological Quarterly* 24, 489-507.
- Tonato, J. (2007). *Le secteur urbain au Rwanda : contributions actuelles, potentialités et conditions pour l'accélération de la croissance et la réduction de la pauvreté*. Communication à une conférence, « Urbanisation, croissance et pauvreté », Kigali le 18/10/2007.
- Trudel, J. (1995). *La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec*. Québec : Société d'habitation du Québec.
- Twagiramutara, P. (1971). *La ville nouvelle de Kigali : pôle de croissance ou facteur de changement socio-culturel ? Essai d'évolution sociologique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire au Rwanda*. Mémoire de Licence, Université Catholique de Louvain.
- Twahirwa, A. (2006). *Le projet d'urbanisation de Kigali a du mal à prendre son envol*. Johannesburg : Inter Press Service.
- Twarabamenye, E., & Mukashema, A. (2008). Contribution of High Education to urban planning in Rwanda. *Paper presented in Workshop, Association of African Planning schools and African Centre for Cities*, October 13-15th. Cape Town : University of Cape Town.
- (2012). Long-run Trend of Cities' Informal Housing : a Solution for the Majority of Kigali Urban Dwellers and a Challenge to Urban Development in Rwanda. *Journal of Environmental Management and Safety* Vol. 3, No. 2, 35 – 56.
- Twarabamenye, E., & Schilling-Adésir, M. (2007). Le développement urbain et la perspective des Imidugudu au Rwanda. *Communication à une conférence, « La réduction de la pauvreté et la bonne gouvernance face aux défis de l'urbanisation durable et du logement au Rwanda »*. Kigali, 18 - 19 octobre 2007.
- UN-Habitat. (2003). *The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements 2003*. Londres : Earthscan Publications.
- (2012). *State of the World's Cities 2010/2011*, London : Earthscan Dunstan House.

- (2013). *State of the World's Cities 2012/2013. Prosperity of cities*, New York : Routledge.
- United Nations. (1970). *Methods of measuring internal migration*. United Nations Publications, Sales No. E.70.XIII.3).
- (2007). *World Urbanization Prospects : The 2007 Revision Population Database*, Population Division. En ligne <http://esa.un.org/unup/index.asp>, consulté le 28 septembre 2013.
- (2012). *World Urbanization Prospects. The 2011 Revision*, Population Division. En ligne [http://esa.un.org/unup/pdf/WUP2011\\_Highlights.pdf](http://esa.un.org/unup/pdf/WUP2011_Highlights.pdf), consulté le 30 janvier 2014.
- (2014). *World Urbanization Prospects. The 2013 Revision*, Population Division. En ligne, [http://esa.un.org/unup/pdf/WUP2011\\_Highlights.pdf](http://esa.un.org/unup/pdf/WUP2011_Highlights.pdf), consulté le 04 février 2015.
- (2006). *L'urbanisation du monde*. Paris : La Découverte.
- Vaucher, D. (2007). *Kigali*. En ligne <http://www.vaucher.info/voyages/rwanda>, consulté le 21 décembre 2011.
- Véron, J. (2008). Enjeux économiques, sociaux et environnementaux de l'urbanisation du monde. *Mondes en développement* 2/ 2008 (n° 142), 39-52. DOI : 10.3917/med.142.0039.
- Veyret, Y. (2009). Définition et composantes du développement durable : une question qui ne va pas de soi. In Y. Veyret (Dir.), *Le développement durable* (pp. 13-53), Paris : Éditions Sedes.
- Ville de Kigali. (2001). *Schéma directeur de la ville de Kigali, horizon 2020, Rapport I, données de base*. Kigali.
- Vitoux, M-C. & Kammerer, O. (2004). Villes et frontières sociales : approche historique (Towns and social borderlines : an historical approach). In Bulletin de l'Association de géographes français, 81<sup>e</sup> année, 2004-4 (décembre). *Les frontières dans la ville / Problématique urbaine en Suisse*, (pp. 521-530). Doi : 10.3406/bagf.2004.2417.
- Wakhungu, J., Huggins, C., Nyukuri, E., & Lumumba, J. (2010). *Approaches to Informal Urban Settlements in Africa : Experiences from Kigali and Nairobi*. Nairobi : African Centre for Technology Studies Press.
- Waugh, D. (2009). *The New Wider world*. Cheltenham : Nelson Thornes Ltd,.
- Yamane, T. (1967). *Statistics : An Introductory Analysis*, 2nd Edition. New York : Harper and Row.
- Ziccardi, A. (2007). Pauvreté urbaine et politiques sociales en Amérique latine. In L. Delcourt (Ed.), *Explosion urbaine et mondialisation. Points de vue du Sud* (pp.141-166), vol.14-2007/2, Louvain-la-Neuve/ Paris : Centre Tricontinental / Editions Syllepse.
- Zoomers, A. (2010). Globalisation and the foreignisation of space : seven processes driving the current global land grab. *Journal of peasant studies*, vol.37, no.2, 429-447.