

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 142 (2016)
Heft: 4: Spéculation urbaine

Artikel: Le futur urbain et spéculatif de l'Afrique
Autor: Marcinkoski, Christopher
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-630479>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 11.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



LE FUTUR URBAIN ET SPÉCULATIF DE L'AFRIQUE

L'Afrique serait aujourd'hui le terrain
des développements les plus spectaculaires en matière
de spéculation urbaine.

Christopher Marcinkoski

Selon les données récentes des Nations Unies, environ 1,2 milliards de personnes vivent sur le continent africain. En 2050 ce chiffre doublerait avec approximativement 2,4 milliards de personnes, puis atteindrait 4,4 milliards en 2100, représentant alors 40 % de la population mondiale¹.

Alors que l'Afrique présente une multitude de formes d'urbanisation, leur condition est généralement déficiente quel que soient leur degré de maturation, ou leur gestion politique et économique. Il existe un besoin indiscutable d'améliorations substantielles des villes et des infrastructures urbaines. Dans ce contexte, depuis le sommet de la bulle immobilière mondiale de 2004, une vague croissante de projets de développement urbain à grande échelle a parcouru l'Afrique. Mais force est de constater l'incongruité de ces propositions, tant par leur échelle que par leur programme, par rapport aux demandes du marché et à la démographie des contextes concernés. Elles provoquent de ce fait le risque d'exacerber des conditions urbaines déficientes en détournant des capitaux limités des besoins élémentaires de la ville².

L'émergence, durant les trente dernières années, du phénomène d'urbanisation spéculative³ motive et complique ce processus. L'urbanisation spéculative entraîne souvent le développement de projets sur-évalués dans leur échelle, inviables économiquement, ou contextuellement inappropriés. Ces projets connaissent un haut degré d'échec, manifesté par un faible taux d'occupation, une réalisation partielle et lacunaire, voire par l'abandon. Etant donné les graves conséquences sociales, économiques et environnementales de ces échecs, ainsi que leur intensification au niveau mondial ces quinze dernières années⁴, il convient de renforcer le rôle de la planification urbaine dans les activités d'urbanisation spéculative (**fig. 1**).

Alors que des projets urbains à grande échelle se développent rapidement dans toute l'Afrique et deviennent de plus en plus la norme, une question fondamentale demeure : les modèles de développement urbain mis en œuvre permettront-ils de produire des bénéfices urbains

sur le long terme, ou succomberont-ils à des imprévus d'ordre social, économique, environnemental ou politique ? Alors qu'il est impossible d'anticiper la réponse à cette question, le rôle joué par la spéculation immobilière dans la crise financière de 2008, ainsi que la réflexion sur des épisodes antérieurs d'urbanisation spéculative, suggèrent que, sans un changement fondamental, ces processus ont toutes les dispositions pour provoquer de graves dommages aussi bien localement qu'au niveau mondial.

Les quatre types de spéculation urbaine

Les recherches en cours à l'Université de Pennsylvanie ont permis de trouver pas moins de 60 cas de développements urbains spéculatifs d'échelle territoriale, entrepris durant la dernière décennie dans les 20 premières économies d'Afrique. Globalement, ils répondent aux caractéristiques suivantes : leur superficie est d'au moins 80 hectares ; ils sont supposés fonctionner comme des ensembles urbains autonomes, indépendants des centres urbains existants. Enfin, ils se distinguent de pratiques plus conventionnelles par leur échelle, leur localisation, et le fait de viser un marché spécifique. Nous proposons de les classer en quatre groupes.

Le type le plus commun d'urbanisation spéculative en Afrique de nos jours est *la ville nouvelle pour la classe moyenne*. Elle est destinée à cette catégorie sociale censée naître de la conjonction de l'exode rural et de l'expansion économique associée à la modernisation. Parmi les exemples de ce type, on relève les programmes de villes nouvelles initiées au Maroc fin 2004 ; Tatau City au nord-est de Nairobi, Kenya (1200 ha) ; la Ville du Centenaire (1260 ha) et Lekki New Township (1560 ha) au Nigeria ; La Cité du Fleuve (375 ha) dans la périphérie est de Kinshasa en République démocratique du Congo ; Appolonia City of Light (941 ha) au nord d'Accra, au Ghana ; et, la plus médiatique, la ville nouvelle de Kilamba (5400 ha) (**fig. 4**) construite par une entreprise chinoise au sud-est de Luanda, en Angola. La plupart des logements sont financièrement hors de portée pour la majorité de la population. En conséquence, ils demeurent souvent vides, se détériorant durant des années, voir des décennies, après leur construction (**fig. 2**).

Un deuxième type en plein essor, *l'enclave touristique/luxueuse*, s'inspire des modèles spéculatifs développés en Espagne ou aux Emirats arabes unis. Ces enclaves sécurisées sont proposées aux investisseurs et acheteurs étrangers dans un cadre exotique proche de métropoles existantes. On citera Longonote Gate (2400 ha) à 70 km

- 1 Projet d'urbanisation spéculative dans la région de Madrid (image de l'auteur)
- 2 Le Programme Ville Nouvelle du Maroc – annoncé par la première fois fin 2004 – propose le développement de quinze villes nouvelles de taille supérieure à 150 000 habitants d'ici à 2020. A ce jour, six de ces villes ont partiellement été construites et occupées, alors que cinq sites additionnels ont été choisis. 2a) Tamesa ; 2b) Tamensourt (images de l'auteur)

1 Nations Unies, Département de l'économie et des affaires sociales, Division de la Population (2015), *World Population Prospects: The 2015 Revision, Key Findings and Advance Tables*, Working Paper No. ESA/P/WP.241, http://esa.un.org/unpd/wpp/publications/files/key_findings_wpp_2015.pdf.

2 Vanessa Watson, « African Urban Fantasies: Dreams or Nightmares? », *Environment and Urbanization* 26, no. 215, 2014, 229.

3 Christopher Marcinkoski, *The City That Never Was*, Princeton Architectural Press, New York, 2015.

4 Pour une analyse plus complète des exemples historiques et contemporaines d'urbanisation spéculative, voir Christopher Marcinkoski, « A Brief History of Speculative Urbanization », *The City That Never Was*, 16-48.

de Nairobi; plusieurs projets dans le cadre du Nouveau Caire, dont Barwa (830 ha), Madinaty (4500 ha) et Mivida (1490 ha); des complexes sur la côte atlantique du Maroc, au sud de Tanger, comme Tinja (330 ha) ou encore Al Houara (234 ha); ou le projet Eko Atlanti, 10 km² pris sur la mer au sud de Lagos, au Nigeria. Ces projets, explicitement destinés aux élites globales et aux fonds d'investissement, sont également inaccessibles pour la population locale.

La troisième catégorie d'urbanisation spéculative, *les villes nouvelles technologiques et industrielles*, a aussi pour but d'attirer des investissements étrangers de ces secteurs. Par exemple Konza Techno City (2000 ha), à 70 km au sud-est de Nairobi vise le secteur dynamique et omniprésent des télécoms. La Ville Verte Mohammed VI, à mi-chemin entre Marrakech et Casablanca, soutenue par l'Office Chérifien des Phosphates qui gère les vastes ressources en minerai du pays, est projetée comme centre industriel et de recherche international autour d'une nouvelle université de «classe mondiale». Plus au nord, Zenata Eco City (1830 ha), devrait élever Casablanca, déjà centre financier du Maroc, «au rang de métropole mondiale»⁶. En Afrique du Sud, l'aéroport privé de Lanseria, à environ 40 kilomètres de Johannesburg, deviendrait le centre d'une «ville aéroport» et de son «aerotropolis zone» disposée radialement sur 20 km. Ces projets soulignent le fait que les centres urbains existants sont très souvent perçus comme incompatibles avec le potentiel économique appelé à être le moteur du développement. Or les activités d'urbanisation liées à des centres d'emplois ont prouvé leur validité sur le plan stratégique. Pourquoi alors ces projets reposent-ils si étroitement sur des modèles de développement exogènes, plutôt que de tirer avantage des caractéristiques particulières d'un contexte spécifique dans le but de créer de nouveaux paradigmes (fig. 2)?

La dernière catégorie associée à l'intensification de l'urbanisation spéculative de l'Afrique est probablement la plus remarquable. L'apparence de nombre de *nouvelles capitales nationales* rend clairement compte de la corrélation perçue entre le statut politique et économique global, et la production d'une nouvelle forme urbaine iconique. Ce phénomène est connu de longue date, comme en attestent des villes telles que Rome, Paris ou Moscou. Mais il prend une dimension nouvelle quand les composants distinctifs de la ville globale sont envisagés comme moyen d'atteindre un objectif, plutôt que comme une résultante de la croissance économique et politique. Parmi ces nouvelles capitales, on citera la «low-carbon city» de Bouhezoul (6000 ha), paradoxalement financée par l'extraction du pétrole. A 120 km au sud d'Alger, elle deviendrait la nouvelle capitale. En Guinée équatoriale, une capitale administrative de 8150 ha, nommée Oyala (ou Djibloho), est construite sur le continent à environ 350 km de la capitale insulaire actuelle, Malabo. Sans être une ville nouvelle à part entière, le plan Kigali 2020 prévoit de transformer le territoire ayant connu l'un des pires génocides de l'histoire en une conurbation décentralisée comportant quartiers high-tech, financiers et commerciaux qui coexisteraient avec des réserves écologiques, un ensemble conçu à l'image de Singapour, patrie des urbanistes du projet.⁷ Enfin, depuis mars 2015, un gigantesque quartier est proposé en périphérie du Caire afin «de lancer

une renaissance de l'économie du pays.»⁸ Cette nouvelle ville, prévue pour cinq millions d'habitants, incarne une croyance de plus en plus répandue qui voit dans l'urbanisation le meilleur instrument du 21^e siècle pour se forger un statut économique et une place dans le monde.

On constatera, à la lumière de ces exemples, que si dans l'Europe d'après-guerre l'urgence des besoins en logements et la modernisation ont motivé la recherche d'innovations tant dans la forme architecturale qu'urbaine, la même urgence, liée aux projections démographiques, induit en Afrique des réponses préconçues selon le modèle de la «ville compétitive globalisée». Ces exemples suggèrent que les disciplines impliquées dans l'urbanisme sont démissionnaires de leurs responsabilités. A ce titre, le défi urgent de l'urbanisation en Afrique relève, plus que de l'application de modèles existants, de la conception de formes urbaines spécifiques et appropriées.

L'urbanisation support d'un nouveau colonialisme

L'intérêt des *mass media* pour ce type d'urbanisation spéculative se cantonne généralement aux projets d'urbanisation financés et construits par des entreprises publiques chinoises, tels que la CITIC ou la CGCOC¹⁰. Ces acteurs de premier ordre ne sont pourtant pas les seuls impliqués dans la spéculation urbaine en Afrique (fig. 4). Ainsi retrouve-t-on de façon récurrente les mêmes financeurs internationaux, entreprises publiques et multinationales de l'ingénierie et de la planification urbaine, venus d'Europe et du Sud-Est Asiatique. Les acteurs institutionnels, tels l'Union européenne, le FMI et la Banque mondiale soutiennent aussi de nombreux projets, par la réalisation d'études ou le financement d'infrastructures.¹¹ Par ailleurs, des entreprises et des fonds d'investissement dont les intérêts portent sur les ressources naturelles ou l'agriculture utilisent les activités d'urbanisation spéculative comme instrument pour gagner la faveur des politiques et un accès aux biens convoités.¹²

Alors que de nombreuses propositions émanent des ambitions présomptueuses de leadership d'un Etat particulier, d'autres sont le fait d'acteurs étrangers cherchant à tirer profit de ce qu'ils perçoivent comme des marchés

5 «Booms and Busts: The Beauty of Bubbles», *Economist*, December 18, 2008, www.economist.com/node/12792903.

6 Site web du projet Zenata Eco City, www.zenataecocity.ma/en/content/vision (accédé le 25 octobre 2015).

7 Bien que le bureau Oz Architects de Denver ait eu un rôle important dans la planification initiale de Kigali 2020, le projet actuel est clairement mené par Surbana. Ce bureau de consultation urbaine de Singapour est réputé pour sa déconnexion de la réalité. L'exemple le plus caractéristique serait sa proposition pour Mumbai. www.surbana.com/mumbai-metropolitan-region-concept-plan.

8 «Egypt unveils plans to build new capital east of Cairo», BBC (March 13, 2015), www.bbc.com/news/business-31874886.

9 Pour une analyse de ces recherches d'après-guerre, voir Eric Mumford, *The CIAM Discourse on Urbanism, 1928-1960*, The MIT Press, Cambridge, 2000.

10 «China in Africa: One Among Many», *Economist*, January 17, 2015, www.economist.com/news/middle-east-and-africa/21639554-china-has-become-big-africa-now-backlash-one-among-many.

11 Voir The EU-Africa Infrastructure Trust Fund (www.eib.org/projects/regions/acp/funding-and-financial-instruments/other-initiatives/infrastructure-trust-fund.htm). Pour une analyse des motivations de ces investissements voir, The World Bank, «Harnessing Urbanization to End Poverty and Boost Prosperity in Africa», October 23, 2013 (www.worldbank.org/en/region/afr/publication/africa-harnessing-urbanization-end-poverty-boost-prosperity).

12 Voir Jessica Chu, «Investigation Into German Involvement In Land Grabbing In Zambia», *Zambia Land Alliance and Caritas Zambia* (March 23, 2012), www.woek.de/web/cms/upload/pdf/kasa/publikationen/zla_caritas_2012_investigation_into_german_involvement_in_land_grabbing_in_sambia_choma_dws.pdf et aussi *Hawthood Capital statement on corporate social responsibility*: www.hawthoodlp.com/page/97/Corporate-Social-Responsibility.htm.



2a



2b

latents ou des gouvernements fiscalement désespérés. Les entreprises publiques de planification et de développement venant de Chine, de Singapour et du Moyen Orient misent sur les « succès » démontrés de leurs modèles particuliers de croissance urbaine pour convaincre les dirigeants, et prennent ainsi en charge le développement en leur nom propre.¹³ Dès lors, la similitude entre différentes propositions en terme d'acteurs principaux et de résultats, même dans des contextes les plus divergents, ne doit pas nous surprendre. Car la même recette universelle qui prône l'urbanisation comme moteur de la croissance économique est appliquée indistinctement comme la solution aux défis économiques et sociaux les plus intriqués.

Echec et démission des concepteurs

En dépit du fait que la construction spéculative est une conséquence inévitable du capitalisme¹⁴, les disciplines de planification urbaine ont également leur part de responsabilité. Il faut reconnaître l'absurdité de planifier des nouvelles extensions urbaines de grande échelle, spéculatives ou non, centrées sur un objectif unique, car c'est d'abord présumer d'une stabilité économique, démographique et du marché pourtant inexistante. Cela témoigne de naïveté ou de négligence intentionnelle de la part des concepteurs qui ne prennent pas en compte la volatilité comme caractéristique fondamentale de la spéculation urbaine. Cette manière de faire s'appuie aussi sur l'idée de réalisation par étapes prédéterminées, désormais discréditée. Et enfin, cela dénote la croyance dans la capacité à pronostiquer le fonctionnement de l'économie pour les années, voir les décennies à venir. Sans défendre une forme d'indéterminisme, dont nous connaissons l'impasse¹⁵, nous suggérons le besoin de créer de nouveaux outils pour la théorie et la pratique de l'urbanisme, devant s'orienter vers des formes évolutives d'utilisation du sol, des infrastructures et de l'habitat.

Dans ce contexte, l'urbaniste hollandaise Michelle Provoost parle d'une déconnexion entre la formation occidentale de l'urbanisme et sa pratique¹⁶ : « Alors que les grandes agences d'architecture conçoivent des villes entières et construisent des icônes architecturales ex nihilo, « leurs » écoles théorisent principalement sur l'impossibilité de planifier l'urbanisation, et proposent à la place des tactiques d'acupuncture architecturale et des politiques urbaines type bottom-up. » Il semblerait que depuis les échecs de l'urbanisme moderne, l'acte de concevoir une ville de toutes pièces a été écartée du noyau de compétences enseignées. La capacité à concevoir de nouvelles formes urbaines s'est érodée, et ce qui maintenant est souvent colporté comme de l'urbanisme n'est que la reproduction à une échelle plus large de formes d'urbanisation « éprouvées » ou la production d'images improbables d'architectures iconiques.

Cependant, la capacité à élaborer des systèmes d'urbanisation qui puissent s'adapter à des circonstances changeantes, être reformulés en cours de réalisation et



qui donneraient des résultats appréciables même en cas d'échec, offre aux disciplines urbanistiques l'opportunité d'étendre leur expertise à l'inévitable processus de la spéculation urbaine. Un tel changement disciplinaire est essentiel pour répondre aux demandes urbaines pressantes en Afrique en évitant de reproduire les situations de spéculation immobilière ayant mené à de graves conséquences tant environnementales qu'économiques et sociales.

Christopher Marcinkoski est professeur assistant d'architecture de paysage et d'urbanisme à l'Université de Pennsylvanie. Il est architecte, fondateur et directeur du bureau d'urbanisme PORT. Il a été Senior Associate à James Corner Field Operations, où il a dirigé les projets urbains à grande échelle dont Qianhai Water City à Shenzhen, en Chine, et Shelby Farms Park à Memphis, au Tennessee. Christopher Marcinkoski est l'auteur de The City That Never Was (Princeton Architectural Press, 2015) et a été co-éditeur de Perspecta 38 – Architecture After All (MIT Press, 2006). En 2015, il a reçu le Prix de Rome en architecture du paysage de l'Académie Américaine à Rome.

13 Les exemples incluent le bureau Surbana susmentionné, CITIC et l'Emaar des E.A.U.

14 Voir « Urbanization Beyond Speculation » dans Marcinkoski, *The City That Never Was*, 220-235.

15 Par exemple, une critique courante de l'efficacité du discours contemporain du Landscape Urbanism est l'ouverture et l'indétermination qui procéderaient aux dépens d'interventions physiques ou programmatiques bien définies.

16 Michelle Provoost, « Why Build a New Town ? » dans *Volume n° 34 - City in a Box*.



- 3 Depuis le pic de la bulle immobilière mondiale en 2004/2005, un nombre croissant de propositions pour des villes nouvelles spéculatives est apparu en Afrique. Dans le sens des aiguilles d'une montre depuis le haut à droite : Kigamboni New City – Dar es Salam, Tanzanie (Kigamboni Development Agency); Eko Energy Estate – Lagos, Nigeria (MZ Architects); Appolonia City of Light – Accra, Ghana (Reandevour); La Cité du Fleuve – Kinshasa, D.R.C. (HawkWood Properties); Hope City – Accra, Ghana (RLG Communications); Eko Atlantic – Lagos, Nigeria (Eko Atlantic); Konza Techno City – Konza, Kenya (Konza Technopolis Development Authority).
- 4 L'étendue construite de Kilamba en Angola en janvier 2014 représente un dixième de l'extension complète du projet. Kilamba est l'une des cinq villes nouvelles planifiées dans la périphérie de Luanda. (Carte réalisée par l'auteur / image CITIC)