

**Essai de définition  
du centre des affaires de Lubumbashi  
(République du Zaïre)**

par

J.C. ROUCLoux

et

K.B. KAKESE

Docteur en Sciences géographiques  
Chercheur à l'Université de Liège

Licencié en Sciences géographiques

Résumé. — *Cet article étudie le centre commercial de la ville zaïroise de Lubumbashi. L'objectif principal du travail est de mettre en évidence et de préciser certains traits particuliers du centre des affaires des grandes villes d'Afrique tropicale.*

Summary. — *This study concerns the commercial center of the town of Lubumbashi (Zaire). The principal aim of this work is to make evident and to state precisely some particular points of the central business district of large towns of Tropical Africa.*

Le centre des affaires ou *central business district* constitue la partie la plus importante et la plus caractéristique de l'espace urbain. C'est à la fois le cœur véritable de la ville et le symbole des activités urbaines.

Malgré sa position et ses fonctions privilégiées, le centre des affaires n'a que récemment fait l'objet d'études détaillées. Dans de nombreux cas, ce centre des affaires est encore une des zones les moins bien connues du milieu urbain. Ce n'est qu'à partir de 1950 qu'apparaissent les premières études sur le centre des affaires des villes américaines. Parmi ces études, il convient surtout de signaler les publications de G.W. Hartman [17], R.E. Murphy et J.E. Vance [26, 27], E.M. Horwood et R.R. Boyce [20], J.E. Bohnert et P.F. Mattingly [5] (1). Il faut attendre les années 1960 pour que des villes non américaines fassent l'objet de recherches similaires et pour que le sigle C.B.D. (*central business district*) s'impose progressivement au niveau international (2).

---

(1) Les chiffres entre crochets renvoient à la bibliographie *in fine*.

(2) Voir surtout les études de D.H. DAVIES sur le C.B.D. de Cape Town [10, 11], de P. SCOTT sur les C.B.D. australiens [31], de D.R. DIAMOND sur le C.B.D. de Glasgow [15], de R.J. DAVIES et D.S. RAJAH sur le C.B.D. de Durban [12], de H. CARTER et G. ROWLEY sur le C.B.D. de Cardiff [8], de L. HAUTAMÄKI et S. SIIRILÄ sur les C.B.D. finlandais [18], de R. MAJID sur le C.B.D. de Dacca [23], etc...

En 1965, J. Beaujeu-Garnier [1] établit une synthèse des recherches concernant le C.B.D. et propose une méthode d'étude applicable en France. En 1972, les principaux résultats de l'ensemble des recherches en langue anglaise sont rassemblés dans une importante publication de R.E. Murphy [25].

Depuis une dizaine d'années, les recherches concernent de plus en plus les fonctions commerciales du centre des affaires. Cette orientation est due en grande partie aux travaux de l'école de B.J.L. Berry aux U.S.A. [3, 4] et de H. Carol [6], J.A. Sporck [33, 34, 35, 36] et J. Beaujeu-Garnier [2] en Europe occidentale.

Le C.B.D. des villes d'Afrique tropicale est peu connu (3). Par de nombreux aspects, il est différent des C.B.D. des pays industrialisés et mérite donc une attention particulière. Si l'on excepte les villes les plus grandes, on constate même que, dans la plupart des centres, le C.B.D. est inexistant et remplacé par un marché de haut niveau et quelques rangées de boutiques peu spécialisées (A.L. Mabogunje, [22]). Dans les villes les plus peuplées, le centre des affaires apparaît beaucoup plus nettement dans le paysage urbain. Il convient alors de le délimiter et d'en déterminer les caractères principaux.

Le but de cet article est de fournir une première analyse du centre des affaires de Lubumbashi et de préciser ainsi certains traits particuliers des C.B.D. des grandes villes d'Afrique tropicale.

Compte tenu de l'ampleur du sujet et des difficultés de collecte des données, l'étude détaillée a été limitée à la seule fonction de commerce de détail. Il s'agit donc essentiellement d'une introduction à l'analyse des fonctions tertiaires de la ville.

## I. — LA VILLE DE LUBUMBASHI

Chef-lieu de la région du Shaba, ancienne province du Katanga, Lubumbashi est une ville récente. C'est en 1910 que le major Wangermée, représentant du *Comité Spécial du Katanga* (C.S.K.), choisit le site et trace le plan de la ville d'Elisabethville, qui deviendra Lubumbashi en 1967. Construite dans une région de savane boisée, peu peuplée, peu accueillante et éloignée de plus de 2 000 km des océans Indien et Atlantique, la ville n'a pu voir le jour et n'a pu se développer que grâce à l'exploitation des immenses richesses du sous-sol de la région.

---

(3) Voir par exemple les études de H.J. DE BLIJ sur Lourenço Marques [13] et Dar es-Salaam [14], de A. SECK sur Dakar [32] et de P. VENNETIER sur Pointe-Noire [37] et les villes d'Afrique tropicale [38].

Lubumbashi s'étend sur le haut plateau qui occupe l'excroissance méridionale de la République du Zaïre, à 30 km de la frontière de la Zambie et à l'emplacement retenu pour implanter la première usine métallurgique du bassin minier cuprifère de l'ex-Congo belge (A. Chapelier, [9]). Du fait de sa position à environ 12° au sud de l'équateur et à plus de 1 200 m d'altitude, Lubumbashi jouit d'un climat tropical humide marqué par la fraîcheur des nuits durant la saison sèche.

Bien que située le long de la voie ferrée de Capetown, la ville de Lubumbashi ne peut être considérée comme un centre ferroviaire. En effet, c'est à Tenke, à 240 km au nord-ouest de Lubumbashi, que se situe la jonction des voies du chemin de fer de Benguela venant de Lobito, des chemins de fer de Capetown et de Dar es-Salaam et de la voie nationale zaïroise en direction de Kinshasa et de Matadi.

Capitale du cuivre, fief de l'ancienne *Union Minière du Haut-Katanga* (4) et de l'actuelle compagnie nationale *Gécamines* (5), Lubumbashi est devenue une grande ville de plus de 500 000 habitants, marquée par un grand nombre de fonctions nouvelles qui complètent les anciennes fonctions uniquement liées à l'industrie du cuivre.

L'*industrie* constitue toujours la principale activité de la ville. A côté de la métallurgie du cuivre, existent plusieurs petites et moyennes entreprises représentées surtout par une usine textile (tissage), des industries alimentaires (brasserie, tabac,...) et des entreprises de construction. L'importante fonction *administrative et politique* de Lubumbashi est liée au rôle que la ville a constamment joué en tant que chef-lieu du territoire le plus riche du Zaïre (6).

La fonction *culturelle* est matérialisée par divers équipements tels que des musées, bibliothèques, théâtres et centres culturels, mais aussi par un réseau complet d'enseignement comprenant un *campus* de l'Université nationale du Zaïre (UNAZA) (7).

La fonction *commerciale et artisanale* caractérise le mieux le milieu urbain. Il s'agit d'abord d'un commerce de quartier spécialisé dans l'alimentation et diverses marchandises d'usage très courant. Ce *commerce de bazar* est pratiqué par une majorité de marchands ambulants et par des marchands ne disposant que de stocks très réduits et de minuscules échoppes. Ce type de commerce, associé à un artisanat de service, s'oppose nettement au *commerce d'affaires* qui occupe le noyau central de la ville (J. Beaujeu-Garnier et A. Delobez, [2], pp. 85-111) et dont l'étude constitue le thème de cet article.

---

(4) Voir l'historique par C. D'YDEWALLE [16].

(5) *Générale des carrières et des mines du Zaïre*.

(6) La ville fut successivement chef-lieu de la province du Katanga, de l'état sécessionniste du Katanga, de la province du Katanga oriental, du Sud-Katanga et de la région du Shaba.

(7) Les deux autres *campus* de l'Université sont situés à Kinshasa et à Kisangani.

Le commerce d'affaires est lié à de bonnes *possibilités de circulation*. A défaut de réseau routier valable et de transports ferroviaires rapides et fréquents, établissant des liens étroits entre la ville et sa région périphérique, Lubumbashi possède un aéroport pouvant accueillir des avions gros porteurs qui établissent des liaisons directes avec Kinshasa et l'Europe (8). L'ouverture en 1976 d'un hôtel de classe internationale (hôtel Karavia de la chaîne UTH) complète la *structure d'accueil* de la ville de Lubumbashi ; celle-ci est marquée aussi par plusieurs équipements de loisirs tels que piscine, golf, centre d'équitation et club nautique.

Enfin, comme dans la plupart des villes d'Afrique tropicale, des *activités agricoles* existent, non seulement à la périphérie de la ville, mais aussi au sein même du tissu urbain (9).

Depuis 1945, on peut considérer que la population de Lubumbashi a doublé tous les 10 ans. Le taux annuel moyen de croissance est donc de l'ordre de 7 % (10). Cette augmentation rapide de la population se marque par un développement considérable de la superficie de la ville.

L'examen du plan de la ville (fig. 1) montre une agglomération *poly-nucléaire* caractéristique des villes coloniales. Autour de l'*ancienne ville blanche* au plan en damier régulier (actuellement zone Lubumbashi) se disposent une série d'*anciens quartiers indigènes* séparés de la ville blanche par une bande de terrains non bâtis qui témoigne de la ségrégation de l'époque coloniale. Il s'agit de l'ancienne cité ouvrière Gécamines, des zones Kamalondo, Kenia et Katuba au sud-ouest, du quartier industriel et des zones Kampemba et Rwashi à l'est et au nord-est. Depuis l'indépendance du pays, se sont développés divers quartiers spontanés périphériques (quartiers de *squatters*) mal délimités et dont la croissance est continue. En bordure nord et nord-ouest de l'agglomération de Lubumbashi se sont implantés trois grands équipements de la ville : le complexe sportif et hôtelier de la Karavia, le *campus* de l'Université et l'aéroport de la Luano.

Alors que la ville de 1925 n'occupait que 350 ha environ, l'agglomération actuelle de Lubumbashi dépasse sans doute les 13 000 ha. En 50 ans, la superficie de la ville a donc été multipliée par plus de 30. Une telle croissance pose de nombreux problèmes d'infrastructure et de communications entre les différentes zones de la ville (11).

(8) Plusieurs fois par semaine, les avions DC. 10 de la Compagnie nationale Air-Zaire relie l'aéroport de la Luano à Kinshasa, Madrid, Rome, Paris, Londres et Bruxelles.

(9) Pour une description des activités des villes d'Afrique tropicale, voir P. VENNETIER [38].

(10) 68 000 habitants en 1945, 133 000 en 1955, 180 000 à 200 000 en 1965 et environ 500 000 en 1975.

(11) Depuis plusieurs années, les problèmes de communications sont aggravés par une pénurie quasi continue de carburant.

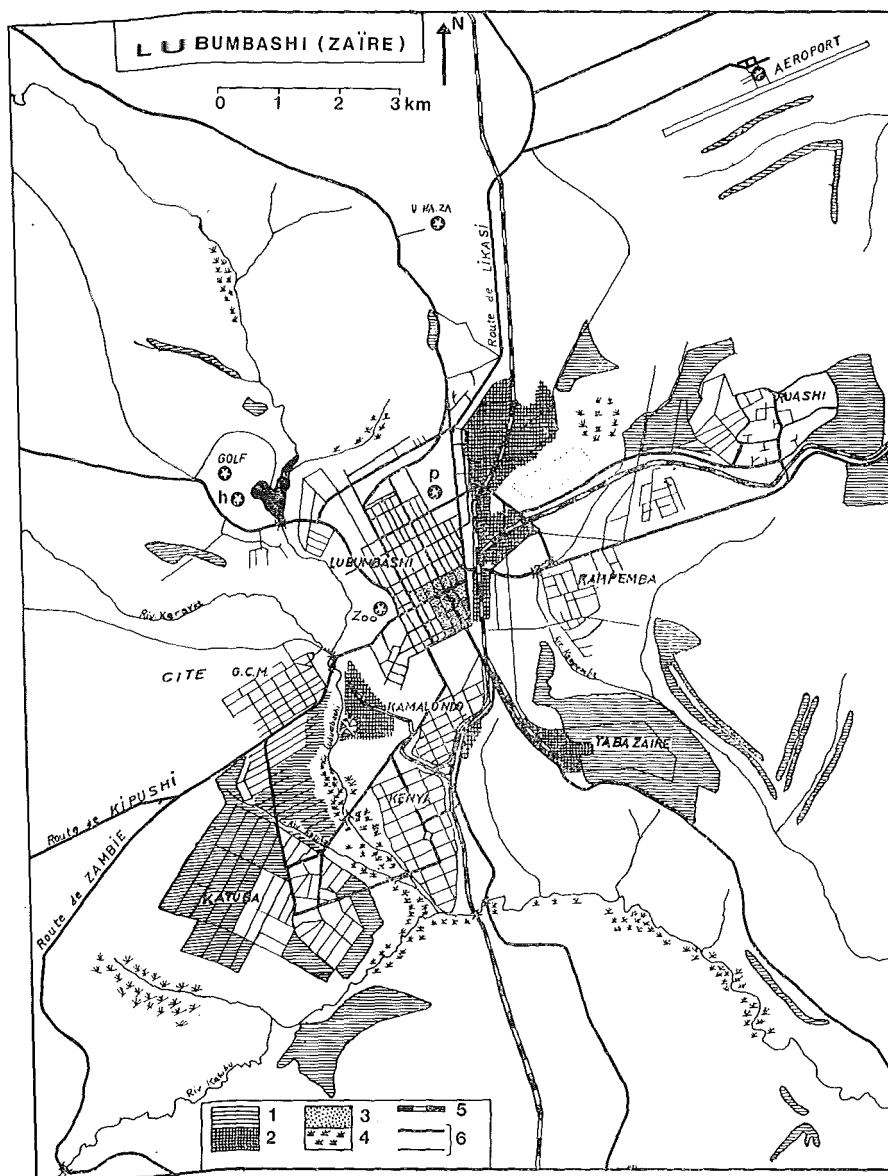


FIG. 1. — Plan de la ville de Lubumbashi (Zaire).

1. = quartier non planifié; 2. = quartier industriel; 3. = centre des affaires; 4. = zones de marécages; 5. = chemin de fer; 6. = routes, rues; h. = hôtel Karavia; p. = piscine.

## II. — MÉTHODE D'ÉTUDE DU C.B.D.

Les méthodes de délimitation du C.B.D. d'une ville sont nombreuses. R.E. Murphy en présente une dizaine, parmi lesquelles la *technique des indices d'affaires* (12) lui paraît être la mieux adaptée à l'étude du centre des villes de type américain. Ce point de vue est repris dans plusieurs traités de géographie urbaine et en particulier dans les ouvrages de D. Herbert [19] et H. Carter [7]. Dans les villes d'Afrique tropicale, récentes et construites selon un plan en damier, la technique reste valable à condition de l'adapter au milieu urbain africain (13).

Deux indices d'affaires permettent habituellement de délimiter le C.B.D. d'une ville. Ces indices sont calculés par îlot et expriment des rapports de surfaces. L'*indice de hauteur des immeubles* ou C.B.H.I. (*central business height index*) correspond au rapport entre la surface de plancher à usage d'affaires et la surface au sol des immeubles. A l'intérieur du C.B.D., la valeur minimum de l'indice devrait être 1. L'*indice d'intensité* ou C.B.I.I. (*central business intensity index*) exprime le rapport entre la surface de plancher à usage d'affaires et la surface totale de plancher à tous les niveaux des immeubles. La valeur minimum de ce deuxième indice devrait être 0,50.

Les deux indices ainsi définis ne diffèrent que par le dénominateur du rapport. Dans une ville comme Lubumbashi, où les immeubles sont bas et réduits souvent à un seul rez-de-chaussée, les deux indices d'affaires ont des valeurs proches pour un même îlot et des valeurs qui varient parallèlement d'un îlot à l'autre (14).

Le calcul des indices d'affaires pour les îlots du centre de la ville de Lubumbashi montre que le C.B.H.I. n'atteint jamais la valeur 1 et que le C.B.I.I. ne dépasse que 5 fois le seuil de 0,50. La délimitation du centre des affaires nécessite donc l'abaissement des valeurs minimales des deux indices. Le C.B.D. mis ainsi en évidence est d'un type différent du C.B.D. américain puisqu'il est marqué par une faible densité de l'occupation commerciale de l'espace. Cette constatation n'est pas récente ; elle apparaît déjà en 1964 dans l'étude de D.H. Davies [40] sur le C.B.D. de la ville de Durban.

En tenant compte du contexte local, les valeurs minimales des deux indices d'affaires ont été fixées à 0,35 pour le C.B.H.I. et à 0,30 pour le C.B.I.I. (15). Le C.B.D. ainsi défini a fait l'objet d'une analyse des structures commerciales et de la spécialisation des rues.

(12) *The central business index technique*. Voir R. E. MURPHY [25], pp. 24-41.

(13) L'absence ou la déficience du matériel statistique rend pratiquement impossible l'utilisation de critères démographiques, financiers ou fiscaux.

(14) La valeur du C.B.H.I. est toujours égale ou supérieure à la valeur du C.B.I.I. puisque le dénominateur du C.B.I.I. est toujours égal ou supérieur à celui du C.B.H.I. (ce dernier ne comprend jamais les surfaces de plancher des étages).

(15) D.H. DAVIES [40] propose des valeurs minimales de 0,60 pour le C.B.H.I. et de 0,35 pour le C.B.I.I. de Durban en Union Sud-africaine.

En l'absence de statistiques officielles valables, l'ensemble des données utilisées proviennent d'un relevé sur le terrain en 1976 et partiellement mis à jour en 1977 (16).

### III. — LE C.B.D. DE LUBUMBASHI

Le relevé systématique des équipements commerciaux fait clairement apparaître leur localisation à l'intérieur de l'ancienne ville européenne et plus spécialement dans la partie sud-est de celle-ci (voir fig. 1). Le reste du territoire central est occupé surtout par des logements et secondairement par des établissements administratifs, scolaires et sanitaires.

Les établissements commerciaux se concentrent dans 26 îlots juxtaposés formant un *carré* limité au nord par l'avenue Tabora, à l'ouest par l'avenue Kasavubu, au sud par l'avenue Likasi et à l'est par l'avenue Lumumba et la gare. Ce quartier à vocation commerciale groupe aussi divers organismes financiers (banques, caisse d'épargne) et services publics (poste, services judiciaires, comptabilité nationale, office national des céréales, etc...).

Le calcul des indices d'affaires montre que le C.B.D. n'occupe qu'une partie du carré central. Sur les 26 îlots commerciaux du centre-ville, 16 seulement ont un C.B.H.I.  $\geq 0,35$  et un C.B.I.I.  $\geq 0,30$ . En principe, le C.B.D. de Lubumbashi comprend donc 16 îlots contigus occupant au centre de la ville un espace rectangulaire de près de 50 ha. En réalité, le C.B.D. ne correspond pas exactement au bloc des 16 îlots juxtaposés. L'analyse de la localisation précise des établissements commerciaux suggère plusieurs modifications dans le tracé de détail des limites du centre des affaires (voir fig. 2). Le P.L.U.I. (17) ou point central du C.B.D. est le carrefour des deux principales avenues de la ville : l'avenue Mobutu qui traverse le C.B.D. d'est en ouest et l'avenue Sendwe de direction nord-sud.

Les immeubles du centre des affaires sont peu élevés. Le nombre maximum d'étages est de quatre. Le plus souvent, on ne compte qu'un ou deux niveaux. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée est réservé au commerce de détail ; les étages sont alors affectés à la résidence ou aux bureaux. Les îlots sont séparés par des rues asphaltées larges de 20 m et se coupant à angle droit. Les magasins, juxtaposés ou situés à peu de distance les uns des autres, sont généralement établis dans des bâtiments massifs, peu entretenus et alignés des deux côtés des avenues. La plupart des bâtiments

---

(16) Les enquêtes sur le terrain ont été effectuées par K.B. KAKESE dans le cadre de la préparation d'un mémoire de licence intitulé : *Délimitation et structure du C.B.D. de Lubumbashi*, 1976, 66 p. (inédit).

(17) *Peak Land Use Intersection* selon la nomenclature anglo-saxonne. Voir R.E. MURPHY [25].

commerciaux ont la particularité de posséder une *galerie couverte* qui, devant la façade, prolonge un large trottoir planté d'arbres. Ces arbres et ces galeries assurent une protection efficace et appréciée contre le soleil et contre la pluie.

Comme dans toutes les villes d'Afrique tropicale, le trottoir est un lieu de rassemblement. Durant la journée, l'animation y est très importante ; au va-et-vient continu de la population se mêlent de nombreux vendeurs de produits variés ainsi que des groupes de badauds commentant la situation politique. La nuit, la ville est occupée par des *veilleurs* qui s'installent sous des abris de fortune devant quelques magasins illuminés. Les seules activités nocturnes sont alors les quelques bars, cinémas et restaurants qui attirent une clientèle aisée.

#### IV. — LA STRUCTURE COMMERCIALE DU C.B.D.

En 1976, le C.B.D. de Lubumbashi comprenait 391 établissements commerciaux. Par rapport au C.B.D. d'une ville européenne comme Liège, qui possède plus de 2.000 magasins (18), ce nombre paraît dérisoire (19). En effet, de par la quantité des commerces, le C.B.D. de Lubumbashi se placerait au niveau des villes belges d'environ 10 000 habitants. Cette caractéristique fondamentale du centre des affaires de l'agglomération de Lubumbashi s'explique par l'absence de véritable fonction régionale de la ville, par la grande faiblesse des revenus de la population et surtout par l'opposition entre une clientèle riche exigeante mais très peu nombreuse (20) et une clientèle pauvre, largement majoritaire, exclue de la plupart des magasins du C.B.D. et utilisant le circuit commercial traditionnel.

Le tableau I montre que la structure commerciale est largement dominée par l'habillement qui occupe plus de 35 % du total des magasins du C.B.D. Cette valeur exceptionnelle est d'abord la marque d'une tradition africaine qui considère le vêtement comme un signe extérieur de richesse ; elle est ensuite le résultat des diverses mesures prises par l'Etat zaïrois en vue d'interdire la vente des vêtements sur les marchés de la ville.

Le *commerce d'habillement* est essentiellement représenté par des magasins de vêtements et de tissus auxquels sont associés une série de tailleurs. Ces tailleurs sont soit permanents et exercent leur fonction dans le magasin ou un atelier en annexe, soit ambulants et s'installent sur le trottoir en face de l'entrée du magasin. Notons que la plupart des magasins de vête-

(18) Voir l'étude de J.A. SPORCK, N. MALEVEZ et S. SPORCK-PELLETIER [36].

(19) Le nombre moyen d'habitants par commerce du C.B.D. serait supérieur à 1 200.

(20) Cette clientèle riche comprend la totalité des expatriés européens.



TABLEAU I. — Structure commerciale du C.B.D. de Lubumbashi.

Catégories et types de commerces	Nombres absolus	%
1. <i>Alimentation</i>	65	17
2. <i>Commerces non spécialisés et à rayons multiples</i>	18	5
Hôtels	8	
Restaurants	15	
Bars	10	
3. <i>Horeca</i>	33	8
4. <i>Habillement</i>	146	37
Outillage, véhicules	24	
Ustensiles, ameublement	20	
Matériel électrique	14	
5. <i>Équipement</i>	58	15
Cinémas	3	
Luxe	4	
Librairies, papeteries	13	
Décoration, loisirs	15	
6. <i>Luxe - Loisirs - Culture</i>	35	9
Soins personnels, coiffeurs	21	
Services divers	8	
Banques	7	
7. <i>Services</i>	36	9
TOTAL	391	100

ments et tissus vendent aussi divers articles de consommation courante. Les autres commerces d'habillement sont des magasins de chaussures vendant également de la maroquinerie et de la mercerie. Ils sont très peu nombreux, puisque le C.B.D. de Lubumbashi n'en compte que quatre dont trois appartiennent au groupe BATA. Une pléthore de cordonniers et de cireurs ambulants complètent de façon pittoresque le commerce de la chaussure (21).

(21) L'équipement du cordonnier se limite souvent à un tabouret et à un amoncellement de vieilles chaussures sur lesquelles il prélève des pièces. Cette installation se trouve soit sous un arbre soit sous un abri de fortune fait de cartons ou de vieilles planches.

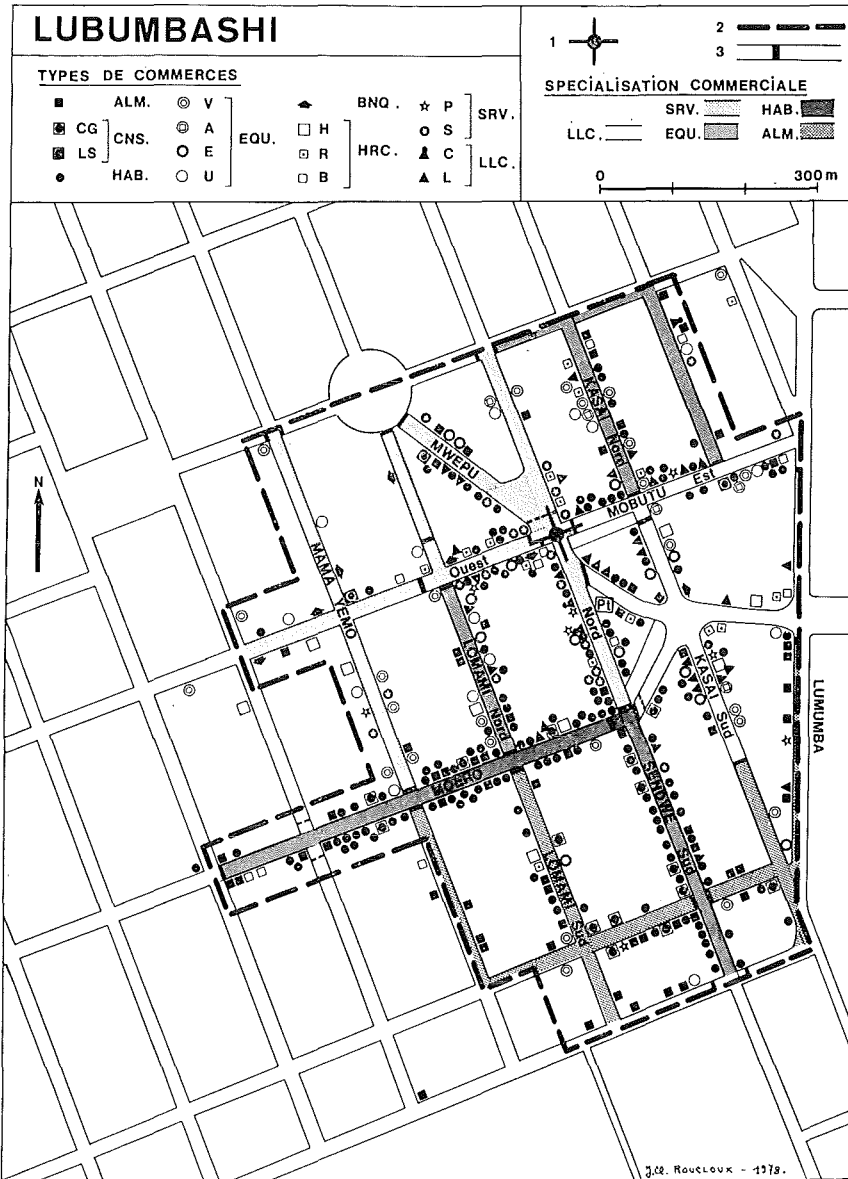


FIG. 2. — L'équipement commercial du C.B.D. de Lubumbashi.

ALM : Alimentation; CNS : Commerce non spécialisé; CG : Commerce général; LS : Libre-service; HAB : Habillement; BNQ : Banque; EQU : Equipement; V : Véhicules; A : Ameublement; E : Electricité; U : Ustensiles; HRC : Horeca; H : Hôtel; R : Restaurant; B : Bar; SRV : Services; P : Photographe; S : Autres services; LLC : Luxe-loisirs-culture; C : Cinéma; L : Luxe-culture.

1 : Hypercentre; 2 : Limites du C.B.D.; 3 : Rues et secteurs de rues.

Avec 17 % des magasins, l'*alimentation* se place en seconde position dans la structure commerciale du C.B.D. En dehors de quelques établissements spécialisés tels que boucheries ou crémeries, cette catégorie ne comprend que des magasins d'alimentation générale. Le nombre réduit de commerces de cette catégorie s'explique bien par la concurrence du marché et du *microcommerce ambulant* qui répondent mieux que les formes modernes de distribution aux possibilités financières et aux traditions de la clientèle africaine. Le microcommerce est très important en matière d'alimentation. Il ne possède ni implantation fixe, ni structure définie ; l'installation se limite souvent à un sac ou un carton étendu sur le trottoir. Bien que ce commerce soit interdit, il se pratique quand même par un très grand nombre de personnes et en particulier par des femmes et des enfants qui se rassemblent aux coins des rues, à proximité des endroits les plus fréquentés, et même à la sortie des magasins où certains produits alimentaires sont revendus au *microdétail* (22).

Au commerce d'alimentation, il convient d'ajouter une série de magasins polyvalents vendant aussi bien des denrées alimentaires que des articles d'habillement et des ustensiles de ménage. Ces *magasins généraux* représentent 5 % du total de l'équipement commercial du C.B.D. Si l'on excepte 3 magasins à *rayons multiples* et en *libre-service*, il s'agit là d'anciens commerces de gros et de demi-gros qui, progressivement, ont développé la vente au détail.

Le *commerce d'équipement* représente 15 % des magasins du centre de la ville. Plus d'un tiers des établissements concerne la vente, l'entretien et la réparation des véhicules automobiles, des motos et des bicyclettes. Près d'un second tiers des magasins d'équipement vendent de la quincaillerie, des ustensiles ménagers et de l'outillage. Parmi les autres magasins de la catégorie, il est intéressant de noter la faible représentation du groupe de l'ameublement et le surdéveloppement relatif du commerce de matériel électrique.

Les catégories *horeca* (23), *services* et *luxe-loisirs-culture* ont à peu près la même importance et représentent ensemble un quart des établissements commerciaux du C.B.D. Ce faible pourcentage montre bien le niveau modeste auquel se place le centre des affaires de Lubumbashi. Le sous-développement de l'équipement commercial de cette grande ville se marque aussi par le nombre relativement trop élevé de certains types de magasins. Il s'agit principalement des studios de photographie, des papeteries-librairies et des commerces de souvenirs.

---

(22) Par exemple : sucre, farine, biscuits, pain, fruits ou légumes.

(23) Hôtels, restaurants, bars et cafés.

Par rapport aux villes européennes, le C.B.D. de Lubumbashi présente diverses caractéristiques résumées par le tableau II. Bien qu'une comparaison rigoureuse avec les structures commerciales des C.B.D. des villes européennes ne soit pas possible, on peut néanmoins reconnaître la *faiblesse générale* de l'équipement commercial de Lubumbashi et relever plus de points communs avec la structure du centre commercial des petites villes européennes qu'avec celle du C.B.D. des métropoles régionales.

TABLEAU II. — Comparaison des structures commerciales des C.B.D. de Lubumbashi et de villes belges situées à des niveaux hiérarchiques différents.

Catégorie de commerces	Liège [36] (1973)	Namur [24] (1967)	Soignies [29] (1965)	Lubumbashi (1976)
Alimentation	10	17	25	22*
Horeca	22,5	14	10	8
Habillement	21	23	20	37
Equipement	14,5	17	16	15
Loisirs - Luxe - Culture	16	15	13	9
Services	16	14	16	9
TOTAL	100	100	100	100

\* y compris les magasins généraux qui, dans la nomenclature européenne, seraient repris dans la rubrique : Alimentation générale-Bazar [33].

#### V. — LA LOCALISATION DU COMMERCE DE DÉTAIL

La figure 2 indique la localisation des différents types de commerces à l'intérieur du C.B.D. de Lubumbashi. On y observe une série de localisations préférentielles caractéristiques des diverses catégories de magasins. La *technique des indices de spécialisation par rue* (24) permet de bien mettre en évidence l'organisation spatiale de la structure commerciale du centre de la ville. Pour ce faire, les rues du C.B.D. de Lubumbashi ont été réparties en 12 secteurs et, pour chacun de ces secteurs, nous avons établi la structure commerciale et calculé les indices de spécialisation (voir tabl. III).

(24) L'indice de spécialisation d'une rue est la valeur du rapport entre le pourcentage des commerces d'une catégorie pour la rue et le pourcentage des commerces de cette même catégorie pour l'ensemble du C.B.D. Une rue est donc spécialisée dans une catégorie de commerces lorsque l'indice est supérieur à 1.

L'analyse des indices obtenus montre bien que les magasins de toutes les catégories commerciales ont toujours tendance à se concentrer à l'intérieur de certains secteurs ou le long de certaines rues du C.B.D. de Lubumbashi. Le relevé des indices supérieurs à 1 marque la concentration des commerces dans 3 (habillement) à 7 (équipement) secteurs sur 12 selon la catégorie envisagée. De ce fait, chaque secteur apparaît *très spécialisé* dans un ou deux types de magasins. Si l'on retient comme seuil de spécialisation véritable l'indice 1,5, on constate que 8 secteurs sur 12 ne sont spécialisés que dans une catégorie commerciale. Les 4 autres secteurs présentent une double spécialisation concernant toujours soit les services, soit le groupe horeca (25).

L'analyse de la localisation des secteurs spécialisés permet la mise en évidence de plusieurs caractéristiques de l'organisation spatiale de l'équipement commercial du C.B.D. de Lubumbashi. On remarque d'abord que toute la *partie sud* du C.B.D., la plus éloignée de l'*hypercentre* (P.L.U.I.), est spécialisée soit dans l'alimentation pour les secteurs Lumumba et Lomami-sud, soit dans l'habillement pour l'avenue Moero et la partie sud de l'avenue Sendwe. Il s'agit là des deux catégories commerciales dont les établissements présentent à la fois le plus faible standing et le plus faible modernisme de la ville. La *partie nord* du C.B.D. se subdivise en deux zones très différentes du point de vue de la spécialisation commerciale. La zone s'étendant à l'ouest de l'hypercentre et comprenant la place de la Poste et le secteur nord de l'avenue Sendwe est nettement spécialisée dans les services. La seule exception est constituée par l'avenue Lomami spécialisée dans l'équipement. La zone située à l'est de l'hypercentre et axée sur l'avenue Kasai est spécialisée dans la catégorie luxe-loisirs-culture pour les secteurs méridionaux et dans l'équipement pour le secteur septentrional. Notons enfin que la moitié des rues entourant l'hypercentre dans la partie nord du C.B.D. présentent une spécialisation secondaire dans la catégorie horeca.

Schématiquement, le centre des affaires de Lubumbashi se divise en deux parties très différentes du point de vue de la structure commerciale (voir tabl. IV), de la qualité des établissements et de la clientèle concernée.

Le *C.B.D.-Nord* est le véritable centre des affaires de la ville de Lubumbashi. Autour de son *carrefour central*, il groupe 60 % des magasins de l'ensemble du C.B.D. et plus de 85 % des commerces des quatre catégories : services, luxe-loisirs-culture, équipements et horeca. La structure commerciale du C.B.D.-Nord se rapproche des structures observées dans les centres commerciaux des petites villes européennes (voir tabl. IV). La

---

(25) Dans les cas de double spécialisation, la catégorie horeca est toujours la moins spécialisée des deux.

TABLEAU III. — Structures commerciales et indices

Rues et secteurs	Alimentation			Horeca			Habillement		
	Nom- bre	%	In- dice	Nom- bre	%	In- dice	Nom- bre	%	In- dice
1. Mama Yemo	3	12,5	—	3	12,5	1,49	2	8	—
2. Mwepu	5	21	—	2	8	—	5	21	—
3. Mobutu ouest	—	—	—	6	21,5	2,55	10	36	—
4. Mobutu est	2	6,5	—	1	3	—	15	50	1,33
5. Kasai nord	7	22	—	5	15,5	1,86	6	19	—
6. Kasai sud	6	12	—	8	15,5	1,87	14	27,5	—
7. Sendwe nord	1	3,5	—	2	7	—	13	45	—
8. Sendwe sud	8	23,5	1,10	—	—	—	23	67,5	1,81
9. Moero	17	26,5	1,24	3	4,5	—	41	63	1,68
10. Lomami nord	4	19	—	1	5	—	6	28,5	—
11. Lomami sud	21	56,5	2,68	2	5,5	—	9	24,5	—
12. Lumumba	9	56,5	2,65	—	—	—	2	12,5	—
C.B.D.	83	21,5	—	33	8	—	146	37,5	—

principale différence est la sous-représentation de l'alimentation compensée par un gonflement excessif de l'habillement. Bien que d'un niveau relativement faible, le standing et le modernisme des magasins est cependant supérieur à la moyenne du C.B.D. (26). Cette amélioration de la qualité est particulièrement nette dans le cas des magasins d'habillement et d'alimentation (27). Le C.B.D.-Nord est incontestablement le *centre du commerce d'affaires* de la ville et, à ce titre, est réservé à la population la plus riche, à la population européenne et à la population ayant pu adopter un mode de vie européen.

Le C.B.D.-Sud comprend près de 40 % des magasins du centre des affaires de Lubumbashi. Plus de 85 % de ceux-ci sont des commerces d'alimentation et surtout d'habillement dont la caractéristique commune est la *médiocrité de la qualité*. Ce commerce, fréquenté par la clientèle

(26) Il est à noter que les mesures de zaïrianisation du commerce (attribution autoritaire des magasins à certains nationaux zaïrois) sont partiellement responsables de la dégradation de l'équipement commercial.

(27) Parmi les commerces polyvalents, les 3 magasins en libre-service se situent dans le C.B.D.-Nord, tandis que les commerces généraux sont implantés dans le C.B.D.-Sud.

de spécialisation des rues du C.B.D. de Lubumbashi.

Equipement			Luxe-Loisirs-Culture			Services			Nombre d'établissements commerciaux
Nom- bre	%	In- dice	Nom- bre	%	In- dice	Nom- bre	%	In- dice	
9	37,5	2,53	—	—	—	7	29,5	3,14	24
5	21	1,40	3	12,5	1,40	4	16,5	1,80	24
3	10,5	—	2	7	—	7	25	2,68	28
5	17	1,13	4	13,5	1,50	3	10	1,07	30
9	28	1,90	4	12,5	1,40	1	3	—	32
9	17,5	1,19	12	23,5	2,64	2	4	—	51
2	7	—	3	10	1,16	8	27,5	2,97	29
—	—	—	2	6	—	1	3	—	34
2	3	—	2	3	—	—	—	—	65
7	33	2,25	2	9,5	1,07	1	5	—	21
4	11	—	—	—	—	1	2,5	—	37
3	19	1,28	1	6	—	1	6	—	16
58	15	—	35	9	—	36	9	—	391

TABLEAU IV. — Comparaison entre les parties nord et sud du C.B.D. de Lubumbashi.

	C.B.D.-Nord		C.B.D.-Sud		Total	
	N.A.*	%	N.A.	%	N.A.	%
Alimentation	28	11,5	55	36	83	21,5
Horeca	28	11,5	5	3	33	8
Habillement	71	30	75	50	146	37,5
Equipement	49	20,5	9	6	58	15
Luxe - Loisirs - Culture	30	12,5	5	3	35	9
Services	33	14	3	2	36	9
TOTAL	239	100	152	100	391	100

\* N.A. = nombres absolus de commerces.

africaine la moins pauvre, constitue en quelque sorte un *niveau intermédiaire* entre le commerce traditionnel des marchés et le commerce d'affaires de type occidental.

\*  
\* \*

En résumé, le centre des affaires de Lubumbashi (ville de 500 000 habitants) présente plusieurs caractéristiques importantes que moyennant certaines précautions et adaptations on pourrait étendre aux C.B.D. des autres grandes villes d'Afrique tropicale.

1. Une *faible densité commerciale*. Les indices d'affaires ainsi que les densités de magasins par hectare sont en moyenne trois fois inférieurs à ceux observés en Belgique (28).
2. Une structure et un volume du commerce assez proches des valeurs observées dans les *petites villes belges d'une dizaine de milliers d'habitants*.
3. Une *opposition flagrante* entre un petit nombre de consommateurs riches et une importante clientèle très pauvre. Cette opposition se marque spatialement par la *subdivision du centre des affaires* en un C.B.D.-Nord de type européen et un C.B.D.-Sud établissant une transition entre le commerce traditionnel et le commerce d'affaires.
4. Un important développement des *circuits commerciaux traditionnels* (microcommerce et marchés).
5. Une grande *polyvalence* de nombreux établissements commerciaux et en particulier des magasins d'alimentation et d'habillement.
6. Une *faible qualité* de l'ensemble de l'équipement commercial du C.B.D. et surtout du C.B.D.-Sud.
7. Une structure commerciale marquée par un *commerce d'habillement pléthorique*. De ce fait, cette catégorie ne peut être considérée comme caractéristique des centres commerciaux évolués. A l'opposé, les *services* que l'on classe habituellement parmi les commerces à fréquentation régulière sont en milieu africain beaucoup plus spécifiques des centres commerciaux évolués. Leur rôle dans la structure commerciale est semblable à celui des magasins d'équipement et de luxe-loisirs-culture.
8. Une *spécialisation importante* des diverses rues et des secteurs du C.B.D.

---

(28) Environ 10 commerces par hectare à Lubumbashi pour 30 au centre de Liège.



## BIBLIOGRAPHIE

- [1] BEAUJEU-GARNIER J. — *Méthode d'étude pour le centre des villes*, dans *Ann. de Géogr.*, n° 406, 1965, pp. 695-707.
- [2] BEAUJEU-GARNIER J. et DELOBEZ A. — *Géographie du commerce*, Paris, 1977.
- [3] BERRY B.J.L. — *Geography of market centres and retail distribution*, New Jersey, 1967.
- [4] BERRY B.J.L. et HORTON F. — *Geographic perspectives on urban systems*, New Jersey, 1970.
- [5] BOHNERT J.E. et MATTINGLY P.F. — *Delimitation of the C.B.D. through time*, dans *Econ. Geogr.* n° 40, 1964, pp. 337-347.
- [6] CAROL H. — *The hierarchy of central functions within the city. Principles developed in a study of Zurich*, dans *Lund Studies in Geogr.*, n° 24, 1962, pp. 555-576.
- [7] CARTER H. — *The study of urban geography*, London, 1973.
- [8] CARTER H. et ROWLEY G. — *The morphology of the central business district of Cardiff*, dans *Inst. of British Geogr.*, n° 38, 1966, pp. 119-134.
- [9] CHAPÉLIER A. — *Elisabethville. Essai de géographie urbaine*, Bruxelles, 1957.
- [10] DAVIES D.H. — *Boundary study as a tool in CBD analysis : An interpretation of certain aspects of the boundary of Cape Town's Central Business District*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 35, 1959, pp. 322-345.
- [11] DAVIES D.H. — *The hard core of Cape Town's Central Business District : An attempt at delimitation*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 36, 1960, pp. 53-69.
- [12] DAVIES R.J. et RAJAH D.S. — *The Durban C.B.D. : Boundary delimitation and racial dualism*, dans *South African geogr. Journal*, n° 47, 1965, pp. 45-58.
- [13] DE BLIJ H.J. — *The functional structure and central business district of Lourenço Marques, Mocambique*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 38, 1962, pp. 56-77.
- [14] DE BLIJ H.J. — *Dar es Salaam*, Northwestern University Press, 1963.
- [15] DIAMOND D.R. — *The Central Business District of Glasgow*, dans *Lund Studies in Geogr.*, n° 24, 1962, pp. 525-534.
- [16] D'YDEWALLE C. — *L'Union Minière du Haut Katanga. De l'âge colonial à l'indépendance*, Paris, 1960.
- [17] HARTMAN G.W. — *Central Business District, a study in urban geography*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 26, 1950, pp. 237-244.
- [18] HAUTAMÄKI L. et SIIRILÄ S. — *Delimiting the C.B.D. in Finland*, dans *Fennia*, n° 99-4, 1969, pp. 1-40.
- [19] HERBERT D. — *Urban Geography. A social perspective*, Plymouth, 1972.
- [20] HORWOOD E.M. et BOYCE R.R. — *Studies of the Central Business District and urban freeway development*, Seattle, 1959.
- [21] KAKESE K.B. — *Délimitation et structure du C.B.D. de Lubumbashi*, Mémoire de licence, Lubumbashi, 1976 (inédit).
- [22] MABOGUNJE A.L. — *Growth and organization of urban and suburban space. The morphology of cities in Black Africa*, dans *Croissance urbaine en Afrique Noire et à Madagascar*, C.N.R.S., Paris, 1972, pp. 149-156.
- [23] MAJID R. — *The C.B.D. of Dacca : Delimitation and internal structures*, dans *Oriental Geogr.*, n° 14-1, 1970, pp. 44-63.
- [24] MÉRENNE-SCHOUMAKER B. — *Le commerce de détail à Namur*, dans *Namur 1980*, Rapport d'activité, 1968-1969, pp. 107-170.
- [25] MURPHY R.E. — *The central business district*, Chicago, 1972.
- [26] MURPHY R.E. et VANCE J.E. — *Delimiting the C.B.D.*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 30, 1954, pp. 189-222.
- [27] MURPHY R.E. et VANCE J.E. — *A comparative study of nine central business districts*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 30, 1954, pp. 301-336.
- [28] MURPHY R.E., VANCE J.E. et EPSTEIN B.J. — *Internal structures of the C.B.D.*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 31, 1955, pp. 24-40.
- [29] ROUCLOUX J.C. — *Le rayonnement, la structure et la localisation du commerce de détail à Soignies et à Braine-le-Comte*, dans *Bull. Soc. belge d'Etudes géogr.*, XXXV, 1966, pp. 101-155.

- [30] ROUCLoux J.C. — *L'évolution récente du commerce de détail de deux villes hennuyères: Soignies et Braine-le-Comte*, dans *Bull. Soc. géogr. Liège*, n° 6, 1970, pp. 43-70.
- [31] SCOTT P. — *The Australian C.B.D.*, dans *Econ. Geogr.*, vol. 35, 1959, pp. 290-314.
- [32] SECK A. — *Dakar, Métropole Ouest-Africaine*, I.F.A.N., n° 85, 1970.
- [33] SPORCK J.A. — *Etudes de la localisation du commerce de détail (aspects méthodologiques)*, dans *Bull. Soc. belge d'Etudes géogr.*, XXXIII, 1964, pp. 53-106.
- [34] SPORCK J.A. — *Le commerce de détail à Liège aujourd'hui et demain. Implantation, structure et qualité*, dans *Habiter*, n° 36, 1966, pp. 20-37.
- [35] SPORCK J.A., PIAVAUX C.M. et SPORCK-PELLETIER S. — *Une activité en mutation. Le commerce de détail. Son évolution dans les cantons urbains de Chênée et de Fléron (1964-1971)*, dans *Trav. géogr. de Liège*, n° 162, 1974.
- [36] SPORCK J.A., MALEVEZ N. et SPORCK-PELLETIER S. — *Le commerce de détail à Liège-ville. Evolution quantitative et qualitative (1964-1973)*, dans *Bull. Soc. géogr. Liège*, n° 11, 1975, pp. 5-88.
- [37] VENNETIER P. — *Pointe Noire et la façade maritime du Congo-Brazzaville*, Paris, 1968.
- [38] VENNETIER P. — *Les villes d'Afrique tropicale*, Paris, 1976.
- [39] YOUNG B.S. — *Aspects of the Central Business District of Port Elisabeth, Cape Province*, dans *South African Journal for Social Research*, n° 12, 1961, pp. 27-48.
- [40] DAVIES R.J. — *The Durban C.B.D.*, Communication au 20<sup>e</sup> Congrès international de Géographie, Londres, 1964.
- [41] KANKU-KOLELA J. — *Les structures commerciales de Lubumbashi de 1910 à 1969*, Mémoire de licence, Lubumbashi, 1970 (inédit).
- [42] RUTAGARAMA L. — *Le commerce de détail à Lubumbashi*, Mémoire de licence, Lubumbashi, 1967 (inédit).
-