

Gestion Des Espaces Et Des Ressources Communes Dans Les Parcelles Locatives De La Commune De Ngaliema

KAVASALA OUSMAN Djoman¹

¹ Chef de Travaux à l'Institut Supérieur de Développement Rural de kimvuala RDC/Kongo Central.

Auditeur au troisième cycle/DEA 2024-2025 à l'Université Pédagogique Nationale

Auteur correspondant : KAVASALA OUSMAN Djoman



Résumé : Cette étude analyse la gestion des espaces et des ressources communes (cour, eau, sanitaires, électricité) dans les parcelles multi locatives de la commune de Ngaliema à Kinshasa. Réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 80 ménages, l'enquête met en lumière les dynamiques de cohabitation des ménages locataires, les logiques d'appropriation des ressources et les modes de régulation des conflits de voisinage face à une promiscuité résidentielle croissante.

Les résultats révèlent une profonde crise de gouvernance de proximité, puisque 55 % des parcelles souffrent d'une gestion anarchique induite par l'absence totale de règlement intérieur écrit. Cette situation est exacerbée par la spéculation foncière des bailleurs : 60 % d'entre eux subdivisent excessivement les logements pour maximiser leurs profits. Les infrastructures de base se retrouvent saturées, plongeant la moitié des locataires dans un sentiment de surpopulation étouffante.

Cette promiscuité, couplée à la faillite des services publics (Regideso et Snel), engendre des impacts négatifs majeurs au quotidien. La facturation forfaitaire de l'électricité suscite des tensions chroniques chez 60 % des ménages en raison de suspicions de tricherie, tandis que la pénurie d'eau engendre un stress hydrique permanent. Ces dysfonctionnements débouchent sur une dégradation sanitaire aiguë (40 % d'infections hydriques comme la typhoïde) et une recrudescence des violences verbales publiques (47,5 %).

Mots clés : Gestion, Espaces, Ressources Communes, Parcelles Locatives, Commune et Ngaliema.

Abstract : This study, conducted among 80 households in Ngaliema (Kinshasa), analyzes the chaotic management of shared spaces and resources in multi-tenant plots. It reveals a major local governance crisis: 55% of the plots lack internal regulations, while 60% of landlords excessively subdivide housing units to maximize profits, thereby saturating already limited infrastructure.

This overcrowding, worsened by the failures of Regideso and Snel, severely deteriorates the daily lives of residents. Flat-rate electricity billing generates chronic tensions among 60% of households, while water scarcity causes permanent stress. These dysfunctions lead to a heavy health toll, with 40% suffering from waterborne infections, and a surge in public verbal altercations affecting 47.5% of residents.

Keywords: Management, Shared Spaces, Common Resources, Multi-tenant Plots, Ngaliema Municipality.

I. INTRODUCTION

La crise du logement dans ses différentes formes est caractérisée par la difficulté pour un nombre important de ménages, jeunes, personnes âgées, familles ou personnes isolées, à trouver un logement. Le coût du logement se traduit par une augmentation du taux d'effort pour beaucoup de ménages (inégalités sociales qui en découlent, qualité et adaptation du logement en territoires tendus ou en décroissance, tendance à l'étalement urbain). Les besoins en logements est caractérisé par la croissance démographique (l'augmentation de la population) qui présente une grande diversité selon les ménages (caractéristiques, mobilité, revenus) et selon les territoires, de même que l'offre de logements est diversifiée (en quantité et en qualité, propriété individuelle ou logement locatif, ancien/neuf, etc.) (ROUDIL, 2017).

Par ailleurs, la politique du logement est une politique publique nationale qui se justifie par la nécessité de garantir à tous les habitants un logement décent. Pour autant, le rôle et les interventions de l'État ont profondément évolué dans le temps : la planification par le financement national, l'intervention publique vise à promouvoir une gouvernance foncière efficace et à protéger les droits des populations.

En Afrique, la gestion de l'espace et des ressources des ménages est confrontée à des défis tels que la pression démographique, la dégradation de l'environnement et la concurrence pour l'espace. La parcelle multi-locative est modélisée comme une micro-institution économique où cohabitent plusieurs agents économiques (bailleurs, locataires) qui partagent des espaces ou des ressources communes (la cour, les latrines, les points d'eau parcellaires...). La gestion d'espaces parcellaires renvoie ainsi à la mise en place de mécanismes endogènes de régulation visant à minimiser les coûts de transaction et à arbitrer les conflits d'usage liés à la promiscuité spatiale.

La ville de Kinshasa, capitale de la République Démocratique du Congo, est confrontée à des défis importants tels que la croissance démographique rapide et l'urbanisation accélérée, la faiblesse des institutions publiques ont entraîné une pression accrue sur les ressources foncières et environnementales. La gestion de l'espace et des ressources des ménages dans les parcelles à usage multiple à Ngaliema est un enjeu majeur pour le développement urbain de ladite commune.

Eu égard de ce qui précède, la question principale de la présente étude est la suivante :

- Comment est la gestion de l'espace et des ressources à usage multiple des ménages dans les parcelles à Ngaliema ?;
- Quelles sont les causes de multiplicité du logement à louer dans les parcelles privées à Ngaliema ?;
- Quelles sont les conséquences de la mauvaise gestion d'espaces et des ressources dans les parcelles à Ngaliema ?

Dans ce contexte, la cohabitation de plusieurs ménages au sein d'une même parcelle phénomène fortement présent à Ngaliema pose de nombreux défis sociaux, économiques et urbanistiques. Problématique majeure, la cohabitation s'y matérialise tant par le partage d'espace que par l'interaction entre ménages aux statuts variés, ce qui provoque des tensions mais aussi des formes spécifiques de solidarité.

II.METHODOLOGIE

Est une étude systématique par observation, de la pratique scientifique, des principes qui la fondent et de méthodes de recherche qu'elle utilise. Un ensemble des méthodes et des techniques d'un domaine particulier (CERQUIGLIN, 2014).

L'éthnographique, nous avons analysé la manière dont les ménages construisent des micro-règles de cohabitation, gèrent les empiètements de limites de concession et résolvent les conflits de promiscuité sans recourir aux instances judiciaires officielles, révélant ainsi l'existence d'un droit foncier populaire et pragmatique.

L'approche analytique, nous a facilité de décrire le phénomène étudié dans son ensemble et dans ses aspects particuliers concernant la gestion de l'espace et des ressources à usage multiple dans les parcelles à Ngaliema. Sur le plan des ressources hydrauliques et énergétiques, elle sert à mesurer l'incidence des défaillances des réseaux de la REGIDESO et de la SNEL sur le budget et le temps des familles. Statistique, elle nous a permis de quantifier avec précision les indicateurs sociodémographiques, budgétaires et environnementaux au sein de la commune de Ngaliema.

L'approche documentaire, nous a servi de consulter des différents documents relatifs à notre sujets, parmi lesquels ; des livres, des articles scientifiques, des cours, des travaux antérieurs (thèses et mémoires...), des rapports annuels, les sites web, afin d'en savoir le plus que l'on peut, à l'avance, sur le problème traité ou sur des problèmes identiques similaires.

L'approche observation participante, L'observation s'est portée sur les comportements d'adaptation face aux délestages chroniques de la SNEL, notamment le recours aux raccordements de fortune, l'usage de générateurs ou de lampes rechargeables, et la gestion du combustible de cuisson (braises). Aussi sur le mode de stockage initial des ordures dans la parcelle (présence ou absence de poubelles hermétiques), les horaires de rejet des déchets, et les vecteurs d'élimination finale (recours aux pousse-pousseurs informels, incinération à ciel ouvert au sein de la cour, ou rejets sauvages dans les caniveaux et érosions lors des pluies).

L'enquête par questionnaire écrit a permis de rencontrer d'abord les ménages (bailleurs et locataires). À travers le traitement des données collectées auprès de nos 80 enquêtes (chef de ménages), dont 60 hommes, et 20 femmes.

III. RESULTATS

L'analyse les résultats s'est effectuée par question et les réactions contenues dans chaque protocole d'enquête sont inscrits dans des tableaux, et suivi par un commentaire qui résume les réactions des enquêtés.

Tableau 1. Causes de la multiplicité des logements à louer

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Recherche de rentabilité foncière maximale par le bailleur	48	0,60	60
Pression démographique et forte demande de logements abordables	20	0,25	25
Morcellement successif des successions et héritages familiaux	12	0,15	15
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain.*

60%, la motivation financière des bailleurs est la cause prédominante. Face à la crise économique, les propriétaires subdivisent de manière anarchique la moindre parcelle pour multiplier les loyers perçus, sans se soucier de la capacité technique de leurs infrastructures sanitaires. 25%, Ngaliema attire une population hétérogène en quête de proximité avec les grands centres d'activité. Les ménages à faible revenu acceptent de s'entasser dans des espaces exigus faute de trouver des alternatives abordables sur le marché immobilier à Ngaliema. 15%, les conflits successoraux poussent les héritiers à diviser physiquement les parcelles familiales pour que chaque branche puisse construire ou louer sa propre portion de terrain, accentuant ainsi le cloisonnement et la promiscuité spatiale.

Tableau 2. Promiscuité et au nombre de ménages par parcelle

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Surpopulation étouffante (plus de 6 ménages)	40	0,50	50
Densité moyenne mais tolérable (3 à 5 ménages)	24	0,30	30
Cohabitation calme et fluide (1 à 3 ménages)	16	0,20	20
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain.*

Cette perception majoritaire (50 %) s'explique par la division excessive des parcelles par les bailleurs à Ngaliema pour maximiser les profits fonciers. La présence de plus de 6 ménages sature instantanément l'espace vital, supprime l'intimité familiale et génère un stress psychologique permanent lié au sentiment d'étouffement. Pour 30 % des enquêtés, la configuration de 3 à 5 ménages représente un équilibre fragile. Les usagers développent des mécanismes de tolérance et adaptent leurs horaires pour occuper la cour ou les couloirs afin d'éviter les frictions directes. Cette situation idéale (20 %) se retrouve principalement dans les concessions résidentielles ou les flats des quartiers huppés de Ngaliema.

Tableau 3. Encombrement de la cour commune

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Accaparement de l'espace pour la lessive et le séchage	30	0,375	37
Nuisances sonores et divagation des enfants des voisins	26	0,325	32
Encombrement par des véhicules ou activités commerciales	14	0,175	17
Entente cordiale et partage équitable de la cour	10	0,125	12
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

L'appropriation de l'espace extérieur pour étendre le linge (37,5 %) restreint le passage. Les fils à linge traversant la cour bloquent la lumière et empêchent la libre circulation des autres occupants, créant une irritation quotidienne. Les bruits et jeux d'enfants (32,5 %) cristallisent les rancœurs entre adultes. L'exiguïté des parcelles rapproche phobiquement les ménages, transformant les cris légitimes de l'enfance en agressions sonores insupportables pour les voisins en quête de repos. L'usage commercial ou le parking sauvage (17,5 %) est perçu comme un abus de pouvoir. Souvent initié par le bailleur lui-même ou un locataire aisé, cet étalement réduit la cour commune à une zone d'exploitation privée non consentie. La concorde absolue ne concerne que 12,5 % de l'échantillon.

Tableau 4. Mode de tarification de l'électricité (SNEL)

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Tensions lors du partage de la facture forfaitaire commune	48	0,60	60
Satisfaction et autonomie (utilisation de sous-compteurs)	20	0,25	25
Refus de payer suite aux coupures et délestages prolongés	12	0,15	15
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

Le système du forfait de la SNEL est le plus grand diviseur des locataires, soit 60%. L'absence de mesure de consommation réelle alimente une suspicion généralisée : les ménages sobres refusent de payer à parts égales avec ceux possédant des congélateurs ou climatiseurs énergivores. L'usage de sous-compteurs ou du prépaiement, soit 25%, apporte une paix contractuelle. Chaque ménage ajuste sa consommation à son budget réel, ce qui élimine définitivement les comptes d'apothicaire en fin de mois. Le boycott financier opte pour 15%, est une réaction de colère face au délestage sévère. Les locataires estiment injuste de financer une électricité "virtuelle" et préfèrent basculer dans l'illégalité ou le raccordement clandestin plutôt que de régler une facture collective jugée abusive.

Tableau 5. Salubrité et l'usage des sanitaires communs

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Négligence fréquente et non-respect du tour de nettoyage	32	0,40	40
Respect strict du calendrier de lavage par les ménages	24	0,30	30
Conflits ouverts liés à l'usure précoce ou au manque d'eau	24	0,30	30
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

La négligence (40%) illustre le phénomène socio-économique du "bien commun sans maître". En l'absence de surveillance, certains locataires se dérobent à leurs obligations de nettoyage, transformant les latrines en foyers infectieux insalubres, une minorité organisée (30%) parvient à pérenniser la salubrité grâce à une discipline collective stricte. Cette réaction témoigne d'un haut niveau d'instruction des occupants et d'une cohésion sociale forte au sein de la parcelle. Les (30%) d'affrontements directs autour des sanitaires découlent de l'absence d'eau pour rincer l'infrastructure.

Tableau 6. Système d'évacuation des déchets ménagers

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Recours aux pousse-pousseurs (taxe commune)	44	0,55	55
Incineration ou enfouissement sauvage dans la parcelle	20	0,25	25
Jet des immondices dans les ravins ou caniveaux	16	0,20	20
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

Le recours majoritaire aux pousse-pousseurs (55 %) montre une volonté de salubrité urbaine. Néanmoins, l'irrégularité de ces agents informels engendre le stockage prolongé de poubelles odorantes dans la cour commune, ce qui irrite les habitants. L'incinération sur place (25 %) est une réponse de désespoir face à la défaillance des services d'évacuation. Les fumées épaisses pénètrent directement dans les habitations voisines, provoquant de vives tensions liées aux risques respiratoires. Le rejet dans l'environnement proche (20 %) exploite dangereusement le relief accidenté de Ngaliema (ravins).

Tableau 7. Nature des réactions lors de l'éclatement d'un conflit de voisinage

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Échanges d'injures et altercation verbale publique	38	0,475	47
Indifférence ou repli sur soi (évitement du voisin)	26	0,325	32
Agression physique ou menaces de déguerpissement	16	0,20	20
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

Le lynchage verbal public (47,5 %) sert d'exutoire émotionnel immédiat. L'exhibition de la querelle dans la cour vise à prendre à témoin le reste de la parcelle pour valider sa position, brisant au passage toute dignité résidentielle. L'évitement passif (32,5 %) instaure une guerre froide psychologique. Bien que pacifique en apparence, cette réaction empoisonne l'atmosphère collective : les salutations cessent et le climat de méfiance réciproque paralyse l'entraide en cas de problème. Le basculement vers la violence physique ou le chantage au logement (20 %) démontre la défaillance des structures de régulation internes.

Tableau 8. État des lieux de la gestion de l'espace et des ressources communes

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Gestion conflictuelle et anarchique sans règles établies	44	0,55	55
Gestion négociée au cas par cas par arrangements verbaux	24	0,30	30
Gestion rigoureuse et pacifique régie par un règlement écrit	12	0,15	15
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain.*

55%, la majorité des parcelles souffrent d'une absence totale de gouvernance. Les usagers s'approprient les ressources (eau, électricité, cour) selon la loi du plus fort ou du premier arrivé. Ce vide managérial transforme l'espace locatif en un lieu de tensions permanentes. 30%, dans un tiers des cas, les ménages stabilisent la cohabitation par des accords verbaux précaires. Bien que cette gestion évite les affrontements quotidiens, elle reste fragile et s'effondre à la moindre panne technique ou retard de cotisation financière. 15%, une faible minorité bénéficie d'une gestion moderne.

Tableau 9. Conséquences de la mauvaise gestion des espaces et ressources

Perceptions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Dégradation sanitaire aiguë et insalubrité des milieux de vie	36	0,45	45
Érosion des liens sociaux, violence verbale et stress psychologique	28	0,35	35
Détérioration accélérée du bâti et dévaluation de la propriété	16	0,20	20
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain.*

36 enquêtés, soit 46% disent que c'est le non-respect des règles de salubrité génère des conséquences sanitaires immédiates. Les douches communes bouchées et l'évacuation des eaux ménagères à même le sol transforment les concessions en vecteurs de maladies hydriques graves comme la typhoïde, soit 45 %. 35%, déclarent que c'est l'insécurité relationnelle brise la solidarité de proximité. Les bousculades autour du robinet ou les disputes pour les cordes à linge installent une atmosphère de méfiance continuelle, de détresse psychologique et d'injures publiques récurrentes, et enfin 16 enquêtés affirment que le plan matériel, l'abandon de l'entretien collectif ruine la structure immobilière. De plus, le rejet sauvage des eaux de lessive sur le sol sableux de Ngaliema favorise le ravinement, menaçant directement les fondations des bâtiments, soit 20%.

Tableau 10. Impacts négatifs de la mauvaise gestion des espaces et ressources communes

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Prolifération des maladies (typhoïde, paludisme) due à l'insalubrité des latrines et eaux stagnantes	32	0,40	40
Climat de méfiance permanente, stress chronique et perte d'intimité au sein de la cour	24	0,30	30
Surcoût financier individuel (achat d'eau aux chariots, réparations privées non remboursées)	14	0,175	17,5
Dégradation accélérée du bâti, engorgement des fosses et érosions causées par les eaux de lessive	10	0,125	12,5
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

L'impact Sanitaire (40 %), C'est l'impact négatif le plus lourdement ressenti par la population de Ngaliema. La mauvaise gestion des latrines communes et l'évacuation anarchique des eaux usées de lessive ou de vaisselle transforment les parcelles en foyers de vecteurs de maladies. La stagnation des eaux favorise la multiplication des moustiques (paludisme), tandis que le manque d'hygiène des blocs sanitaires partagés provoque une récurrence élevée des infections digestives (fièvre typhoïde) et dermatologiques, touchant en priorité les enfants. L'Impact Psychosocial (30 %), La mauvaise gestion des espaces communs détruit profondément la qualité de vie des locataires en instaurant une "guerre des nerfs" quotidienne. Le stress chronique lié à la peur de la prochaine dispute (autour du robinet ou des cordes à linge) crée un sentiment d'insécurité psychologique. Les familles se replient sur elles-mêmes, perdent toute confiance envers leurs voisins directs et souffrent d'une absence totale d'intimité, la cour commune se transformant en un espace de surveillance mutuelle plutôt que de détente. L'Impact Économique (17,5 %), les défaillances de gestion communautaire se traduisent par une précarisation financière directe des ménages. Lorsque le robinet commun n'est plus géré ou que les factures forfaitaires de la SNEL provoquent des coupures par la faute de mauvais payeurs, les ménages sérieux doivent payer deux fois : ils continuent de cotiser pour la parcelle tout en achetant l'eau au prix fort auprès des livreurs et en achetant du carburant ou des bougies pour s'éclairer. Ces dépenses imprévues fragilisent l'équilibre budgétaire des familles à faibles revenus. L'impact infrastructurel (12,5 %), l'absence d'un système consensuel d'entretien provoque un pourrissement technique du patrimoine immobilier.

Tableau 11. Mécanismes de médiation existants

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Intervention directe du bailleur (propriétaire)	44	0,55	55
Plainte formelle chez le Chef d'avenue ou de quartier	24	0,30	30
Arrangements pacifiques à l'amiable entre locataires	12	0,15	15
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

Le propriétaire demeure le premier juge de proximité (55 %). Son statut économique lui confère l'autorité nécessaire pour calmer le jeu, bien que ses décisions soient parfois biaisées en faveur des locataires solvables au détriment de l'équité. Le recours aux autorités locales (30 %) intervient lorsque le dialogue interne est totalement rompu ou lorsque le bailleur démissionne de son rôle. L'introduction du Chef d'avenue institutionnalise le conflit et engendre souvent des frais financiers pour les parties. Le dialogue direct pacifié reste marginal (15 %).

Tableau 12. Application du Règlement Intérieur

Réactions	Fréq. absolue	Fréq. relative	Pourcentage
Absence totale de règlement (règne de l'anarchie)	42	0,525	52
Règlement verbal existant mais ignoré par les usagers	22	0,275	27
Règlement écrit et signé scrupuleusement respecté	16	0,20	20
TOTAL	80	1,00	100

Source : *Nous-même, sur base des enquêtes sur le terrain*

Plus de la moitié des parcelles (52,5 %) évoluent dans un vide juridique absolu. Sans balises claires imposées par le propriétaire, les rapports de force physiques ou financiers dictent la loi de la cour, au détriment des locataires les plus vulnérables. Le règlement verbal (27,5 %) souffre d'un déficit cruel de crédibilité. Rapidement oublié ou réinterprété au gré des intérêts de chacun, il s'avère totalement inefficace pour ramener l'ordre lors des crises majeures. L'existence d'un RI écrit valide (20 %) est l'apanage d'une gestion locative moderne.

IV. DISCUSSION

L'analyse croisée des données montre que la gestion des espaces à usage multiple à Ngaliema est majoritairement conflictuelle et anarchique (55 %). Ce phénomène s'explique par ce que les sociologues appellent « la tragédie des biens communs ».

Le vide réglementaire, plus de la moitié des parcelles (52,5 %) fonctionnent sans aucun Règlement Intérieur (RI). En l'absence de règles écrites et contraignantes, les ressources partagées (cour, latrines) deviennent des espaces de non-droit où s'impose la loi du premier arrivé ou du plus fort.

La saturation spatiale et sanitaire, avec 50 % des enquêtés qui qualifient la promiscuité d'« étouffante » et 40 % qui admettent une négligence fréquente des sanitaires, on observe une corrélation directe : plus le nombre de ménages augmente, plus le sentiment de responsabilité individuelle s'effondre. La cour, qui devrait être un espace de transition et de socialisation, se transforme en un territoire disputé pour des activités ménagères concurrentes (lessive, séchage, garde d'enfants).

Les arrangements verbaux (30 %) s'avèrent être des palliatifs fragiles. Ils maintiennent une paix de façade qui vole en éclats à la moindre panne technique, prouvant que la gestion informelle est incapable de réguler durablement la forte densité urbaine.

Le capitalisme de survie des bailleurs, la recherche d'une rentabilité maximale (60 %) montre que la parcelle est devenue un outil de sécurité financière pour les propriétaires. Face à l'absence de systèmes de retraite solides et à la baisse du pouvoir d'achat à Kinshasa, le bailleur rentabilise son sol en construisant des "flats" ou en subdivisant des maisons unifamiliales, souvent au mépris des normes d'habitabilité.

Le piège de la demande, les 25 % liés à la pression démographique rappellent que la commune de Ngaliema, par son attractivité géographique (proximité des centres universitaires et administratifs), subit un afflux constant. Les locataires à faible revenu subissent cette promiscuité faute d'alternatives financières. Ils acceptent de sacrifier leur intimité et leur confort contre un loyer abordable.

L'iniquité du forfait SNEL, les tensions majeures liées au partage de la facture forfaitaire (60 %) illustrent un profond sentiment d'injustice sociale. La tarification forfaitaire de la SNEL impose une solidarité forcée entre des ménages aux modes de vie et aux équipements électriques totalement différents. L'absence de sous-compteurs individuels alimente la suspicion généralisée de tricherie, bloquant ainsi 43,75 % des cotisations pour l'entretien de la parcelle.

La précarisation par le stress hydrique, le fait que 45 % des ménages dépendent de revendeurs d'eau à la sauvette démontre que la pénurie d'eau courante crée une double peine. Les locataires paient leur loyer, cotisent pour un réseau Regideso souvent à sec,

et achètent l'eau au prix fort au quotidien. Ce stress hydrique récurrent use les dynamiques de bon voisinage et transforme l'accès au seul robinet de la cour en une arène de conflits permanents.

La violence comme mode d'expression, les altercations verbales publiques (47,5 %) et physiques (20 %) démontrent l'épuisement psychologique des populations. La parcelle multi locative n'est plus un havre de paix, mais un espace anxiogène. L'intervention des autorités locales (chefs d'avenue à 30 %) montre que les mécanismes internes de médiation sont saturés, obligeant les ménages à judiciariser ou externaliser des problèmes du quotidien.

L'impact environnemental et sanitaire local, les 40 % d'impacts sanitaires (typhoïde, paludisme) et les 20 % de rejets des déchets dans les ravins rappellent la vulnérabilité écologique de Ngaliema. Le relief accidenté de cette commune ne tolère pas la gestion sauvage des eaux usées et des déchets. Le ruissellement non contrôlé de l'eau de lessive érode le sol sableux, accélérant la création de têtes d'érosions qui menacent à terme d'engloutir les habitations elles-mêmes.

La gestion des espaces communs à Ngaliema souffre d'une triple faillite : une défaillance de la gouvernance privée (bailleurs absents ou purement mercantilistes), une absence de régulation étatique (défaut de contrôle des normes de construction) et une rupture des solidarités de proximité sous le poids de la précarité économique. Sans une obligation légale d'instaurer des syndicats de copropriété ou des règlements intérieurs écrits, la parcelle multi locative restera un espace de vulnérabilité sanitaire, sociale et environnementale majeure à Kinshasa.

V. CONCLUSION

Au terme de cette recherche consacrée à la gestion des espaces et des ressources communes dans les parcelles locatives de la commune de Ngaliema, le constat est sans appel : la parcelle multi locative kinoise est devenue une zone de haute vulnérabilité relationnelle, sanitaire et environnementale.

L'objectif initial de notre étude était de comprendre comment les ménages cohabitent et se partagent des ressources vitales mais limitées (cour, eau, installations sanitaires, électricité) dans un contexte de forte promiscuité. Les données chiffrées recueillies auprès de notre échantillon de 80 unités d'enquête confirment nos hypothèses de départ et mettent en lumière une véritable crise de gouvernance de proximité.

L'enquête révèle que 55 % des parcelles souffrent d'une gestion conflictuelle induite par l'absence totale de cadre normatif écrit (l'inexistence de Règlement Intérieur concerne 52,5 % de l'échantillon). La multiplication anarchique des logements à louer, dictée à 60 % par la quête d'une rentabilité financière maximale par les bailleurs, sature les infrastructures de base. Près de la moitié des occupants (50 %) subissent cette promiscuité comme une surpopulation étouffante.

Le recours au système forfaitaire de la SNEI génère des tensions majeures pour 60 % des ménages, tout comme la pénurie d'eau de la Regideso oblige 45 % des usagers à dépendre des revendeurs d'eau. Ces carences alimentent une suspicion mutuelle de tricherie lors des cotisations. La mauvaise gestion des ressources communes entraîne des conséquences directes, dominées par des crises sanitaires aiguës (40 % de cas de maladies hydriques/typhoïde) et l'effondrement des liens sociaux caractérisé par des violences verbales publiques (47,5 %).

L'espace partagé à Ngaliema illustre parfaitement la "tragédie des communs" : ce qui appartient à tout le monde finit par n'appartenir à personne, menant au délabrement du bâti et à la dégradation écologique (ravinements dus aux rejets sauvages des eaux usées sur ce relief sablonneux).

Recommandations

- Rendre légalement obligatoire l'annexion d'un Règlement Intérieur écrit et signé à tout contrat de bail pour chaque parcelle comptant plus de trois ménages.
- Imposer aux bailleurs l'installation de sous-compteurs électriques individuels et de forages ou citernes collectives pour responsabiliser chaque ménage sur sa consommation réelle.
- Encourager la mise en place de micro-syndicats de locataires ou de caisses d'épargne communes dédiées exclusivement à la maintenance préventive des infrastructures lourdes (vidange des fosses, plomberie, gestion des ordures).

- Renforcer les capacités des autorités locales pour gérer les ressources et l'espace de manière efficace.
- Encourager la participation des ménages et des communautés dans la gestion de l'espace et des ressources.

REFERENCES

- [1]. DIMBU AZIA et al. (2019)., Normes de présentation d'un travail scientifique, Le harmattan, Paris.
- [2]. KAHUSU E. (2025)., Administration publique, UPN, Séminaire DEA.
- [3]. KATALAYI Mutombo, (2014)., Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa: défis et opportunités d'aménagement. D'aménagement. Géographie. Université Michel de Montaigne- Bordeaux III.
- [4]. KATUMBA., (2024). Déterminants du loyer sur le marché de logement locatif dans la ville de Kinshasa, mes-RIDS, n°135, vol. 1, FSEG, UPN.
- [5]. PELLETIER Philippe., (2021). Traité des baux d'habitation et professionnels, Le Moniteur, Paris.
- [6]. PHONGI A., (2025). Séminaire de méthodologie quantitative, UPN séminaire DEA.