



**HAL**  
open science

# Ma ville fait peau neuve : la mutation urbaine de Kigali et son impact sur l'habitat informel

Sandra Nkindi Nzabonimpa

## ► To cite this version:

Sandra Nkindi Nzabonimpa. Ma ville fait peau neuve : la mutation urbaine de Kigali et son impact sur l'habitat informel. Architecture, aménagement de l'espace. 2020. dumas-03229836

**HAL Id: dumas-03229836**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03229836>**

Submitted on 19 May 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial 4.0 International License



# MAVILLE FAIT PEAU NEUVE

*La mutation urbaine de Kigali et  
Son impact sur l'habitat informel*

*Ensa Navtes  
Mémoire de master*

*Sandra NKINDI*

*Séminaire de mémoire :  
Regards croisés sur  
les nouvelles pratiques urbaines  
Août, 2020*

*Sous la direction de  
Maëlle TESSIER*

# MA VILLE FAIT PEAU NEUVE

*La mutation urbaine de Kigali et  
Son impact sur l'habitat informel*

*Photo de couverture : Houses in Rwanda*

*© : photo libre de droit d'auteur*

*Sous la direction de Maëlle Tessier*

*Séminaire de mémoire : Regards croisés sur*

*les nouvelles pratiques urbaines*

*Avril, 2020*

# Remerciements

Ce travail est l'aboutissement d'un dur labeur, et je voudrais exprimer ma profonde gratitude à toutes les personnes qui, d'une manière ou d'une autre, ont contribué à la réalisation de ce mémoire.

Je tiens tout d'abord à exprimer toute ma reconnaissance à Maëlle Tessier, professeur référent de mon mémoire, pour avoir accepté de m'encadrer dans ce travail. Je la remercie pour son implication, son accompagnement et ses conseils avisés tout au long de ce travail.

Je remercie également toute l'équipe enseignante du séminaire de mémoire "Regards croisés sur les nouvelles pratiques urbaines", pour les échanges et retours reçus sur ce travail qui ont permis d'alimenter ma réflexion et de sortir des sentiers battus.

Je remercie en particulier Manlio Michieletto pour m'avoir accordé un entretien et avoir répondu à mes questions sur l'enseignement de l'architecture au Rwanda. Un grand merci également à ma grande sœur Grâce pour avoir corrigé mon mémoire et pour ses conseils de rédaction.

Et enfin, j'adresse des remerciements particuliers à tous mes proches : mes parents, mes sœurs, mon beau-frère et toute ma famille ainsi que mes amis, pour leur support moral et intellectuel, leurs encouragements et leur soutien infailible.



# sommaire

**P.5** Remerciements

**P.13** Avant-propos

**P.14** Introduction

**P.21** **I. La planification face à l'informel**

**28** ——— A. La présentation de la ville de Kigali

**38** ——— B. Le KCMP et ses enjeux

**46** ——— C. La planification face à l'informel

**P.75** **II. Imidugudu : la politique de logement en cours**

**77** ——— A. Imidugudu ruraux

**84** ——— B. Imidugudu urbains et péri-urbains

**98** ——— C. Où se positionne le citoyen dans cette politique ?

**P.113** **III. Le défi d'une modernité plus inclusive**

**114** ——— A. Faire autrement

**131** ——— B. L'enseignement pour mieux faire demain

**P.148** Conclusion

**P.150** Bibliographie et Médiagraphie

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**Township de Walmer**  
Port Elisabeth, Afrique du sud



© ADA 2019 ENSA Nantes

**Villa 31**  
Buenos Aires, Argentine



© Bernardino Avila

ECOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
TOUT SOUMIS AU DROIT DE L'AUTEUR

**Favela Rocinha**  
Rio de Janeiro, Brésil



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
ET SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



## Avant-propos

J'ai des souvenirs d'une montée infernale, des passages étroits et enfin d'une grande route toute droite me conduisant au collège. Les matins devant les portes de leurs maisons, des dames lavent leurs enfants dans des bassines pendant que d'autres se précipitent à la boutique d'à côté pour acheter du pain. Le soir, au retour de l'école, les plus jeunes investissent la rue pour jouer au ballon, alors que les plus grands, un ou deux petits bidons à la main vont chercher de l'eau au point d'eau. Ce n'est pas loin mais il y a souvent la queue aux heures de pointe.

Avec mes copains, les jours où on avait quelques sous, on empruntait un autre chemin pour passer dans une rue bien poussiéreuse qui, à l'époque avait la réputation d'être le meilleur endroit de toute la ville à proposer les plus bons Bajija et chapatis.<sup>1</sup> aux haricots rouges. Les rumeurs disent que c'était tellement bon que même certains ministres, dans leurs grandes voitures de fonction s'y arrêtaient pour passer des commandes.

À l'époque, cet amalgame de diverses activités, des espaces qui se transforment et se confondent était normal. Cela faisait partie de mon quotidien banal. Les voyages que j'ai effectués en Afrique du Sud, en Argentine et au Brésil, où j'ai visité *le township* de Walmer, *les villas de miseria* de Buenos Aires et *les favelas* du Brésil, ont été comme un début de prise de conscience sur les réalités de ces territoires hors normes que sont les quartiers spontanés. Certes, ils portent différentes appellations et les enjeux ne sont pas exactement les mêmes partout mais on ne peut nier la ressemblance formelle et les problématiques communes qu'ils partagent.

Ce travail est pour moi l'occasion de poser un nouveau regard sur la ville qui m'a vu naître et grandir : Kigali. Ainsi, je vais essayer de l'étudier et la comprendre avec les outils dont j'ai à ma disposition aujourd'hui. C'est aussi une opportunité en tant que futur architecte de positionner ma posture au regard du milieu dans lequel je pourrais être amenée à travailler.

1. Bhajias :  
Mets indiens de type  
beignets aux oignons

\*Chapatis:  
Pain indien



# Introduction

**"L'urbanisation est d'abord un processus spatial, celui par lequel des hommes s'agglomèrent en nombres relativement important sur un espace relativement restreint." 2,3**

-Akinlawon Ladipo MABOGUNJE-

Les Nations Unies prévoient qu'entre 2019 et 2050, L'Afrique subsaharienne représentera la plus grande partie de la croissance de la population mondiale. Sur les 2,0 milliards de personnes supplémentaires, qui s'ajouteront à la population mondiale, 1,05 milliard (52%) seront réparties dans les pays d'Afrique subsaharienne.<sup>4</sup>

Cette augmentation de population sera accompagnée d'un phénomène d'urbanisation sans précédent. Le nombre d'Africains vivant dans en ville passera de 471 millions en 2015 à 1,33 milliard en 2050. Pour mettre cela en perspective, d'ici 2050, les villes africaines devront accueillir trois fois plus de personnes qu'aujourd'hui, que ce soit par densification et régénération, extensions urbaines ou villes nouvelles. Ce phénomène va acquérir différentes facettes de la migration et de l'intra-migration, mais exercera surtout une pression énorme sur les gouvernements, les décideurs, les professionnels et les organisations travaillant avec la gestion urbaine et le logement des pauvres.

C'est en regardant la ville de Kigali, que la citation du professeur Akin Mabogunje prend sens. Kigali, la capitale du Rwanda connaît en ce moment une phase inédite de développement économique et démographique. De part son statut de centre administratif et économique, Kigali est au centre des transformations du pays. Jour après jour, elle ne cesse de s'agrandir et d'attirer de plus en plus de monde. En 2005 elle comptait 565,089 habitants contre 1,3 million aujourd'hui, et les prévisions montrent qu'elle en comptera 5 millions d'ici 2040. Bien qu'on peut se réjouir de cette croissance qui souvent est synonyme de progrès économique, elle n'est pas sans poser problème; notamment les enjeux environnementaux et la pression démographique.

Selon une étude menée par l'EuropeAid.<sup>5</sup> sur les exigences de logements dans la ville de Kigali, en 2013, il y avait 223 000 unités de logements et seulement 19% de ce parc de logements était en bon état, alors que 32% devait être rénové et 48% remplacé. Il était également estimé que 40,5% des personnes vivant dans des zones non planifiées étaient locataires. Par conséquent, environ un tiers de la population urbaine aurait besoin d'un logement formel.

Pour répondre à une telle demande de logement, la ville s'était alors fixée comme objectif de construire 20 000 unités de logements par an pour atteindre un total de 344 000 nouveaux logements en 2020. Selon la même étude, 78% de cette demande concernait la quintile des revenus les plus bas, c'est à dire la population ayant les revenus les plus faibles. Le marché du logement formel tel qu'il fonctionnait en 2012 avoisinait environ 1 000 logements par an, mais la ville en demandait 20 fois plus. Par conséquent, environ 20 000 unités d'habitations devaient être fournies par le biais d'autres mécanismes à savoir une augmentation de l'offre du marché formel, une combinaison de partenariats formels public-privé ou du marché informel. L'étude préconise une combinaison de différentes solutions aussi bien formelles et qu'informelles afin de répondre aux besoins de logement à Kigali.

Ironiquement, on constate que plus d'un quart de l'offre de nouveaux logements projetés sont des villas et appartements construits par des investisseurs privés et institutionnels à destination de la classe aisée. D'un autre côté, les loyers des plus pauvres de Kigali ne cessent de flamber. Selon une étude de l'*International Growth Center* (IGC), entre 2011 et 2014 les loyers auraient augmenté en moyenne de plus de 50%. Ceci n'est que l'un des symptômes du grand problème qu'est le manque d'offres de logements abordables à Kigali. Ce déficit est également à l'origine de la prolifération et la persistance des quartiers spontanés au sein de la ville et ses périphéries.

En vue de résoudre ce problème lié à l'urbanisation rapide, l'état lance en 2008 un projet d'élaboration d'un plan directeur de la ville de Kigali (Kigali Master Plan). Il est inauguré 5 ans plus tard, et donc l'an 2013 marque le début de sa mise en œuvre.

6. La Direction générale du développement et de la coopération est une des directions générales de la Commission européenne.

Elle a pour mission de mettre en œuvre les instruments d'aide extérieure de la Commission européenne, qui sont financés par Budget de l'Union européenne et du Fonds européen de développement régional.

<https://fr.slideshare.net/williamsbella/2012-rwanda-housing-market-shelter-africa> & (CoK Housing Study Housing typology in Kigali).

2. Catherine COQUE-RY-VIDROVITCH, Villes d'Afrique noire: les héritages de l'histoire

3. Akinlawon Ladipo MABOGUNJE, Urbanization in Nigeria, New York, 1968, p.33.

4. UN, New York, 2019, World population prospects, 2019. [https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019\\_Highlights.pdf](https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_Highlights.pdf)



Ce plan a pour but de donner les grandes lignes directrices que devra suivre la ville sur le long terme et permet également de donner une forme à sa vision et à ses valeurs. Un des objectifs ambitieux de ce master plan est l'éradication des "akajagari" (quartiers spontanés). Projet ambitieux car aujourd'hui, c'est 70%.<sup>6</sup> de la zone urbaine actuelle qui est couverte par des habitations non planifiées dont une grande partie est considérée comme "illégale", donc sujet à la destruction. On notera que c'est généralement en raison des règles de l'urbanisme, plutôt que de la loi foncière, que tant de maisons à Kigali sont classées comme «illégales».

L'autre des objectifs du projet de masterplan était d'établir des règles générales de l'urbanisme qui auraient dû servir à la fabrication d'une ville plus harmonieuse et plus équitable envers l'ensemble de ses citoyens.

Aristote<sup>7</sup> dans son essai sur la cité évoque l'idée que la ville devrait être construite de manière à donner un peu plus de sécurité à ses habitants, mais que se passe-t-il dans le cas contraire ? quand la ville pour laquelle les habitants s'acharnent jour et nuit à construire se retourne contre eux pour les chasser en dehors de ses murailles? Dès lors, d'autres questions surgissent en aval de celle-ci:

- La ville de Kigali, de part son ambition de ville modèle n'est-elle pas en train d'exclure les plus démunis?
- Comment l'aménagement de Kigali se répercute-t-il sur les cadres de vie de la population urbaine?
- Comment fabrique-t-on des villes équitables et inclusives?
- Quelle est la responsabilité des architectes au Rwanda en tant qu'acteurs de la ville?

L'ensemble de ces questions donne forme à une problématique générale liée au renouvellement urbain de Kigali et ses répercussions sur l'habitat informel dans son ensemble.

6. Les chiffres de MiNECO-FIN (Ministère de l'économie et de la finance) 2012

7. Aristote, Métaphysique

Ce travail s'articule sur trois grandes parties: une première qui fait l'état des lieux actuels de la ville avec ses enjeux et problématiques liés à la planification et l'habitat spontané. La deuxième partie analyse la question du logement social au Rwanda à travers un programme de logement populaires dénommé *Imidugudu*. Enfin, la troisième partie par l'entrée de deux projets architecturaux réalisés, explore différentes pistes, hypothèses et idéologies qui visent à promouvoir l'idée d'une ville africaine plus résiliente et inclusive pour aujourd'hui et demain.

Je tiens à souligner que ce travail a été réalisé sur la base de données tiers récoltées à travers diverses méthodes dont la lecture, l'enquête et l'entretien à distance ainsi que la consultation de contenus web.

Les œuvres consultées pour ce mémoire sont vastes et variées. Pour la première et la deuxième partie, je me suis principalement basée sur des œuvres des urbanistes, sociologues et chercheurs en rapport avec les sujets des villes africaines et de l'habitat informel. J'ai également eu recours aux travaux publiés par d'autres étudiants (et doctorants) traitant de loin ou de près les questions liées à la planification de Kigali. Pour la rédaction de la troisième partie, je me suis référée aux travaux de quelques intellectuels africains qui s'intéressent à la question de la modernité et à l'évolution des villes africaines tels que Ngugi wa thiong'o, Felwine Sarr et Achille Mbembe pour en citer quelques uns.



# Plan Détaillé

## I. La planification face à l'informel

### A. La présentation de la ville de Kigali

1. La naissance d'une ville
2. Le retour des rapatriés, et la question des terres
3. Pourquoi-donc un plan urbain ?

### B. Le KCMP et ses enjeux

1. Le rêve d'un nouveau Kigali
2. Une planification technocrate

### C. La planification face à l'habitat informel

1. Le légitime informel
2. Renégocier la ville : la voix citoyenne le plus grand bidonville de Kigali
3. Le tabula rasa : l'instrument d'un progrès rapide ?

## II. Imidugudu : la politique de l'habitat en cours

### A. Imidugudu ruraux

1. La politique de villagisation
2. La réinstallation sous la contrainte
3. Quand l'aménagement devient un outil de contrôle (autoritaire)

### B. Imidugudu urbains et péri-urbains

1. Villages modèles ou cités d'habitat ?
2. La fabrique des communautés homogènes
3. La standardisation, est-ce la norme ?

### C. Où se positionne le citoyen dans cette politique ?

1. Ma maison, mon choix
2. Une modernisation (forcée) des modes d'habitat

## III. Le défi d'une modernité plus inclusive

### A. Faire autrement

1. Les récits d'ailleurs : La réparation comme pratique sociale
2. Faire avec le contexte : l'architecture à contre courant.

### B. L'enseignement pour mieux faire demain

Retranscription de l'entretien avec Dr. Manlio Michieletto, maître de conférences et doyen de la SABE (School of Architecture and Built Environment).

# I. La planification face à l'informel

Cette partie est organisée en trois sous-parties: la première partie introduit la ville de Kigali avec quelques chiffres clés nécessaires à la compréhension de son histoire et de la dynamique actuelle.

La deuxième partie présente le plan directeur de la ville de Kigali ( le KCMP) et enfin la troisième donne un aperçu de la situation actuelle des quartiers informels à Kigali, avec un focus sur un quartier Bannyahe qui a été pris comme cas d'étude.



Le Rwanda sur la carte de l'Afrique

Le Rwanda est un petit pays situé dans la région des grands-lacs 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.

Surnommé " le pays des milles collines", c'est un pays montagneux au climat tropical tempéré par l'altitude. Le Kinyarwanda<sup>8</sup> l'Anglais, le Français et plus récemment le Swahili<sup>9</sup> sont les quatre langues officielles du pays.

Au dernier recensement de 2018, il était peuplé de 12 712 431 habitants, sur une superficie de 26.338 km<sup>2</sup>. Sa densité (physiologique) est de 483 habitants par km<sup>2</sup> répartis sur tout le territoire national, ce qui lui confère la deuxième place du pays le plus dense de l'Afrique derrière l'île Maurice. La population est majoritairement rurale à 82,7 % contre 17,3% de population urbaine.<sup>10</sup>

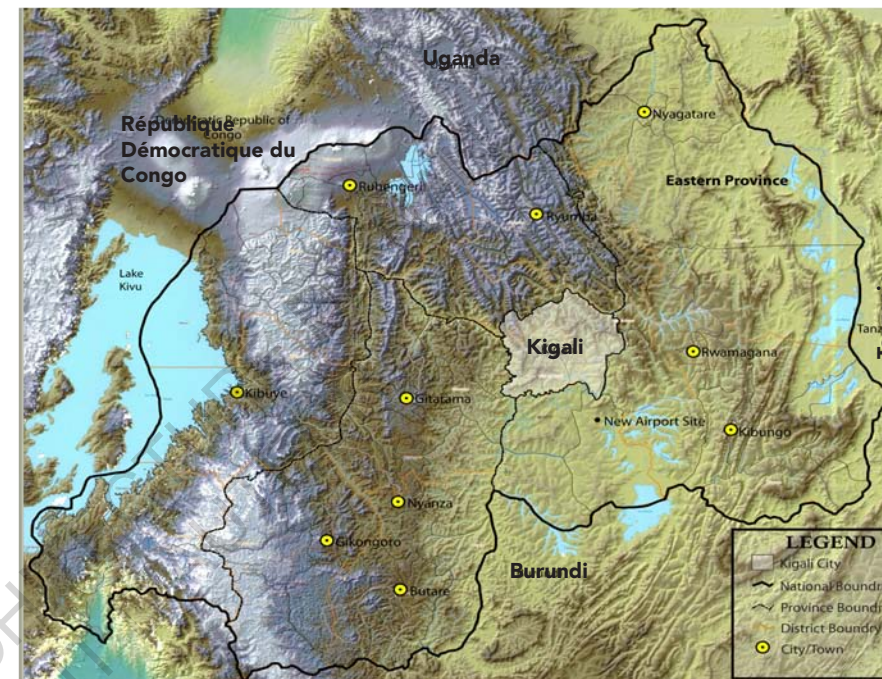
Malgré une population urbaine qui n'a cessé de croître durant ces deux dernières décennies, le Rwanda reste un pays très rural, et cela depuis longtemps. En 1962, l'année de son indépendance, Kigali, sa capitale, ne comptait que 5000 habitants sur une superficie à l'époque de 3 km<sup>2</sup>. Aujourd'hui, elle en compte 1 132 686 répartis sur une superficie de 730 km<sup>2</sup>, soit une densité de 1 552 hab/km<sup>2</sup>.

Concernant son organisation administrative, le Rwanda est subdivisé en 4 provinces, auxquelles s'ajoute la province Ville de Kigali. Les 5 provinces sont elles-mêmes subdivisées en 30 districts, les districts en secteurs, ces derniers en cellules et enfin les cellules en villages (imidugudu), qui sont les unités administratives de base.

8. Traduction littérale: Langue du Rwanda

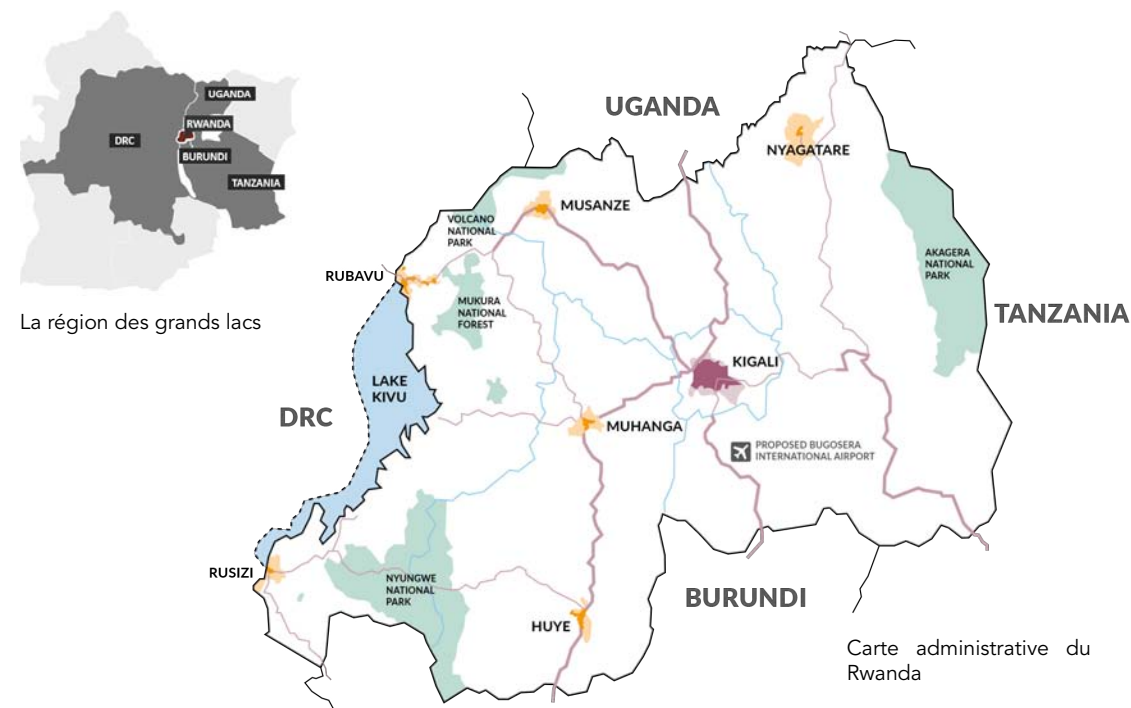
9. Le 8 février 2017, l'Assemblée nationale rwandaise adopte une loi faisant du swahili la quatrième langue officielle au Rwanda, Il s'agit pour Kigali d'honorer un des engagements pris lors de son entrée en 2007 au sein de la Communauté d'Afrique de l'Est, une organisation dont les trois fondateurs - Kenya, Ouganda et Tanzanie - utilisent le swahili comme langue officielle, aux côtés de l'anglais.

10. MINECOFIN (Ministère de l'économie et de la finance), 2018



Carte topographique du Rwanda

© Kigali conceptual masterplan 2040



La région des grands lacs

Carte administrative du Rwanda

© Kigali conceptual masterplan 2040



**Rwanda, le pays des milles collines**  
Les paysages naturels





Les paysages ruraux



Paysages urbains





## A. La présentation de la ville de Kigali

### 1. La naissance d'une ville.

***“L'architecture en Afrique se nourrit d'une tradition vieille de plusieurs milliers d'années et aujourd'hui, elle s'apprête à inaugurer une toute nouvelle phase”.***<sup>11</sup>

-Andres Lepik-

La ville de Kigali constitue la 5ème province du pays, chaque province est une collectivité territoriale avec un(e) gouverneur(e) à la tête. L'agglomération de Kigali est subdivisée en trois districts avec des maires à la tête.

La ville de Kigali a été fondée en 1907 par les colons allemands afin d'instaurer le centre administratif du Rwanda-Urundi, qui constituaient jusqu'à leur indépendance un même territoire administratif.<sup>12</sup>

Sa situation quasiment au centre du pays fait de Kigali un pôle d'attraction majeur pour tous les coins du pays. Cet emplacement central caractérise une volonté de placer la résidence impériale au centre même du pays afin de faciliter à la fois l'accessibilité aux marchandises mais aussi l'administration, à l'inverse des postes/villes militaires situées à la périphérie du territoire ( la ville de Ruhengeri (1909) sur la frontière nord et les villes de Gisenyi (1907) et Cyangugu (1913) sur la frontière ouest).

Le périmètre urbain de Kigali est défini par ses limites administratives. Jusqu'à l'indépendance (1962), la ville était limitée à la zone urbaine. Cependant, elle a subi plusieurs extensions territoriales conformément aux différents plans d'urbanisme et aux réformes administratives qui ont été réalisées afin de normaliser l'administration des zones d'urbanisation et de limiter l'habitat informel.<sup>13</sup> En 1975, par exemple, la commune urbaine de Nyarugenge a été créée après une expansion spontanée des frontières de Kigali à l'époque post-coloniale.

En 1990, la Commune Urbaine de Nyarugenge a été remplacée par la Préfecture de la Ville de Kigali (PVK), créée pour assurer une organisation efficace de la capitale.<sup>14</sup>

En 2000, conformément aux ambitions de décentralisation des autorités et pour faire face à la répartition de la population sur les collines autour des 112 km<sup>2</sup> d'origine de ce qui constituait la préfecture de la ville de Kigali, ses limites ont été redéfinies et ses entités administratives restructurées. La Préfecture de la Ville de Kigali est devenue la Mairie de la Ville de Kigali, sur un territoire de 314 km<sup>2</sup>.<sup>15</sup>

La récente réforme administrative de 2005 a donné à la ville ses entités actuelles. La ville de Kigali couvre aujourd'hui une zone de 730 km<sup>2</sup>, comprenant des zones urbaines et rurales supplémentaires par rapport à la situation d'avant 2005.<sup>16</sup>

Comme dans plusieurs pays africains, l'urbanisation du Rwanda date de la période coloniale et jusqu'à son indépendance, l'urbanisation continua d'être lente. Ceci peut s'expliquer par deux facteurs, l'un étant que le Rwanda n'avait jamais connu le type d'habitat en agglomération avant la colonisation.

Le Rwanda pré-colonial 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 installée ses bases sur un espace géographique permanent qui aurait pu ultérieurement se transformer en ville. Les capitales politiques étaient mobiles.<sup>17</sup>

Le deuxième facteur est qu'à l'époque les autorités coloniales privilégiaient le développement des campagnes et les lois ségrégationnistes de l'époque interdisaient à l'autochtone de s'installer en ville tant qu'il n'y avait pas d'emploi. Après l'indépendance, la ville commença peu à peu à s'urbaniser grâce à sa fonction gouvernementale<sup>18</sup> et à l'essor de l'activité économique.

11. Andres Lepik dans *Afritecture : Building social change*. P11

Andres Lepik est professeur d'histoire de l'architecture et de pratique de conservation à l'Université technique de Munich. Il est l'auteur de l'ouvrage *Afritecture : Building social change*

12. *La sous-urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi* par Pierre Sirven, 1984

13. *Géographie du Rwanda* par J.F Gotanègre, P.Sirven & C.Prioul, 1974

14. Loi République du Rwanda n 47/2000

15. Loi organique n°29/2005 de la République du Rwanda

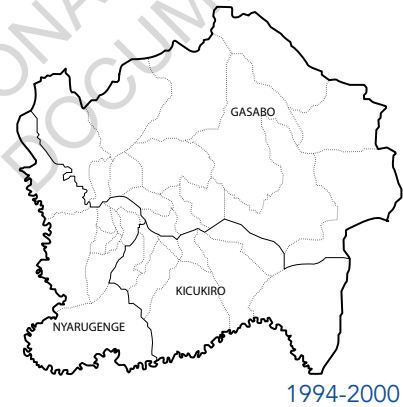
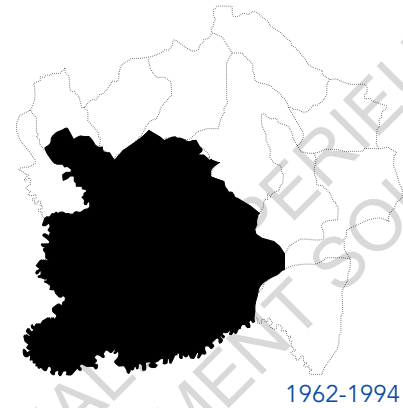
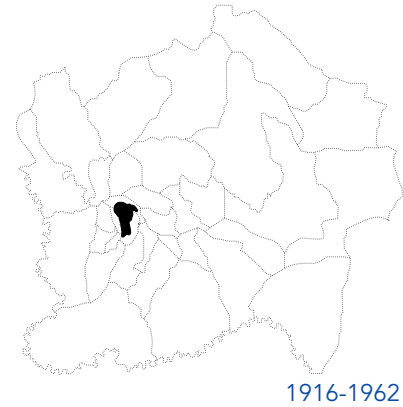
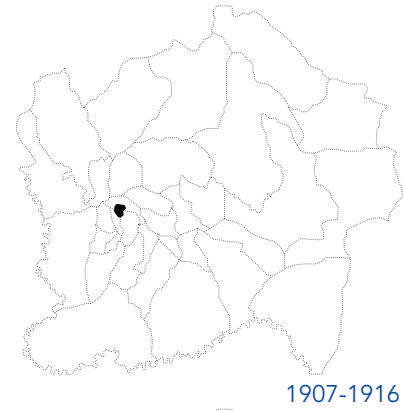
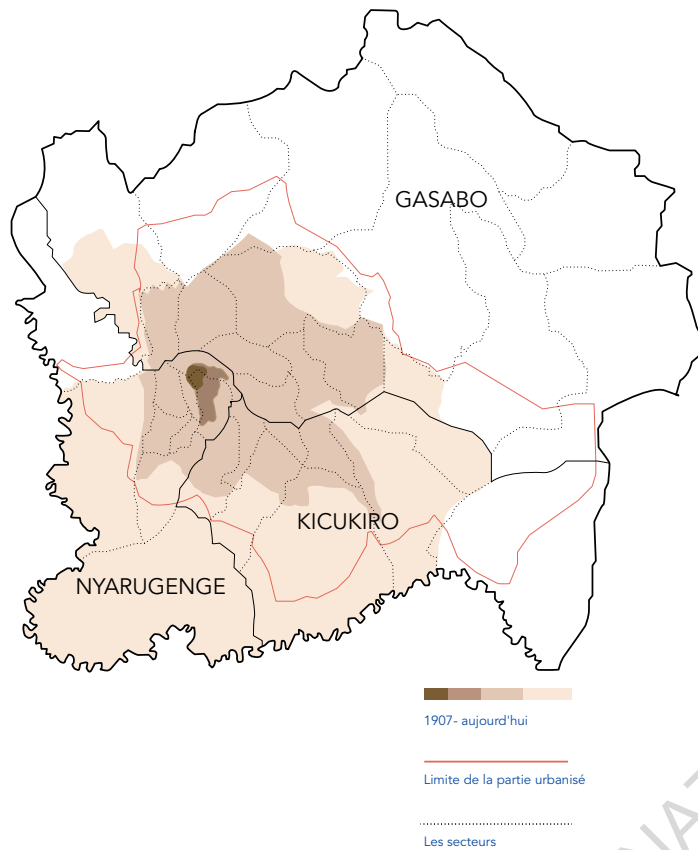
16. *Understanding the Concept of Neighbourhood in Kigali City, Rwanda*

17. GOTANEGRE, Sirven, PRIOUL, 1974

18. NWAFOR, 1981



Avec la révolution sociale de 1959 et le génocide contre les tutsi de 1994, la ville se voit amputée d'une grande partie de sa population, elle ne retrouvera que sa population pré-génocide qu'en 1999, et depuis la population ne cesse de s'accroître. L'exode rural et le retour d'un grand nombre de réfugiés rwandais qui avaient fui le pays depuis 1959 sont les deux plus grands facteurs qui expliquent cette croissance démographique.



L'évolution de la ville de Kigali  
Source : Dieudonné MUHIRWA

Kigali  
La partie planifiée de la ville



### L'image actuel de Kigali

Kigali est une ville ordonnée, propre, dont les espaces verts sont rigoureusement entretenus, les chantiers délimités, les espaces publics aménagés, les citoyens respectant les normes, l'interdiction est faite aux vendeurs de poser leurs étals sur les trottoirs.



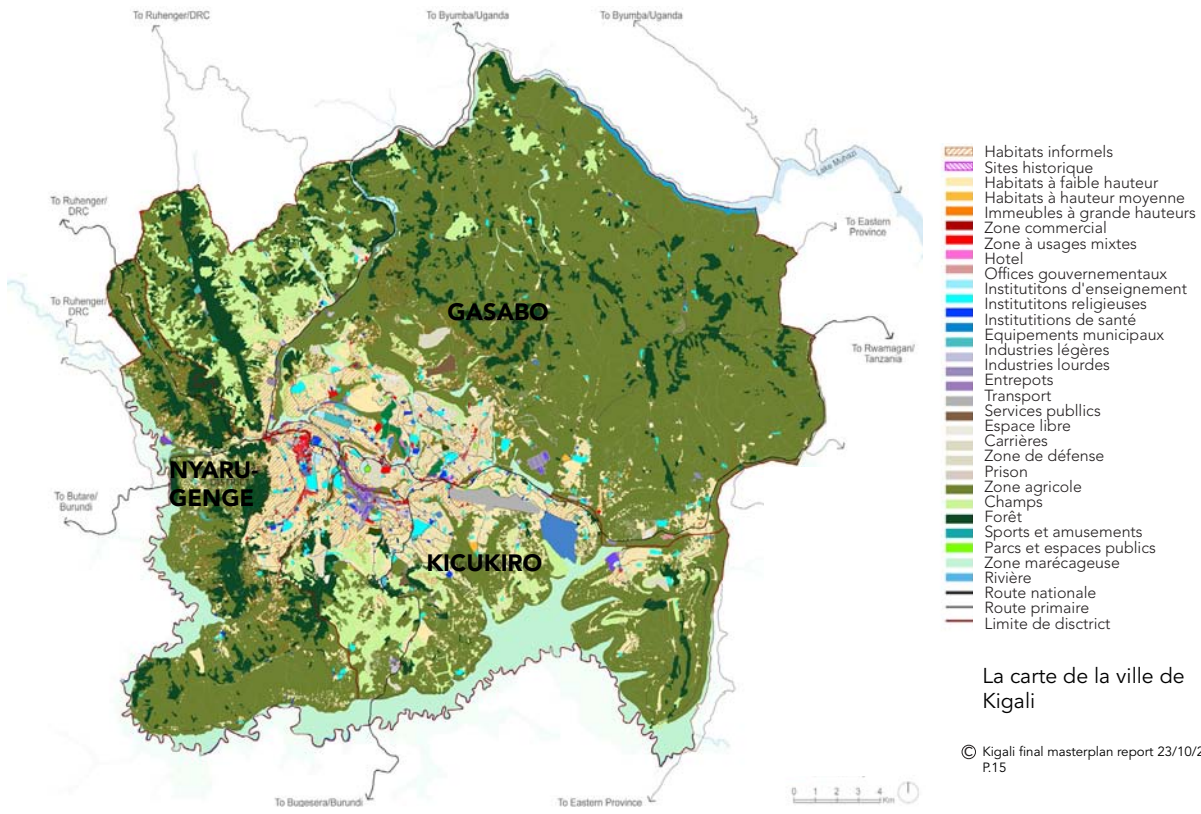
Même les gares routières n'y sont pas bruyantes et colorées, y règne ordre et rigueur. La vitesse est limitée à 80 kilomètres à l'heure sur les collines, la nature y est majestueuse.

Il manque cependant à cette ville un brin de folie et d'imprévu.



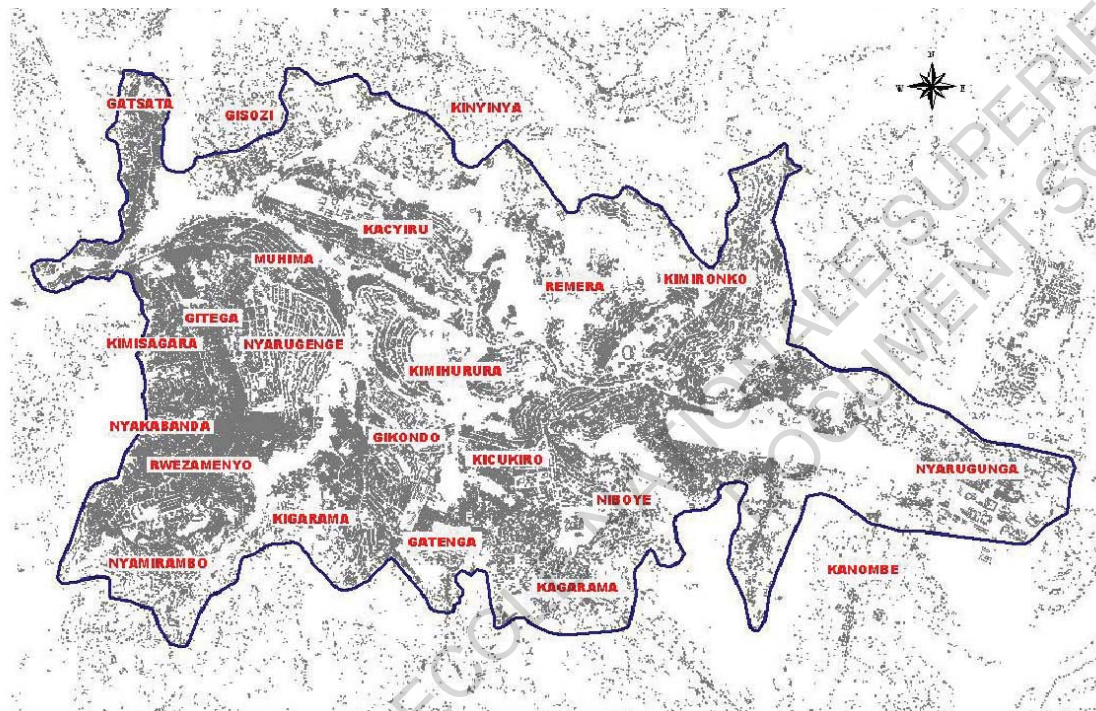
-SARR Felwine , Afrotopia, P.142





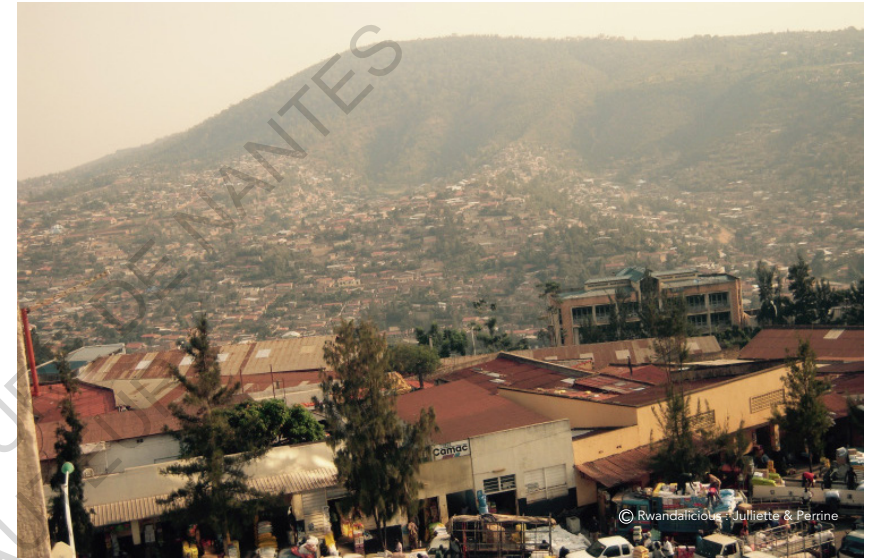
La carte de la ville de Kigali

© Kigali final masterplan report 23/10/2019 P.15

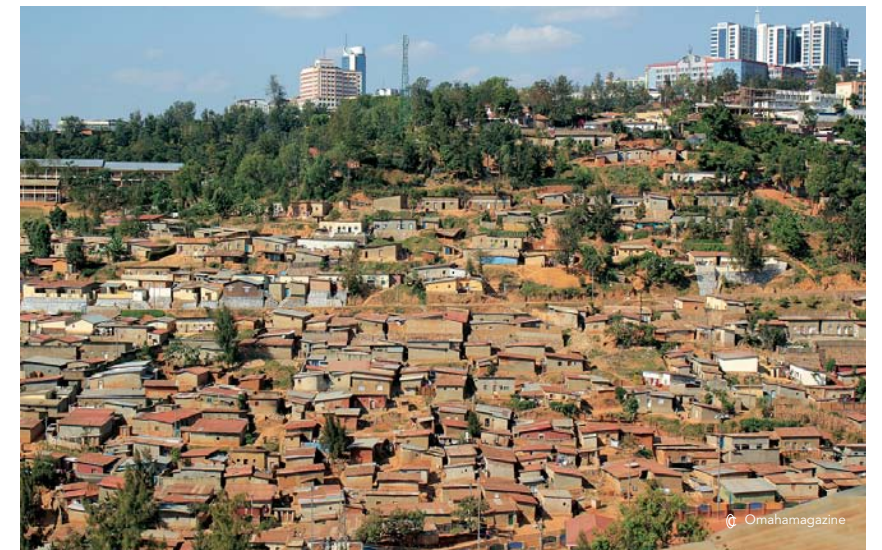


La carte des secteurs de Kigali avec un haut niveau informalité

© Pamela ABBOT



Kigali  
Le côté informel





## 2. Le retour des rapatriés, et la question des terres

En juillet 1995, les effectifs comptaient plus de 740 000 réfugiés qui sont retournés au Rwanda après leur exil. À leur retour l'attraction urbaine a été particulièrement forte car 40 % des anciens réfugiés étaient des citadins.

La question du retour des anciens (exilés en 1959) comme des nouveaux réfugiés (exilés en 1994) est en principe encadrée par les accords de paix signés à Arusha en 1993, autrement dit, un ancien réfugié ayant quitté son pays depuis dix ans ou plus ne peut plus réclamer sa propriété si celle-ci est occupée, tandis que celui qui est parti depuis moins de dix ans, est en droit de reprendre possession de ses biens et immeubles. Il peut bénéficier d'une indemnisation s'il y a eu expropriation par l'État, ou des dommages et intérêts si sa propriété a fait l'objet de ventes successives.<sup>19</sup>

Si sa famille a profité de son absence pour vendre ou céder sa terre sans son consentement, il peut annuler l'acte au titre de la fraude.<sup>20</sup>

De son côté, l'occupant chassé des lieux peut réclamer une indemnisation s'il a légalement acquis la propriété d'un tiers. Mais ces principes rencontrent de gros problèmes d'application, en particulier à Kigali où près de 45 % des 52 000 logements recensés étaient auparavant habités par leurs propriétaires.<sup>21</sup>

Comme dans le reste de l'Afrique sub-saharienne, le principe fondateur du droit foncier était en effet que la terre appartenait à l'État. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le décret-loi no 21 du 23 juillet 1979 prévoyait par exemple d'indemniser l'occupant d'après selon la valeur de sa construction ou de sa plantation et non de sa propriété foncière. C'est cette même loi comme on va le voir plus bas qui va être utilisée lors des récentes évictions/expulsions foncières qui ont pour but de redorer l'image de Kigali.

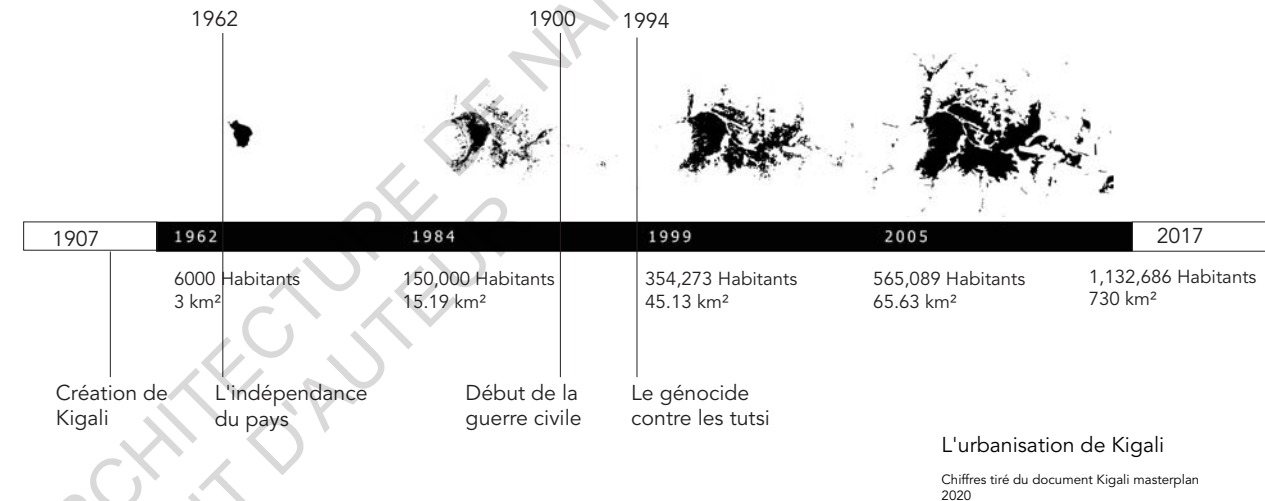


Table 1. Growth of Population in Kigali

Year	Population (inhabitants)	Surface (sq. km)	Density (inhabitants/sq. km)
1907	357	.08	4462
1962	6'000	2.5	2400
1970	54'000		
1978	170'000		
1991	235'000	112	2098
1993	262 079		
1994 (July)	30 000 - 90 000		
1995	270 000		
1996	358'000	112	3196
2001	605'000	314	1926
2006	1'000'000	730	1370

Croissance démographique de la population de Kigali

Source : Kigali city council

19. Article 49 du code civil, livre 11

20. Articles 65 et 276 du code civil, livre 11

21. PEROUSE DE MONTCLOS Marc-Antoine, <kigali Après la guerre : La question foncière et l'accès au logement. in les dossiers du CEPED N°57, Paris, 200 ,pp 29

### 3. Pourquoi donc un plan urbain ?

Kigali a connu une croissance démographique inouïe (taux de 4% par an) au cours des deux dernières décennies. En 2015, elle comptait une population de près de 1,3 millions d'habitants et on estime que ce nombre passera à 5 millions d'ici 2040. Pour accompagner cette croissance, en 1991, 2002 et 2005, l'administration de la ville a élargi ses limites pour inclure les zones rurales et agricoles où il n'y avait pas d'infrastructures et de services urbains.

La croissance démographique a eu un impact frappant sur l'expansion spatiale qui n'a cependant pas été suivie d'une augmentation des infrastructures de base, résultant en une croissance incontrôlée des habitations informelles accompagné d'une dégradation de l'environnement. Actuellement, les habitations informelles abritent 79% des citadins et occupent plus de 66% de la zone bâtie. La ville continue de lutter pour fournir des logements abordables afin d'accueillir le nombre croissant d'urbains. Pour pouvoir combler le déficit de logements, on estime qu'il faut construire 30 000 logements par an.<sup>22</sup> Avant 1994, l'acquisition des terres en zone urbaine pour la population à faible revenu était principalement assurée par des propriétaires coutumiers en marge urbaine.<sup>23</sup> Les autorités gouvernementales ont toléré ces pratiques jusqu'à la fin des années 80, et au début des années 90, ils ont essayé de les rationaliser en mettant en place certaines réglementations.<sup>24</sup>

Le nouveau gouvernement qui est arrivé au pouvoir à la suite du génocide de 1994 n'a pas reconnu le marché foncier coutumier mais il n'a ni proposé d'autres solutions pour loger les pauvres ni pris de mesures pour empêcher la formation de nouveaux bidonvilles. En conséquence, l'expansion urbaine s'est maintenant étendue aux zones humides et aux pentes abruptes, zones jusqu'alors considérées comme impropres à l'habitation humaine. Aujourd'hui, la pression n'a jamais été si forte dans le secteur de la location de logements en zone informelle.

Il est intéressant de noter qu'environ 19% de l'environnement bâti de Kigali se trouve sur des terres non propices à l'installation humaine, aujourd'hui appelées des *high risk zones* (zones à haut risque).<sup>25</sup>

La ville a adopté son plan d'urbanisme pour la première fois en 1964. Cependant, l'expansion rapide de la ville a nécessité la formulation d'un nouveau plan en 1982, qui a été élaboré en 2001. Enfin, le plan directeur conceptuel de Kigali (KCMP), projeté jusqu'en 2040, a été introduit pour la première fois en 2008. Essentiellement, le plan a été conçu pour contenir l'expansion urbaine informelle qui caractérise la ville depuis l'indépendance.

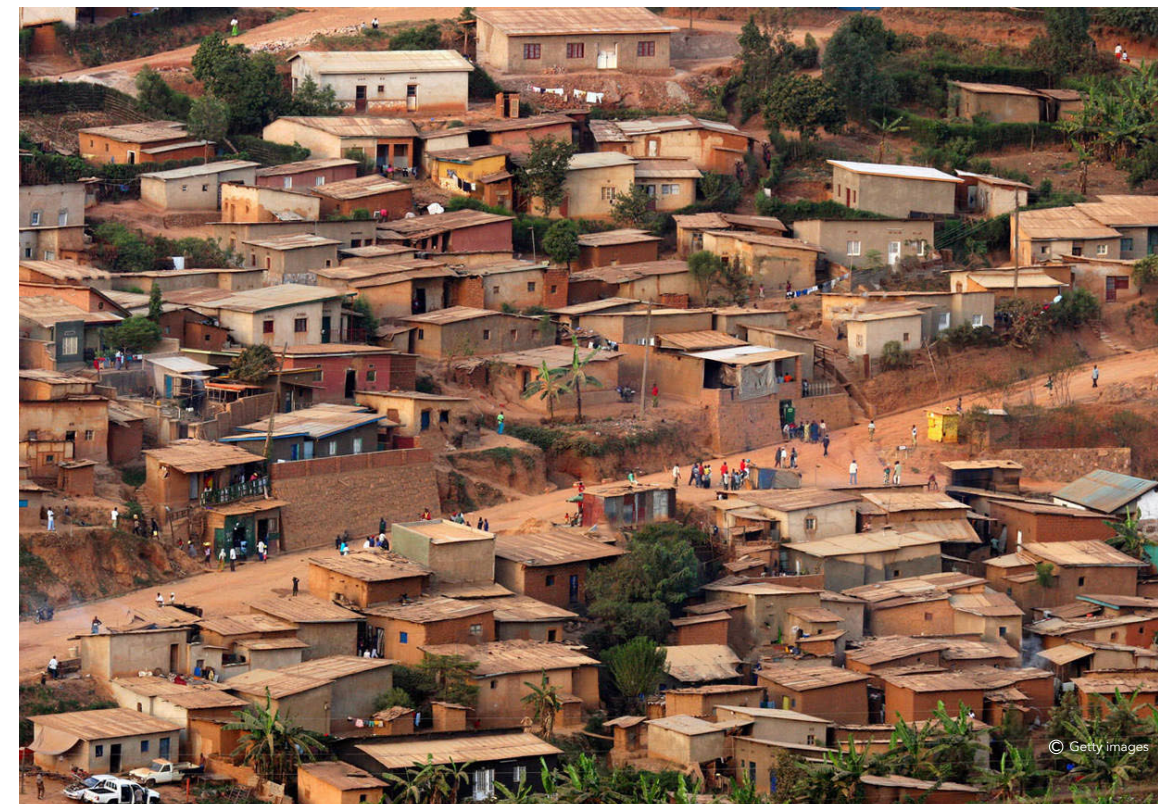
Aujourd'hui, les tentatives récentes pour lutter contre les quartiers d'habitat informel dans la ville comprennent l'adoption d'une série de politiques urbaines et de cadres juridiques visant à rationaliser le développement urbain, en mettant particulièrement l'accent sur l'aménagement du territoire et la redistribution des terres. Ceux-ci doivent servir d'instruments pour piloter l'ambitieux programme de transformation urbaine, notamment la régularisation des logements dans la capitale.

22. MARKET-DRIVEN EVICTION PROCESSES IN DEVELOPING COUNTRY CITIES: THE CASES OF KIGALI IN RWANDA AND PHNOM PENH IN CAMBODIA <https://www.globa-lurban.org/GUDMag07Vol13Iss1/Durand-Lasserre.htm>

23. DIAGANA, Isagha, CHENAL Jérôme, Villes africaines : Restructuration des quartiers précaires, un cours en ligne disponible sur Coursera - <https://fr.coursera.org/learn/bidonvilles>

24. République Rwandaise, 1987

25. République du Rwanda. 2004 b, Définition d'éléments pour une politique nationale d'urbanisation (Programme d'Infrastructure et de Gestion Urbaine, Ministère des Infrastructures, Novembre) Lausanne/Kigali : Urban plan





## B. Le KCMP et ses enjeux

\*KCMP: Kigali conceptual master plan



### 1. Le rêve d'un nouveau Kigali

Tout comme Marco polo s'inventait des villes imaginaires et leur donner forme au travers des histoires racontées à l'empereur Kublai Khan <sup>26</sup>, le président Paul Kagame a aussi eu dû rêver de la renaissance de Kigali. Il a rêvé d'une ville moderne, paisible et rayonnante au centre de l'Afrique, et le KCMP est la feuille de route englobant l'ensemble d'actions à mener pour arriver à cette ville rêvée.

Le plan directeur de la ville de Kigali est né, entre autre, de la volonté du président Kagame de donner une nouvelle image à la ville de Kigali en faisant d'elle une ville moderne et incontournable parmi les autres métropoles de l'Afrique de l'Est, tel que Nairobi, Dar-es-Salaam et Zanzibar notamment. C'est en 2008 que ce plan a été approuvé par le parlement. <sup>27</sup>

Le KCMP a été rédigé dans le cadre des documents "Vision 2020"\* et "Kigali Economic Development Strategy" (KEDS). Ces documents sont le support de la vision du futur du Rwanda, et définissent des objectifs chiffrés en termes de réduction de la pauvreté, d'accès aux services et de croissance économique par secteurs

L'objectif ultime étant d'aider le Rwanda à atteindre le statut de «pays à revenu intermédiaire» et à s'assurer un développement durable. Le programme consiste en une liste d'objectifs que le gouvernement visait à atteindre en 2020, tels que la bonne gouvernance, un État efficace, un capital humain compétent, un secteur privé dynamique et une agriculture moderne.

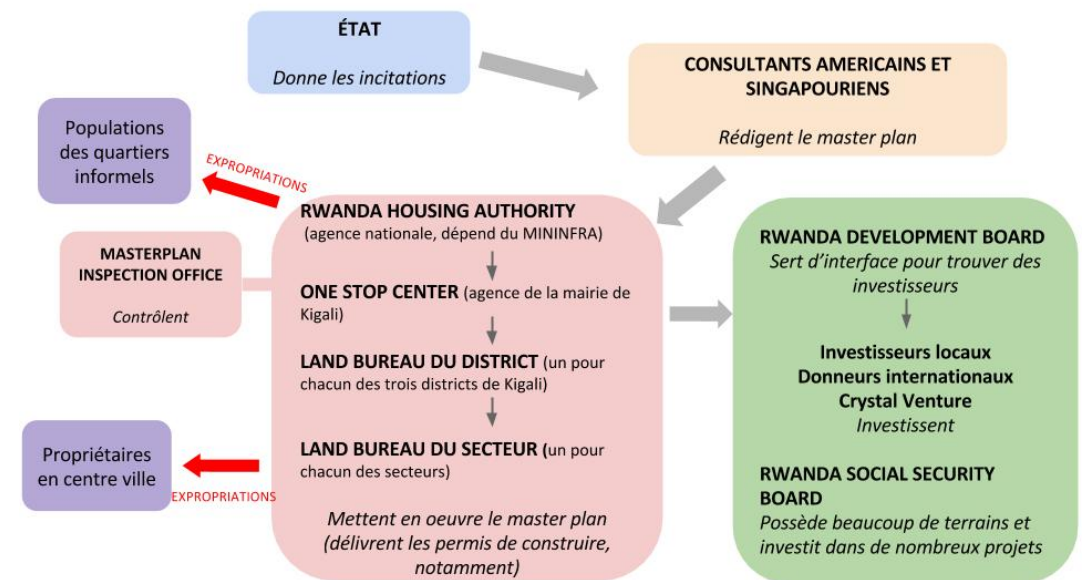
Le KCMP de 2008 est le document clé qui donne les grandes lignes directives du développement urbain pour les cinquante prochaines années. Son élaboration est le fruit d'une collaboration entre le MININFRA( Ministère de l'infrastructure) , la ville de Kigali, Rwanda housing authority <sup>28</sup>, et une équipe américaine composée de l'agence OZ Architects ,les entreprises d'ingénierie AECOM et TETRATECH et l'ONG Engineers Without Borders. <sup>29</sup>

28. Le RHA est une institution publique relevant du ministère des infrastructures. Il a été créé en 2010 afin d'organiser l'industrie de la construction dans son ensemble)

29. L'agence OZ est une grande entreprise américaine basé à Denver qui fait de l'architecture, l'urban design et l'architecture d'intérieur.

AECOM : un bureau d'études et de conseil en ingénierie américain

TETRATECH : une société de services de conseil et d'ingénierie basée à Pasadena, en Californie



Les acteurs du masterplan

Source : CHAULIAC Perrine, DELAVEAU Juliette, Recherche sur le développement urbain de la ville de Kigali, p.11

26. Italo Calvino, les villes invisibles, Einaudi, 1972)

27. Republic of Rwanda, Rwanda vision 2020, revised 2012, Foreword P.3)

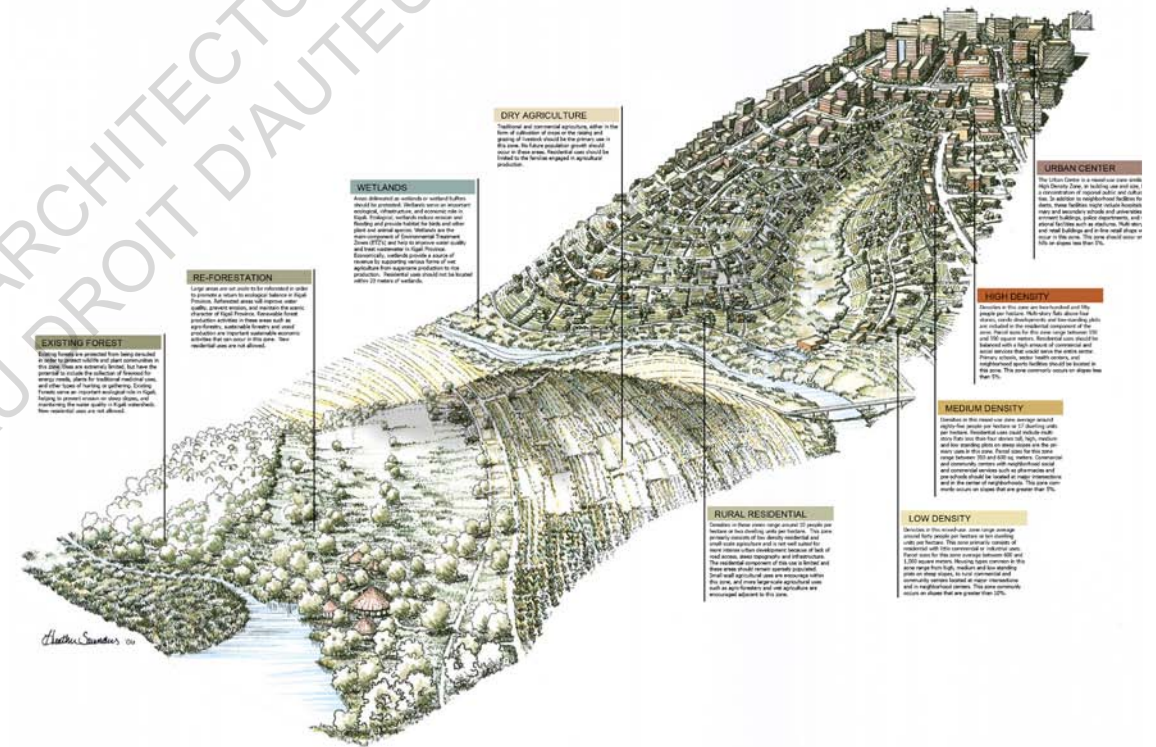
Le plan directeur de Kigali est donc une étude qui analyse l'impact de la croissance de la population sur l'extension et l'occupation de l'espace urbain. Il se focalise sur quatre quartiers (*Rebero, Kimihurura, Kinyinya, Masaka*) de la ville considérée comme étant les plus touchés par cette problématique. Le plan directeur propose des mesures louables à prendre en compte dans l'aménagement du territoire de la ville de Kigali.

Il propose une planification de la ville, un système de transport urbain multimodal intégré, il recommande l'adoption des normes de consommation d'énergie et d'économie d'eau dans les codes de construction des bâtiments. Il met également en lumière des possibilités offertes par les déchets urbains recyclables en intégrant ceux-ci dans le plan directeur d'aménagement du territoire de la ville.<sup>30</sup>

Un modèle de transect a été utilisé pour illustrer comment les aspects futurs de l'urbanisation, tels que les bâtiments, les infrastructures, les transports, les utilisations des sols et la densité devraient répondre à la topographie et les uns aux autres. Ce modèle permet à la fois la conception d'aménagements complexes à usage mixte, tout en localisant les diverses classifications d'utilisation des terres par densité dans des zones d'aménagement gérables. Par exemple, les zones urbaines à densité plus élevée étaient recommandées pour les sommets des collines, tandis que les zones plates et basses et les pentes abruptes devaient être préservées dans leur état naturel.

Chacune de ces zones urbaines perchées serait un nœud à usage mixte qui pourrait soutenir la majorité des activités quotidiennes de la majorité de la population. Reconnaisant que de nombreux résidents se déplacent à pieds et ne sont donc pas véhiculés, les zones urbaines à haute densité ont été localisées dans des endroits propices à la circulation douce.

30. MUHIRWA, Dieudonné, Le plan directeur de la ville de Kigali, un modèle culturel importé ?, ISSU



Le modèle de transect  
Source : Kigali final masterplan report 23/10/2019



En 2013, le Kigali City Masterplan, l'outil concret du KCMP, aussi appelé Comprehensive Masterplan, a été achevé par le bureau d'urbanisme singapourien Surbana Jurong. Sélectionné par le gouvernement singapourien dans le cadre du partenariat entre le Rwanda et Singapour.

Il détaille la planification urbaine au niveau de la ville, et fournit également des plans plus détaillés au niveau de chaque district (sub area level) en définissant notamment les hauteurs des bâtiments et les zones fonctionnelles (commerciales, résidentielles, de loisirs, etc.).

Il est prévu par exemple que Nyarugenge, qui aujourd'hui concentre la majorité des entreprises de la ville, servira de centre financier, Kicukiro sera le centre de connaissances avec la construction prévue de beaucoup d'établissements d'enseignement supérieur et Gasabo, la plus grande région de la ville, servira de centre administratif du pays.

Le choix de ces deux entreprises (OZ et Surbana Jurong) pour la conception du plan directeur de la ville n'est pas anodin. Selon l'auteur journaliste Stephen Kinzer, que le président Paul Kagame s'est inspiré à la fois de la planification de Chicago et du développement phénoménal des pays de l'Asie de l'Est, auxquels le Rwanda se compare.

Pour citer Kinzer : «**Pour des idées, il (KAGAME) s'est tourné avec un intérêt particulier vers la Corée du Sud, la Chine, Taïwan, la Malaisie, Singapour et la Thaïlande. Tous avaient été propulsés de la pauvreté à la prospérité modeste en l'espace d'à peine une génération et l'ont fait sous l'autorité de visionnaires autoritaires qui exigeaient de la discipline et avaient peu de patience avec les mondanités de la politique de style occidental.**»<sup>31</sup>

Ce choix bien que partant d'une bonne intention, aura eu pour conséquence le reniement de la morphologie urbaine actuelle de Kigali.

En effet, quand on regarde de plus près le plan directeur détaillé de Surbana (publié en 2013) pour les trois districts de Kigali (Gasabo, Kicukiro & Nyarugenge), on remarque sans étonnement qu'il semble être basé sur un modèle des New towns Singapouriens qui n'a rien à voir avec le langage vernaculaire informelle de Kigali. Il ne s'agit que d'un placage modernisé d'un urbanisme importé d'ailleurs.<sup>32</sup>

Les images qu'on nous montre de cette vision nous semble être d'un ailleurs, un ailleurs qui certes a des traits de Kigali, mais n'est pas vraiment Kigali. Même en usant de beaucoup d'imagination et de bonne volonté, on a du mal à se projeter dans cette vision qui est jugée par certains "d'utopique".

Ce rêve on a tous envie d'y croire mais cette ville rêvée devrait-elle vraiment coûter la vie à celle qui est aujourd'hui?

32. SHAKIRAH Esmail and Jason CORBURN „Struggles to remain in Kigali's "unplanned" settlements: the case of Bannyaha, 2019 International Institute for Environment and Development

(IIED)[https://escholarship.org/content/qt5r09p1w0/qt5r09p1w0\\_noSplash\\_374c564c59564e022dbc1891b2c4e643.pdf?t=q9ht1m](https://escholarship.org/content/qt5r09p1w0/qt5r09p1w0_noSplash_374c564c59564e022dbc1891b2c4e643.pdf?t=q9ht1m)

31. KINZER, Stephen, A thousand hills: Rwanda's rebirth and the man who dreamed it) traduction libre



## 2. Une planification " technocrate "

**"La plupart des pratiques urbanistiques nées dans et pour les pays industrialisés ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit des pays sous-développés nouvellement indépendants. Cela s'explique par le fait que cet urbanisme exogène n'a pas situé à sa juste place le rôle des spécificités endogènes dans certains cas, et dans d'autres cas est victime des réalités locales."**<sup>33</sup> -Nzuzi, Lelo Francis-

**"Les approches du développement urbain, particulièrement axées sur Kigali, ont également été motivées par une approche technocratique, des experts extérieurs dépourvus de connaissances sur la culture locale ayant été amenés à élaborer des plans grandioses dont l'effet sera très perturbateur pour de nombreuses personnes."**<sup>34</sup> -LONGMAN, Timothy-

Ici, le professeur Timothy LONGMAN rejoint ce qu'avait évoqué Lelo Francis Nzuzi trente ans auparavant lorsqu'il parlait de la planification des villes en Afrique. Certes, l'initiative d'un plan directeur est très recommandable et le travail réalisé par l'équipe des urbanistes est succinct et de grande qualité, raison pour laquelle ce plan a été récompensé plusieurs fois,<sup>35</sup> mais on doit admettre qu'il lui manque une étude sociétale et culturelle qui aurait permis de mieux l'intégrer et l'adapter au contexte local.

Il s'avère qu'il y a un réel décalage entre la planification et les réalités du terrain. Au milieu de toutes ces réglementations et recommandations, l'humain semble avoir été oublié. En effet, dans ce schéma, près de 40% des terres de la ville sont réservées à des espaces verts et 19% ne sont pas exploitables en raison de fortes pentes, ce qui ne laisse qu'environ un tiers des terres de Kigali pour le développement de toute nature.

Aujourd'hui, ce tiers est habité et exploité par les citoyens dont une grande partie est occupé par des habitations informelles. Malheureusement, force est de constater que dans cette confrontation qui oppose la dite modernisation de Kigali et le pauvre citoyen, c'est le dernier qui est en train de perdre la bataille. La ville modèle qui est conçue aujourd'hui est en train de tyranniser les moins aisés.

33. NZUZI, Lelo Francis (1987). Le déclin de la ville négro-africaine. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (17), 81-94. <https://doi.org/10.7202/1034370ar>

L'auteur, Francis Lelo Nzuzi est géographe, docteur en aménagement de l'université Laval de Québec au Canada. Professeur Ordinaire à l'Université de Kinshasa il y enseigne l'Aménagement du territoire, le Développement urbain et l'Environnement urbain.

34. Timothy Paul LONGMAN est professeur de science politique et de relations internationales à l'Université de Boston. Il est également ancien directeur du bureau extérieur de Human Rights Watch au Rwanda. Il est reconnu comme l'un des experts sur le génocide rwandais et ses séquelles.

35. The American Planning Association, Pierre L'Enfant International Planning Award, The American Planning Association, Daniel Burnham Award for Best Comprehensive Plan, American Society of Landscape Architects, Analysis and Planning Excellence

Awards. (<https://ozarch.com/portfolio/kigali-master-plan/>)

Parmi les objectifs du KCMP figurent les notions d'inclusivité et d'équité, mais les plaintes de la population au sein des quartiers les plus démunis attestent du contraire.

La mise en œuvre du plan directeur empêche à la majorité des habitants du secteur informel de faire des rénovations sur leurs maisons ou de les agrandir soit parce qu'ils ne sont pas conformes aux normes de construction requises ou parce que la taille minimale des parcelles n'est pas respectée. De plus, les personnes qui sont installées dans des zones prévues pour une utilisation des terres autre que résidentielle (selon le plan directeur) sont susceptibles d'être relogées au profit d'autres projets urbains censés contribuer au développement de la ville.<sup>36</sup>

Où est donc l'équité quand on exproprie des citoyens au profit de grands investisseurs et promoteurs immobiliers ?<sup>37</sup>

Finalement à qui s'adresse cette planification, et surtout à qui profite-t-elle réellement ?

La planification en soi n'est pas le problème, au contraire, c'est même une nécessité pour toute ville qui se veut durable. La question n'est pas dans le pourquoi de la planification mais plutôt dans le comment. Pour être juste et équitable, la planification doit prendre en compte les besoins des citoyens à différentes échelles et faire l'effort de ne pas laisser derrière une partie de la population.

Aujourd'hui, aussi bien-fondés soient-ils, une fois confrontés aux réalités du terrain et au quotidien des citoyens, les projets du KCMP s'avèrent difficile à réaliser; en tout cas d'une manière fluide, sans coercition ni heurts. Les difficultés engendrées par la mise en œuvre de ce plan nous amènent à questionner sa pertinence et sa capacité à résoudre les problèmes pour lesquels il a été créé.

36. MUGISHA John, University of Rwanda, 2011, Mémoire de fin d'étude : From unplanned settlement to new housing development in Kigali city: the case study of Amahoro cell, Muhima sector)

[https://www.memoireonline.com/07/15/9176/From-unplanned-settlement-to-new-housing-development-in-Kigali-city-the-case-study-of-Amahoro-cell.html#\\_Toc307043511](https://www.memoireonline.com/07/15/9176/From-unplanned-settlement-to-new-housing-development-in-Kigali-city-the-case-study-of-Amahoro-cell.html#_Toc307043511)

37. WATSON Vanessa, V. (2014). African urban fantasies: Dreams or nightmares? *Environment and Urbanization*, 26(1), 215-231.

Vanessa Watson est professeur à l'Université du Cap Ville, Afrique du Sud. Elle est un fondateur et actuel coprésident de l'Association des écoles africaines de planification et écrit sur la planification dans les villes du Sud global. Elle était consultante principale du UN-Habitat 2009 Rapport mondial sur l'homme Établissements: planification Villes durables

38. LEFEBVRE, Henri, Le droit à la ville: suivi de, Espace et politique, 1968



Un bilan fait 5 ans après le début de la mise en place de ce plan a révélé un échec flagrant, surtout auprès de la population qui n'y comprenait rien. Beaucoup le considéraient comme un outil de relocalisation des citoyens des zones informelles à haut risque et non dans son contexte plus large, ce qui a finalement été contre-productif.

Pour cette raison et bien d'autres, il a été décidé de le suspendre momentanément le temps d'une révision. C'est ainsi qu'en 2018, la ville a annoncé un nouveau projet de révision du plan directeur, en vue de le rendre plus "tourné vers la population".

Les raisons derrière cet échec inclus, entre autres, un manque de flexibilité, l'incapacité à engager les citoyens et un manque évident de terres pour les infrastructures de développement.

C'est dans le cadre de cette révision qu'une enquête publique a été lancée en vue de collecter les avis de la population et de donner une voix aux experts et acteurs urbains locaux.

Le nouveau plan révisé a été approuvé et publié en début de l'année 2020. Selon Fred Mugisha, le directeur de la planification urbaine de Kigali : **"Le nouveau plan directeur prend en compte l'aspect de l'inclusivité pour garantir que chacun se sente inclus et motivé pour mettre en œuvre le plan directeur"**

L'autre nouveauté proposée vise également à inclure des logements abordables aux alentours du quartier central des affaires (central business district: CBD). Ceci faisait parti des réclamations des citoyens, qui avaient déclaré que dans le plan directeur précédent, la population à faible revenu était exclue de la ville.

Avec cette révision, un espoir renaît pour une planification moins fonctionnaliste et plus centrée sur le citoyen et son droit à la ville.<sup>38</sup>



Les expropriations dans les quartiers informels

© The new times : Saif

## C. La planification face à l'habitat informel

### 1. Le légitime informel

Le terme habitat informel n'est pas utilisé dans le lexique d'habitat au Rwanda. La définition donnée par L'ONU désigne le terme habitat informel comme **"tout groupement de plus de 10 logements situés sur des terrains publics ou privés, construits sans autorisation du propriétaire, en dehors de toute formalité juridique et sans respect des lois de planification urbaine"**.<sup>39</sup>

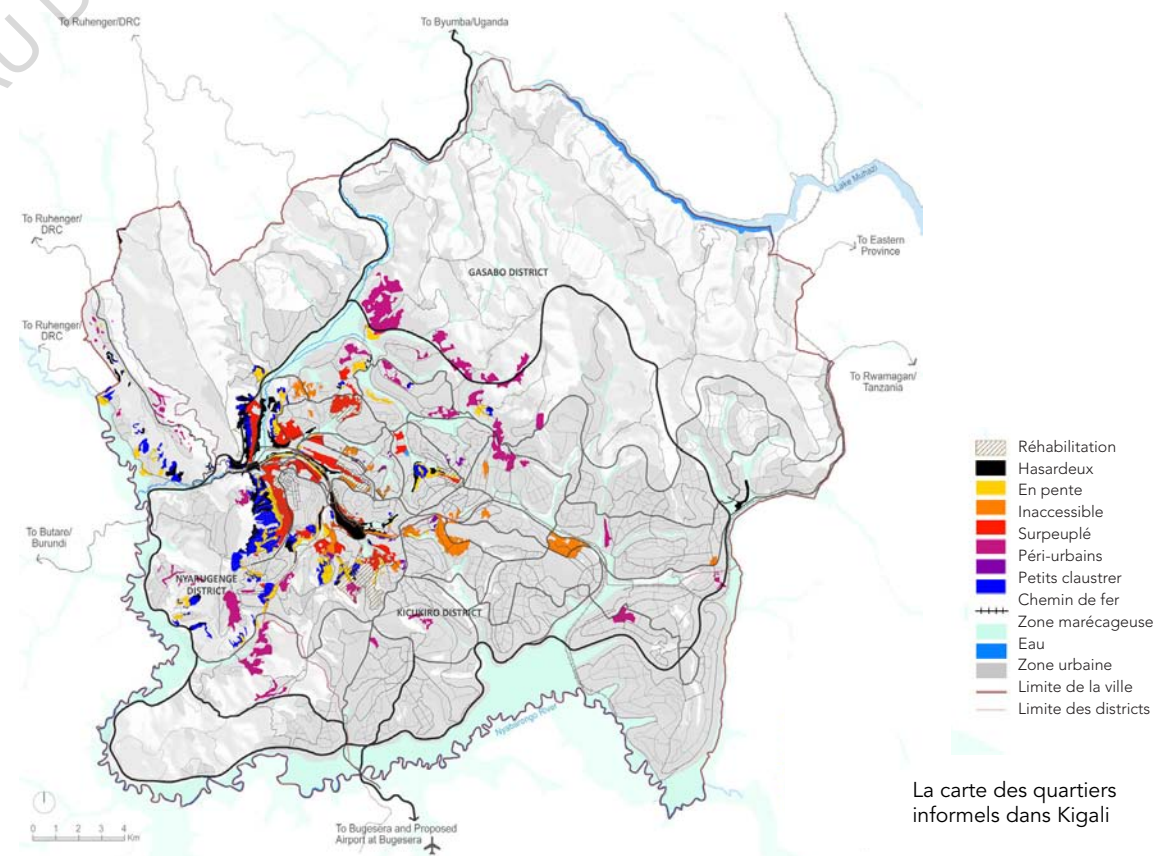
Si on prend cette définition à la lettre, c'est l'ensemble de la ville de Kigali qui serait informel, car à Kigali, est considérée informelle et illégale toute construction ne respectant pas le plan d'urbanisme, même si le propriétaire est en possession d'un titre de propriété. Et comme on l'a vu un peu plus haut, le développement de la ville s'est fait à une période où il n'y avait ni plan urbain à suivre ni cadre juridique strict qui régule les règles de construction. De ce fait, plus de la moitié de la ville se retrouve dans une situation d'informalité, faisant ainsi de Kigali une ville informelle.

Si par informelle on entend sans forme physique préconçue, cette acception n'est pas loin de la vérité. Le paysage actuelle de la ville est une composition hétéroclite d'immeubles de grandes hauteurs, de villas et des logements de fortune, et l'ensemble est sans barrières, on peut passer de l'un à l'autre sans transition.

En revanche, si on parle d'informelle dans le sens de précaire ou de bidonvilles, on se trompe car bien que les habitations soient construites les uns sur les autres sans un semblant d'ordre respecté, la qualité des matériaux utilisés leur confère un caractère solide. Certaines zones montrent des signes de constructions mixtes avec des structures de bonne qualité parmi les maisons les plus pauvres. Kigali est donc né d'une organisation informelle, mais aujourd'hui elle ne veut plus se définir ainsi. En continuité de sa vision de ville modèle, la ville a choisi de changer l'appellation de ses quartiers spontanés en "under upgrading settlements", ce qui signifie "en cours de valorisation", appellation qui traduit bien le dynamisme de ses quartiers et de la ville en général.

Aujourd'hui plusieurs quartiers en cours de valorisation se trouvent dans le noyau de Kigali qui constitue la zone la plus urbanisée de la ville dans laquelle se trouve également le quartier d'affaire (CBD : central business district). Après la révision du masterplan en 2019, il a été convenu qu'on pourrait laisser certains quartiers "spontanés" en centre ville autour du CBD, ce qui n'était pas permis dans la planification précédente (de 2013).

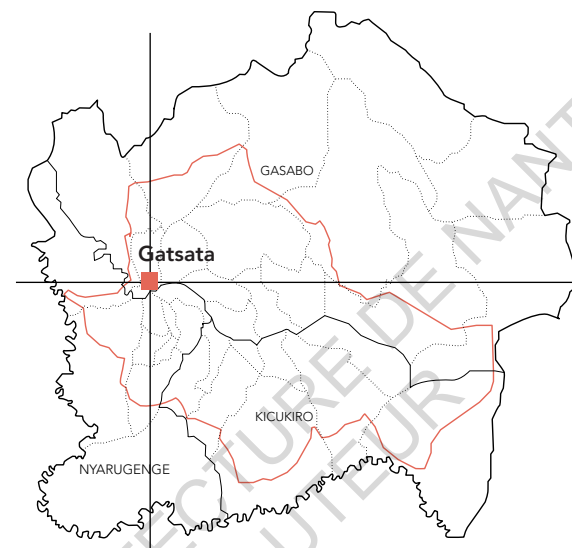
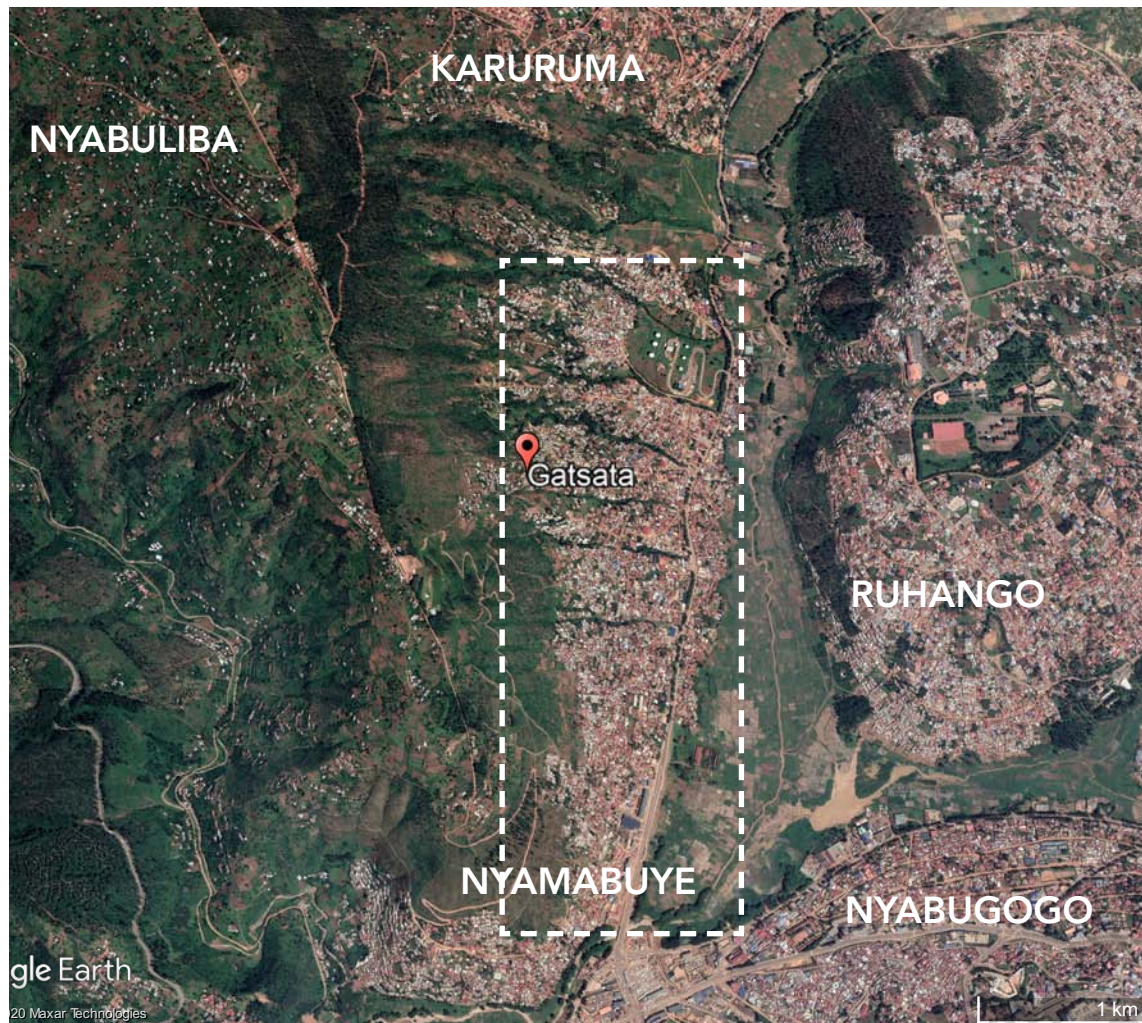
Si certains (quartiers) ont pu bénéficier d'une réelle mise à niveau par l'apport d'infrastructures modernes (routes pavées, bitumées, canalisations), d'autres sont en revanche rasés suite aux risques de glissements de terrains ou d'inondations tandis que d'autres font face aux défis liés à la spéculation foncière. C'est dans ce cadre que s'inscrit le quartier *Bannyahe* dont nous allons analyser plus en détail. Nous allons par la suite dresser quelques portraits exemples de différents quartiers informels.



© Kigali final masterplan report 23/10/2019

39. <https://habitat-worldmap.org/mots-cles/habitat-informel/>





### Gatsata, un quartier informel à haut risque

Le secteur de Gatsata est situé dans le district de Gasabo. Il est constitué de plusieurs maisons construites en terre et tôles rangées sur une colline en dessous d'une forêt. Il est connu pour abriter un éventail de provinciaux arrivant dans la capitale depuis les quatre coins du pays.

Gatsata est qualifié de zone à haut risque du fait qu'il est sujet aux risques naturels tels que les inondations, les glissements de terrain, la foudre, des fortes pluies et des vents violents. Lorsqu'il pleut beaucoup, le ruissellement des eaux pluviales de la forêt provoque des inondations et des glissements de terrain dans la région, ce qui malheureusement coûte la vie à beaucoup de personnes.

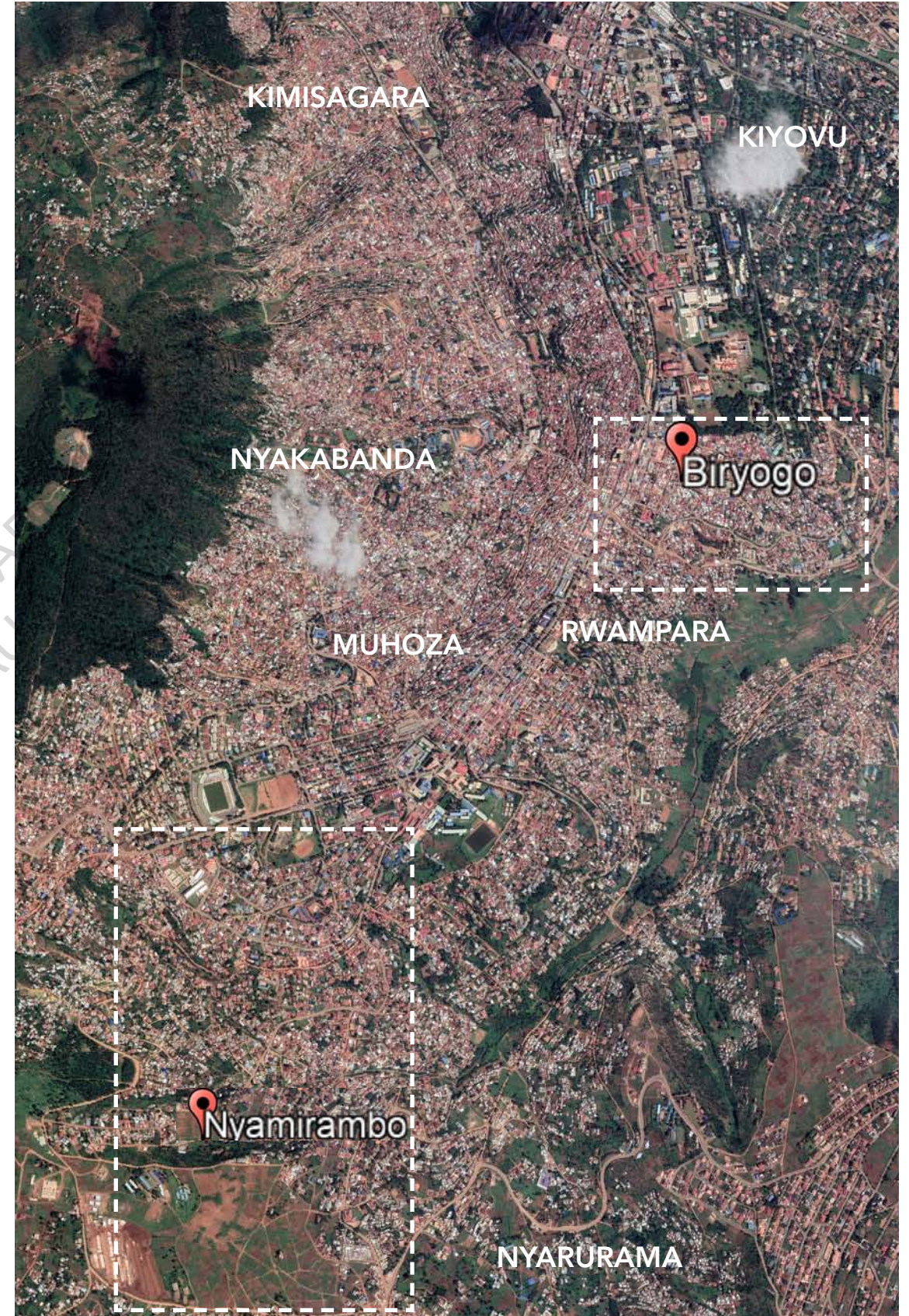
La ville exhorte les habitants de ce secteur à quitter les lieux pour des raisons de sécurité et pour la préservation de l'environnement. En échange, les plus démunis d'entre eux se voient octroyer un nouveau toit dans le programme de logements "sociaux" comme Batsinda ou Busanza qu'on va voir un peu plus loin.

Seulement, Gatsata n'est pas un cas isolé. Comme on peut le voir sur la carte des quartiers informels, il y en a d'autres éparpillés dans la ville. En 2013, on comptait 6595 familles vivant dans des zones à haut risque. Seulement 2529 d'entre elles ont déménagé, ce qui laisse plus de 4000 familles vivant en "illégalité" et qui ont peur pour leur vie à chaque fois qu'il pleut.





**Gatsata**  
Quartier informel à haut risque







### Biryogo, le quartier réformé

Au cours des années 1940 et 1950, Biryogo était le seul endroit où l'on pouvait trouver un logement abordable en ville; il était également populaire auprès des marchands arabes et asiatiques qui étaient venus pour faire du business au Rwanda, prenant sur le chemin des employés rwandais. À l'époque, les employés vivaient avec leurs patrons, mais quand il a été décidé que les employés devaient trouver leurs propres logements, le bidonville de Biryogo a été créé. Biryogo était le premier endroit où les gens vivaient dans un quartier surpeuplé, on peut donc en déduire qu'il fut le premier «slum» de Kigali.

Aujourd'hui cette zone est un carrefour d'activités diverses et variées allant d'épiceries, boutiques, bars aux studios de musique et garages entre autres. Plus encore, c'est l'un de ces endroits où quelque soit la situation financière d'une personne, elle trouvera toujours de quoi manger ou de boire.

En 2015, il fut le premier quartier informel à être restructuré. Les routes jadis poussiéreuses ont été pavées, les façades qui donnent sur rue furent repeintes et il fut installé les canalisations pour acheminer les eaux de pluies.







### Nyamirambo, le quartier mixte qui ne dort jamais

Nyamirambo est un quartier typiquement musulman avec sa propre géographie d'affiliation. En kinyarwanda, Nyamirambo signifie littéralement «le lieu des cadavres», un cimetière donc. Historiquement, c'était même le seul de Kigali. Mais les temps ont changé. Aujourd'hui, il est à la fois une ville dans la ville et une cité à part.

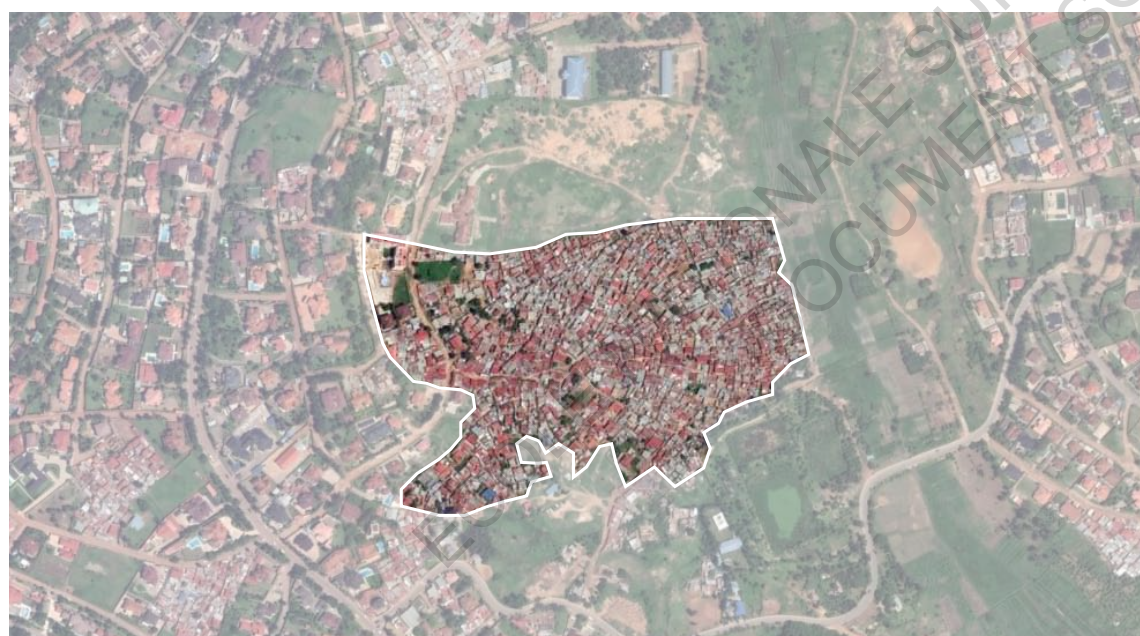
Nyamirambo est aussi un carrefour cosmopolite. Plusieurs nationalités y cohabitent avec les Rwandais et tous sont animés par une seule motivation : s'en sortir. Congolais, Burundais, Ougandais, Tanzaniens, Sénégalais, Gambiens, Maliens, Ivoiriens, ils sont tous là, s'activant dans les mille et une boutiques étonnamment bien ordonnées qui témoignent du dynamisme de ce quartier où l'on vend et achète de tout, du produit haut de gamme à de la camelote.

Ici, les loyers sont bas, ce qui arrange beaucoup de monde surtout ceux qui sont attachés à ce quartier en mouvement quasi perpétuel. L'un des rares endroits de la ville où l'on peut faire ses courses jusqu'à 22 heures, Nyamirambo laisse l'impression d'un quartier qui ne dort jamais, où les gens vivent à cent à l'heure. En dépit du procès de mauvaise réputation que certains lui font – délinquance, prostitution, insécurité, drogue - il attire de plus en plus de monde et devient un mélange de pauvres et d'employés de classe moyenne. Ceci se traduit aussi dans son paysage où l'on retrouve des habitations de toutes formes et couleurs.

Nyamirambo  
Quartier informel mixte







## 2. Renégocier la ville : La voix citoyenne dans le plus grand bidonville de Kigali

### Cas d'étude : Bannyahe

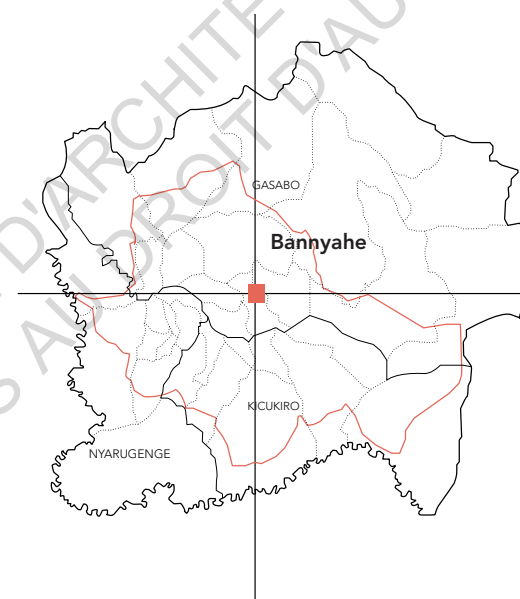
La sagesse conventionnelle veut que les gens migrent vers les villes afin de rechercher de meilleures conditions de vie, des services de base, un emploi, une éducation, etc. C'est ainsi qu'est naît le quartier de *Bannyahe*.

Sa population se compose principalement de classes à faible revenu (journaliers ou commerçants informels) et de nouveaux migrants ruraux. À cette population s'ajoute les évincés d'un autre quartier informel (*bas Kiyovu*) qui ont rejoint Bannyahe en 2008 lorsque ce bidonville du centre ville a été rasé. Aujourd'hui, Bannyahe compte entre 1 600 et 2 300 ménages, faisant de lui le plus grand et le plus dense quartier informel de Kigali. Selon les chiffres du REMA <sup>40</sup> publiés en 2013, sa densité dépasserait les 10 000 habitants par km<sup>2</sup>.

Il s'agit également de l'un des quartiers les plus vitaux en terme de logements de location pour ouvriers. Les loyers varient de moins de 30 000 Frw/mois (27 €) à plus de 150 000 Frw/mois (134 €) pour les plus cher.

Ce quartier a récemment (2019 - 2020) fait l'objet d'expropriation et de démolition en vue de répondre aux exigences du plan directeur et aux plans des promoteurs immobiliers privés subventionnés par l'État.

Situé sur un terrain prisé et dans l'un des quartiers les plus huppés de la capitale (*Nyarutarama*), il est prévu que ce quartier soit remplacé par une structure haut de gamme de 56 millions de dollars financée par un consortium d'investissement rwando-finlandais. Ce programme serait plus conforme aux exigences de zonage du plan directeur de Kigali que les maisonnettes actuelles.



40. REMA : Rwanda Environment Management Authority

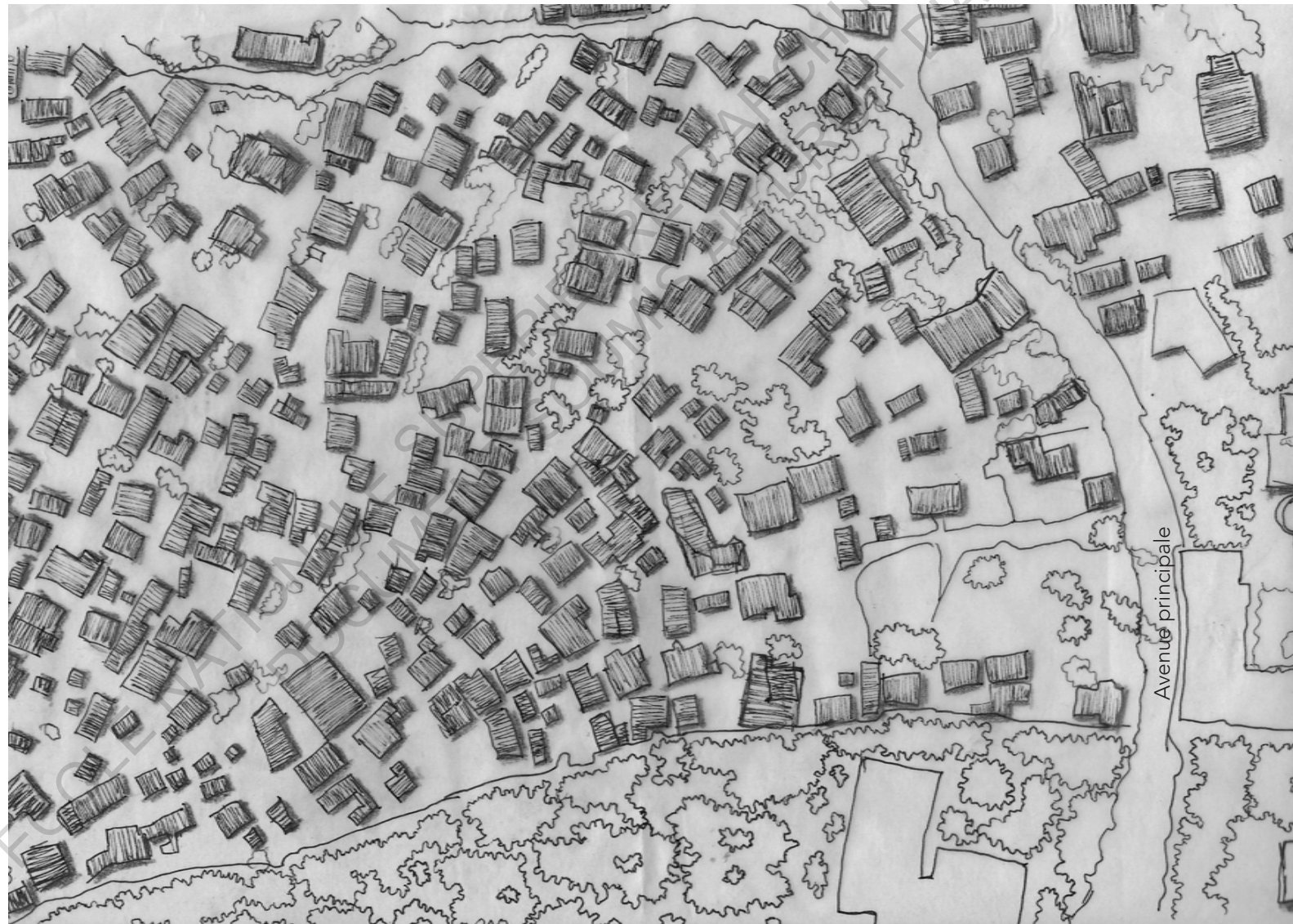


Pour justifier cette expropriation, l'État avance l'argument sécuritaire. Situé sur une zone marécageuse, *Bannyahe* a été ajouté à la liste des quartiers à haut risque à détruire. De plus, La situation sanitaire déplorable de ce quartier contribue également à hâter son démantèlement.

En effet, *Bannyahe* n'est qu'un pseudonyme qui a été attribué à ce quartier initialement constitué de trois cellules: Kangondo I et II et Kibiraro I, et qui signifie littéralement "où défèque-t-on". On lui a attribué ce sobriquet pas très poli à cause du manque flagrant des latrines dans le quartier.



Plan d'organisation spatiale du quartier de Bannyahe



#### Le quartier de *Bannyahe*

**Secteur :** Kangondo I & II - Kibiraro  
**District :** Gasabo  
**Ville:** Kigali

**Habitants :** 2 300 ménages

**Densité :** 10 000 habitants par km<sup>2</sup>.



## L'anatomie de Bannyahe <sup>41</sup>

Le quartier de Bannyahe est divisée en trois zones administratives - Kangondo I et II, et Kibiraro I.

Un ensemble de routes principales occupe les parties les plus hautes de Kangondo, puis descend dans des labyrinthes de petites rues et ruelles de type médina avec des maisons basses en terre crue ou en béton et occasionnellement des magasins. La pente est de plus en plus raide à mesure que l'on atteint le bas de la zone qui est ensuite relié à une route d'accès près de la partie de Bannyahe connue sous le nom de zone administrative de Kibiraro I.

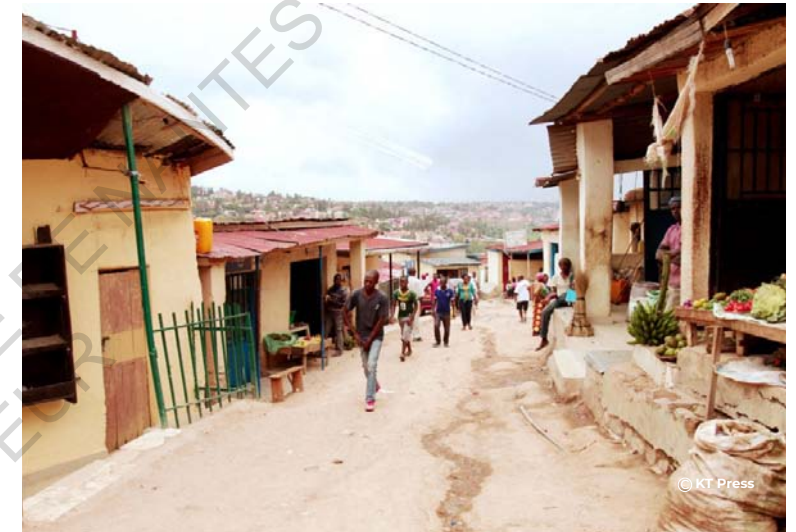
Les zones humides et les marais sont situés en dessous des limites de cette zone et les résidents y vont souvent chercher de l'eau en raison de l'intermittence de l'approvisionnement en eau potable des robinets communaux.

La zone contient trois postes de santé, un certain nombre d'écoles et au moins deux zones de marché. Kibiraro I abrite également de petites rues du marché. Dans diverses autres parties du quartier se trouvent de petites églises, pour la plupart protestantes et évangéliques de dénomination. Les organisations génératrices de revenus comme les coopératives, les tontines, témoignent d'un tissu social et d'une vie collective solides.

41. Understanding the concept of neighbourhood in Kigali

<https://www.mdpi.com/2071-1050/12/4/1555/htm#B41-sustainability-12-01555>

L'anatomie de Bannyahe





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. Les principaux matériaux utilisés sont **des briques adobes, bois et pisé.**

Les blocs ciment, les briques cuites et pierres qui sont légalement considérés comme matériaux durables sont utilisés à faible proportion.

Pour le sol les logements de Bannyahe sont pavés en béton (**ciment et carrelage**), en terre battue en d'autres matériaux (briques cuites, pierres, bois, ...)



Les espaces extérieurs sont des extensions de la maison, il s'y passent plusieurs fonctions allant de l'accueil des visiteurs jusqu'à la cuisine et la toilette du corps.

Les maisons sont disposées d'une telle manière que presque chaque habitation a son propre petit espace extérieur.





Bannyahe, n'est pas le premier quartier informel à être rasé, il y en a eu d'autres avant lui. Ce qui le démarque des autres, c'est la résistance de ses habitants qui refusent de quitter les lieux, du moins sans s'être fait entendre.

L'idée de relocaliser les résidents de Bannyahe est arrivée vers la fin de l'année 2017, après qu'un investisseur - *Savannah Creek Development Company* - une joint-venture entre des investisseurs rwandais (*Denis Karera*) et finlandais (*Taaleri Group*) a proposé à la ville de Kigali un plan pour développer un projet de logement résidentiel haut de gamme dans la région. De là, la ville a usé de son droit d'exproprier pour l'intérêt public, sous prétexte de l'illégalité de ces habitations construites sur des terres marécageuses.

En échange, les résidents qui y possèdent des maisons se sont vus offrir de "meilleurs" logements et de meilleurs équipements ménagers à Busanza dans le district de Kicukiro. Cela fait partie, paraît-il, de la stratégie nationale de mise à niveau des habitats informels. Cependant, cette proposition a suscité une vive opposition car seulement 79 des plus de 1 200 propriétaires l'ont accepté alors que la majorité a cherché à contester cette décision devant les tribunaux.

Leur colère est compréhensible car nombreux d'entre eux avaient réussi à s'y installer et à y construire leur vie. Au-delà d'être un quartier résidentiel, on y retrouve d'autres activités économiques dont des ateliers de réparation de tout genre : motos, appareils électroménagers, cordonniers ; des petits commerces de proximité appelés "boutiques", des restaurants, etc. L'économie du quartier a été chamboulé depuis que le gouvernement a annoncé sa décision démanteler le bidonville. Depuis, les locataires ne cessent de quitter le quartier pour aller se loger ailleurs, laissant les commerçants locaux dans l'incertitude de l'avenir.

***Muhire Joseph, gérant d'une épicerie, raconte qu'avant il pouvait à peine s'accorder une pause parce que son magasin était bondé. Maintenant, dit-il, il ne reçoit pas plus de dix clients par jour.***



Busanza Estate, projet de *Savannah Creek* destiné à accueillir les habitants de Bannyahe, une fois expropriés.

© KT press



"J'avais l'habitude de vendre beaucoup avant l'expulsion, mais maintenant je reçois le quart de ce que j'avais l'habitude d'obtenir. Parfois, dans une journée, je ne parviens pas à avoir un seul client alors que je ne pouvais pas m'asseoir avant l'expulsion. Je ne sais pas ce que l'avenir me réserve", dit-il.<sup>42</sup>

Néanmoins, les plus affectés sont les propriétaires qui ont des logements en location. À Bannyahe, la propriété foncière est entre les mains des particuliers. C'est récurrent de trouver des propriétaires fonciers qui possèdent plusieurs maisons. Souvent, ils vivent dans l'une d'elles et mettent les autres en location. Pour eux, les chasser de la ville sans une compensation juste et équitable résulterait en une détérioration de leur niveau de vie.

Contester l'expulsion était un combat perdu d'avance, d'une part parce que la loi n'était pas de leur côté et d'autre part parce qu'ils se disaient que partir est en quelque sorte leur contribution à ce projet du rêve de Kigali. Comme le dit un des habitants **"le déménagement est le sacrifice que nous devons faire pour la future génération."**

-Murekezi<sup>43</sup>

C'est pour cela qu'ils ont refusé le mode de compensation qui leur a été offert. Ce qu'ils demandent c'est d'être dédommagé en somme d'argent de sorte qu'ils puissent décider eux-mêmes de la suite de leur vie, d'autant plus que les nouveaux logements proposés à Busanza ne correspondent pas à leur mode de vie habituel (thème que nous allons développer dans la deuxième partie de ce mémoire).

**"Mon souhait est que l'on nous donne de l'argent et que nous fassions nos propres choix. La plupart des gens ici ont des maisons ailleurs. Quand j'aurai l'argent, je bougerai et recommencerai ma vie ailleurs. Je n'aime pas vraiment l'idée de Busanza, et nous leur avons dit cela."** -Monica Nyirandayambaje, une mère de quatre enfants qui gagne sa vie en vendant du charbon de bois -

42. THE NEW TIMES magazine, Life after eviction as Kigali rises from the ashes

<https://www.newtimes.co.rw/section/read/78657>

43. THE NEW TIMES magazine, Give us money, instead of new homes, residents of city's largest unplanned settlement tell CoK -

<https://www.newtimes.co.rw/section/read/227839>

L'activité économique dans le quartier





44. MNLM est un mouvement social brésilien qui lutte pour la réforme sociale urbaine.

Il a été créé en juillet 1990, lors de la première réunion nationale des mouvements de logements, avec la représentation de 14 États. Elle s'est matérialisée après les occupations importantes de zones et de lotissements dans les centres urbains, déclenchées principalement dans les années 80.

En vue d'atteindre leur objectif, ils utilisent la stratégie d'occupation des immeubles vacants en ville.

45. Voir le programme *Minha casa, Minha vida* au Brésil

Pourtant, cette situation n'est pas le propre du Rwanda, dans les favelas de Rio de Janeiro, la population subit les mêmes conséquences dues à la pression foncière, notamment le problème des expulsions induites par le marché.

Madame Patricia Pereira que j'ai rencontrée lors d'un voyage à Rio de Janeiro est une architecte sociologue qui soutient le mouvement des MNLM (*Movimento Nacional de Luta pela Moradia*).<sup>44</sup> Elle m'a parlé de la lutte quotidienne des habitants des favelas qui se font évincés de leur maisons à cause de la pression foncière que vit la plus grande ville touristique de l'Amérique du Sud. Tout comme à Bannyahé, les habitants des favelas sont expulsés vers l'extérieur de la ville, où on leur propose une nouvelle vie dans de nouvelles maisons.<sup>45</sup>

Si ce genre d'initiative part d'une bonne intention d'offrir un toit digne aux pauvres de la ville, il a également comme contrecoup de les priver de leur gagne-pain quotidien en les éloignant de leur lieu de travail.

Quelle que soit la nature juste et équitable de l'indemnisation, la relocalisation conduit souvent à une détérioration des conditions de vie des expropriés, et, finalement contribue à la formation de nouveaux bidonvilles ailleurs. À terme, ce n'est aucunement une méthode efficace pour lutter contre l'habitat spontané.

Bien sûr il ne s'agit pas d'idéaliser les bidonvilles en les considérant comme une solution viable ou écologique au problème de manque de logements abordable en ville. La précarité à Bannyahé est bien réelle et toute personne mérite un logement digne. Refuser d'affronter cette misère ou la normaliser pourrait nuire à la résolution du problème des bidonvilles.

L'idée est d'accepter les dures réalités auxquelles font face les habitants de ces quartiers, aller à leur rencontre pour les écouter en vue de trouver ensemble une solution adéquate au problème.

Aujourd'hui plus que jamais, il est urgent d'élargir les connaissances locales sur les modes de fonctionnement du marché foncier informel et les implications politiques pour les interventions publiques.

Des réformes sont nécessaires à tous les niveaux, pas seulement dans les cadres réglementaires comme ce qui a été fait à travers le masterplan. Les réformes institutionnelles, politiques et réglementaires dans le secteur du logement ouvriront la voie à la fois à l'amélioration et à la prévention des bidonvilles.



Affiche pour la journée mondiale des sans-abri 2019

©Mnl PageFacebook



### 3. Le tabula rasa : un instrument d'un progrès rapide ?

**"Nous avons depuis appris que la création d'une tabula rasa signifie également la destruction du paysage, des villages et/ou de la structure sociale existante."** <sup>46</sup>

-Alejandro Aravena dans la ville rebelle

**"Raser, c'est supprimer les contextes et leur prise en compte, aplanir les moraines de l'histoire, de la géographie ou des usages qui gênent le projet. C'est ramener ce projet dans l'espace d'une feuille blanche, d'un écran. C'est aussi et surtout lever le frein du frottement avec les habitants."** <sup>47</sup>

-Jana Revedin -

46. Alejandro Aravena dans la ville rebelle

47. Article de Jana Rvedin, La ressource illimitée du temps paru dans *Sustainable Design* 5, 2017)

JANA REVEDIN est une architecte chercheuse dans le domaine du projet durable et a contribué à la fondation d'un réseau pour les pionniers du projet durable et le développement responsable des environnements habités, autant qu'à l'établissement de différents prix architecturaux, comme le Global Award for Sustainable Architecture

48. NIKUZE, Alice & SLIUZAS-Richard & FLACKE, Johannes & MAARSEVEEV, M.F.A.M.. (2019). Livelihood impacts of displacement and resettlement on informal households - A case study from Kigali, Rwanda. Habitat International.

2019.02.006.) [https://www.memoireonline.com/07/15/9176/From-unplanned-settlement-to-new-housing-development-in-Kigali-city-the-case-study-of-Amahoro-cell.html#\\_toc307043511](https://www.memoireonline.com/07/15/9176/From-unplanned-settlement-to-new-housing-development-in-Kigali-city-the-case-study-of-Amahoro-cell.html#_toc307043511)

Kigali est depuis longtemps une ville avec de nombreux quartiers, chacun avec ses caractéristiques distinctives et son histoire locale. Sur cette hétérogénéité d'histoires, de récits et d'organisations spatiales, le plan directeur impose de plus en plus un espace unifié et homogène avec une logique "d'ordre": édifices harmonisés, des zonages urbains et des dispositions légales, qui segmentent l'espace et la vie sociale. Que devient donc l'informel au milieu du mammoth qu'est cette rénovation urbaine?

À ce jour, les efforts déployés par les autorités rwandaises pour promouvoir le développement urbain ont provoqué le déplacement des citadins pauvres vers des villages planifiés construits dans les périphéries de la ville. Ce genre d'approche destructive a souvent tendance à profiter majoritairement aux promoteurs immobiliers à qui l'État attribue des subventions dans le but de développer le secteur du logement "formel".

Pourtant, loin d'être une économie de temps, le rasage des bidonvilles est un uricide détruisant des tissus urbains, la solidarité, la mixité d'activités et des milieux tout en sapant l'économie et le savoir-faire des entrepreneurs et artisans locaux du secteur informel. <sup>48</sup>

Étant donné que la plupart des quartiers d'habitation dans les pays en développement sont plus le résultat d'un phénomène social qu'un produit de la planification,<sup>49</sup> ignorer ces variables sociales aurait tendance à limiter la compréhension de leur évolution. De surcroît, la démolition est un gaspillage du parc de logements existant qui pourrait être réinvesti une fois rénové selon les normes appropriées.


Ainsi, il est urgent de changer le regard que l'on porte sur "l'informel", le légitimer pour pouvoir travailler et fabriquer la ville avec. Dans le futur, le rôle des urbanistes sera de prendre en compte les liens qui existent entre la structure physique, économique et programmatique de la ville planifiée et auto-organisée, qui forment indéniablement une entité économique et sociale indiscernable.<sup>50</sup> Quant aux architectes, leur mission sera d'aider à améliorer les conditions de vie dans ce secteur.

D'autre part, il serait naïf de croire que ceci est un problème qui ne pourrait être résolu que par une bonne planification et/ou une opération d'embellissement des architectes. Le phénomène des bidonvilles est plus qu'un problème physique, il n'est qu'un symptôme d'autres maux plus profonds, d'où l'importance d'engager tous les acteurs concernés: l'État, la ville et ses élus, les urbanistes, les architectes et les communautés concernées. Ceci sous-entend donc qu'il est enfin temps de reconnaître le statut du citoyen en tant qu'acteur active de la ville, au lieu du rôle qu'on lui a jusqu'ici attribué, qui est celui de l'observateur passif qui n'est là que pour subir et exécuter les prescriptions des "décideurs".

49. UN-HABITAT, 2003 : The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements

50. INTI, KEETON Rachel, PROVOOST Michelle, To build a city in Africa : a history and a manual, p.235.





## II. Imidugudu, la politique de l'habitat en cours

Dans cette partie nous allons voir le programme de logements sociaux en vigueur au Rwanda. Initialement, je comptais présenter brièvement ce programme dans son contexte actuel. Mais au fur et à mesure que je m'intéressais à ce programme, plus j'en apprenais et plus j'étais surprise, surtout de son origine.

Dès lors, il m'a semblé plus judicieux de le présenter plus en détails, allant dès ses débuts lorsqu'il ne s'agissait que d'un programme consacré au regroupement des paysans des villages ruraux Rwandais à ce que le programme est devenu maintenant.

Ainsi, cette partie est organisée en trois sous-parties: la première présente les origines de ce programme et son application actuelle dans les zones rurales. La deuxième présente comment ce programme a évolué et comment il prend finalement forme dans la ville de Kigali et dans ses périphéries. Enfin, la troisième partie est une mise en perspective de la place du citoyen dans cette politique.

un village modèle dans les  
périphéries de Kigali

© SForsterAlamy\_  
CPAX15\_2012\_700x476



Contrairement à l'Amérique latine et à l'Asie, l'Afrique n'a pas une longue histoire de programmes de réhabilitation des bidonvilles à l'échelle de la ville, ni une tradition de politiques et de programmes de logement soutenue.

Il y a cependant quelques cas exceptionnels tels que celui d'Afrique du Sud avec le programme des RDP (*Reconstruction and development program*) qui reste l'effort le plus audacieux de la région pour résoudre les pénuries de logements au niveau national et, plus récemment, le programme éthiopien de logements en copropriété IHDP (*Integrated Housing Development Program*).

Ce dernier a fixé des objectifs de production annuel audacieux de plus de 200 000 unités. Cependant, les deux pays, comme de nombreux autres de la région continuent de se débattre avec les problèmes de l'abordabilité du logement et de l'augmentation des habitations informelles.<sup>51</sup>



RDP houses  
Province de Gauteng



IHDP condominium houses  
Addis Abbaba

## A. Les imidugudu ruraux

### 1. Une politique de villagisation

Ainsi, c'est dans le même contexte que le gouvernement Rwandais a lancé un programme national appelé "imidugudu", qui peut se traduire littéralement par villages. Il fut inauguré pour la première fois le 13 décembre 1996 sous la décision du conseil des ministres. Le programme a ensuite été réorganisé à plusieurs reprises : en 1996, 1998, 2004, 2006, et 2009, jusqu'à la création de la loi régissant l'habitation humaine en 2011.

La justification du gouvernement en faveur des imidugudu était essentiellement en deux volets. Tout d'abord, regrouper les habitations libérerait des terres agricoles, ce qui aurait permis une agriculture intensive, améliorant ainsi la productivité agricole dans l'ensemble du pays. Deuxièmement, les imidugudu faciliteraient l'accès aux services de base tels que l'eau potable, les soins de santé, des toilettes, l'éducation, les communications et la sécurité.

La politique des imidugudu promettait également de décentraliser le pouvoir de planification au niveau local, d'intégrer des activités économiques et de prêter une attention particulière aux besoins des plus démunis. L'objectif ultime étant que chaque village évolue potentiellement en un pôle de développement.

En ses débuts, le programme bénéficiait d'un soutien substantiel d'organisations telles que l'UNHCR (Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés) et de nombreuses organisations non-gouvernementales. Ces organisations internationales ont aidé à construire 250 communautés dans tout le pays avec 85 000 maisons au cours des quatre années qui ont suivi le début de la mise en place du programme.

51. INTI, *New Towns for the 21st Century, the planned vs. the unplanned city*, SUN architecture and authors, Amsterdam 2010, P 51



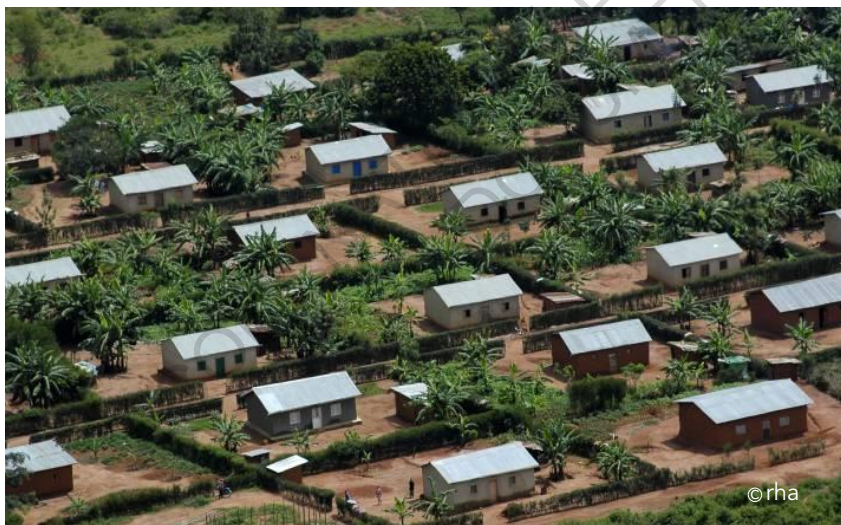
Beaucoup d'autres ont été construits uniquement avec des moyens locaux.

Il est estimé qu'à la fin de 1999, 1 080 000 de Rwandais, soit environ 14% de la population rurale, avaient été réinstallés dans les imidugudu. En 2008, ce pourcentage n'avait que peu progressé car il n'était que 22%.<sup>52</sup> Le gouvernement a par la suite procédé à la création d'un comité d'intervention, le RSTF (*Rural Settlement Task Force*) afin d'accélérer le processus d'installation dans les imidugudu,<sup>53</sup> car l'objectif visé par le programme de la vision 2020, (soit 70% de la population rurale vivant dans les imidugudu à l'horizon 2020) était loin d'être atteint.

52. UNEP, Rwanda From Post-Conflict to Environmentally Sustainable Development

53. PNUD, Rapport d'études sur les sites de réinstallations au Rwanda, septembre-novembre 1999, pp 6-8

Les premières versions des imidugudu



## 2. La réinstallation sous la contrainte

Pour citer Marc Antoine Pérouse de Monclos, **"La reconstruction des villes ne se limite pas au problème du bâti et doit aussi travailler à la refonte du tissu social. Un enjeu politique majeur transparait à travers la question urbaine, celui de l'intégration et de la paix".**<sup>54</sup>

L'objectif principal visé dans ce programme était celui de la consolidation des terres, quelque chose qui était nécessaire au vu de la population importante que le Rwanda s'appropriait à accueillir après des années de conflits et d'exil de son peuple. Mais au-delà de cela, l'idée sous-jacente était celle de faire cohabiter un peuple qui venait de s'entre-déchirer.

En effet, au vu des tragédies que venait de subir le pays, il était prévu que les habitations groupées favoriseraient la réconciliation et consolideraient l'unité de la population rwandaise.<sup>55</sup> C'est cette refonte sociale dont parle De Montclos dans son étude consacrée à la question foncière dans le Kigali de l'après-génocide.

Comme nous allons le voir dans la partie suivante, ce programme aura en même temps permis aux autorités d'avoir "un certain contrôle" sur la population pour prévenir d'éventuelles hostilités.

Il est difficile de savoir combien de Rwandais étaient en faveur de la politique des imidugudu lorsqu'elle a été établie, car il n'y a pas eu de débat ouvert ni de participation et/ou consultation du public pour prendre la décision. Des données incomplètes indiquent que les attitudes à l'égard de la politique variaient selon un certain nombre de circonstances.

Une ONG néerlandaise a constaté que plus de 50 % d'un groupe de survivants du génocide à Cyangugu, (situé dans l'actuel province de l'Ouest), préféraient s'installer dans les imidugudu. La plupart étaient des veuves apparemment soucieuses de leur sécurité.

Cependant, la même agence a constaté que seulement 7% d'un échantillon de la préfecture centrale de Gitarama (actuel province du Sud) étaient prêts à quitter leur domicile pour emménager dans un umudugudu, comme le montre les témoignages récoltés auprès de cette population.<sup>56</sup>

54. PÉROUSE DE MONTCLOS Marc-Antoine, Kigali Après la guerre : La question foncière et l'accès au logement. les dossiers du CEPED N°57, Paris, 200, pp 29

Marc-Antoine Pérouse de Montclos est un docteur en sciences politiques qui a beaucoup travaillé sur les conflits armés, les déplacements forcés de population et l'évaluation de l'aide humanitaire en Afrique subsaharienne.

55. Traduction libre, HRW, Rwanda, les ruraux déracinés, Réinstallations et expropriations dans les zones rurales du Rwanda, 2001, p16

56. Human Rights Watch interview, Ruhengeri, December 3, 1999



**"Les gens ne voient pas les avantages des imidugudu bien qu'il y ait eu beaucoup de réunions de "sensibilisation" avec les autorités locales et les autorités supérieures. Cela nous est imposé. Nous n'avons rien à dire. C'est décidé, c'est tout... "**

**"Ils disent qu'il y a beaucoup de problèmes ici : pas assez d'écoles, la pauvreté, les maladies. Maintenant, ils créent encore un autre problème. Nous allons maintenant nous installer dans des bâches en plastique... Après toutes ces réunions, je ne sais pas si je comprendrai vraiment pourquoi ils ont fait cette politique. Notre tradition à nous c'est de vivre à part, d'avoir notre propre espace. Emménager dans les imidugudu, c'est du harcèlement pour nous."**

**"Nous sommes ici [dans l'umudugudu] depuis sept mois. Mais pour ma famille, la situation n'est pas bonne. Notre domaine est très loin. Les vaches [d'autrui] viennent ruiner nos récoltes. Nous n'avons pas d'eau. Ils ont dit que la vie dans l'umudugudu serait extraordinaire - avec de l'eau, des écoles, de l'électricité, une bonne route ! Mais ici, nous sommes sous des bâches en plastique. Ils ont promis des maisons mais je ne vois rien. Tu me trouves sous ce drap avec des trous dedans que la pluie passe à travers"**

### 3. Quand l'aménagement devient un outil de contrôle <sup>57</sup>

Selon le politologue belge Filip Reyntjens, qui est aussi un grand critique à l'égard du régime en place du FPR (*Front patriotique Rwandais*), ce programme aurait aussi été mis en place afin de surveiller la population et de s'assurer de son obéissance. Dans son article intitulé "*Political Governance in Post-Genocide Rwanda*" <sup>58</sup> il dit que bien que le programme des imidugudu ait d'abord été mis en place dans le but de répondre aux besoins des nouveaux réfugiés qui revenaient dans le pays, il aurait également servi comme mesure de sécurité pour faire face à une insurrection dans la région du nord-ouest du Rwanda de 1997 jusqu'en 1998.

Cet argument qui est plus politique que urbaine, pourrait à mon avis mieux expliquer pourquoi ce programme a été approuvé et financé par des bailleurs de fond internationaux et ce malgré un manque évident de ressources suffisantes pour bien le mettre en place et le mener à terme; d'autant plus que les mêmes raisons avaient auparavant conduit à l'échec des programmes similaires en Ethiopie <sup>59</sup> (villagization, 1985 -1990 sous le régime de Mengistu Haile Mariam), au Mozambique (1977- 1982 sous Frelimo ) et en Tanzanie (Ujamaa,1967-1973) <sup>60</sup>. Les expériences de ces trois pays auraient dû servir de leçons au Rwanda dans la mise en place de ce programme afin d'éviter les mêmes erreurs.

D'autre part, ceci nous amène à nous poser la question de savoir si ce programme est toujours d'actualité. Est-il encore approprié maintenant que le Rwanda est sorti de la période de crise sécuritaire, qui nécessitait un certain contrôle étatique? Ne serait-il pas plus judicieux de trouver une autre solution qui répondrait au mieux aux enjeux actuels du pays, qui sont différents de ceux rencontrés au lancement du programme des imidugudu?

57. Titre emprunté dans la Revue urbanistique FR - Retours critiques de Marie MORELLE sur l'ouvrage de MICHELON Benjamin. Douala Kigali, villes modernes et citadins précaires, karthala, 2016, Paris

58. REYNTJENS Filip, Political Governance in Post-Genocide Rwanda kigali, Cambridge university press, 2013, pp 172-3

59. Thomas P. OFCANSKY and LaVerle BERRY, " Resettlement and villagization". A Country Study: Ethiopia. Library of Congress Federal Research Division (1991)

60. Dr. Christy CANNON LORGEN, The Experience of Villagisation: Lessons from Ethiopia, Mozambique, and Tanzania, Oxfam-GB January 1999





En 2000, soit quatre ans après le lancement des imidugudu, l'ADL (*Association Rwandaise pour la Défense des Droits de la Personne et des Libertés Publiques*) a réalisé une autre enquête au sein de la population qui résidait dans les imidugudu. Elle montre que 74% de cette population était généralement favorable aux imidugudu, bien que beaucoup aient immédiatement lié cette réponse aux changements nécessaires qui ont été réalisés plus tard pour rendre la vie dans les imidugudu agréable.

Parmi ces changements, il y a notamment le rapprochement des points d'eau et la construction des écoles à proximité. Lorsqu'on leur a demandé si l'emménagement leur avait été bénéfique ou pas, 55% du même échantillon ont déclaré que leur situation économique et leur qualité de vie se sont considérablement détériorées.<sup>61</sup>

Ce que nous pouvons retenir de cette enquête, c'est que la réussite de ce genre de programme dépend largement de trois paramètres: un bon choix de sites d'habitations pour commencer, une bonne planification en second lieu et enfin, un bon suivi gouvernemental qui s'assure de la présence de tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement d'une vie en communauté. Si ces trois conditions ne sont pas remplies, alors il y a un risque de mettre en péril la vie quotidienne des habitants.

61. HRW, Rwanda, les ruraux déracinés Réinstallations et expropriations dans les zones rurales du Rwanda, 2001,p16



© UNEP

Le village de Bahima situé dans le Secteur de Nyundo, District de Rubavu, Province de l'Ouest a été construit sous le programme IDP (*integrated development program*) en 2017. Il est en quelques sorte le nouveau modèle des villages ruraux

**Village de Bahima**



© flickr

L'imudugudu de Gashaki situé dans le district de Musanze dans la province du Nord, est un village constitué de 50 maisons. Il a été construit en 2017

**Village de Gashaki**



© The New times

**Umudugudu, 2010**  
Site réservé à accueillir un umudugudu



© Arcgis.com



## B. Les imidugudu urbains et péri-urbains

Aujourd'hui, le gouvernement reste convaincu que le modèle du type villages est l'alternative la plus durable pour s'attaquer efficacement au problème de la pénurie des terres et de la forte densification du Rwanda. Raison pour laquelle il procède à des expropriations massives en vue de reloger "correctement" sa population urbaine.

Ceci dit, il peine encore à trouver les arguments pour convaincre la population de l'intérêt et l'avantage de quitter leurs logements dans le centre-ville, et ce même s'il s'agit des taudis, pour aller habiter dans un "village" péri-urbain.

Les gens ont toujours les mêmes préoccupations qu'au lancement de ce programme. Beaucoup sont préoccupés par les pertes économiques liées à la relocalisation; les concernés sont surtout les anciens habitants des quartiers informels détruits.

Les propriétaires ou les locataires qui avaient effectué des travaux de rénovation dans leurs résidences précédentes risquent de perdre leur investissement lors du déménagement vers les imidugudu. Ceux qui avaient contracté des hypothèques pour construire ou rénover leurs maisons seront obligés de continuer à rembourser leur crédit bien qu'ils ne soient plus autorisés à y résider. Tous ces facteurs réunis contribuent à la réticence de beaucoup à déménager.

S'il y a vingt ans déménager par contrainte était juste "un fardeau de plus à supporter",<sup>62</sup> aujourd'hui, on peut se réjouir du fait que la population ose évoquer ses doutes sur la politique de l'habitat en cours.

62. HRW, Rwanda, les ruraux déracinés Réinstallations et expropriations dans les zones rurales du Rwanda, 2001,p16

### 1. Villages modèles ou cités d'habitat ?

*Model villages* est le nouveau terme utilisé pour désigner les imidugudu planifiés, construits pour accueillir les plus démunis ainsi que les expropriés des quartiers informels qui étaient situés dans des zones dites "à risque"<sup>63</sup> au sein de la ville de Kigali.

Ce terme m'a fait pensé aux model villages de l'Angleterre du XVIIIe siècle, dont ils ont probablement emprunté le nom. Il s'agit des cités ouvrières autarciques créés au XVIIIe siècle par la gentry terrienne et les magnats du commerce dans le but d'héberger leurs travailleurs et améliorer l'esthétisme de leur propriété.<sup>64</sup> Ces cités sont elles-mêmes des déclinaisons étriquées des cités-jardins conçu par l'urbaniste Howard Ebenezer.

On remarque une certaine ressemblance à la fois dans le concept et dans la forme que prend celui-ci entre les *model villages* qui sont en train d'être construits dans les périphéries de Kigali et les cités ouvrières anglaises comme par exemple le *Silver end village* en Essex, *Akroydon model village* à Halifax ou encore le *Creswell Model Village*, construit à Derbyshire en 1895.

Sauf qu'ici il ne s'agit pas de maisons ouvrières mais plutôt des logements sociaux et comme nous pouvons le voir les moyens réquisitionnés ne sont pas non plus les mêmes. Serait-ce dû à une coïncidence ou plutôt une éventuelle inspiration?

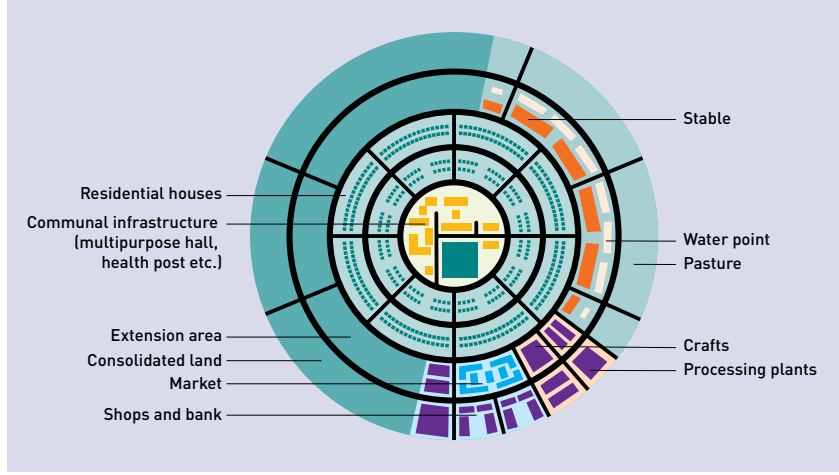
À ce jour ces villages anglais sont considérés comme de simple expressions d'un idéalisme communautaire dépassé.<sup>64</sup> Néanmoins, près de deux siècles après leur création, la plupart ont su se réinventer en évoluant avec le temps pour devenir des villages/villes à part entière; les rapprochant ainsi du modèle de base de cité-jardin.

63. Ce sont des zones qui risquent d'être affectées par des catastrophes naturelles, elles sont situées soit sur des pentes abruptes, zones marécageuses ou près des zones de décharges

64. Gillian DARLEY, Villages of Vision: A Study of Strange Utopias, 1975, (Architectural Press, pb 1978 Paladin) and republished with fully revised gazetteer 2007 (Five Leaves Publications)

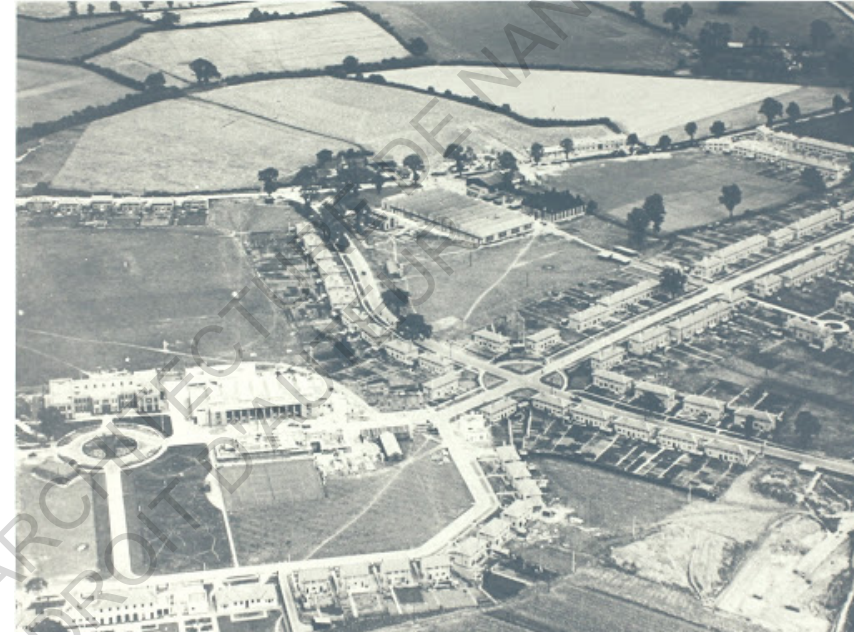
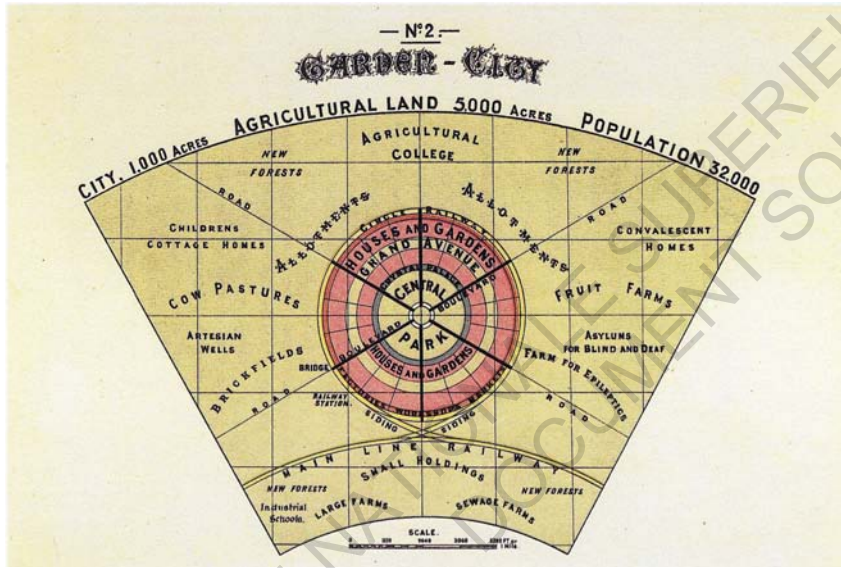


**Diagramme conceptuel du village modèle Rwandais**  
aussi connu sous l'appellation d' 'Integrated Development program model village'



Model village layout plan. Source: RHA

**Diagramme d'une cité jardin**  
Howard Ebenezer, 18



**Silver End, Essex**  
Construit en 1926



**Silver End, Essex**  
Vue aérienne de l'an 2000



Creswell Model Village,  
construit à Derbyshire en 1895.



Akroydon model village  
Halifax, 1859



Silver End, Essex  
Construit en 1926



À l'instar des cités ouvrières anglaises, les *model villages* rwandais sont des cités compactes qui concentrent les habitations de manière à optimiser l'utilisation des terres et à faciliter l'acheminement des infrastructures. L'autre avantage que propose le programme c'est la résolution des conflits fonciers, car ici chaque maison vient avec son titre de propriété.

Pour le moment ces villages jouent le rôle des cités dortoirs qui se trouvent dans des zones reculées, souvent en dehors du centre-ville. La plupart d'entre elles sont encore aujourd'hui démunies d'activités économiques comme des commerces, magasins, restaurants, etc. qui permettraient aux nouveaux habitants d'y trouver ou y exercer un emploi.

D'autres services de première nécessité tels que des écoles, marchés et centres de santé sont également absents; ce qui oblige les habitants d'emprunter quotidiennement les transports (moto ou bus), entraînant ainsi des frais de transports non négligeables.

Tous ces facteurs réunis contribuent à une paupérisation continue de la population déplacée, ce qui pousse certains à retourner dans le centre-ville pour intégrer d'autres quartiers spontanés ou en créer eux-mêmes de nouveaux.

L'exemple du bidonville de *Banyaha* (cité plus haut) créé par les évincés de la cellule d'*Ubumwe* (Bas Kiyovu) illustre bien ce cas.

Bien évidemment ceci nous pousse à remettre en question l'efficacité d'un tel programme.

65. PROVOOST Michelle, INTI, *The new towns for the 21st century : The planned vs. the unplanned city*, sun, Rotterdam, 2009, p 92 (traduction libre)

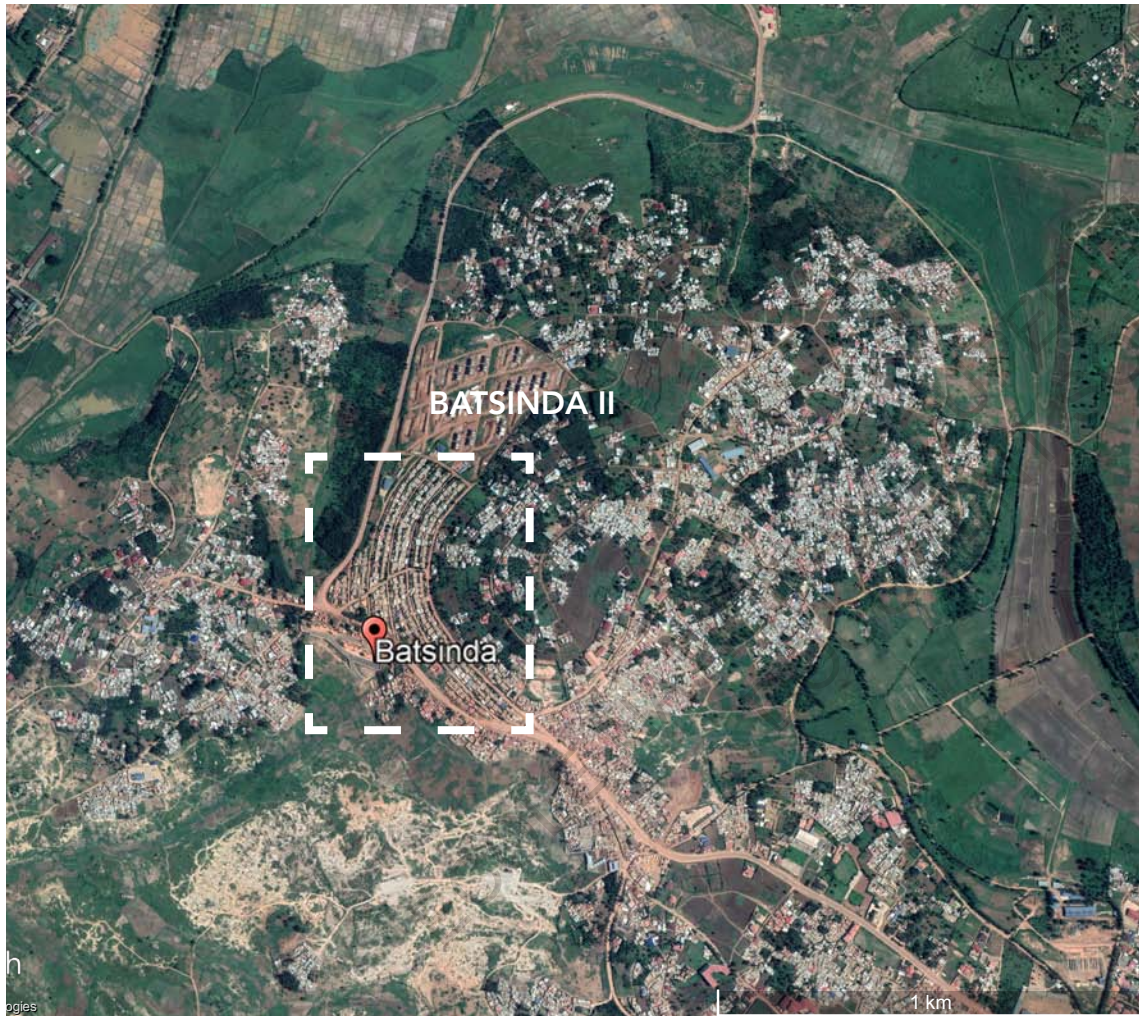
Dr Michelle Provoost est une historienne de l'architecture spécialisée dans l'histoire de l'urbanisme, l'architecture d'après-guerre et le développement urbain contemporain.

Dennis Ruggeri dans son étude sur *Zingonia* (*Zingonia* était une ville nouvelle de l'Italie dans les années 1960) montre que le manque d'intendance gouvernementale peut conduire à l'échec d'une ville malgré la qualité apportée à la planification de celle-ci. <sup>65</sup>

À *Zingonia* ce n'était ni la planification ni l'architecture qui étaient à l'origine de sa faillite, mais plutôt le manque de suivi gouvernemental. La planification et la conception ne suffisent pas si la gouvernance, l'économie et le transport du lieu ne sont pas bien organisés peu importe l'échelle du territoire concerné.



**Batsinda model village**  
 Dates de construction:  
 2009 - 2010  
 Superficie: 154 ha  
 Maisons: 2 997  
 Densité: 15 maisons/ha



**Batsinda I**  
 2997 maisons

© GA Collaborative



© c. Kalisa



© C. Kalisa



## Batsinda Model village

Batsinda a été le premier programme de logement abordable de ce type à Kigali. Inauguré en 2010, ce programme était destiné à accueillir plus de 260 familles délogés du centre ville depuis le quartier du bas Kiyovu, et d'autres pauvres de la ville. Les expropriés avaient été offert la possibilité de payer par versements échelonnés sur 20 ans, bien que cela n'était pas inscrit dans leurs contrats.

Aujourd'hui ceux qui avaient réussi à refaire leur vies là bas font face à la gentrification grandissante. La pression est telle qu'ils sont obligés de payer l'entièreté du prix d'achat ou de céder leur maison au plus offrant. C'est une forme de deuxième éviction.

Pas très loin, un autre programme de logements abordables dénommé *Batsinda II* est en cours de construction. Il est constitué d'immeubles à faible hauteur avec des appartements de typologies variées. <sup>66</sup> L'avantage d'avoir construit en hauteur c'est que ça réduit l'étalement urbain et que cela permet en même temps d'héberger plus de personnes.

Le prix de vente d'un appartement est fixé entre 13 187 et 26 375 € selon la typologie (studio - T5) avec un revenu moyen mensuel d'un citadin à Kigali qui est aujourd'hui de 242.39 €. <sup>67</sup>

66. Source :  
Article de Matthew  
RWAHIGI dans Hope  
magazine, publié le  
20/03/2015

<http://www.hope-mag.com/index.php?com=news&option=read&ca=6&a=1917>

67. Sources :  
numbeo.com & combien ça  
coute.net

<https://www.combien-coute.net/salaire-moyen/rwanda/>



### Batsinda II

**Maitrise d'ouvrage :**  
RSSB\*

**Maitrise d'œuvre :**  
**Archi :**  
Light earth designs  
**BET structure :**  
Engineering brigade  
Horizon construction

**Partenaires :**  
MINIFRA  
MINADEF  
CITY OF KIGALI( CoK)

**Logements:** 609

**Estimation du prix  
de vente d'un logt :**  
13 187 - 26 375 €

**État :** En chantier

\*RSSB : *Rwanda Social Security Board* est la caisse d'épargne pour les retraites





## 2. La fabrique des communautés homogènes

### "L'aménagement sectoriel se révèle toujours être un échec à la fois social et économique"<sup>68</sup>

-Constantinos A.Doxiadis-

Une étude récente<sup>69</sup> réalisée sur la nature des quartiers résidentiels de Kigali a distingué trois typologies de quartiers conventionnels à savoir : de type planifiés, informels et mixtes, avec une prédominance des quartiers informels et mixtes. Ces derniers en plus de servir de "chambres et point de transits" pour la plupart des travailleurs des classes populaires et moyennes, sont aussi des "laboratoires" pour tester diverses interventions urbanistiques.

Pour une planification bien réussie, l'étude recommande une typologie qui soit mixte et bien desservie par des équipements et services de proximité afin de renforcer le sentiment d'appartenance.

Or la relocalisation des habitants dans des banlieues homogènes constitue une menace à cette mixité recherchée; mixité qui est d'autant plus nécessaire pour avoir une répartition plus équilibrée de la population afin d'éviter une ségrégation socio-spatiale et d'éventuels troubles sociaux plus importants.

Par conséquent, l'un des plus grands défis de l'État et des acteurs urbains est de s'assurer qu'il y ait une mixité sociale dans l'ensemble de la ville et surtout dans les nouvelles communautés construites. Pour cela, il va peut-être falloir remettre en question la méthode de production de logements (standard) en masse et trouver une autre façon de procéder qui offre un peu plus de diversité typologique et sociale.

68. Ghana reports july-December 1960 vol 9, Report 16: 13, Constantinos A.Doxiadis Archives).

69. Understanding the Concept of Neighbourhood in Kigali City, Rwanda by Gideon BAFFOE, Josephine MALONZA, Vincent MANIRAKIZA and Leon MUGABE

**Secteur:**  
Mageragere  
**District :** Rutsiro  
**Province** de l'Ouest

**Mageragere model village**  
32 maisons



Source : KT press

**Secteur:** Masaka  
**District :** Gasabo  
Kigali

**Masaka model village**  
40 maisons



Source : the New times

**Secteur:** Mamba  
**District :** Gisagara  
**Province** de l'Est

**Mamba model village**  
72 maisons



Source : KT press

**Secteur:**  
Gikomero  
**District :** Gasabo  
Kigali

**Gikomero model village**  
40 maisons



Source : the New times



### 3. La standardisation pour un progrès rapide

**“La pauvreté ne change pas les aspirations, et elle ne change que l’abordabilité ”**<sup>70</sup> - smurti Jukur Johari-

Les théories sur l’urbanisme moderne qui ont vu naissance avec le mouvement de l’architecture moderne, mettent en avant l’idée de donner la possibilité à toutes les couches sociales d’accéder à un logement salubre et moderne grâce aux techniques industrielles. Ce genre d’urbanisme privilégie également des aménagements déployés sur des zones étendues sous forme de zones résidentielles uniformes construites rapidement. C’est de cet aspect monotone dont souffrent également les Imidugudu. Ceci trahit la logique de fabrication en série derrière cette production.

Si à première vue cette méthode semble être une réponse efficace pour faire face à l’urbanisation rapide et au manque flagrant de logements dans des villes à forte croissance démographique, tel que Kigali, Il pose d’autant des inconvénients dont le fait d’être très générique, répétitif et de ne pas offrir dans certains cas une réelle qualité de vie. En effet, Le souci avec ce mode opératoire est que cela réduit l’habitat en une sorte de boîte à rangement dans laquelle tout le monde doit rentrer. Pourtant, ***l’habitat n’est pas qu’une histoire de rangement et de rationalisation, il ne se limite pas au fait de loger. En effet, il illustre aussi nos préoccupations sociétales, nos désirs et nos modes d’appropriations”***.<sup>71</sup>

On pourrait penser que la standardisation offre l’avantage de réduire le coût et les délais de construction. On aurait même tendance à croire que c’est le meilleur moyen de résoudre au plus vite le problème de logement pour un pays si pressé de se “moderniser” comme le Rwanda.

Mais cela reviendrait à ignorer que la standardisation enferme l’ensemble de la population dans un modèle de mode de vie limité et homogène. Alors que la réalité à laquelle elle renvoie n’est pas en lien avec la diversité des pratiques, des modèles familiaux existants aujourd’hui dans les quartiers informels. Confiner la population dans de tels logements risque de favoriser un sentiment de frustration généralisé et ainsi entraver l’épanouissement au sein des foyers. Un logement devrait être un chez-soi; bien plus que quatre murs et un toit.

Il y a donc une urgence à revoir le processus de fabrication de ces habitats et en même temps de ne pas délaissier d’autres méthodes de fourniture de logements dont notamment la création des programmes de renouvellement urbain.

Cette démarche nécessitera une collaboration plus terre à terre entre le pouvoir public, les acteurs de la ville dont font partie les architectes, urbanistes/paysagistes ainsi que les citoyens. Ce genre de programme peut fonctionner au niveau individuel ou au niveau du quartier et impliquer l’octroi de subventions ou de prêts ainsi qu’un accompagnement architectural.

Ceci ouvre en même temps une piste de recherche pour les concepteurs locaux, une opportunité de lancer une enquête anthropologique des modes d’habitat des ménages rwandais pour en tirer des propositions d’habitations plus variées et qui correspondent au mieux à la culture locale.

70. Ted talk: Smurti JUKUR Johari: What if the poor were part of city planning?

[https://www.ted.com/talks/smurti\\_jukur\\_johari\\_what\\_if\\_the\\_poor\\_were\\_part\\_of\\_city\\_planning](https://www.ted.com/talks/smurti_jukur_johari_what_if_the_poor_were_part_of_city_planning)

71. ENSA NANTES, Apprendre de(puis) l’ailleurs, Walmer un quartier de Port Elizabeth-Afrique du sud.

Article de Maëlle Tessier P.240



## C. Où se positionne le citoyen dans cette politique ?

### 1. Ma maison, Mon choix

À Bannyahe la population n'a pas eu son mot à dire quant au choix du mode de compensation de leurs terrains vendus à des promoteurs immobiliers. Au lieu de leur proposer une somme d'argent équivalente à la valeur de leurs propriétés, on leur a donné un autre logement dans le parc de logements qui est en cours de construction à Busanza.

La parole des habitants recueillie à travers différents interviews menés par les médias locaux démontre que tout le monde n'est pas satisfait par les logements proposés. Et ce pour des raisons diverses et variées allant de la localisation au modèle unique proposé qui ne correspond pas forcément à leur mode d'habitat.

Toutefois, certaines autorités locales continuent à leur rappeler la chance qu'ils ont d'avoir reçu de nouvelles habitations plus solides, à la place de leurs petites maisons en terre; en substance, ils devraient juste se taire et être reconnaissants.

Mais qu'en est-il de leur choix ? n'ont-ils pas leur mot à dire sur leurs futures habitations ? Pourquoi leur imposer une décision, ne savent-ils pas ce qui est mieux pour eux ?

**"Je trouve que les maisons de trois pièces sont beaucoup trop petites avec une seule salle d'eau et aucun coin cuisine par rapport à l'endroit où j'habitais. Je souhaite changer d'avis sur l'accord."**

-Vedaste Mpakaniye - un retraité.<sup>72</sup>

**"Les gens ici ne veulent pas des maisons qui seront construites à Busanza mais préfèrent recevoir de l'argent pour aller chercher leurs propres maisons ailleurs selon leurs préférences. Nous voulons de l'argent. "**

- Jean Marie Vianney Ntaganzwa, père de deux enfants, propriétaire d'une maison et gagne mensuellement 100 000 Rwf (87,72€) des quatre chambrettes qu'il met en location.

**"Notre souhait est que nous soyons rémunérés en termes d'argent, équivalent à notre propriété. Comment s'attendent-ils, par exemple, que je m'occupe de mes enfants lorsque je vis dans un appartement et que je n'ai plus accès aux revenus des locataires que j'ai actuellement ? "**

-Adiel Turatsinze, un propriétaire dans le bidonville-

L'expérience faite par l'urbaniste Smurti Jukur dans un bidonville de Mumbai (en Inde) démontre que les habitants des bidonvilles sont capables de trouver des solutions adéquates à leurs problèmes si on leur en donne les moyens. L'idée ici est d'inclure la population dans la prise des décisions qui les concernent et pourquoi pas leur donner l'occasion de participer d'une manière active à la planification et la construction de leur futur habitat.

Cela pourrait d'ailleurs être une des solutions au problème de la monotonie du modèle unique proposé.



© KT press

**Busanza housing estate**  
Site de relocalisation des habitants de Bannyahe

72. KT press, Kigali: 360 Families To Be Relocated From Bannyahe Slum

<https://www.ktpress.rw/2019/08/kigali-360-families-to-be-relocated-from-bannyahe-slum/>



**Busanza housing estate**  
**Dates de construction:**  
 2018 - 2020  
 plus de 1000 logts



## Busanza housing estate

Le Projet de *Busanza* est financé par *Savannah Creek Development*, constitué d'un promoteur privé associé à la compagnie finlandaise *Taaleri Africa*.

*Taaleri* a prévu d'investir 56 millions de dollars pour transformer le bidonville de *Bannyahe* en un lotissement décent. Sur les 56 millions de dollars, 12 millions seront investis dans la construction de logements à *Busanza* pour les anciens habitants des bidonvilles en échange de leurs propriétés dont ils ont été expulsés.

Les promoteurs s'engagent à fournir d'importants équipements pour les occupants tels que des aires de jeux, un marché moderne, des ateliers de travail, ainsi qu'un système d'égout central.

Sur les 3000 familles de *Bannyahe* à reloger, seulement 20%, soit 1100 familles ont accepté d'emménager à *Busanza*.



**Busanza housing estate**  
 les espaces verts et partagés



## Busanza Estate

### Programme :

Plus de 1000 Logts, aires de jeux, un marché, un atelier artisanale, & un système d'égouts central

### Maitrise d'ouvrage :

Savannah Creek Development Company (SCDC)

### Maitrise d'œuvre :

Architecte : NC\*

### BET structure :

Rwanco engineering services ltd

### Partenaires :

CITY OF KIGALI( CoK)

### Coût du projet :

10 180 800 €

État : En chantier

\*NC : Non communiqué



## 2. Une modernisation (forcée) des modes d'habitats

**"Nous devons faire comprendre aux gens que vivre dans un appartement est aussi bien que vivre dans une maison."**

-Joshua Ashimwe, directeur par intérim de la planification urbaine de la ville de Kigali-

L'une des raisons pour lesquelles les expropriés de Bannyahe préfèrent l'indemnisation monétaire à un nouveau logement est, comme évoqué plus-haut, qu'ils trouvent que les logements ne correspondent pas à leurs modes de vie habituels. Ils ont du mal à quitter leurs logements de plain-pied pour un habitat en hauteur. Bien qu'il y ait peu de confort dans les maisons de quartiers informels, les habitants peuvent jouir d'espaces extérieurs qui fonctionnent comme un prolongement de l'espace intérieur.

Dans des quartiers moins denses, certaines maisons peuvent bénéficier d'espaces extérieurs qui sont réappropriés pour servir à de multiples usages, allant d'aires de jeux pour enfants, potagers, ou des espaces de détente partagés.

Ce qui est préoccupant c'est que les logements ont été créés sous un modèle "exogène" ou "à l'occidentale" avec une unité d'habitation qui comprend toutes les pièces de vie à l'intérieur, alors qu'au Rwanda, l'habitat ne se limite pas qu'à l'intérieur.

Traditionnellement, les fonctions liées à la toilette et à la cuisine étaient placées dehors à cause des mœurs locales mais surtout pour des raisons pratiques.

En effet, il est plus commode de cuisiner à l'extérieur dans la mesure où 65% des ménages urbains cuisinent encore aujourd'hui au charbon de bois, 26% au bois et seulement 5% au gaz, selon une enquête sur les conditions de vie des ménages publiée en 2018.<sup>73</sup>

Ces données sont différentes dans les zones rurales où 93% des ménages utilisent du bois, 6% du charbon de bois et seulement 0,2% du gaz. Sans oublier le mode de cuisson et la préparation de certains plats qui ne sont pas adaptés aux aménagements intérieurs comme l'on peut le retrouver dans certains appartements conçus comme "modernes" ayant des cuisines ouvertes sur l'espace de vie.

73. Article en ligne :  
IRPJ, Ladislas HAVUGIMANA,  
The transition from cooking  
with charcoal to LPG gas in  
Rwanda (2018-2024)

[https://irpj.euclid.int/the-transition-from-cooking-with-charcoal-to-lpg-gas-in-rwanda-2018-2024/#\\_ftn8](https://irpj.euclid.int/the-transition-from-cooking-with-charcoal-to-lpg-gas-in-rwanda-2018-2024/#_ftn8)



L'autre difficulté que présentent les logements proposés c'est qu'ils offrent des espaces très réduits, qui plus est, ils sont non-évolutifs. Or, les gens préfèrent avoir des espaces extérieurs plus importants pour plus de flexibilité. Cela leur permet par exemple d'ajouter une annexe en cas d'élargissement de la famille.

Les annexes ajoutées à la maison servent de diverses manières. Souvent, elles servent de logement pour les employés de maison ou alors elles sont occupées par les garçons de la maison, qui une fois devenus jeunes adultes veulent d'indépendance.

Sinon, elles sont mises en location, constituant ainsi une source de revenu supplémentaire pour la famille. Quant à l'espace des appartements, les familles anticipent déjà un risque de surpeuplement, comme le décrit un habitant:

*... Par exemple, lorsqu'un fils d'une famille se marie, ses parents qui possèdent plus d'une maison dans l'établissement lui donne une petite maison. Cependant, le titre foncier du terrain reste au nom du parent. Le projet de réinstallation ne donnera qu'une maison d'une ou de trois pièces à quelqu'un qui possède un titre foncier. Dans ce cas, le père devra se serrer avec la famille de son fils. Nous vivons dans des logements surpeuplés. Sinon, le fils deviendra un sans abri.* <sup>74</sup>

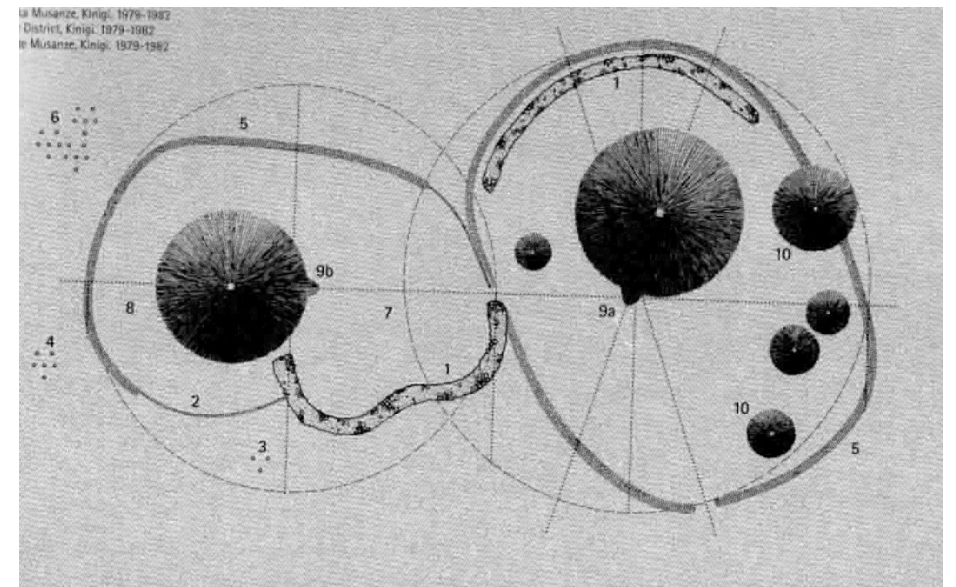
Une étude de suivi faite parmi certains ménages relogés a mis en évidence quelques inconvénients liés aux nouveaux logements qui sont parfois qualifié de "culturellement insensibles".<sup>74</sup> Parmi les contraintes relevées sur le modèle de maisons semi-détachées, figure le manque d'intimité car les gens peuvent voir et entendre ce qui se passe chez leurs voisins. Ce manque d'intimité est à la base de beaucoup de troubles de voisinages. D'autres désagréments concernent les toilettes dites "modernes" qui consomment beaucoup d'eau alors qu'il y a une pénurie d'eau dans la région.

De ce fait, cela m'amène à me poser des questions à savoir notamment si les modes d'habitat locaux sont aujourd'hui inappropriés à une société "moderne". Par ailleurs, est-ce à la population de s'adapter à un nouveau style de vie ou ne serait-il pas le rôle des architectes locaux de trouver un modèle de logement qui soit le plus fidèle possible aux mœurs de la population concernée?

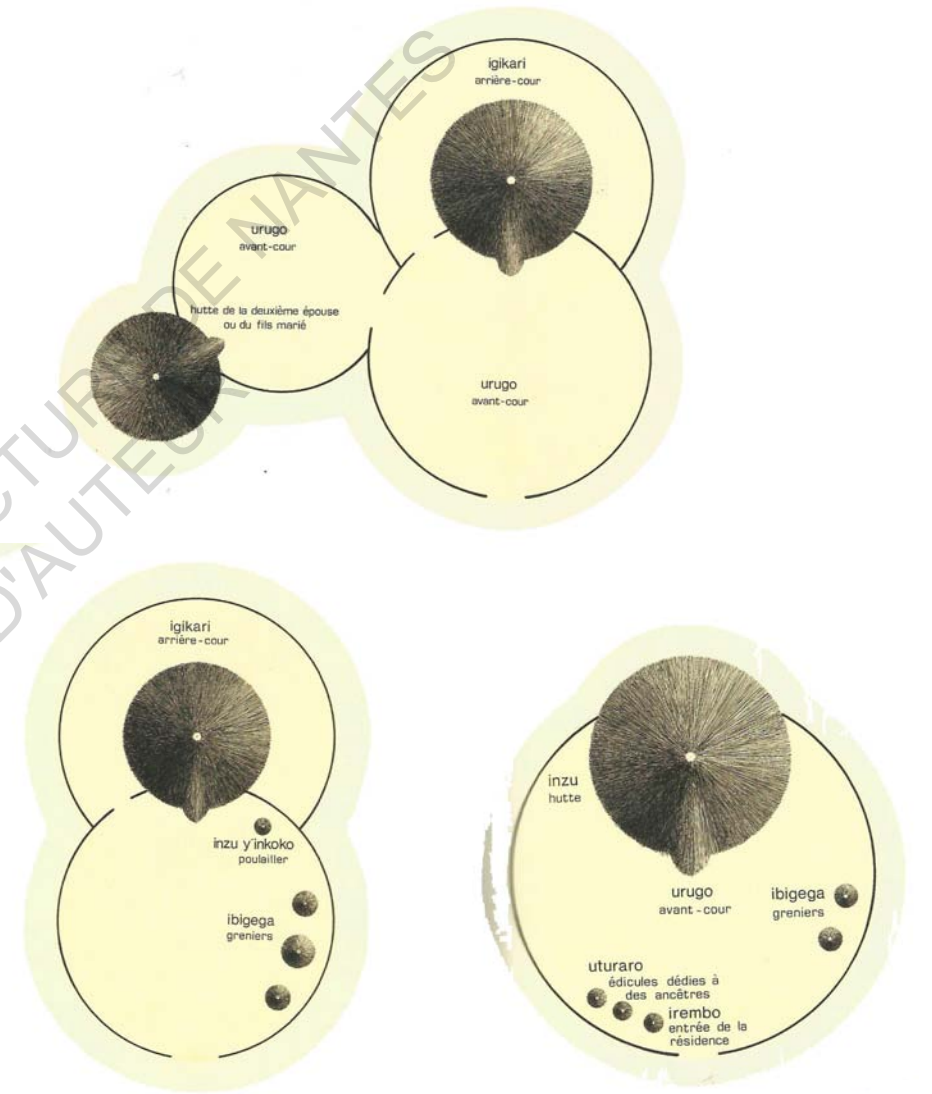
74. NIKUZE, Alice & Sliuzas, Richard & Flacke, Johannes & Maarseveen, M.F.A.M. (2019). Livelihood impacts of displacement and resettlement on informal households, A case study from Kigali, Rwanda. *Habitat International*. 86. 38-47. 10.1016/j.habitatint.2019.02.006. )

75. Célestin KANIMBA MISAGO, Rwanda, son patrimoine culturel, hier et aujourd'hui, Institute of National Museums of Rwanda, [2008], pp 105

**Plan d'une habitation** de Mr Sebashiitsi, un planteur de pyrèthre. Elle se compose de deux huttes avec leurs enclos. La deuxième hutte (9b) a été construite après pour son fils Aloys Nibishaka <sup>75</sup>  
Province du Nord, district de Musanze, Kinigi, 1979 -1982

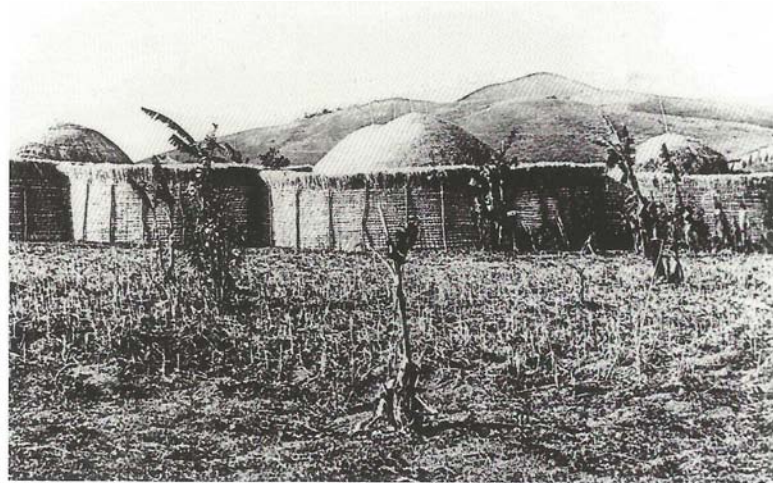


**Trois modèles d'habitat traditionnel Rwandais**  
Époque pré-coloniale <sup>75</sup>





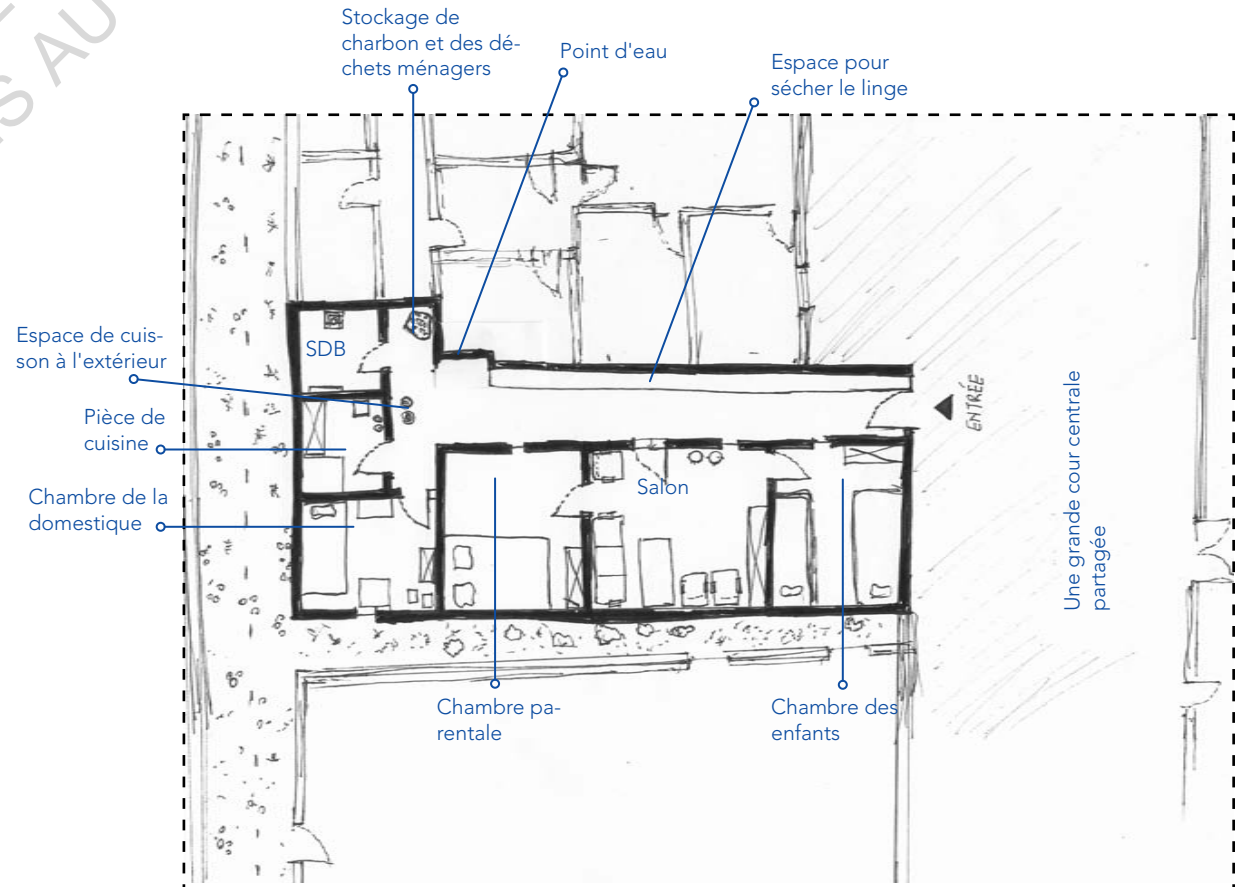
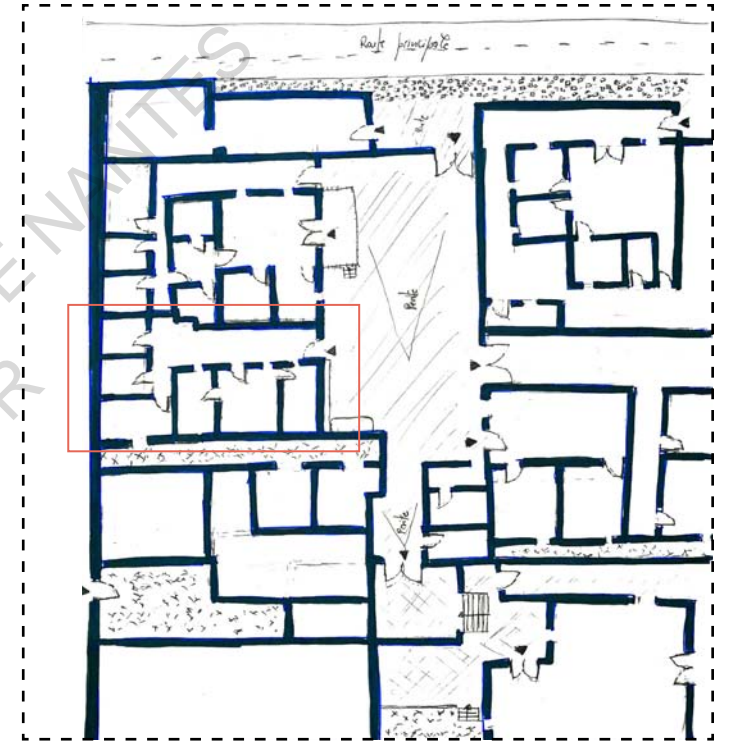
**Plan d'une habitation actuelle**  
Zone résidentielle mixte



**Plan d'une habitation actuelle**  
Zone résidentielle mixte

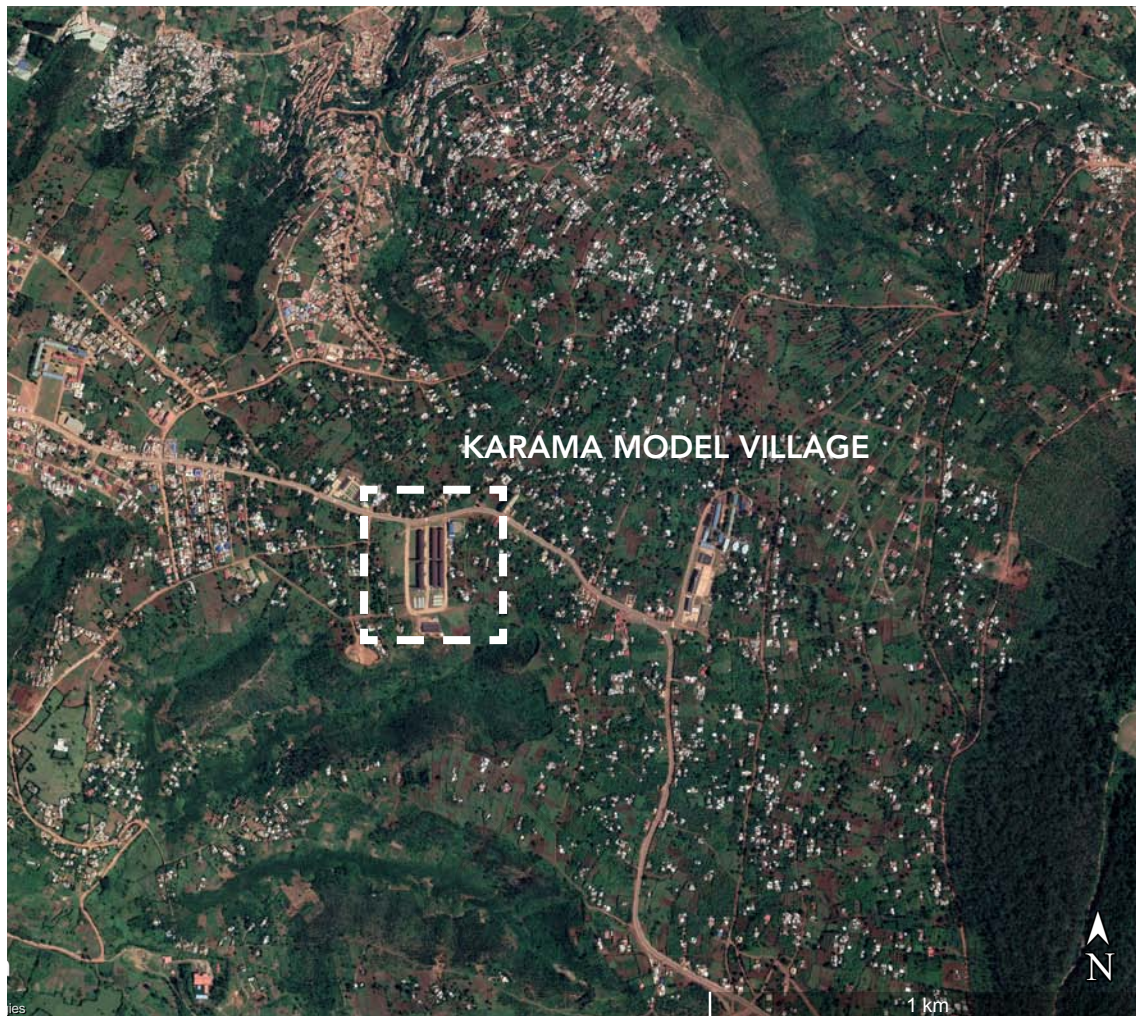
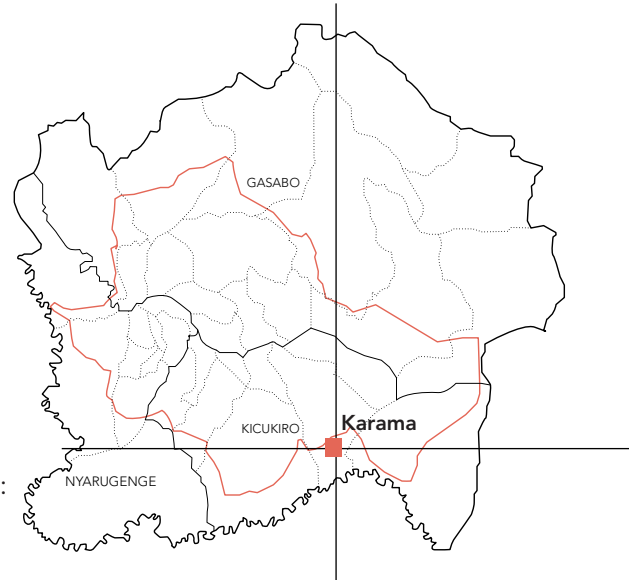


**Plan d'une habitation actuelle**  
Zone résidentielle mixte, Famille composée d'une mère, quatre enfants et d'une employée domestique





**Karama model village**  
**Dates de construction:**  
2019  
**Logements:** 240



## Karama Housing estate

Karama est un projet de logement inauguré en 2019, à l'occasion du 25<sup>e</sup> anniversaire de la Libération du pays. Il est destiné à accueillir 240 ménages dont certains qui viennent des zones à haut risque impropres à l'installation.

Le projet a été en grande partie construite par des ingénieurs de la brigade d'ingénierie des Forces de la défense rwandaises.

Il comprend des logements, une école secondaire, un centre de développement de la petite enfance, un centre de santé, un petit marché, des espaces dédiés à l'aviculture ainsi que des six serres.

À l'occasion de ce projet des infrastructures tels que l'eau, l'électricité et des routes pavées ont été acheminés jusqu'à la zone résidentielle nouvellement créé.

### Karama model village

**Programme :**  
logements, une école secondaire, un centre de développement de la petite enfance, un centre de santé, un petit marché, des espaces dédiés à l'aviculture ainsi que de six serres.

### Maitrise d'ouvrage :

Skat Consulting

La brigade d'ingénierie des Forces de la défense rwandaises.

### Maitrise d'œuvre :

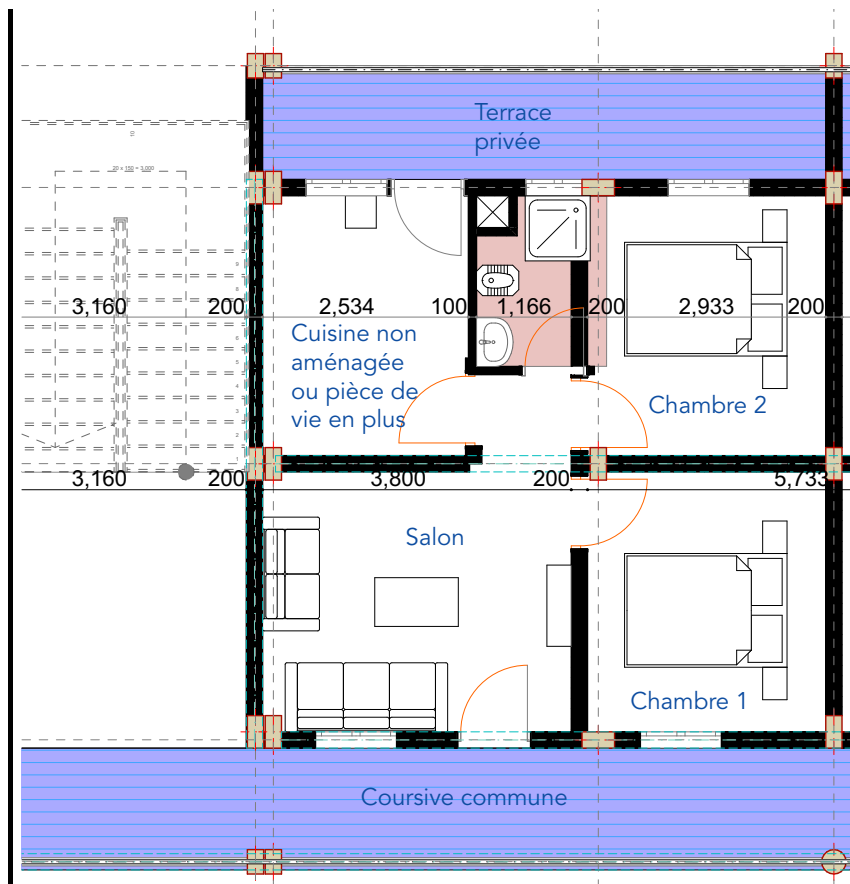
**Architecte :**  
RDF (Rwanda defense force)

**Coût du projet :**  
7 174 272 €

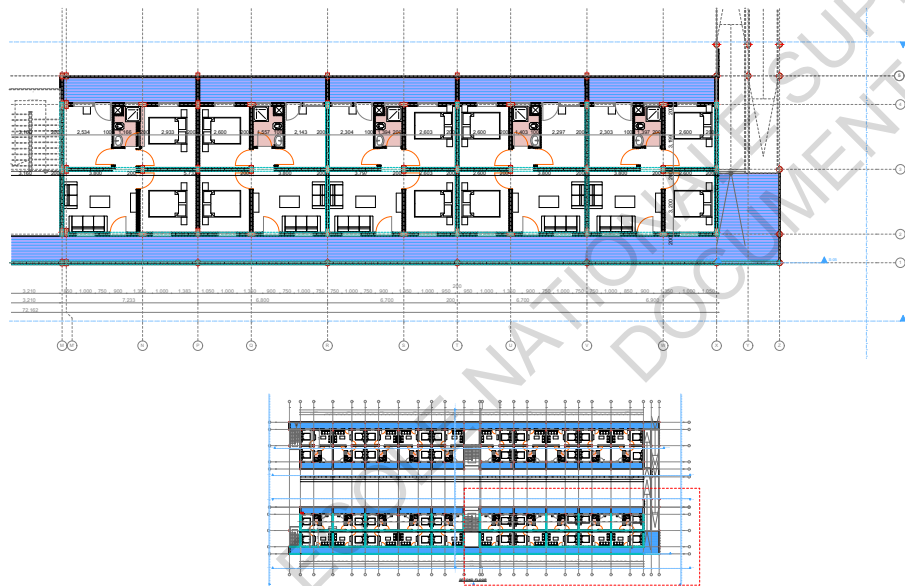
**État :** livré







SECOND FLOOR PLAN PART 4



Centre de la petite enfance



Les espaces des logements  
La nourriture se prépare à l'extérieur sur les terrasses privées





### III.

# Le défi d'une modernité inclusive

Dans cette partie nous allons premièrement voir des exemples de projets réalisés ailleurs mais dont le contexte et/ou les enjeux se rapprochent de ceux que traversent la ville de Kigali actuellement. Et ceci dans le but d'explorer d'autres manières de fabriquer des villes inclusives. Le premier exemple que nous verrons concerne le projet Empower Shack du studio U-TT (Urban Think tank) réalisé à Cape Town dans le township de Khayelitsha. J'ai choisi de présenter ce projet car je trouve que l'ampleur du problème adressé résonne bien avec celui de l'informel précaire à Kigali.

Ensuite, je vous propose un exemple ancré dans un contexte local et plus rapproché géographiquement que le premier. Il s'agit d'un projet de construction d'un village des Batwa qui vivent dans la région volcanique entre le Rwanda et l'Ouganda. Ce qui m'a intéressé dans ce projet c'est la démarche collaborative adoptée par les architectes de Localworks, ainsi que le caractère "ancré dans le site" du projet final.

Pour finir, nous allons nous intéresser à l'enseignement de l'architecture au Rwanda. Cette dernière partie constituée d'un entretien mené avec le doyen de l'école d'architecture de Kigali (SABE : School of Architecture and Built Environment) a pour but de prendre connaissance de la situation actuelle de l'architecture au Rwanda afin de pouvoir anticiper son devenir et se projeter dans le futur dans la pratique de ce métier.



## A. Faire autrement

### 1. Les récits d'ailleurs : La réparation comme pratique sociale

***" En Afrique, il y a très peu d'automobiles qui meurent car on est toujours en train de les rafistoler, on prend une pièce d'une Renault , une autre d'une Toyota et on les met ensemble, c'est ça les vraies formes hybrides." 76***

- Achille Mbembe dans le brutalisme de l'anthropocène sur France culture - ( 25/01/2020)"

Ce texte est tiré d'un podcast d'Achille Mbembe intitulé "Le brutalisme de l'anthropocène" diffusé sur France culture en Janvier 2020. Dans ce podcast, l'auteur philosophe appelle à porter une attention particulière à ces micros mécanismes de réparations, de tissage et de relance du vivant qui s'opèrent dans diverses sociétés africaines. Selon lui, c'est en eux que reposent les clés dont on aura besoin pour affronter cette nouvelle phase de l'anthropocène dans laquelle vit le monde d'aujourd'hui.

Cette pensée rejoint la fameuse théorie de "chirurgie conservatrice" du biologiste et sociologue écossais Patrick Geddes. Sa théorie prône pour une rénovation urbaine ancrée dans son contexte d'origine. Une approche qui appelle au respect de l'histoire et des cultures régionales. ***"Car pour Geddes l'environnement architectural historique est d'ordre vital, il est la mémoire collective de la ville, une mémoire qui enracine les habitants dans le sol de leur expérience, car sans passé, il n'y a pas de devenir". 77***

C'est cette même philosophie que le studio U-TT (Urban Think tank) essaie de mettre en place à travers leur laboratoire de recherche des modèles urbains de vie durable (SLUM Lab). Ce laboratoire a pour ambition de former une nouvelle génération de professionnels, qui transformeront les villes au 21<sup>e</sup> siècle. Leurs travaux portent à la fois sur des applications théoriques et pratiques en architecture et en urbanisme et cela à l'échelle mondiale.

76. FRANCE CULTURE, La Suite dans les idées Par Sylvain Bourmeau, Le brutalisme de l'anthropocène, 25/01/2020

77. KRAUS Sabine, Journées d'études Patrick Geddes au Collège des Écossais à Montpellier, Spring School, 10 et 11 mai 2012, pages 4-5





En 2013, ils ont entamé un projet intitulé "Empower shack" à Cape town en Afrique du Sud, dans le township de Khayelitsha. Avec ses 391 749 hab. (2011) Khayelitsha est considéré comme le deuxième plus grand township d'Afrique du Sud après Soweto (1 271 628 hab. (2011)).

*Empower shack* est un programme de réhabilitation urbaine qui combine un prototype de logements à deux étages, une planification spatiale inclusive et des moyens de subsistance intégrés pour les résidents du secteur informel exclus de l'accès aux services de base et aux marchés du logement existants.

La stratégie adoptée garantit un accès immédiat à un logement digne grâce à un prototype de noyau-coque qui permet un développement progressif au fil du temps. La méthodologie mobilise les contributions des résidents à travers des ateliers de planification et des outils numériques personnalisés pour synthétiser les préférences de résidence avec le micro-financement. Les programmes supplémentaires comprennent un projet pilote sur les énergies renouvelables, la gestion de l'eau, du paysage et une formation professionnelle.

Bien que la constitution post-apartheid de l'Afrique du Sud garantisse le droit à un logement convenable, le pays continue de connaître une crise du logement. Environ 7,5 millions de personnes (dont près du quart des résidents du Cap) sont exclues du marché immobilier formel en raison de la hausse des prix, de l'accès limité au financement et de la réglementation foncière rigide qui crée un obstacle au développement du secteur privé à faible revenu.

En conséquence, environ 2700 établissements informels en Afrique du Sud créent des pièges de pauvreté qui menacent la mobilité sociale en raison du manque d'infrastructures et de services de base; sans oublier une qualité de logement inadéquate, des dangers personnels et des risques environnementaux résultants de schémas de développement ad hoc. Les programmes gouvernementaux actuels de logements sociaux ne parviennent pas à répondre à la fois à la demande croissante et à la diversité des besoins des utilisateurs finaux.

En outre, les programmes de mise à niveau des établissements informels à petite échelle menés par les communautés et la société civile n'apportent qu'une solution partielle face à l'ampleur du problème du logement inapproprié et à l'intégration dans les cadres de planification officiels. Bien que des programmes alternatifs soient apparus depuis le changement officiel dans l'offre de logements en 2004, le défi réside toujours dans le développement d'un modèle évolutif, transparent et reproductible qui répond à la fois à la demande réelle, à la dynamique du marché et aux objectifs de planification municipale.

Le projet proposé par U-TT vise à remodeler l'approche de la mise à niveau des établissements informels. Il offre une méthodologie innovante et inclusive pour la distribution équitable de l'espace public et la fourniture de services de base. À cela s'ajoute un schéma d'urbanisation qui combine des améliorations de logements avec un environnement urbain plus sûr ainsi que de nouvelles possibilités économiques et sociales.

L'approche va au-delà des solutions de logements clé en main en se concentrant sur la construction de milieux de vie intégrant des programmes de subsistance qui englobent le micro-financement, les énergies renouvelables, la gestion de l'eau et la formation professionnelle.

Les ateliers communautaires structurés, les dénombrements, les évaluations de l'accessibilité financière et les contrats de micro-finance fournissent le cadre pour la mise à niveau des unités existantes à un étage en unités à deux étages.

La densification qui en résulte offre un rapport intéressant entre l'utilisation des terres et les infrastructures. Elle offre également des possibilités de financements croisés grâce à un stock de location et de vente supplémentaire et répond surtout à la nécessité de garantir à tous les résidents le droit de rester sur le site.



**Prototype 03**  
Logements en rangée imbriqués et cour communautaire



**Prototype 03**  
Logements en rangée imbriqués et cour communautaire



URE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
UMIS AU DROIT D'ALTE

**Prototype 02**  
Logement en rangée «noyau et coque»



**Empower shack**  
U-TT



De plus, le parc immobilier étant réhabilité, les nouvelles parcelles et l'allocation de l'espace public sont conçues pour s'intégrer aux cadres de planification municipaux. Cette approche intégrée de la planification suit les principes de réaménagement des terres par lesquels une méthodologie structurée de négociation permet de répondre aux intérêts de toutes les parties prenantes. Les objectifs à long terme étant d'influencer une nouvelle orientation de la politique du logement et garantir la diversité et l'accès au logement dont le marché a tant besoin. <sup>78</sup>

Ce qui rend l'*Empower Shack* différent des autres solutions de logements similaires, c'est le fait que les architectes aient mis autant l'accent sur l'infrastructure de la communauté que sur la maison elle-même. Certes, les logements proposés peuvent ne pas sembler innovants dans leur approche de la durabilité, mais leur intérêt réside plus dans leur caractère abordable que leur aspect physique. La méthode de bloc de construction simple presque non fini permet de rendre ces maisons abordables pour la population de Khayelitsha et en même temps de s'approprier leur logement en y apportant la touche finale quand ils font l'intérieur, comme ils le souhaitent. Les maisons sont disposées autour d'un noyau sanitaire qui fournit de l'eau potable et des toilettes sur place. En outre, le modèle de conception est disponible en six tailles comprises entre 40 m<sup>2</sup> et 88 m<sup>2</sup>, ce qui donne aux résidents un choix en fonction de la taille de leur structure familiale actuelle, de leurs besoins et de leurs moyens.

On pourrait qualifier cette démarche de réparatrice ou encore de micro interventionniste car elle consiste à apporter des solutions spécifiques dans un environnement en difficulté au lieu de se débarrasser totalement de ce dernier.

À l'aune de l'anthropocène et de l'économie des ressources, cette approche est une alternative viable à la table rase, qui en réalité n'est plus adaptée à notre ère. Elle est une invitation à explorer d'autres formes de fabrication de la ville, à prospecter les possibles des lieux et à changer le regard que l'on porte sur nos territoires urbanisés contemporains.

Enfin, cette entrée de réparation de l'existant consiste en une autre solution, celle de considérer le secteur du logement informel comme un système alternatif au lotissement; solution qui aujourd'hui a encore du mal à être acceptée dans des sociétés qui se veulent modernes.

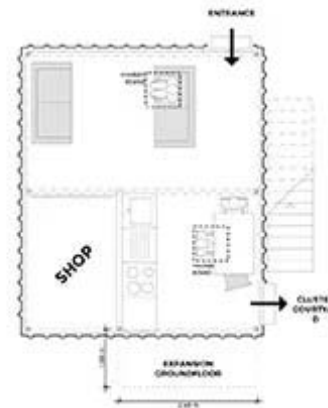
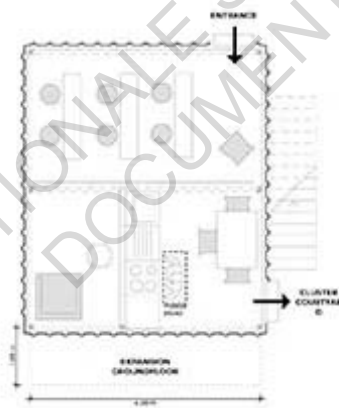
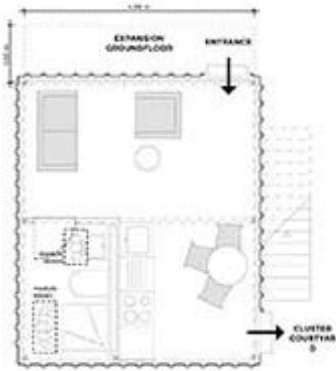
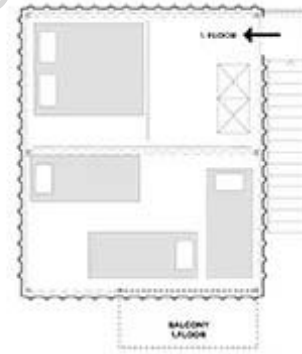
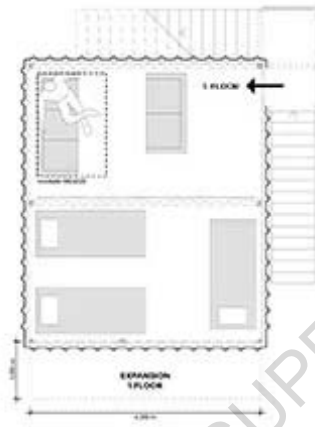
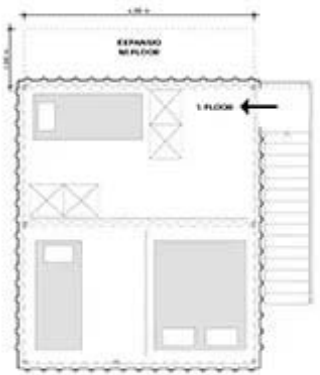
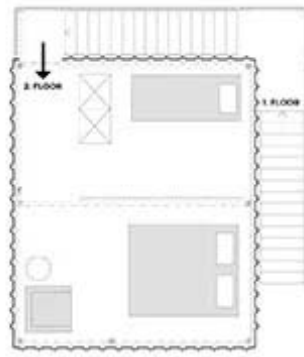
78. Urban Thinktank, projects, empower shacks

<http://u-tt.com/project/empower-shack/>





ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Two-storey unit. 1:100

Two-storey unit. Groundfloor allows for potential commercial use. 1:100

Three-storey unit. 1:100





## 2. Faire avec le contexte : L'architecture à contre courant

Le village de Gahinga est un projet mis sur pied par les architectes du Studio FH Architects via leur atelier nommé *localworks* (le local, ça marche) créé en collaboration avec Aquila Gallery et Equatorsun<sup>79</sup> en vue de promouvoir l'architecture locale et écologique en Afrique de l'Est.

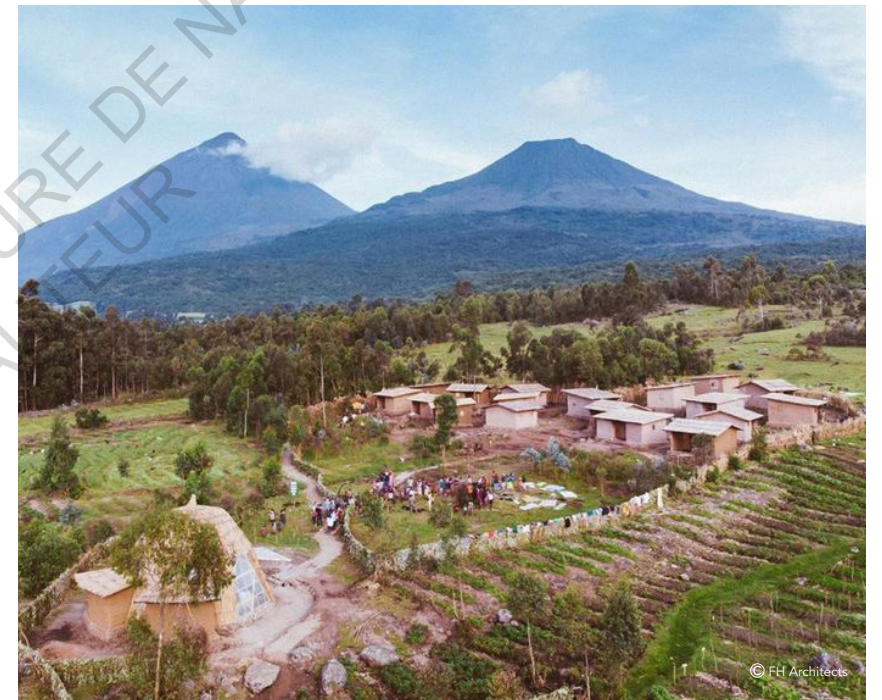
Ce projet est destiné à accueillir le peuple marginalisé des *Batwa* qui a été chassé de la forêt après qu'elle ait été transformée en parc national. Les *Batwa*, aussi appelés les *Twa* appartiennent au peuple pygmée d'Afrique et sont considérés comme les autochtones de la région des grands lacs. Connus pour leur culture unique dans les forêts, les *Batwa* des montagnes des Virunga ont longtemps survécu grâce à la chasse et la cueillette.

Avec une attention internationale sur la conservation des gorilles des montagnes menacés, Mgahinga, qui est la partie ougandaise de la chaîne des montagnes des Virunga a été transformée en parc national en 1991 pour protéger la faune du braconnage et de l'empiètement de l'habitat. Avec la création de ce parc, les *Batwa* ont été obligés de quitter leurs habitats dans les montagnes et à être placés dans un monde moderne qui ne leur était pas familier. Ils ont fini par s'implanter dans les terres agricoles voisines. Depuis plus de 25 ans, un groupe d'environ 18 familles *Batwa* déplacées vivaient dans des abris de fortune sur un petit site rocheux à Musasa, à environ 4 km de l'entrée du parc national de Mgahinga et du Volcanoes Mount Gahinga Lodge, en subsistant tant bien que mal.

Le projet du village de Gahinga a été inauguré en Mai 2018, il a été construit pour et avec un groupe de *Batwa* locaux. 4 hectares de terrains concédés à cet effet par le *Volcanoes Safaris Partnership Trust* sont désormais devenus le nouveau foyer de plus de 100 personnes. Tous les matériaux utilisés pour la construction ont été trouvés sur site. Le Studio *FH Architects* a fourni gratuitement les services de conception et de supervision dans le cadre de son programme de bénévolat.

79. Aquila est un groupe d'ingénieurs en structures basé à Kampala qui se sont donnés pour mission la conception des systèmes structurels qui sont à base des matériaux durables et respectueux de l'environnement.

Equatorsun : un bureau d'étude d'énergie solaire



**Bahinga village**  
Atelier Localworks



Le village compte dix-huit petites maisons de 20 m<sup>2</sup> chacune. Les plans de maison varient légèrement mais ils sont tous basés sur un même modèle de maison qui a été construite par les futurs utilisateurs eux-mêmes en utilisant des branches d'arbres et de l'herbe. Toutes les maisons ont une véranda couverte pour cuisiner, une pièce de vie commune et de minuscules chambres. Les maisons sont construites sur des fondations en moellons à l'aide de pierres collectées sur place. Les murs sont construits avec des poteaux d'eucalyptus avec une grille en bambou et finis avec du plâtre de terre. Les toits sont faits de tôles métalliques avec une couche de papyrus au-dessus.

Le plan du village n'a pas été dessiné; au lieu de cela, les maisons individuelles ont été placées aléatoirement par les constructeurs eux-mêmes. Ils ont été encouragés à se positionner par rapport aux arbres, aux rochers et à d'autres éléments naturels présents sur site, de sorte à éviter que les vérandas ne soient face aux vents forts provenant des volcans. Ne pas aligner les maisons en rangées strictes, et les garder étroitement espacées aide à protéger naturellement les maisons contre le vent et permet également de maximiser l'espace disponible pour l'agriculture. Cela a conduit à un motif aléatoire intéressant qui, au fil du temps et à l'aide d'arbres, créera des espaces publics et des niches confortables.

D'un côté du village, se trouvent deux petits bâtiments abritant des latrines, construits dans les pentes d'un ravin. Le manque de systèmes d'assainissement appropriés sur l'ancien site (Musasa) posait de grands problèmes d'hygiène. Il a donc été jugé indispensable d'en construire dans ce nouveau village pour parvenir à un environnement digne et sain.

Au bas du site, près de l'accès principal, se trouve le nouveau centre communautaire. Cette structure en forme de dôme, d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> est une salle polyvalente pouvant être utilisée pour des rassemblements de tout genre: formations, spectacles de danse, et de nombreuses autres fonctions. Sa conception s'inspire de l'habitat traditionnel forestier des Batwa qui est un dôme léger fait de branches courbées couvertes d'herbe.

L'espacement des maisons les protège du vent et crée des niches entre les habitations







La structure de la salle est faite de poteaux d'eucalyptus peints avec de l'huile moteur recyclée; la toiture est faite avec des tôles galvanisées et des tiges de papyrus. Des feuilles translucides ont été utilisées pour les portes et fenêtres; des tapis d'herbes tissés pour le plafond. Le bâtiment a une hauteur totale de 6 m et dispose de deux portes translucides de type garage qui peuvent être ouvertes pour augmenter la taille et la flexibilité de l'espace.<sup>80</sup>

Ce que je retiens le plus de ce projet c'est son approche collaborative et en lien avec son environnement. Le fait d'avoir collaboré avec les Batwa a non seulement enrichi ce projet dans son ensemble mais a également permis de transmettre et de sauvegarder leur savoir-faire. Ce qui est absolument primordial si on considère qu'aujourd'hui ce savoir-faire est menacé face aux nouvelles techniques de construction dites modernes. Il ne s'agit pas d'opposer le vernaculaire et le moderne; l'idéal serait d'arriver à un compromis qui soit contemporain tout en valorisant le savoir-faire traditionnel, à l'image du village de Wencun (en Chine) réhabilité par Wang Shu et Lu Wenyu d'Amateur architecture studio.<sup>81</sup>

Bien évidemment, on pourrait avancer l'argument que cette façon de procéder a été rendu possible grâce au contexte local et l'échelle du projet et qu'il serait par conséquent difficile de le reproduire à plus grande échelle pour construire par exemple les maisons sociales des imidugudu que nous avons évoquées plus-haut.

Pourtant, les arguments des coûts temporels et financiers souvent mis avant pour décourager ce genre d'initiative ne sont plus valables, comme a su le prouver les architectes équatoriens d'Al Borde à travers de leur démarche de "faire avec peu". Ainsi, comme ils le disent dans la ville rebelle: **"Ce qu'il faut pour rénover un logement ce n'est pas l'argent. Ce sont plutôt des matériaux et des gens qui sachent construire. L'argent peut être une voie mais il n'est pas l'unique voie."**<sup>82</sup> La qualité et l'intelligence de leurs réalisations sont en effet des preuves qui soutiennent leur théorie.

Aussi, comme nous l'avons vu pour le cas du Rwanda où être propriétaire est bien ancré dans la culture, et où faute de moyens les gens construisent eux-mêmes leurs logements, on ne peut pas dire que ce soit les mains qui manquent.

80. Texte descriptif du projet tiré du site web de local works.com - libre traduction-

81. VIRTUTE, team, *Entre Tradition Et Modernité : L'architecture De Wang Shu À Bordeaux*, juillet 2018

<https://virtute.io/tradition-modernite-architecture-wangshu-bordeaux/>

82. Jana REVEDIN, *LA VILLE REBELLE*, Démocratiser le projet urbain. p.54





Pour finir, je dirais qu'en tant qu'Africains, vivant sur le continent ou de la diaspora, nous nous devons de réinterpréter la notion de modernité, partir de ce que nous avons (culture, savoir-faire, matériaux) et bâtir avec. Nous avons hérité des générations précédentes des territoires marqués par l'histoire qu'ils ont connue, aussi bien glorieuse (des siècles de grandes civilisations, d'empires prospères et d'innovations) que douloureuse (l'esclavage, la colonisation et les guerres). C'est cette histoire dans son intégralité qui a fait de nous ce que nous sommes aujourd'hui, et pour avancer nous allons devoir l'accepter et l'assumer, au lieu d'essayer de s'en défaire. Si l'architecture est bien née avec la cabane primitive de Vitruve <sup>83</sup>, il y a belle lurette que l'architecture est présente sur le plus vieux continent du monde : l'Afrique. Aujourd'hui, il est temps que renaisse ce savoir-faire qui, pendant longtemps, a été laissé-pour-compte au profit d'une modernité à l'image de l'occident.

83. VITRUVÉ, De architectura 2, De la manière de vivre des premiers hommes ; des commencements de la société humaine ; des premières constructions et de leurs développements

## B. L'enseignement pour mieux faire demain

Retranscription de l'entretien avec Dr. Manlio Michieletto, maître de conférences et doyen de la SABE (School of Architecture and Built Environment).

### Le cadre

L'entretien s'est déroulé un mardi matin par visioconférence. Suite aux mesures de confinement prises par le gouvernement rwandais dans le cadre de la lutte contre le COVID-19, Mr. Michieletto était confiné chez lui à Kigali au moment de cet entretien.

Malgré une mauvaise qualité de connexion Internet qui faisait que la conversation s'interrompait par moments, nous avons eu un échange assez fluide et naturel que je n'ai presque pas eu besoin de consulter la liste de questions que j'avais préparée en avance.

### Son profil

Manlio Michieletto est un architecte italien diplômé de l'université de Venise IUAV. Il a obtenu son diplôme d'architecture en 2007 et un doctorat en composition architecturale en 2010 à la même université.

Après différentes expériences académiques et professionnelles en Europe (Italie et Allemagne) et en Afrique (Burkina Faso et RD Congo), il est depuis 2016 maître de conférences et doyen de l'école d'architecture et environnement bâti SABE (School of Architecture and Built Environment) au Collège des sciences et de la technologie (CST) de l'Université du Rwanda (UR).

Il donne également des cours à l'INBTP (Institut national du bâtiment et des travaux publics) de Kinshasa en tant que professeur associé. Outre son rôle dans l'enseignement et la recherche académique, il exerce également son métier d'architecte concepteur au sein d'un cabinet indépendant.



## Retranscription

Préférez-vous que l'on mène cet entretien en Anglais ou en Français?

**Manlio : Cela m'est bien égal (rire) ni l'une ni l'autre n'est ma langue maternelle**

Je vais commencer par présenter mon travail, de sorte que l'on puisse avoir une base de discussion.

Je prépare un mémoire qui porte sur le renouvellement urbain de Kigali et son impact sur le mode vie de la population urbaine, notamment celle qui habite dans les quartiers informels. Dans mon travail, je prends comme cas d'étude le quartier de *Bannyahe*. Je ne sais pas si ça vous dit quelque chose?

**Manlio : Oui, je vois où c'est. J'habite à Gacuriro, Bannyahe c'est juste en face. Mais tu sais ici, on ne les appelle pas informels, c'est interdit. On a presque enlevé ce terme dans tous les documents officiels. On utilise plutôt le terme *Under upgrading* (en cours d'amélioration)**

Savez-vous pourquoi ils ont changé l'appellation?

**Manlio : Non, pas du tout. C'est probablement pour des raisons politiques que j'ignore. Je ne suis pas vraiment expert dans ce genre de définition. Même ici à l'université on les appelle "under upgrading". C'est peut-être parce qu'en raison de leurs caractéristiques physiques, ils ne rentrent pas dans la catégorie des quartiers dits informels, mais je n'en suis pas sûr.**

D'accord. Pour commencer, j'aimerais avoir votre opinion sur le renouvellement urbain de Kigali, en tant qu'architecte qui y travaille mais aussi en tant qu'habitant de la ville.

**Manlio : Kigali est un cas très intéressant, pourquoi? Tout d'abord parce qu'il y a un plan directeur et cela n'est pas courant dans d'autres villes Africaines, et ça c'est important pour développer la ville, parce qu'il y a un plan à suivre. Si tu veux parler spécifiquement des quartiers informels (under upgrading) dans le plan directeur, c'est vrai que la politique a changé dernièrement. Quand on a approuvé le plan directeur en 2018-2019, on a essayé d'y intégrer les quartiers habités par les classes populaires à bas revenus. C'est une autre vision des choses car avant l'approche était de tout délocaliser, tout détruire et tout reconstruire ailleurs. Maintenant on est en train de voir comment inclure ces quartiers habités dans la ville et ça c'est vraiment intéressant.**

**Mais les problèmes restent toujours les mêmes. Quels sont-ils ?**

**je connais le directeur de UN-Habitat, c'est aussi un italien qui habite à Nairobi, et quand il vient ici dans les meetings ou séminaires, je l'entends dire que dans toutes les villes où on veut renouveler les quartiers informels, (comme on les appelait avant) il faut d'abord résoudre les problèmes économiques. On ne peut pas commencer la production de nouvelles maisons disposant de systèmes d'assainissement adéquats et agréables à vivre mais qui ne trouveront pas preneur faute de moyens pour les acheter ou même les louer. Le quartier que tu as pris en considération va être détruit non?**

oui, mais je n'ai pas très bien compris pourquoi?

**Manlio : Ils ont dit qu'il était situé dans une zone de forte pente et que c'est donc pour des raisons de sécurité.**

Mais, il y a déjà des promoteurs immobiliers qui ont acheté le terrain dans le but d'y construire des immeubles haut-standing



**Manlio :** La spéculation est aussi un problème. C'est une question qui revient assez régulièrement, même là où j'habite. C'est un quartier qui a été construit par la caisse d'épargne des retraites (RSSB). Kigali est un marché financier mondial, alors c'est toujours difficile... Contrairement à la France, ici il n'y a pas de maisons sociales. Ce qui s'en rapproche le plus ce sont les Affordable houses qui sont construites par des promoteurs privés, d'où la spéculation effrénée.

Que fait le gouvernement pour protéger la population la plus démunie, celle qui est incapable de faire face à cette spéculation? À ce rythme, tous les quartiers informels au sein de Kigali ne risquent-ils pas d'être rasés au profit de grands immeubles ?

**Manlio :** Ça franchement, je ne le sais pas. Je ne suis pas de près les questions d'ordre politique même si c'est important. Si tu le souhaites, je peux te mettre en contact avec mes collègues rwandais qui sont plus dans la définition de la loi. Ils seront plus à même de t'apporter plus d'informations sur ce sujet. Par exemple le responsable de la gestion immobilière, il connaît très bien la question du logement abordable et social. Il a fait un master en Hollande sur les établissements humains.

Parlons d'architecture, savez-vous comment et par qui sont construits les Imidugudu destinés à accueillir les évincés du centre ville?

**Manlio :** Le fait est qu'on a jamais vécu ce genre de processus dans l'histoire. On veut installer les gens dans destypologies d'habitation qui ne sont pas traditionnelles et c'est cela la grande difficulté. Comment fait-on pour convaincre quelqu'un qui a toujours habité dans une maison en contact avec la nature et qui travaille la terre d'aller vivre dans un immeuble?

Et il n'y a pas que ça comme question. Tu sais mieux que moi à quel point l'intimité entre voisins est très importante ici. Or, on ne la retrouve pas dans les nouvelles habitations. Il s'agit d'un problème multifactoriel qui ne concerne pas uniquement l'architecture. Il est à la fois économique, sociale et anthropologique. Il y a beaucoup de questions derrière et l'architecture ne peut pas tout résoudre à elle seule.

J'ai lu l'article<sup>84</sup> que vous avez écrit sur les imidugudu Kigali 2020 et Kigali vision, la question que je me pose, concerne la standardisation. Que ça soit dans les deux cas des imidugudu présentés dans votre article ou même ceux qui sont construits dans d'autres provinces, on retrouve la même typologie de maison reproduite plusieurs fois, alors que la composition des foyers n'est pas la même.

**Manlio :** Bon, il faut dire que la maison rwandaise est standardisée. Ici, il n'y a pas de village, il y a des maisons isolées qui sont toutes plus ou moins standardisées avec une cour au milieu, des espaces verts autour et le tout clôturé comme une petite forteresse. Ça c'est standardisé. Le problème c'est d'imposer une standardisation qui n'est pas habituelle. Cela a déjà été fait dans le passé. Doit-on convaincre les habitants? je ne sais pas. Peut-être qu'il faut trouver un autre système plus adapté au contexte. C'est une question très intéressante... mais il y a des critères qu'il faut prendre en compte. On ne peut pas mettre quelqu'un qui travaille la terre dans un appartement au 10<sup>e</sup> étage, c'est plus adapté pour une personne qui travaille dans une usine ou un bureau.

84. Michieletto, Ade-dayo, Mukanya,, African Housing Renaissance: The Case of Gacuriro Valley Satellite Settlements, Kigali, Rwanda, COGITATIO 2019

<https://www.cogitatiopress.com/urbanplanning/article/view/2210>



Il faut aussi considérer ce sur quoi l'économie est basée. Quand on a commencé à construire les *siedlungen*<sup>85</sup> en Allemagne dans les années 20 et 30, on prenait des paysans dans la campagne et on les transformait en ouvriers. On leur donnait du travail dans les usines et on les logeait dans des habitations modernes. Ici, c'est bien de donner des maisons fonctionnelles et bien aménagées mais il faut également penser aux autres problèmes connexes que j'ai évoqués plus-haut.

Comme vous venez de le soulever, n'est-il pas problématique de loger de la même manière des ouvriers industriels (cas de l'Allemagne) et des paysans ou citadins rwandais dont le mode de vie diffère des premiers?

Dans la formation dispensée à vos étudiants, il y a-t-il des exercices pratiques qui les forment à avoir un regard critique sur ce qui se fait dans leur domaine en situation réelle ?

**Manlio :** Ce que l'on doit former dans un étudiant, c'est l'esprit critique. Si on n'a pas un esprit critique on n'arrive pas vraiment à faire de l'architecture, on est juste dessinateur. Moi, je travaille en deuxième année où j'ai des studios de projets. Sandro, mon collègue qui enseigne en quatrième année travaille sur des projets urbains, notamment un sur les quartiers informels à *Kinyinya*. C'est un projet très intéressant car il y a la green city à Kigali<sup>86</sup>, où on va construire sur la même colline tout en gardant les maisons existantes, et ce n'est pas assez simple.

On ne cesse de dire aux étudiants qu'il faut avoir un esprit critique, qu'il faut lire et étudier; car on ne peut pas critiquer sans connaître de quoi

il est question. C'est aussi simple que ça. Mais c'est vraiment un grand problème d'arriver à les convaincre. Toi tu es en Europe, c'est facile d'avoir des exemples concrets, des endroits que tu peux visiter pour comprendre pourquoi on a pris telle ou telle décision, mais ici c'est compliqué, on ne peut pas sortir de la maison et trouver des exemples aux quatre coins de la rue!

D'accord, mais ne peuvent-ils pas voyager ? même dans la région, en Ouganda ou au Kenya par exemple où les enjeux sont différents de ceux du pays

**Manlio :** Ils font des voyages hors du Rwanda! mais avant même de voyager, il faut étudier! connaître l'histoire architecturale, avoir quelques exemples. C'est vrai qu'on peut les apprendre à travers les livres mais c'est aussi et surtout important de visiter les lieux pour comprendre certaines dynamiques. Les visites pourraient bien se faire au Rwanda, mais sur quoi seraient-elles basées? est-ce que ce serait de bons exemples pour apprendre? je ne sais pas . Un bon exemple en architecture ou dans tout autre domaine, généralement parlant, est celui illustre bien et enseigne les concepts étudiés, mais s'il n'y a rien derrière, c'est un peu difficile.

Finalement, quel est le rôle de l'architecte au Rwanda?

**Manlio :** Il n'y a pas assez de possibilités d'emploi, alors certains font l'architecture d'autres se rabattent à la construction. Il y a environ une centaine d'architectes inscrits à l'ordre des architectes. Chaque année, on a 15 ou 20 architectes qui sortent de l'école, mais il n'y a que 3 ou 4 bureaux d'études qui font de l'architecture à proprement parler. Les autres font la construction, il n'y a pas assez de débouchés.

85. <https://ernst-may-gesellschaft.de/das-neue-frankfurt/wohnsiedlungen/siedlung-westhausen.html>

86. <https://green-citykigali.org/>



À l'école, on essaie de former des architectes qui peuvent travailler d'une façon polyvalente, on ne peut pas se limiter à devenir des constructeurs seulement, et ça c'est un grand défi. Aujourd'hui on ne peut pas avoir une conception partielle des choses, il faut avoir une vision globale.

Quel genre d'architectes êtes-vous en train de former dans votre école? Car finalement le futur de l'architecture au Rwanda dépend largement des architectes qui vont sortir de la SABE, quelle vision avez-vous pour eux?

**Manlio : L'enseignement de l'architecture est en quelque sorte standardisé. Nous donnons des cours comme dans tout autre pays ou continent, en l'adaptant bien évidemment au contexte. Nos étudiants peuvent venir d'autres pays ou de n'importe quelle autre université d'architecture. Mais honnêtement, il n'y a pas assez d'opportunités d'emploi, ce n'est pas assez évident. Je pense qu'on a besoin de former des architectes qui soient capables de travailler dans d'autres métiers.**

Comment se fait-il qu'il n'y ait pas assez de débouchés? une centaine d'architectes pour une population de 12 millions ce n'est pas beaucoup!

**Manlio : La ville de Kigali compte 1 200 000 d'habitants, et 70% de sa superficie a un aspect rural. Le reste de la population vit en province, je ne pense pas qu'on aie besoin d'architectes pour eux, c'est ça la réalité.**

Ne pensez-vous pas que l'inadaptabilité du programme des logements en masse par exemple, soit dû au manque d'architectes ou de penseurs urbanistes/sociologues dans ce milieu?

**Manlio : Ce n'est pas du tout ça. Même quand on regarde les exemples dans l'histoire, on s'aperçoit que c'est toujours la politique qui est à la base de grandes transformations architecturales. Même les immeubles-villas à Marseille, ce n'est pas Le Corbusier qui les a financés, ce n'est pas privé. C'est la municipalité qui a décidé de les construire. Et ça c'est parce qu'il y avait des architectes urbanistes dans la politique pour élaborer des propositions, et c'est différent. Si on n'a pas ça ici, ce n'est pas moi vais me réveiller et dire "on doit construire mieux!"**

(rires) Mais quand je parle d'architectes, je ne parle pas que d'architectes concepteurs, je fais aussi allusion à d'autres figures comme les urbanistes, sociologues ou architectes conseil ! il y a bien plusieurs manières d'exercer l'architecture

**Manlio : Ça c'est vrai, nous avons aussi un département d'urbanisme**

Notre conversation a dû être interrompue pour des raisons personnelles, il s'est excusé pour revenir 1h plus tard



Tout à l'heure nous avons parlé des typologies, connaissez-vous d'autres architectes locaux qui s'intéressent à cette question ou qui ont une autre approche que celle proposée dans l'habitat standard?

**Manlio :** Des architectes locaux qui s'intéressent à ça, j'en connais pas. Ceux que je connais ne travaillent pas dans le logement des quartiers informels. Je connais par contre beaucoup d'étrangers qui travaillent sur ça, par exemple la personne qui a développé les projets pour le gouvernement, les maisons sociales dans différents villages ici, mais des architectes qui ont réfléchi sur d'autres typologies je n'en connais pas.

Et l'architecte dont vous parlez qui a développé des maisons sociales, savez-vous sur quoi, sur quels principes s'est-il basé pour proposer les différents modèles?

**Manlio:** Oui, c'est vraiment une base technique, on a dit que dans une parcelle de 20x30, on avait besoin de 4 unités, c'est tout. C'est une approche un peu trop froide à mon goût. En architecture, on doit penser, réfléchir, analyser et étudier avant de construire. Ce genre d'approche est contradictoire à ce qu'on enseigne à nos étudiants, c'est pourquoi je ne voulais pas m'impliquer plus quand il m'a proposé de participer.

En parlant d'approche, j'ai vu que vous aviez traversé plusieurs pays africains notamment le Congo (la RDC) et le Burkina Faso. Pensez-vous qu'il y ait une culture architecturale en Afrique?

**Manlio:** Ça c'est comme demander s'il y a une culture architecturale en Europe! L'Europe n'est pas un pays, c'est un continent avec différents pays.

Au Rwanda par exemple, pour être plus spécifique

**Manlio :** On peut peut-être parler d'Afrique subsaharienne. Quand je donne des cours d'histoire, je commence par les pyramides, on peut même commencer à partir des mégalithes. L'architecture a une grande histoire et toute l'architecture que l'on fait aujourd'hui est le résultat de différentes couches d'histoire superposées, ça sera également le cas de l'architecture du futur. Si on parle de tradition et de culture architecturale en Afrique, même au Congo, j'ai eu des doutes et j'en ai toujours

L'historien burkinabé Ki-Zerbo<sup>87</sup> a divisé l'histoire de l'Afrique en trois période: pré-coloniale, coloniale et post-coloniale. Si on fait de même avec l'histoire de l'architecture en Afrique, si on prend l'architecture pré-coloniale, on arrive à un certain niveau d'architecture, si on peut l'appeler comme telle, je ne sais pas trop, des fois on l'appelle architecture vernaculaire. Puis il y a l'architecture coloniale et c'est là que ça devient intéressant, car lorsque le colon est arrivé, il a d'abord étudié le contexte avant de bâtir. Et l'architecture post-coloniale est, comment dire...une catastrophe (*rires*), parce qu'elle n'a rien pris de l'histoire pré-coloniale et a refusé l'architecture coloniale qui avait tant bien que mal essayé de s'intégrer dans le contexte. Et ça c'est un grand débat qui est toujours d'actualité, même au Congo. Je reste dubitatif quant à l'existence d'une tradition architecturale.

Au Rwanda, ce qui est intéressant c'est le King palace (le palais royal), car derrière la construction il y a toute une réflexion. Mais la raison derrière une telle manière de construire reste un mystère pour moi. Et pourquoi on ne construit plus comme ça?

87. KI-ZERBO Joseph, Histoire de l'Afrique noire, Hatier, décembre 1994



Aujourd'hui si un client vient et me dit qu'il veut une maison comme celle du roi à Nyanza, je lui dirais : "pardon, mais comment vas-t-on l'aménager? comment vas-tu y vivre? Sais-tu comment on vivait à l'époque? Quel type d'espace on avait? Pourquoi n'y a-t-il pas de fenêtre et seulement une ouverture zénithale?"

C'est tout un tas de questions. Mais aujourd'hui, qu'est-ce qu'on prend de tout cela? Maintenant qu'on vit dans des chambres avec une cuisine à l'extérieur et des salons à l'intérieur.

Tout cela me conduit à me poser des questions. Par où est-ce qu'on commence? Et où va-t-on? c'est pour cela que je préfère commencer par quelque chose de définissable comme par exemple l'architecture de la période coloniale.

C'est quoi le patrimoine ici? On n'a même pas idée de ce qu'est le patrimoine en Afrique sub-saharienne. On n'a jamais conserver ni préserver quoi que ce soit, même pas les résidences des rois! Ce qui serait intéressant dans les nouvelles constructions, je parle des maisons sociales ça serait d'essayer comprendre comment les personnes vivent ici et le mettre en rapport avec la crise que l'on vit en ce moment (celle du logement). C'est important d'avoir de bons espaces intérieurs vivables et un extérieur. Tu sais mieux que moi l'importance d'un extérieur: ici on vit plus à l'extérieur qu'à l'intérieur. Mais l'enjeu est de faire en sorte d'avoir les deux.

Ma thèse de doctorat est sur les *Das neue Frankfurt*, on était dans les années 20-30, quand on a pris des paysans dans la campagne pour les emmener en ville. Comme je l'ai mentionné plus-haut, on les a mis dans les *siedlungen*, maisons en bandes, on leur a donné des espaces intérieur et extérieur. Il y avait des espaces verts privés pour chaque personne et d'autres plus publics. On a donné des cuisines modernes à tout le monde.

On est même allé jusqu'à leur donner des cours pour leur apprendre à les utiliser, car même en Allemagne, dans les années 1920, on faisait encore la cuisine à l'extérieur.

Si on veut la modernité, il y a des décisions à prendre.

Qu'entendez-vous par moderne? est-ce que le moderne ou la modernité allemande des années 1920 est la même que celle que vit le Rwanda aujourd'hui? Est-ce aux Rwandais de se "moderniser" pour habiter les logements qui leur sont proposés? ne serait-ce pas plutôt à ladite modernité de s'adapter à la manière de vivre des locaux ?

Manlio : Même les romains vivaient dans les *domus*, qui étaient des maisons à cours, il n'y a rien à réinventer ou changer, le moderne est là pour apprendre des choses, c'est à nous de savoir ce qu'on doit prendre du moderne. Être moderne signifie qu'on est adhérent au temps présent. Et ce qu'on doit décrypter de ce temps présent c'est qu'il faut donner des logements à la population dans le besoin, mais pas seulement comme une solution fonctionnelle à un problème mathématique. Mais Cela aussi est en rapport avec le masterplan, qui est un instrument technique, avec des normes et des lois mais qui ne dit pas exactement comment on doit développer la ville. À la base, un plan directeur est un plan qui est censé donner forme à une ville. Peut-être qu'aujourd'hui on ne veut plus de ça, qu'on y trouve un intérêt quelconque. Actuellement, même les municipalités se réjouissent de la hausse des taxes générée par le plan directeur: plus on monte en hauteur, plus de taxe on devra payer! C'est tout un problème économique! On doit encore faire plus de recherches et étudier différentes possibilités pour trouver une solution.



**Je fais partie de la commission du projet de la green city Kigali, aujourd'hui, l'idée générale est d'avoir un urbanisme avec plus de mixité sociale, c'est à dire avec différentes classes sociales. C'est bien de faire une ville verte, mais après comment vit-on si on n'a pas de travail? C'est triste à dire mais dans ce cas on aura toujours des quartiers informels. On les a à Paris, on les a à Rome, on les a dans le monde entier! et on sait pourquoi.**

**Ici, la majorité de la population travaille la terre, et c'est difficile de l'adapter. On ne va pas dire à quelqu'un qui a un champ à côté de sa maison d'aller habiter à 10 km de son champ, ça sera difficile pour lui.**

Y a-t-il des gens qui réfléchissent à cette problématique? C'est bien qu'il y ait une planification mais qui est-ce qui pense à cette population et aux difficultés qu'elle rencontre à suivre les différentes règles et normes imposées par cette planification?

Je m'excuse si la question semble un peu "politique", je la poserai peut-être à quelqu'un d'autre qui sera plus apte à y répondre.

Revenons plutôt à votre domaine, vous avez dit qu'il n'y a pas assez de débouchés pour la centaine d'architectes qui sont déjà sur le marché du travail, mais alors que font les jeunes diplômés de votre école? qu'est-ce qui les attend à la fin de leurs études?

**Manlio : (rires) Pour le moment ils arrivent à trouver du travail dans des structures publiques ou privées. Ils sont une quinzaine et je crois que jusqu'à aujourd'hui aucun d'entre eux n'a encore réussi à ouvrir son propre cabinet. Je ne cesse de dire à mes étudiants que j'aimerais les voir un jour devenir architectes et gagner des concours au même titre que les agences internationales qui raflent tous les prix des grands concours à l'intérieur du pays.**

S'il n'y a donc pas assez d'opportunités pour les jeunes architectes, quelle est la nécessité d'une école d'architecture au Rwanda? quelle est votre mission?

**Manlio : On aura toujours besoin d'une école. Par ailleurs, on ne forme pas que des architectes, on forme également des penseurs qui pourront travailler dans d'autres domaines. Pour moi la question n'est pas tant la nécessité d'une école, il y en a même plusieurs dans la région, comme au Kenya par exemple et on en a besoin. Mon souci c'est de réussir à avoir une bonne école dans la région qui puisse dispenser une formation de qualité.**

En parlant de formation, quel genre de cours dispensez-vous pour développer la pensée critique des étudiants?

**Manlio: C'est un peu difficile ici car les responsables veulent qu'on ne donne que des cours techniques. À un moment ils voulaient même supprimer les cours d'histoires! Pour moi, l'architecture est une science humaniste, c'est pourquoi il faut donner des cours théoriques, bien que pour le moment ils peinent à voir l'intérêt de ce genre de cours.**

Peut-être qu'une ouverture sur l'extérieur aiderait à changer les points de vue...

**Manlio: Effectivement, c'est la raison pour laquelle nous avons plusieurs professeurs et intervenants qui viennent de l'étranger. Nous avons également plusieurs partenariats avec d'autres universités, notamment l'IUAV de Venise et d'autres de Belgique. Et récemment nous avons accueilli des étudiants Sud-Africains.**



L'autre raison derrière le manque d'emplois est peut-être aussi le fait que d'autres personnes, notamment les ingénieurs en génie civil se positionnent comme concurrents directs des architectes quand ils font de la conception de maisons.

**Manlio :** Je suis d'accord avec toi, c'est difficile de faire comprendre que ce n'est pas parce que quelqu'un sait dessiner les plans d'une maison qu'il peut forcément remplacer un architecte. On fait 5 ans d'études plus un doctorat pour devenir architecte. Ils ne comprennent pas que l'architecture n'est pas que du dessin, que derrière il y a une étude, une analyse, une pensée: la pensée architecturale. Ils ne comprennent pas ça. Il arrive que quand tu présentes un projet à un ingénieur par exemple, il trouve ça bizarre, mais non ce n'est pas bizarre, c'est de l'architecture! (rire)

Mais alors comment faire pour que cela change? L'école n'aurait-elle pas un rôle à jouer dedans?

**Manlio :** Tu sais une école n'est pas un organisme indépendant, elle fait partie d'une plus grande organisation dont elle n'est pas le cerveau. Nous, nous devons juste appliquer le programme que l'on nous donne. Ce que nous pouvons peut-être faire c'est changer le curriculum. Mais ce n'est pas aussi évident. Les matières principales sont les "green buildings", les SDGs (Sustainable Development Goals - Objectifs de développement durable), etc. Ils ne voient pas par exemple que les maisons de leurs grands-parents étaient plus green, plus durables qu'aujourd'hui! tout est dans l'histoire! même au Rwanda, on ne devrait rien importer, il suffirait juste de bien utiliser les ressources que nous avons.

**Mais le problème est qu'on pense qu'il faut faire comme les autres, suivre le mouvement: être green ! mais green ne veut rien dire en soi!**

C'est un combat difficile !

**Manlio:** Oui, mais on se bat tous les jours. On n'est pas des conservateurs de l'ancien régime (régime architectural je veux dire) mais je pense qu'on a quand même besoin de l'histoire et des cours théoriques. L'architecture est une discipline, tout autant que les mathématiques, c'est basé sur des normes qu'on doit respecter, étudier et analyser.

---

À l'issue de cet entretien au cours duquel j'ai beaucoup appris tandis que mes idées reçues sur l'architecture au Rwanda faisaient place à la désillusion, une question n'a cessé de me tarauder: *"dans une société où l'acte de créer et de construire l'habitat n'est pas le propre de l'architecte, quel serait donc son rôle dans cette société?"*

Il me semble que l'architecte au Rwanda cherche encore sa place. Encore aujourd'hui, la figure de l'architecte est quasi inexistante dans le secteur du logement social, pourtant aurait un grand rôle à jouer en tant que médiateur entre le système et les sociétés qui peinent encore à se comprendre. En outre, c'est à lui que reviendrait la charge de provoquer une démarche qui susciterait la remise en question et l'évaluation des propositions dans le but de chercher de meilleures solutions. Sa mission serait également celle d'orienter les recherches vers la confrontation d'autres valeurs et d'autres pratiques qui détermineraient l'identité architecturale de nos villes de demain.



# Conclusion générale

Ce mémoire de fin d'études a eu pour objectif d'analyser la mutation urbaine de Kigali et son impact sur l'habitat informel. Partant du constat que le développement économique inédit que connaît la capitale s'accompagne inévitablement d'une pression démographique et des enjeux environnementaux, la ville a mis au point un plan directeur dans le but d'encadrer au mieux l'urbanisation rapide. Nous avons vu que bien que la mise en place d'un tel outil soit nécessaire et recommandable pour toute ville qui se veut pérenne, il est aujourd'hui en déphasage avec les réalités du terrain et mériterait donc d'être mis en cohérence avec les spécificités du territoire auquel il s'adresse.

Par ailleurs, le programme de villagisation appelé imidugudu conçu par les politiques comme un outil de développement durable à long terme en réponse à l'urbanisation rapide et au manque flagrant de logements promettait de faciliter l'accès aux services de base et de promouvoir la cohésion sociale et une agriculture plus productive. Cependant, il a généré autant d'autres inconvénients à savoir d'être très générique, répétitif et de ne pas offrir, dans certains, cas une réelle qualité de vie. Par conséquent, pour mettre fin au problème de pénurie de logements abordables dans la métropole de Kigali, il serait important de prendre en compte des méthodes alternatives permettant de faciliter l'accès au logement, comme par exemple la création des programmes de renouvellement urbain. Pour cela, il va falloir mettre en place un partenariat et/ou une collaboration entre les différents acteurs de la ville: les pouvoirs publics, les concepteurs de la ville et la population. De plus, un certain niveau d'engagement sera nécessaire du côté de l'état et des architectes. En effet, au lieu de se hâter à construire, il faudra d'abord prendre le temps de s'intéresser aux modes d'habitat existants en vue de proposer des logements qui soient qualitatifs et fidèles aux moeurs locaux. C'est en effet ce genre d'approche qui a été privilégiée pour construire le village de Gahinga pour les Batwa.

S'intéresser au local c'est ne pas réinventer la roue. En effet, Au Rwanda comme dans plusieurs autres pays Africains, on a longtemps considéré que la modernité était un concept d'ailleurs que le continent devait importer alors qu'elle est déjà là !

C'est cette façon de penser qui est à l'origine de la crise identitaire dont souffrent plusieurs villes Africaines en ce moment. Dès lors, le Rwanda gagnerait à se détacher de cette vision d'une modernité héritée d'ailleurs pour au contraire considérer son territoire comme un champ fertile à travailler, dans lequel des projets peuvent être conçus à partir de l'existant.

Finalement, de l'entretien avec Mr. Michieletto, il en ressort que si durant nos études nous avons une idée plus ou moins précise de ce en quoi consistera notre travail à la sortie des ENSA, ceci est moins évident pour nos collègues étudiant au Rwanda ou pour d'autres architectes voulant exercer leur métier dans une société où le concept de l'architecture est encore récent. D'un côté, cette incertitude pourrait faire peur, mais de l'autre on se rassure en se disant qu'il reste encore tellement à faire, et qu'en fin de compte, ces territoires sont des lieux de grande potentialité.

De ce travail nous retiendrons que le progrès ne se mesure pas en chiffres ni ne se voit par de beaux édifices construits mais qu'il se juge plutôt à la qualité de vie de la population. En conséquence, il est nécessaire de ralentir dans la course effrénée à la croissance et de remettre l'humain au centre de la conception urbaine. C'est cela qui marquera un réel progrès et une modernité à l'image du pays.

Je conclurai en rappelant que ce travail ayant été réalisé à distance, l'accès aux informations s'est avéré difficile, et dans la mesure où il était possible d'accéder aux informations voulues, elles étaient confidentielles. Cela montre à quel point il est sensible de toucher aux sujets de l'architecture et l'urbanisme, où différents enjeux sociétaux, économiques et politiques sont en question. Par ailleurs, il aurait été intéressant de s'entretenir avec plus de personnes, en particulier des spécialistes des sujets abordés mais le contexte géographique et celui de rédaction de ce mémoire (durant la période de confinement) ne s'y prêtaient pas. Compte tenu de toutes ces limites, il n'a pas été possible de traiter l'ensemble de ce sujet si vaste. Néanmoins, il serait pertinent de considérer ce travail comme un point de départ pour une étude qui, dans l'avenir, permettrait d'explorer ce sujet plus en profondeur et à long terme.



# Bibliographie & Médiagraphie

## Ouvrages

'A'A' n°437: TAMassociati : Architecture citoyenne, juin 2018

Tomà BERLANDA, KORYDON H.Smith, Interpreting Kigali, Rwanda: Architectural Inquiries And prospects for a Developing African City, Septembre 2018, 265p

Gerhard BRUYNS and Arie GRAAFLAND, African Perspectives - South Africa: City, Society, Space, Literature and Architecture, April 2012, 320p

COLLECTIF, villes africaines en crise : Gérer la croissance urbaine au sud du Sahara. (Côte-d'Ivoire, Kenya, Nigeria, Soudan), L'Harmattan, Mai 2000, 288p

Marie -Hélène CONTAL & Jana REVEDIN, sustainable design n°5, 160p

DARLEY Gillian, Villages of Vision: A Study of Strange Utopias, Five Leaves Publications , 320p

Mike DAVIS, Planet of slums, Verso, Septembre 2007, 228p

Isagha DIAGANA, Jérôme CHENAL et Stéphanie HASLER, Villes Africaines : Restructuration des quartiers précaires, BOOCs EPFL, Octobre 2016, 57p

Abbé Alexis KAGAME, un abrégé de l'histoire du Rwanda, de 1855 à 1972. Butare, Éditions Univers., 1975, 543 p.

Abbé Alexis KAGAME, les organisations socio-familiales de l'ancien Rwanda, ARSC, Bruxelles, 1954, 355 pages

Célestin KANIMBA MISAGO, Rwanda, son patrimoine culturel, hier et aujourd'hui, IMNR (Institute of National Museums of Rwanda), Janvier 2009, 248p

Marc-Antoine PEROUSE DE MONICLOS, Kigali après la guerre : la question foncière et l'accès au logement, les dossiers du CEPPEP, Paris, Février 2000, 44p

R. KEETON ; M. PROVOOST, to build a city in Africa - A History And A Manual, Publisher Nai010 Publishers, April 2019 456p.

Andres LEPIK, AFRITECTURE : Building Social Change, Hatje Cantz, Septembre 2013, 256p

LONGMAN, T. (2017), Memory and Justice in Post-Genocide Rwanda, Cambridge University Press, July 2017, 386p

INTI (International new town institute), NEW TOWNS FOR THE 21st CENTURY : The planned vs. the unplanned city, Sun publishers, June 2009, 256p

NGUGI WA THIONG'O, Décoloniser l'esprit, La Fabrique Eds, Traduction de Sylvain Prudhomme, mars 2011, p168

MANIRAKIZA Vincent, La problématique de l'urbanisation spontanée face à la modernisation de la ville de Kigali (Rwanda), Université catholique de Louvain, Septembre 2015 308p.

MUHIRWA, Dieudonné. « Le plan directeur de la ville de Kigali: Un modèle culturel importé? by Dieudonné MUHIRWA - issuu ». Septembre 2018. p.130 [https://issuu.com/dieudonnemuhirwa/docs/muhirwa\\_dieudonn\\_\\_m\\_moire\\_2017\\_2018](https://issuu.com/dieudonnemuhirwa/docs/muhirwa_dieudonn__m_moire_2017_2018)

Jana REVEDIN, La Ville Rebelle, démocratiser le projet urbain Editions Alternatives-Gallimard, collection Manifestô, 2015

REYNTJENS, Filip, constructing the truth, dealing with deasent, domesticating the world : governance in post-genocide Rwanda, African affairs, 2011 411p

SAAR Felwine, Afrotopia, Philippe Rey, 2017, 155p.

Pierre SIRVEN, La Sous-Urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi, L'Harmattan, 1984, 789p

UN-HABITAT, State of the World's cities 2010/2011, Bridging the urban divide, Earthscan UK, 2008 244p.

UN-HABITAT (United Nations Human Settlements Programme), éd. The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements, 2003. London ; Sterling, VA: Earthscan Publications, 2003. 345p

## Articles

BAFFOE Gideon & MALONZA Josephine & MANIRAKIZA Vincent & MUGABE Leon. (2020) « Understanding the Concept of Neighbourhood in Kigali City, Rwanda ». Sustainability. 12. 1555. 10.3390/su12041555.

Vittorio CAPICI, The controversial effects of villagization in Ethiopia and the role of the EU in Africa's urbanization, Mulatu Wubne, ETTG (European Think Tanks Group), Octobre 2018

Thomas P. OFCANSKY and LAVERLE Berry, Resettlement and villagization". A Country Study: Ethiopia, Library of Congress Federal Research Division (1991)

CHAULIAC Perrin, et DELAVEAU Juliette. « Recherche sur le développement urbain de la ville de Kigali Étude du Masterplan 2040 », Urbanistes du monde



Les Annales de la recherche urbaine, N°25, 1985. Villes des tiers et quarts mondes.

[www.persee.fr/issue/aru\\_0180-930x\\_1985\\_num\\_25\\_1](http://www.persee.fr/issue/aru_0180-930x_1985_num_25_1)

COELHO, João Paulo Borges. « State Resettlement Policies in Post-Colonial Rural Mozambique: The Impact of the Communal Village Programme on Tete Province, 1977-1982 ». Journal of Southern African Studies 24, no 1 (1998): 61-91.

Alain DURAND-LASSERVE, market-driven eviction processes in developing country cities : the cases of Kigali in Rwanda and Phnom penh in Cambodia , GUD magazine, World bank –IPEA ( international urban research symposium)

<https://www.globalurban.org/GUDMag07Vol3Iss1/Durand-Lasserve.htm>

Killian DOHERTY, Strengthening Kigali's redevelopment through 'weak urbanism' (Featured in SLUM LAB Magazine published by ETH Zürich)

Tom GARDNER « Can a Failed Rwandan Housing Project Offer Lessons for the Future? » paru sur Place le 8 Mars 2017,

<http://www.thisisplace.org/i/?id=364edd73-6dab-4c9a-9cb2-e44f8eb65127>

ILBERG, Antje. « Beyond Paper Policies: Planning Practice in Kigali », s. d., 10.

IPAR (Institute of policy analysis and research- Rwanda) - Affordable Housing in Kigali: Issues and Recommendations, <http://ipar-rwanda.org/spip.php?article232>

Robin KENT, Conservation in Rwanda : Re-evaluating Rwanda's heritage is a key to developing modern buildings and settlements that respond better to the local environment and express a distinctive national identity.

<https://docplayer.fr/8496916-Architecture-au-rwanda-entre-tradition-et-modernite.html>

LACROIX Ronan, « Logement collectif, réflexion pour aujourd'hui et demain », Après-demain, 2015/1 (N ° 33, NF), p. 6-7. DOI : 10.3917/apdem.033.0006. URL : <https://www.cairn.info/revue-apres-demain-2015-1-page-6.htm>

REVUE URBANITES.FR - Retours critiques de MARIE MORELLE sur l'ouvrage de MICHELON Benjamin. Douala & Kigali, villes modernes et citadins précaires, Karthala, 2016, Paris 320p

MICHELON, Benjamin. (2008). Kigali : Une urbanisation entre modernisation et réconciliation.

<https://docplayer.fr/8496916-Architecture-au-rwanda-entre-tradition-et-modernite.html>

NANJALA, Sarah. « Construction de logements modernes pour les habitants de taudis au Rwanda à 20% ». Construction Review Online (blog), 3 septembre 2018.

<https://fr.constructionreviewonline.com/2018/09/construction-de-logements-modernes-pour-les-habitants-de-taudis-au-rwanda-%C3%A0-20/>.

Oswald NIYONZIMA, « Poor Planning, Lack of Flexibility behind Failure of City Master Plan – Experts », KT PRESS, 27 septembre 2018.

<https://www.ktpress.rw/2018/09/poor-planning-lack-of-flexibility-behind-failure-of-city-master-plan-experts/>.

NZUZI, Lélo. (1987). Le déclin de la ville négro-africaine. International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire, (17), 81-94.

<https://doi.org/10.7202/1034370ar>

Katherine SULLIVAN « Planning the Impossible», on Design Indaba, 28 novembre 2014

<https://www.designindaba.com/articles/point-view/planning-impossible>

REYNTJENS, Filip, (2010). Constructing the Truth, Dealing with Dissent, Domesticating the World: Governance in Post-Genocide Rwanda. African Affairs. 110. 1-34. 10.1093/afraf/adq075.

## Vidéos

Angola : Kilamba, une ville nouvelle en quête d'habitants.

<https://www.youtube.com/watch?v=jiwVnKG4NRE>

Christian BENIMANA : The next generation of African architects and designers

[https://www.ted.com/talks/christian\\_benimana\\_the\\_next\\_generation\\_of\\_african\\_architects\\_and\\_designers](https://www.ted.com/talks/christian_benimana_the_next_generation_of_african_architects_and_designers)

Smruti JUKUR Johari: What if the poor were part of city planning?

[https://www.ted.com/talks/smruti\\_jukur\\_johari\\_what\\_if\\_the\\_poor\\_were\\_part\\_of\\_city\\_planning](https://www.ted.com/talks/smruti_jukur_johari_what_if_the_poor_were_part_of_city_planning)

Robert MUGGAH : The biggest risks facing cities and solutions

[https://www.ted.com/talks/robert\\_muggah\\_the\\_biggest\\_risks\\_facing\\_cities\\_and\\_some\\_solutions](https://www.ted.com/talks/robert_muggah_the_biggest_risks_facing_cities_and_some_solutions)



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT SAUTK

