

February 2025

# Une urbanisation excluante

## L'inégalité croissante du logement à Kinshasa



Paula Sevilla Núñez  
Raquel Jesse

**iiied** International Institute  
for Environment  
and Development

**PATHFINDERS**  
FOR PEACEFUL, JUST AND INCLUSIVE SOCIETIES  
HOSTED BY THE NYU CENTER ON INTERNATIONAL COOPERATION

## À propos des autrices

**Paula Sevilla Núñez** est chercheuse en justice du logement à l'International Institute for Environment and Development (IIED). Son travail porte sur la lutte contre les inégalités en matière de logement grâce à des politiques urbaines inclusives et des partenariats multipartites. Elle promeut également une action multilatérale plus efficace en soutien aux groupes locaux et communautaires œuvrant pour le développement durable. Elle est membre du secrétariat du Hub for Housing Justice, une initiative collaborative réunissant des organisations de la société civile et des institutions de recherche, visant à transformer les systèmes de logement en favorisant des futurs du logement antidiscriminatoires, radicalement démocratiques, durables et bienveillants.

Avant de rejoindre l'IIED, Paula était chargée de programme au Center on International Cooperation (CIC) de New York University (NYU). Elle a également collaboré avec de nombreuses organisations actives dans la consolidation de la paix et le développement international, travaillant sur les questions d'inégalité, de politique urbaine, de résolution des conflits et d'inclusion des jeunes. Originnaire d'Espagne et ayant grandi au Costa Rica, Paula est titulaire d'une double licence en relations internationales et politiques

publiques de NYU, ainsi que d'un Master en urbanisme de la Robert F. Wagner School of Public Service de NYU.

**Raquel Jesse** est chargée de programme à CIC, où elle travaille sur l'inégalité et l'exclusion, dans le cadre de l'initiative Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies. Avec près de dix ans d'expérience en recherche et politiques liées à l'inégalité, au sein de nombreuses organisations de la société civile, y compris des syndicats et des centres de recherche, Raquel s'attache à promouvoir des politiques socio-économiques qui privilégient les intérêts des populations ouvrières et à faibles revenus. Notamment, avant de rejoindre NYU, elle a dirigé le UK Race Class Narrative Project, une initiative novatrice en communication stratégique visant à contrer la polarisation et la désinformation en unifiant et en autonomisant des communautés ouvrières diverses grâce à une approche ascendante et narrative. Auparavant, elle a travaillé plus de cinq ans dans le secteur de l'hôtellerie et des services, acquérant une connaissance directe des défis rencontrés par les travailleurs de secteurs précaires.

## Remerciements

Les autrices tiennent à exprimer leur profonde gratitude à l'équipe d'Ebuteli pour leur soutien, leurs retours et leurs conseils, en particulier au professeur Albert Jolino Malukisa, à Jacques Mukena et à Fred Bauma. Elles remercient également toutes les personnes qui ont partagé des perspectives précieuses sur la RDC et Kinshasa, notamment Mme la DGA Pascaline Zamuda Mukanda, Joel Kyana, Nicolas Basabose, Claude Albert Ngomsi, Paul Kimbolo, le professeur Guy Aundu Matsanza, Bienvenu Matumo, Trésor Mbuma Lunguma, ainsi que l'ensemble des participantes et participants à la table ronde de juillet 2024 à Kinshasa.

Les autrices sont également reconnaissantes envers les équipes du CIC de NYU et de l'IIED pour leur travail de relecture et de révision : Fernando Marani, Joshua Walker, Symphony Chau, Alexandre Frediani et Camila Cociña.

Cette publication a été rendue possible grâce au soutien du programme Atlantic Fellows for Social and Economic Equity, administré par l'International Inequalities Institute de la London School of Economics and Political Science.

## À propos des Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies

Pathfinders est une plateforme d'action multiacteurs dirigée par des États membres et des partenaires de différentes régions du monde. Elle œuvre à la promotion de sociétés plus pacifiques, justes et inclusives, à travers l'Objectif de développement durable 16 et ses liens avec l'ensemble de l'Agenda 2030 et au-delà (SDG16+). Créée en 2016 par le Brésil, la Suisse et la Sierra Leone, l'initiative réunit aujourd'hui 46 gouvernements, collabore avec plus de 100 partenaires issus de la société civile, d'organisations régionales et internationales, ainsi que des Nations Unies, et est hébergée par le Center on International Cooperation (CIC) de New York University (NYU).

Le travail des Pathfinders s'articule autour de trois Grands Défis : Justice pour toutes et tous, Réduire de moitié la violence dans le monde, et Inégalités et exclusion.

Le Grand Défi sur les inégalités et l'exclusion vise à identifier des solutions concrètes et politiquement réalisables pour lutter contre les inégalités, les exclusions et les divisions aux niveaux national et international, et à plaider en faveur de la réalisation des objectifs de l'Agenda 2030 pour des sociétés plus équitables et inclusives.

## À propos de l'IIED

L'International Institute for Environment and Development (IIED) est une organisation internationale de recherche et de politique publique qui œuvre, en partenariat avec d'autres acteurs à travers le monde, pour un monde plus équitable et plus durable. Nous prenons position: en remettant en question les systèmes et structures qui perpétuent les injustices économiques, sociales et environnementales, tout en reconnaissant notre propre rôle dans ces dynamiques. Nous faisons entendre notre voix : en dénonçant les principaux obstacles au progrès pour les communautés, et en œuvrant à amplifier les voix, redistribuer le pouvoir et renforcer les droits. Nous innovons : en développant, coproduisant et soutenant des idées fondées sur des données probantes pour faire avancer la transformation vers un monde florissant pour toutes et tous. Nous collaborons : en tissant des liens aux niveaux local, national et international afin de soutenir des partenaires variés dans la lutte contre les crises du climat, de la nature et des inégalités, pour que les populations et la planète puissent prospérer.

## À propos de cette publication

© New York University Center on International Cooperation, 2025. Tous droits réservés.

Paula Sevilla et Raquel Jesse, « Une urbanisation excluante : L'inégalité croissante du logement à Kinshasa », New York University Center on International Cooperation, février 2025, disponible sur [www.sdg16.plus](http://www.sdg16.plus).



# Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>6</b>
<b>1. Brève histoire du développement urbain de Kinshasa</b>	<b>8</b>
<b>2. Les inégalités en matière de logement au cœur du développement urbain de Kinshasa</b>	<b>16</b>
<b>3. L'immobilier résidentiel comme passerelle : Vers l'équité, la justice et l'opportunité</b>	<b>29</b>
<b>Conclusion</b>	<b>43</b>
<b>Notes de fin d'ouvrage</b>	<b>44</b>

# Introduction

## Pourquoi le logement est-il important ?

La République démocratique du Congo (RDC) a la troisième plus grande population urbaine de l'Afrique subsaharienne, avec un taux d'urbanisation de 42 % qui devrait atteindre 60 % d'ici 2050. Kinshasa, la capitale, devrait devenir la plus grande mégapole d'Afrique d'ici 2030.<sup>1</sup> Couvrant une superficie de 9 965 km—presque 100 fois la taille de Paris<sup>2</sup>— Kinshasa est déjà plus peuplée que la moitié de toutes les villes africaines et abrite 17 millions de personnes.<sup>3</sup> La population devrait atteindre 30 millions de personnes d'ici 2030, et certains calculent que la ville accueille de nouveaux résidents au rythme vertigineux de 61 personnes par heure.<sup>4</sup> Cette croissance démographique en évolution rapide constituerait un défi de taille pour n'importe quelle ville de n'importe quel pays.

Kinshasa n'est pas seule. D'ici 2030, cinq milliards de personnes vivront dans des villes,<sup>5</sup> dont la plupart dans des villes d'Asie et d'Afrique. Toutefois, la croissance de bon nombre de ces villes au cours des dernières décennies n'a pas nécessairement donné les résultats positifs historiquement associés à l'urbanisation. De faibles opportunités économiques, combinées à des infrastructures inadéquates, un manque de services de base et d'assainissement—y compris, mais sans s'y limiter, de logements formels—et des systèmes complexes de gestion foncière empêchent les villes de générer une prospérité partagée et les enferment dans des cycles de disparités et d'exclusion.<sup>6</sup>

À une époque d'urbanisation marquée par les inégalités, les politiques en matière de logement peuvent soit favoriser un développement équitable et durable, soit perpétuer un cycle d'exclusion néfaste.<sup>7</sup> L'amélioration de l'accès à un logement adéquat pour les habitants des quartiers informels, par exemple, permettrait de sauver plus de vies par rapport à la guérison du paludisme, de ramener 16 % des jeunes sur les bancs de l'école et d'augmenter la croissance économique de 10,5 % au niveau mondial.<sup>8</sup> À cinq ans de la date butoir de 2030 pour les Objectifs de développement durable (ODD)—y compris l'objectif de « garantir l'accès de tous à un logement adéquat, sûr et abordable et aux services de base, et rénover les bidonvilles »—la crise du secteur de l'immobilier résidentiel demeure désastreuse.<sup>9</sup> En 2022, 1,12 milliard de personnes vivaient dans des quartiers informels, soit une augmentation de 130 millions de personnes depuis 2015. Au-delà des bidonvilles, la crise mondiale en matière de logement touche une population encore plus importante, avec 2,8 milliards de personnes confrontées à une forme ou une autre d'inadéquation du logement.<sup>10</sup> Cependant, l'immobilier résidentiel est considéré comme un investissement rentable à mesure que l'accumulation de richesses augmente.<sup>11</sup> Dans de nombreuses villes, l'environnement bâti est une manifestation physique du conflit entre la responsabilité des acteurs politiques de faire respecter les droits de l'homme des habitants et le désir de générer et de protéger la richesse pour une poignée de privilégiés.

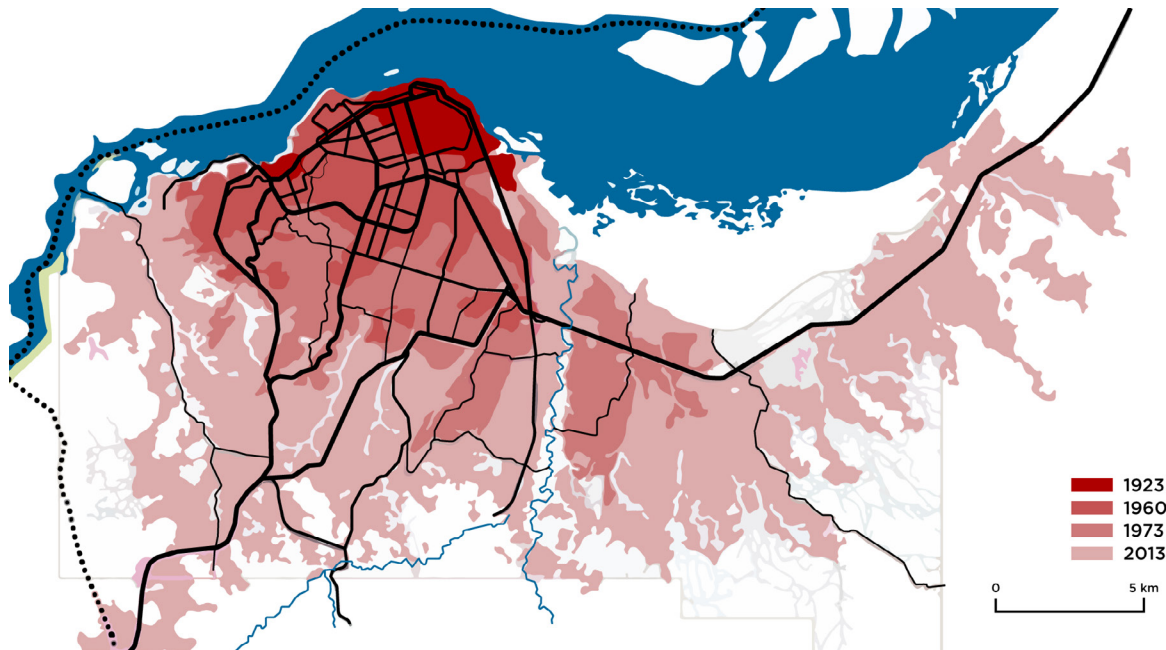
Avec plus de 1 000 types de minéraux et de métaux précieux présents dans tout le pays et 80 millions d'hectares de terres arables,<sup>12</sup> la RDC a le potentiel de favoriser le développement des populations vivant à l'intérieur de ses frontières et sur l'ensemble du continent. Cependant, l'héritage des modèles économiques et politiques coloniaux, suivi d'une série de régimes autoritaires et de la forte influence des entreprises étrangères, a laissé très peu de cette richesse au profit d'une population estimée à 105 millions de personnes.<sup>13</sup> Cette contradiction entre une grande richesse et une extrême précarité est clairement visible dans les zones urbaines du pays.

Les villes de la RDC, en particulier la capitale, Kinshasa, souffrent du phénomène d'« urbanisation sans croissance », caractéristique de nombreuses sociétés en voie d'urbanisation aujourd'hui.<sup>14</sup> L'insécurité dans les zones rurales, alimentée par la violence, les conflits, les catastrophes climatiques et l'insuffisance des services, pousse les gens à s'installer dans les villes, plutôt que l'existence d'opportunités économiques. La croissance rapide de la population dans les zones urbaines submerge des infrastructures déjà mises à rude épreuve, laissant de nombreuses personnes sans accès aux services essentiels. Les faibles revenus de la majorité et le manque d'options de logement abordables laissent la majorité de la population exclue des systèmes formels de logement et de fourniture de services. On estime que 75 % de la population urbaine de la RDC vit dans des établissements informels, soit 15 points de pourcentage de plus que la moyenne de l'Afrique subsaharienne.<sup>15</sup>

Il est particulièrement important de prêter attention à la dynamique de Kinshasa, non seulement en raison de sa taille et de son taux de croissance, mais aussi en raison de **l'interaction des inégalités économiques, de la mainmise de l'État et de la dynamique asymétrique du pouvoir sur l'immobilier résidentiel et l'urbanisation, qui reflète non seulement les tendances locales, mais aussi les tendances nationales et internationales en matière d'inégalité, de financiarisation de l'environnement bâti et de lutte pour le droit au logement.** Bien que ces dynamiques se produisent dans le monde entier, la plupart des publications continuent à se concentrer sur le Nord global ou, si elles se trouvent dans la majorité globale, principalement dans des contextes anglophones. L'histoire de Kinshasa et l'héritage des lois coloniales et ségrégationnistes continuent de façonner les inégalités urbaines aujourd'hui, impactant la vie quotidienne des gens, comme l'explore le premier chapitre de ce rapport, « Une brève histoire du développement urbain de Kinshasa ». Dans le chapitre 2, « Les inégalités en matière de logement au cœur du développement urbain de Kinshasa », les auteurs explorent la manière dont les inégalités économiques sont au cœur de la crise du secteur de l'immobilier résidentiel, révélant les incitations qui façonnent les politiques urbaines, et soulignant que le logement ne peut être dissocié de son contexte historique, ni des liens entre l'extraction des ressources mondiales, la gouvernance et les inégalités locales.

Il sera de plus en plus difficile de fournir un logement adéquat, que ce soit à Kinshasa, à Jakarta ou à São Paulo, si l'on ne s'attaque pas aux dynamiques de pouvoir enracinées qui déterminent qui compte, qui a sa place et quels intérêts sont servis. C'est pourquoi le chapitre 3, « L'immobilier résidentiel comme passerelle : Vers l'équité, la justice et l'opportunité », examine le concept de justice en matière de logement, en soulignant que le logement est avant tout un droit humain fondamental—et non une aspiration, un privilège ou un outil d'accumulation de richesses. Ce document soutient donc que **l'avenir de l'urbanisation et du logement réside dans la compréhension de l'immobilier résidentiel comme une question de gouvernance et de justice.** Le développement de formes plus inclusives de fourniture de logements, qui reconnaissent et renforcent les actions locales, et la conduite de réformes fondées sur le droit au logement—plutôt que sur sa rentabilité—sont essentiels pour réorienter les villes et en faire des espaces équitables et inclusifs pour tous.

# 1 Brève histoire du développement urbain de Kinshasa



Carte historique produite pour le plan directeur stratégique de l'aire métropolitaine de Kinshasa.<sup>16</sup>



L'histoire de Kinshasa reflète l'héritage complexe de l'exploitation coloniale, des luttes post-indépendance, des crises économiques et des défis permanents en matière de développement urbain. D'une ville coloniale ségréguée à une métropole tentaculaire et non planifiée, Kinshasa a été façonnée par les bouleversements économiques et politiques de chaque époque. Le taux frappant de croissance de la population depuis l'indépendance a rendu difficile le suivi de la demande croissante de logements et de services de base. Cette situation a été exacerbée par l'affaiblissement des institutions et les troubles économiques et politiques qui ont marqué l'histoire moderne du pays. Néanmoins, Kinshasa reste le siège du pouvoir politique et économique du pays, reflétant les inégalités criantes qui façonnent la société congolaise.

Avant la colonisation européenne, la région aujourd'hui connue sous le nom de RDC abritait de nombreux royaumes, dont ceux de Kongo et de Luba. L'empire Kongo, fondé au XIV<sup>e</sup> siècle, était un centre majeur de commerce et de gouvernance dans l'ouest qui prospérait grâce au commerce local et à longue distance de marchandises telles que le fer, l'ivoire et le cuivre, favorisant la croissance politique et économique bien avant le contact avec les Européens à la fin du XV<sup>e</sup> siècle. La région qui constitue aujourd'hui Kinshasa abritait à l'origine deux villages, Nshasa et Kintamo, et servait d'espace d'échange entre les pêcheurs et les commerçants. En 1881, un soldat gallois-américain, administrateur colonial et homme politique, Henry Morton Stanley, a pris le contrôle de la région et l'a baptisée Léopoldville en l'honneur de son financier, le roi Léopold II de Belgique.<sup>17</sup>

## 1.1 Ségrégation précoce et division urbaine

Ce qui allait devenir la RDC a subi un régime colonial brutal. D'abord à la fin du dix-neuvième siècle en tant qu'« État libre du Congo », propriété privée du roi Léopold II de Belgique, puis sous la domination belge entre 1908 et 1960. **Cette période a été marquée par l'extraction des ressources, l'exploitation sévère de la population et des violations massives des droits de l'homme, avec environ 10 millions de personnes tuées**, ce qui a entraîné un déclin de la population de près de deux tiers en 1924.<sup>18</sup> Les richesses massives extraites des grandes réserves de caoutchouc et d'ivoire de la région ont eu un coût humain énorme, avec le travail forcé, la torture et les massacres de masse. La puissance coloniale a également pratiqué la tactique du « diviser pour régner », qui a exacerbé des dissensions profondément ancrées entre les communautés et les groupes ethniques, et ces tensions ont persisté même après l'indépendance.<sup>19</sup> L'instauration officielle du régime belge a donné lieu à certaines réformes, mais des pratiques oppressives ont perduré, telles que le travail forcé, la ségrégation raciale stricte et l'extraction des ressources.

Poursuivant le régime du roi Léopold II, l'État belge a privé les Congolais de droits légaux, d'éducation au-delà de l'alphabétisation de base et d'opportunités économiques. Les Congolais n'avaient pas le droit de participer à la vie politique, toute l'autorité étant détenue par l'élite blanche qui monopolisait le pouvoir économique et politique tout en exploitant leur main-d'œuvre.<sup>20</sup> Ces politiques ont laissé la plupart des Congolais économiquement marginalisés, sans droits légaux ni capacité à participer à la vie civique. La stratification de la société reflétée par ces politiques a également façonné le développement des villes de la colonie. Kinshasa, alors connue sous le nom de « Léopoldville », s'est développée comme une ville double, séparée par la race. Les quartiers européens étaient séparés des « cités indigènes », destinées aux travailleurs africains venus travailler dans la ville, avec des déplacements contrôlés et une expansion urbaine limitée.

Dans les années 1940, les autorités coloniales ont construit des lotissements en dehors des quartiers européens, tels que Kasa Vubu et Ngiri Ngiri. Ces quartiers sont réservés aux « évolués », un terme raciste utilisé pour désigner les communautés autochtones qui ont adopté les coutumes européennes et sont donc considérées comme supérieures. Le Parlement belge prenait des décisions législatives qui affectaient tous les aspects de la vie urbaine, au mépris total de ses électeurs. Dans la dernière décennie avant l'indépendance, quelques efforts ont été faits pour construire des logements pour les habitants de Kinshasa, notamment pour répondre aux préoccupations sanitaires.<sup>21</sup> L'Office des Cités Indigènes— plus tard appelé Office des Cités Africaines, ou OCA,—a été créé en 1949 pour développer, construire et fournir des projets de logement à grande échelle pour les ménages à faible revenu, totalisant environ 35 600 unités en 1959.<sup>22</sup> Entre-temps, de nombreuses entreprises ont construit des lotissements pour leurs propres travailleurs.

## 1.2 L'urbanisation post-indépendance et l'expansion anarchique

Les années qui ont précédé l'indépendance ont été marquées par la frustration et le mécontentement, avec des grèves de travailleurs africains et des mutineries contre la Force Publique. En même temps, la décimation de la paysannerie et du mode de vie agricole traditionnel a poussé de nombreuses personnes vers les villes.<sup>23</sup> Les soulèvements urbains massifs de 1959 ont souligné le déclin de l'emprise de la Belgique sur les classes ouvrières et, le 30 juin 1960, le gouvernement belge a été contraint de concéder l'indépendance. Il privatise toutefois l'Union minière du Haut-Katanga, la société d'exploitation du cuivre, qui constitue le cœur de l'économie, et conserve le contrôle de ses forces de sécurité. Garder le contrôle de la RDC était d'une importance stratégique pendant la guerre froide car c'était le premier fournisseur d'uranium des États-Unis pour la bombe atomique.<sup>24</sup> L'assassinat du Premier ministre Patrice Lumumba, le premier dirigeant démocratiquement élu, a été suivi par des conflits civils de 1961 à 1967 qui ont coûté la vie à plus de milliers de Congolais.<sup>25</sup>

L'indépendance a mis fin à de nombreuses restrictions sur les mouvements de population, ce qui a contribué à l'urbanisation rapide de Kinshasa. Au cours des six premières années qui ont suivi l'indépendance, la population a doublé, passant de 400 000 à 800 000 habitants. Cependant, le manque d'infrastructures pour faire face à cette augmentation soudaine de la population a conduit à des implantations anarchiques sur des terrains libres, y compris sur les flancs des collines.

En 1965, Joseph-Désiré Mobutu (plus tard Mobutu Sese Seko) s'est emparé du pouvoir et a passé les 32 années suivantes à piller le pays en tant que dirigeant du Zaïre, avec le soutien de ses alliés occidentaux.

Le règne de Mobutu s'est caractérisé par une centralisation accrue du pouvoir, l'affaiblissement des institutions et la perte des ressources de l'État au profit de la corruption et des détournements de fonds. Mobutu a mis en place le programme de « zaïrianisation », qui visait à nationaliser les entreprises (y compris les mines de cuivre du Katanga) et à lancer des projets de construction à grande échelle. Au cours des trois décennies de son règne, l'administration a construit les échangeurs de Limete et de Kinkole, les routes comme le boulevard Lumumba, ainsi que divers monuments et bâtiments publics qui façonnent encore aujourd'hui le paysage urbain de Kinshasa. En 1965, les plans de Mobutu prévoyaient également la construction de logements résidentiels, avec la transformation de l'OCA en Office Nationale de Logement (ONL) pour poursuivre la construction et la fourniture de logements. La Caisse nationale d'épargne et des crédits mobiliers (CNECI) a été conçue pour fournir des prêts au logement.<sup>26</sup> Des centaines de logements ont été construits dans le cadre de nombreux projets, notamment la Cité Salongo (800 unités), la Cité Mama Mobutu (674 unités) ou la Cité Verte (442 unités), mais leur taille était limitée et ils étaient presque toujours réservés à l'élite de la ville.<sup>27</sup>

En 1966, la loi Bakajika a été introduite, déclarant que toutes les terres appartenaient à l'État et les plaçant sous la gestion du département des affaires foncières. Le premier plan régional d'aménagement du territoire a été publié en 1967, dans le but de gérer l'accélération de l'urbanisation. Pendant cette période, les établissements informels ont continué à se développer et les pratiques rurales—agriculture, utilisation coutumière des terres et bâtiments de faible hauteur—sont devenues courantes dans l'empreinte urbaine croissante de Kinshasa.

Entre 1970 et 1997, sous la dictature de Mobutu, la dette publique extérieure du Zaïre a explosé, passant d'environ 5 % du produit intérieur brut (PIB) à 150 %. Pendant cette période, les prêts du Fonds monétaire international (FMI), de la Banque mondiale et des gouvernements occidentaux ont servi à soutenir Mobutu en tant qu'allié de la guerre froide.<sup>28</sup> Mobutu est resté au pouvoir jusqu'à la fin de la première guerre du Congo en 1997, lorsqu'il a été renversé par Laurent-Désiré Kabila.

Dans les années 1970, Kinshasa a beaucoup souffert de la crise mondiale du pétrole, en raison de l'augmentation des coûts du carburant, des transports et de l'industrie.

**Au cours de cette période, la ville a perdu plus de la moitié de ses emplois industriels, les infrastructures se sont détériorées,<sup>29</sup> le chômage a augmenté et le nombre d'entreprises de construction a diminué**, ce qui a encore limité la capacité de la ville à fournir des logements et des emplois adéquats. La diminution des ressources de l'État a entraîné l'arrêt des travaux de développement du logement de l'ONL et de la CNECI en 1985, ce qui a encore aggravé le déficit de logements.

La guerre du Congo de 1996-97 a conduit à la chute de Mobutu et aux années de violence et d'instabilité qui ont suivi et qui ont été dévastatrices pour Kinshasa. Le conflit a déplacé les communautés rurales qui ont cherché refuge dans les centres urbains. Une fois de plus, ces déplacements n'ont pas été accompagnés d'investissements correspondants dans le logement ou les infrastructures, laissant la ville sans préparation pour répondre à l'augmentation de la demande. Le déplacement des communautés rurales a contribué à la « ruralisation » de Kinshasa, avec l'apparition de nouveaux quartiers éloignés du centre-ville, où les terrains étaient moins chers mais dépourvus d'équipements. La construction de logements est restée basique et progressive, et ces quartiers ont souvent souffert de l'érosion car ils ont été construits sur des pentes.

## 1.3 Efforts de revitalisation dans les années 2000

Après la mort du président Laurent Kabila et la succession de son fils, Joseph Kabila, les efforts de revitalisation des infrastructures de Kinshasa ont repris au milieu des années 2000 avec de grands projets de construction visant à améliorer la circulation et à redonner de l'allure à la ville. Pendant la campagne présidentielle de 2006, le président Kabila a annoncé le programme « **Cinq Chantiers** », qui visait à améliorer (1) l'éducation, (2) les soins de santé, (3) les routes, (4) l'électrification, et (5) le logement. Parmi les réalisations notables, on peut citer la réfection de plusieurs grandes artères : Boulevard du 30 Juin, Boulevard Triomphal, et Boulevard Lumumba. Les années 2000 ont également été marquées par une **augmentation des investissements privés, ce qui a conduit à la construction de bâtiments de luxe dans le centre-ville, tels que des immeubles de grande hauteur, des hôtels et des centres commerciaux**. Des projets tels que la Cité du Fleuve—un lotissement de luxe sur le fleuve Congo—et le Congo Trade Center—un gratte-ciel et un centre commercial—ont symbolisé les efforts de la ville pour attirer des développements modernes et haut de gamme. Bien que ces efforts aient apporté des changements visibles au centre-ville de Kinshasa, ils ont eu des résultats mitigés en raison d'un financement limité et de l'exclusion des populations à faible revenu.

Ces dernières années, Kinshasa a été le théâtre d'un large éventail de projets promis qui se sont partiellement ou jamais concrétisés. Par exemple, en 2014, **le Plan d'orientation stratégique de la zone métropolitaine de Kinshasa** (SOSAK—élaboré par le cabinet

d'urbanisme français Groupe Huit, contacté par l'Agence française de développement—a fixé des objectifs ambitieux pour améliorer la connectivité urbaine et contrôler l'expansion non planifiée d'ici 2030. SOSAK a défini une stratégie en huit points axée sur l'expansion du réseau de rues et de transports publics afin d'améliorer l'accès aux zones commerciales et résidentielles émergentes et de relier les quartiers isolés. Pour améliorer le logement, la stratégie propose d'améliorer le réseau de rues et de mettre en place des installations pour améliorer l'accès aux services de base tels que l'eau et le drainage. En outre, SOSAK visait à améliorer les quartiers existants, à aligner les pratiques d'utilisation des sols sur les considérations environnementales et à encourager la création d'espaces récréatifs et culturels dans la capitale.<sup>30</sup> Cependant, les 4,7 milliards USD estimés nécessaires à la mise en œuvre du plan n'ont pas encore été attribués.<sup>31</sup>

Au cours des dernières décennies, l'approche dominante pour remédier à la pénurie de logements a consisté à promouvoir des partenariats à grande échelle avec des promoteurs internationaux ou privés. Cependant, de nombreux projets de logement annoncés avec des promoteurs internationaux et privés n'ont pas abouti. Par exemple, le projet Cité Millenium lancé par le gouvernement national en 2005 promettait 4 100 unités, mais n'en avait livré que 152 en 2015.<sup>32</sup> De même, en 2017, un partenariat a été annoncé entre le gouvernement et l'entreprise américaine Soft, qui promettait de construire 10 000 unités de « logements sociaux », mais là encore, ce projet n'a pas été réalisé.<sup>33</sup>

## 1.4 Politiques récentes en matière de logement social

En 2018, le gouvernement a annoncé la création de trois agences publiques pour faire face à la crise du logement :

1. L'Agence congolaise de promotion immobilière (ACOPRIM), chargée de gérer les logements appartenant à l'État.
2. Le Fonds national de l'habitat (FONHAB), créé pour rassembler les fonds destinés à la construction de logements.
3. Le guichet unique pour la délivrance des permis de construire (GUPEK), créé pour rationaliser le processus de délivrance des permis de construire, réduire la charge bureaucratique et prévenir la fraude.<sup>34</sup>

La mise en œuvre de ces efforts s'est heurtée à de sérieuses difficultés. Le FONHAB n'est devenu opérationnel qu'en mai 2023. En juin 2023, le Président Félix Tshisekedi a exhorté les autorités à soutenir le FONHAB et l'ACOPRIM dans un nouvel élan visant à fournir des

logements abordables aux familles à faibles revenus dans les zones urbaines et rurales,<sup>35</sup> sans grand changement. Alors que le plan stratégique du FONHAB pour 2023 prévoit la construction de 6 071 unités de logement, le financement n'a pas encore été attribué malgré l'obligation annuelle du gouvernement de fournir des fonds.<sup>36</sup>

Les efforts de construction de logements restent largement tributaires de financements extérieurs, en raison notamment du manque de fonds publics alloués au secteur du logement, de la rareté des terrains abordables et du coût élevé de l'importation de matériaux de construction. Il s'agit de bailleurs de fonds tels que les Nations unies (notamment ONU-Habitat, ONU Femmes et UNICEF), de l'aide au développement à l'étranger (notamment de la France et de l'Allemagne), mais surtout de l'investissement du secteur privé, qui s'est historiquement concentré sur les classes supérieures. La tendance à s'appuyer sur l'investissement privé s'est donc largement maintenue. De plus, les financements et services offerts par l'ACOPRIM et le FONHAB sont pour l'instant largement limités aux personnes employées dans le secteur formel et ne s'accompagnent d'aucun programme de soutien aux ménages à faibles revenus sous la forme de subventions au logement ou d'accès au crédit. En conséquence, la majorité des projets immobiliers proposés restent financièrement hors de portée d'une grande partie de la population de Kinshasa, qui travaille principalement dans l'économie informelle et ne gagne pas un salaire décent.

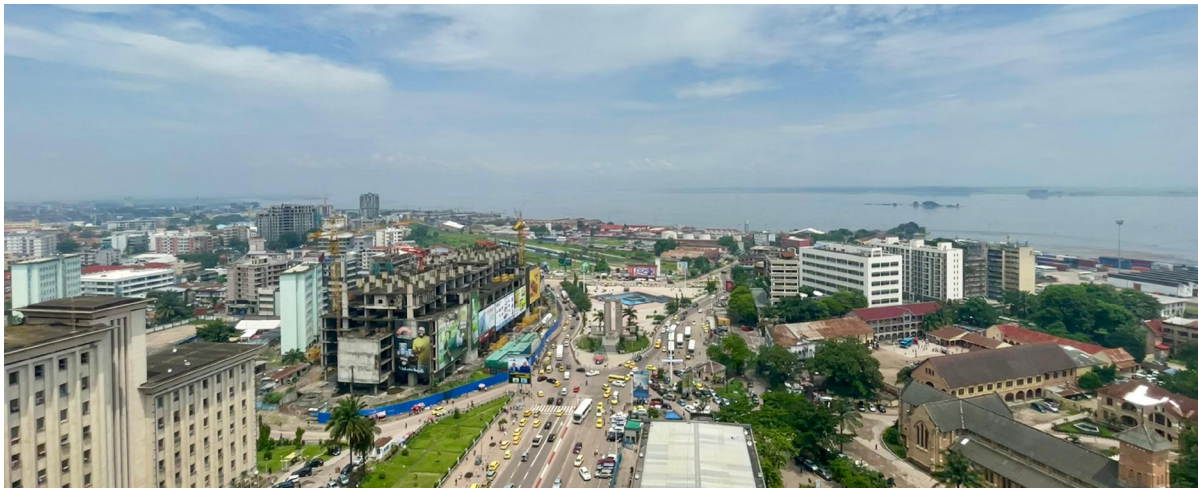
En l'absence de politiques et de programmes efficaces, notamment d'infrastructures adéquates, de planification locale et de logements décents, les habitants ont été poussés à innover, alimentant ainsi la croissance de l'habitat informel et progressif, caractéristique essentielle de l'urbanisation de Kinshasa. Aujourd'hui, on estime que 75 % de la population de la ville réside dans des quartiers informels. Ces quartiers résultent parfois de quartiers anciennement planifiés qui ont été subdivisés à plusieurs reprises et ont vu la construction informelle de nouvelles unités.<sup>37</sup> Ils sont parfois construits sur des terrains vacants à proximité du centre-ville. Néanmoins, il s'agit souvent de zones à haut risque, sujettes aux inondations, où la sécurité d'occupation est faible. Les résidents sont donc exposés à un risque accru d'expulsion et de déplacement et sont de plus en plus vulnérables aux impacts de la crise climatique. Il convient de noter que la RDC se classe au cinquième rang des pays les plus vulnérables au changement climatique en termes de capacité d'adaptation. À Kinshasa, une étude de la Banque mondiale a révélé que les pluies torrentielles ont coûté aux ménages environ 1,2 million USD en raison de la perturbation des transports publics et des dommages causés aux infrastructures. On craint que les précipitations excessives n'aggravent les inondations, l'érosion des sols et les glissements de terrain.<sup>38</sup>

## 1.5 Le défi à venir pour les politiques de logement inclusif à Kinshasa

Le développement urbain de Kinshasa reflète son héritage historique, ses bouleversements politiques et ses défis économiques, aboutissant à une ville marquée par de fortes inégalités et une grande résilience. Depuis ses origines coloniales en tant que ville marquée par la ségrégation raciale jusqu'à son statut actuel de métropole tentaculaire aux prises avec une expansion et une richesse non réglementées, la croissance de Kinshasa a été façonnée par une économie extractive hautement nationale qui a principalement profité à une petite élite politique nationale et à des entreprises étrangères. Ce modèle économique a perpétué des inégalités criantes et a laissé la population dans son ensemble avec un accès limité aux services essentiels et à un logement sûr. Les nombreux efforts de revitalisation et les projets ambitieux n'ont eu qu'un impact limité sur l'offre de logements et leur accessibilité financière, laissant les quartiers informels devenir le principal aménagement du paysage urbain. L'évolution de Kinshasa souligne à la fois le besoin urgent de politiques urbaines inclusives et la résilience de ses habitants.

**Pour relever les défis de la ville, il faudra non seulement des investissements substantiels, mais aussi la volonté politique d'accorder la priorité à une croissance équitable et à la durabilité environnementale, afin que Kinshasa puisse répondre aux besoins de sa population en croissance rapide tout en préservant le dynamisme et l'ingéniosité qui la caractérisent.**

## 2. Les inégalités en matière de logement au cœur du développement urbain de Kinshasa



**Source:** « Vue du quartier de Gombe. Kinshasa, République démocratique du Congo », photo reproduite avec l'autorisation de l'auteur.

**Dans le contexte actuel, ce chapitre explore les dynamiques à l'origine des inégalités en matière de logement, notamment les questions d'accès, les incitations politiques, la dépendance à l'égard des investissements étrangers principalement motivés par le profit, les systèmes complexes de propriété et de réglementation foncières, et les récits dominants concernant l'urbanisation qui semblent ancrer une vision du logement comme une aspiration plutôt qu'un droit.** Cette dynamique n'est pas propre à Kinshasa, mais elle est particulièrement marquée dans la capitale congolaise.

À Kinshasa, la majorité des habitants vivent dans des quartiers informels, tandis que les grands projets de développement continuent de se concentrer sur des projets de luxe



isolés et ponctuels, axés sur les besoins des classes moyennes et supérieures. Ce modèle de développement, axé sur les aspirations d'une minorité riche, risque de contribuer au phénomène de « bunkerisation », où les résidents privilégiés se retirent dans des espaces isolés, déconnectés de la ville dans son ensemble. Ce phénomène s'est déjà imposé dans de nombreuses villes du monde et d'Afrique, comme Lagos ou Johannesburg, où les ressources sont concentrées à l'intérieur de communautés fermées, fournissant des routes, de l'eau et de l'électricité exclusivement aux résidents qui sont suffisamment riches pour payer. Les fonds qui pourraient améliorer les infrastructures pour tous sont au contraire perdus au profit de la privatisation, de la spéculation et même de la corruption, exacerbant les inégalités et creusant le fossé entre les efforts déployés pour conserver ou retrouver la splendeur de « Kinshasa la belle » et la réalité de la plupart des gens qui survivent dans « Kinshasa la poubelle ».<sup>39</sup>

Pour relever ces défis, il ne suffit pas de construire davantage de logements. Il faut au contraire s'attaquer à la fois aux défis techniques et aux obstacles politiques. Pour réaliser des progrès significatifs, il faut une compréhension nuancée de la planification urbaine et des dynamiques politiques et de gouvernance qui façonnent les politiques foncières et de logement à Kinshasa et dans l'ensemble de la RDC.

## 2.1 L'inégalité en RDC

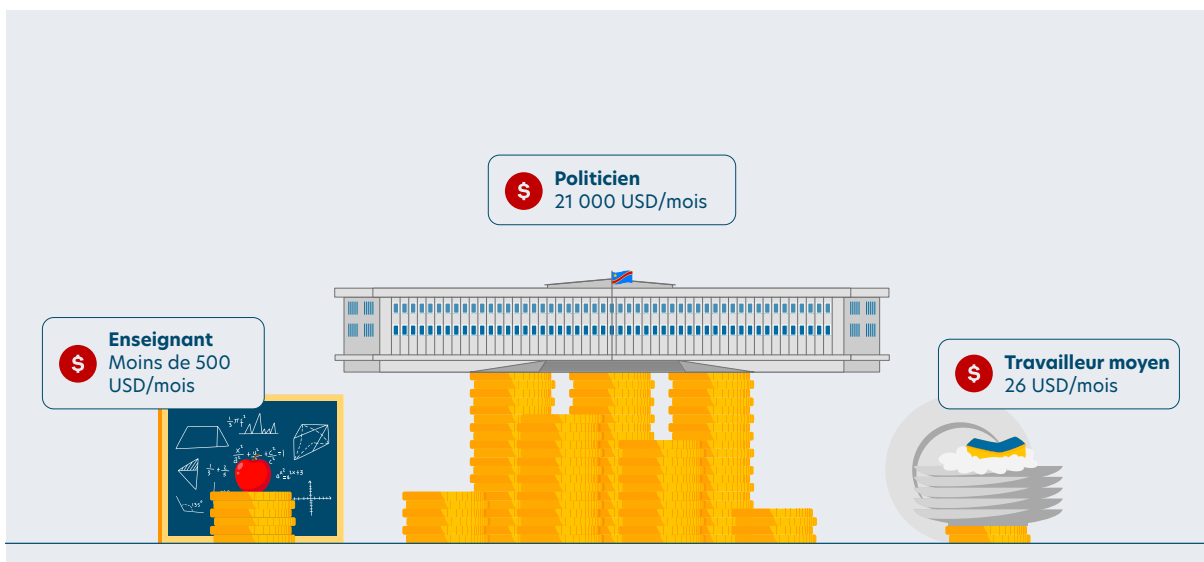
L'inégalité en matière de logement à Kinshasa reflète les profondes disparités en matière de revenus et de richesses dans l'ensemble du pays. La Banque mondiale estime qu'en 2024, 73,5 % de la population de la RDC vivra avec moins de 2,15 USD par jour.<sup>40</sup> Par ailleurs, les réserves minières de la RDC sont estimées à 24 000 milliards de dollars. Ces gisements comprennent les plus grandes réserves de coltan au monde et des quantités considérables de cobalt, qui est utilisé dans les batteries rechargeables des smartphones, des ordinateurs, des véhicules électriques, etc. Malgré l'étendue des richesses du pays, une grande partie est concentrée dans une petite élite politique et économique nationale, et une plus grande partie encore sort du pays. Aujourd'hui, très peu des revenus miniers du pays sont consacrés à la fourniture de services publics, et sont plutôt accaparés par les élites politiques et locales et les entreprises multinationales.<sup>41</sup>

En 2024, le projet de budget de la RDC s'élève à 16,6 milliards USD, alloués à une population de plus de 100 millions de personnes.<sup>42</sup> À titre de comparaison, Tesla—une entreprise qui tire d'importants bénéfices des minerais extraits en RDC<sup>43</sup>—vaut plus de 60 fois l'ensemble du budget public du pays. L'Etat reçoit relativement peu de revenus de la valeur des marchandises numériques qu'il produit.<sup>44</sup> La RDC fait partie des cinq nations les plus pauvres du monde, avec un PIB par habitant d'un peu plus de 700 USD.<sup>45</sup> La grande majorité de la population n'a pas bénéficié de cette richesse bien qu'elle exploite physiquement les minerais ou qu'elle travaille dans une partie de la chaîne d'approvisionnement. Une

enquête menée par Gallup en 2023 dépeint l'incapacité généralisée de se procurer les produits de première nécessité tels que la nourriture et le logement.<sup>46</sup> La plupart des gens disent qu'ils ont du mal à se procurer de la nourriture (78 %) et un logement (59 %), ce qui est plus élevé que dans la plupart des autres pays d'Afrique sub-saharienne. Comme c'est le cas dans le reste du monde, les femmes sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté que les hommes. 61,2 % des femmes vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 51,3 % des hommes.<sup>47</sup>

La base de données sur les inégalités dans le monde calcule que les 1 % les plus riches de la population représentent 19,4 % du revenu national, soit plus que les 50 % les plus pauvres (qui représentent 11,6 %).<sup>48</sup> Bien qu'il soit difficile de trouver des données sur les plus riches en RDC, il existe des disparités importantes entre les différents segments de la population. Alors que, par exemple, le travailleur moyen peut gagner 26 USD par mois,<sup>49</sup> un enseignant gagne moins de 500 USD par mois, et des rapports ont évalué le salaire de base d'un membre de l'Assemblée nationale (un politicien) à 21 000 USD par mois.<sup>50</sup>

Ces données, bien qu'incomplètes, mettent en évidence les inégalités systémiques et la vaste stratification des revenus et des richesses dans le pays. Ces disparités prennent une forme physique à Kinshasa, où un boom immobilier dans le riche quartier de la Gombe témoigne de la grande richesse du pays, mais où l'accès à un logement adéquat et aux services de base reste hors de portée de la grande majorité des Kinois.



## 2.2 Trop peu de logements, des prix trop élevés

Malgré des lacunes considérables dans les données, on estime que le déficit actuel de logements en RDC est d'environ 3 945 500 unités, dont plus de la moitié sont nécessaires à Kinshasa.<sup>51</sup> Pour répondre à la demande croissante, plus de 263 000 unités de logement devraient être construites chaque année.<sup>52</sup> Sur le parc de logements existant, seuls 7,8 % sont considérés comme « décents ».<sup>53</sup>

Selon les calculs de la Banque mondiale, l'achat d'une maison par rapport au revenu en RDC est l'un des plus inabordables de l'Afrique subsaharienne.<sup>54</sup> Le Centre pour le financement du logement abordable en Afrique constate que seulement 0,58 % des ménages urbains peuvent s'offrir le logement formel le moins cher disponible. Cette situation s'explique en grande partie par les faibles revenus de la population et le coût élevé de la vie (voir l'encadré 1 pour plus d'informations). Actuellement, le revenu mensuel moyen en RDC est d'environ 62 740,9 CDF (26,25 USD).<sup>55</sup> En outre, les options de financement sont extrêmement limitées.

Près de 9 travailleurs sur 10 (88,6 %) sont employés dans le secteur informel, et leur absence de contrat formel ou de revenu stable entrave leur capacité à accéder au financement sous la forme d'un prêt pour l'achat d'une maison ou d'un terrain et de matériaux. Seulement 12 pour cent des adultes en RDC ont un compte bancaire, et moins d'un quart (24 pour cent) ont un service financier avec un autre fournisseur formel.<sup>56</sup>

Au-delà des revenus, les prix du logement en RDC sont extrêmement élevés, en particulier à Kinshasa. Avec des prix atteignant 250 000 USD pour des maisons dans les quartiers de la capitale dotés d'infrastructures de base comme l'eau et l'électricité, même les Congolais relativement aisés sont souvent exclus.<sup>57</sup> L'achat d'une maison peut coûter jusqu'à 550 000 USD dans les quartiers considérés comme de classe moyenne, ou 750 000 USD dans les quartiers de classe supérieure.<sup>58</sup>

### Encadré 1 : Le coût de la vie à Kinshasa

Les prix urbains en RDC sont nettement plus élevés que ce que l'on pourrait attendre compte tenu du niveau de revenu et du taux d'urbanisation du pays.<sup>59</sup> Selon les estimations, les prix sont environ 40 % plus élevés que ce que l'on pourrait attendre, tandis que les coûts alimentaires sont 58 % plus élevés que dans les zones urbaines d'autres régions du monde.<sup>60</sup> Ce coût de la vie élevé est le résultat d'un mélange d'inflation historique et de coûts de transport élevés en raison d'une infrastructure médiocre et d'une production locale limitée.

La majorité des habitants de Kinshasa n'ont pas les moyens de vivre dans des logements formels et décents, et n'ont d'autre choix que de vivre dans des quartiers informels avec un accès limité à l'eau, à l'électricité et aux services de gestion des déchets, dans ce que l'on appelle souvent des structures « anarchiques ». Des parcelles de terrain et des bâtiments sont illégalement lotis pour abriter plusieurs familles, et de nombreuses unités d'habitation sont construites avec des matériaux recyclés ou de mauvaise qualité comme la tôle (ce qui a valu à certaines d'entre elles le surnom de « 555 », d'après les plaques d'aluminium de la marque 555).<sup>61</sup>

Le manque de logement est lié à de nombreux problèmes sanitaires et économiques de la population. Près de la moitié des adultes (48 %) souffrent actuellement de problèmes de santé qui les empêchent de vivre au quotidien. Selon l'indice de vulnérabilité aux besoins fondamentaux de Gallup, qui mesure la capacité des gens à se procurer de la nourriture et un logement, ainsi que la résilience des filets de sécurité sociale, près de neuf adultes sur dix peuvent être classés comme très vulnérables (38 %) ou modérément vulnérables.<sup>62</sup> L'espérance de vie moyenne est de 59 ans (hommes) et de 62 ans (femmes). Les mauvaises conditions de logement rendent également les ménages extrêmement vulnérables aux impacts du changement climatique. En 2022, par exemple, des jours de fortes pluies dans la ville ont entraîné des inondations qui ont gravement affecté les habitations de 2 600 ménages et tué 169 personnes.<sup>63</sup>

Le coût du logement s'explique en partie par le fait que la construction en RDC est un processus complexe et coûteux. Les travaux de construction dépendent dans une large mesure des matériaux importés et sont donc très coûteux, en particulier dans les villes éloignées des ports ou des frontières internationales. Bien que certaines entreprises basées en RDC produisent du ciment, telles que « Cimentière de Lukala »,<sup>64</sup> les coûts restent les plus élevés de la région. De plus, l'inadéquation des lois de planification complique la capacité à entreprendre la construction de logements planifiés, la transformant en une question juridique et politiquement litigieuse, et potentiellement violente. L'offre limitée de terrains viabilisés<sup>65</sup> fait également grimper le coût de la construction de manière significative. Actuellement, des études montrent que seuls 6,4 % des quartiers sont bien desservis.<sup>66</sup> Les terrains viabilisés sont donc rares, ce qui fait grimper les prix. Par exemple, un hectare (10 000 mètres carrés) de terrain viabilisé à Kinshasa peut coûter jusqu'à 100 000 USD.<sup>64</sup> Même les terrains non viabilisés sont trop chers pour que la majorité puisse se les offrir.

Il est important de noter que les systèmes fonciers opaques augmentent les coûts de transaction et compliquent les questions relatives aux droits fonciers. Même si la loi Bakajika de 1973 stipule que la terre appartient à l'État congolais, l'héritage des formes coutumières de tenure—ainsi que l'octroi du contrôle des terres aux chefs coutumiers par les puissances coloniales pour exercer une influence politique—et le manque de capacité et de données au sein du secteur public pour superviser l'utilisation des terres entraînent un manque de clarté sur la propriété foncière, ce qui engendre des revendications concurrentes et des conflits.<sup>18</sup> Bien que la terre appartienne à l'État selon les documents, de nombreux chefs coutumiers ayant des revendications historiques sur la terre continuent d'exercer un contrôle de facto. En outre, dans d'autres cas, des responsables politiques et des élites ayant des relations politiques usent de leur influence pour vendre des terres. En l'absence de toute forme reconnue et légitime de gouvernance foncière, les décisions et les transactions se font essentiellement de manière informelle, ce qui entraîne l'absence de registres fonciers et des revendications concurrentes sur la propriété. La phrase « Cette parcelle n'est pas à vendre », souvent peinte sur les murs publics de nombreux quartiers de Kinshasa, reflète le dysfonctionnement du système foncier et l'opportunisme omniprésent pour « vendre » frauduleusement les parcelles ou les maisons des gens.

Ces problèmes fonciers font de l'achat ou de la location de terrains pour la construction de logements un processus très difficile, coûteux et risqué. Bien que certains bailleurs de fonds internationaux aient commencé à soutenir les efforts de régularisation foncière en travaillant avec les autorités, les chefs traditionnels et les communautés pour octroyer des titres fonciers et développer un système d'enregistrement de la propriété foncière, il s'agit d'une tâche extrêmement difficile. Selon certaines estimations, au rythme actuel, il faudrait 350 ans pour formaliser les droits fonciers dans la seule ville de Kinshasa.<sup>69</sup>

## 2.3 Les intérêts privés au détriment des améliorations publiques

Comme nous l'avons vu plus haut, les efforts déployés par le gouvernement en matière de logement et de développement urbain au cours des dernières décennies ont surtout visé à attirer des investissements privés à grande échelle pour la construction de ce que les autorités publiques appellent des « logements sociaux avec opérateurs privés »<sup>70</sup>, c'est-à-dire des logements dont la promotion est assurée par des organismes publics mais qui sont construits par des entrepreneurs privés. Alors que le terme « logement social » fait généralement référence à des logements conçus pour des ménages à faible revenu et vulnérables, qui sont généralement gérés par l'État et proposés comme une option de logement abordable ou gratuite, les projets officiellement répertoriés comme des projets de « logement social »<sup>71</sup> en RDC, tels que la Cité Kin Oasis, la Cité du Fleuve ou la Cité Belle Vie, ont souvent été d'une nature différente. La dépendance à l'égard des promoteurs

privés motivés par le profit face aux coûts élevés et aux options de financement limitées signifie que les seuls projets viables sont ceux qui s'adressent aux classes supérieures. Dans ce contexte, même les projets qualifiés de « logements sociaux » s'avèrent être des développements haut de gamme ou de luxe, loin d'être abordables pour la majorité des résidents.

La Cité Kin Oasis, par exemple, comprend 1 000 « maisons sociales » grâce à une collaboration entre l'ACOPRIM et la société chinoise Zhengwei Technical Cooperation (SZTC).<sup>72</sup> Le site web IMCongo—une plateforme immobilière de luxe à Kinshasa—décrit la Cité Kin Oasis comme un complexe immobilier offrant 1 100 unités résidentielles, des bureaux et un hôtel, disponibles à la fois à la location et à la vente dans des options meublées et non meublées. Les loyers commencent à 2 000 USD par mois et comprennent l'eau et l'électricité, l'accès à une salle de sport, à une piscine, à des terrains de tennis et de basket-ball, à une aire de jeux et à un parking. Sur Airbnb, les appartements du complexe sont proposés pour environ 1 000 USD par semaine.<sup>73</sup> Si le salaire moyen d'un travailleur est de 26,25 USD par mois, il faudrait environ 76 mois (un peu plus de 6 ans) de travail pour économiser suffisamment pour payer un mois de loyer dans l'appartement le moins cher de Cité Kin Oasis.

FRANÇAIS - ENGLISH - LINGALA - SWAHILI

Futur Tower : +243 82 42 00 475  
 Crown Tower : +243 82 42 00 478  
 Empire : +243 82 42 00 479  
 Complex Paradise : +243 82 42 00 479  
 Infinity Center : +243 82 42 00 479  
 simmokin.co@outlook.com

**IMCongo**  
 L'IMMOBILIER EN TOUTE SÉCURITÉ

Des milliers de biens immobiliers à louer ou à vendre sur IMCongo  
 Téléchargez l'appli IMCongo sur Play Store

HOME FOR RENT FOR SALE POST AN AD NEWS CONTACT SE CONNECTER

**LOOKING FOR A PROPERTY**

▼ FOR RENT FOR SALE

Type All types Minimum price ( \$ ) Maximum price ( \$ ) Number of room(s) whatever ▼

Place All places Add place

Recevez gratuitement nos alertes mediacongo.net e... Enter your email S'abonner

Source: « Capture d'écran du site web d'IMCongo » <https://www.imcongo.com/homepage-immobilier-en.html>."

Ces projets de logements privés sont développés indépendamment d'une approche plus large visant à transformer le développement urbain et les services à Kinshasa. Au lieu d'essayer d'entreprendre des réformes plus larges sur l'aménagement du territoire, la gouvernance locale ou le financement qui rendraient la fourniture de logements plus facile,

moins chère et plus accessible, les ressources publiques et privées, tant financières que juridiques, sont orientées vers la facilitation de projets privés spécifiques, généralement dans des communautés fermées, fournissant des routes, de l'eau et de l'électricité exclusivement à leurs résidents. Les terrains et les biens publics sont effectivement privatisés sans aucun mécanisme permettant d'utiliser les recettes pour financer les services de base,<sup>74</sup> et les outils de planification et de financement restent inadaptés, ce qui maintient le coût du logement à un niveau élevé pour tout le monde. En conséquence, ces efforts ne se traduisent pas par une amélioration de la qualité de vie de la plupart des Kinois, qui sont non seulement confrontés à des conditions de logement de plus en plus difficiles, mais qui n'ont toujours pas accès à une eau fiable, à l'électricité ou à des routes en bon état.

Un cercle vicieux se met en place, où ces projets de logement sont présentés comme une solution attrayante pour échapper au « chaos » de la ville et comme une « oasis » de calme, de sécurité et d'exclusivité,<sup>75</sup> mais la canalisation des ressources exclusivement vers ces espaces privatisés prive d'autant plus d'autres zones d'investissement, creusant l'écart de qualité de vie entre ceux qui peuvent se permettre de vivre dans ces « oasis » et ceux qui ne le peuvent pas, ce qui conduit au phénomène de « bunkerisation »<sup>76</sup> mentionné plus haut. Si, d'une part, les quartiers plus riches comme la Gombe abritent des complexes d'appartements loués à des prix comparables à ceux de Paris ou de New York, Kinshasa a toujours une densité de routes pavées inférieure à celle des autres capitales africaines,<sup>77</sup> et des taux d'accès à l'eau courante inférieurs à ceux de la plupart des autres grandes villes sub-sahariennes.<sup>78</sup>

## 2.4 Le logement à Kinshasa : Un investissement plutôt qu'un droit

La volonté d'attirer les investissements s'inscrit dans un objectif plus large qui consiste à faire de Kinshasa un symbole de prospérité urbaine. Les promesses d'un « Kinshasa de demain » ou d'une « nouvelle qualité de vie » ont dominé les récits sur son développement urbain, dans lesquels l'ancienne ville « parasite » ou « malade » est remplacée par une métropole moderne, propre et prospère. Du programme des Cinq Chantiers sous l'administration de Joseph Kabila à Kitoko Ville du président Tshisekedi, ces visions de villes propres et modernes avec des maisons luxueuses, des hôtels cinq étoiles et des centres de conférence, et des infrastructures de pointe—invokant souvent l'aura de Dubaï ou de Singapour—visent à attirer l'attention des investisseurs et des élites nationales et internationales.<sup>79</sup> Même ceux qui ne sont pas susceptibles de bénéficier directement de ces développements les perçoivent souvent de manière positive, y voyant une expression tangible des aspirations pour le type de ville dans laquelle ils souhaitent vivre et dans laquelle ils envisagent d'investir.<sup>80</sup>

Les projets de « logements sociaux » tels que la Cité du Fleuve et Kin Oasis alimentent également ce récit d'une vie luxueuse et encouragent l'investissement—dans de nombreux cas par des élites nationales et de la diaspora, mais aussi par des investisseurs internationaux<sup>81</sup>—dans des propriétés haut de gamme. Le boom immobilier qui en résulte,<sup>82</sup> ne sert cependant pas à loger les résidents dont les revenus restent beaucoup trop faibles. Au contraire, ils offrent à ceux qui disposent d'un patrimoine important la possibilité de « conserver » leur capital pendant que les prix de l'immobilier continuent d'augmenter. Ce phénomène, souvent appelé « commercialisation du logement », reflète les défis auxquels sont confrontées les grandes villes du monde entier, où l'immobilier est présenté comme le « pari le plus sûr » en matière d'investissement<sup>83</sup> et est donc de plus en plus considéré comme un actif financier plutôt que comme une nécessité sociale (voir l'encadré 2 pour plus d'informations).

**La commercialisation du logement, alimentée par la présence d'élites économiques nationales et diasporiques, mais aussi d'investisseurs étrangers, creuse encore les inégalités dans la ville.** A Kinshasa, la construction immobilière devient « le moyen le plus facile de mettre à l'abri les fonds dont on ne sait que faire d'autre »<sup>84</sup>, que ce soit pour blanchir de l'argent ou pour investir des fonds qui ont été sanctionnés au niveau international.<sup>85</sup> Ce flux de capitaux conduit à la spéculation immobilière et à la hausse des prix, et ceux qui en bénéficient les réinvestissent dans la terre et l'immobilier ou à l'étranger.<sup>86</sup>

## **Le logement perd ainsi sa nature de besoin fondamental au profit de sa fonction d'investissement, et n'est plus le vecteur d'une vie meilleure, mais sert plutôt à concentrer la richesse entre les mains de quelques-uns et à renforcer les inégalités dans et entre les villes.**

En d'autres termes, sa « valeur d'échange » l'emporte complètement sur sa « valeur d'usage »<sup>87</sup> En outre, nombre de ces projets de développement haut de gamme peinent à tenir leurs promesses, voire n'y parviennent pas, et dans le pire des cas, ils ne sont même jamais mis en œuvre.

Les approches financiarisées du développement urbain et les cycles de spéculation qu'elles créent alimentent les conflits et la corruption autour de la terre. Dans des villes comme Kinshasa, où l'économie productive ou l'accès aux emplois formels sont limités, la possession de terres est une source importante de richesse et de pouvoir politique. Étant donné l'opacité du système foncier en RDC, cela conduit à une situation où « des groupes de pouvoir fragmentés revendiquent de manière concurrentielle la légitimité politique, économique, spatiale et sociale et le contrôle de la ville, ce qui se traduit par une société urbaine divisée où les acteurs clés contestent continuellement la légitimité des uns et des autres à gouverner l'espace urbain ».<sup>88</sup> Ceux qui ne possèdent pas de terres sont continuellement déplacés et contraints de reconstruire leur vie, tandis que les prix des terres continuent de grimper en flèche, engloutissant encore plus d'argent qui sert à consolider le pouvoir plutôt qu'à nourrir l'activité économique.



## 2.5 Le cas de la Cité du Fleuve

A partir de 2008-09, la Cité du Fleuve a été répertoriée sur les sites web gouvernementaux de la RDC comme l'un de ses efforts pour construire des « logements sociaux », et fournit un exemple des lacunes et des dangers d'une approche de commercialisation du logement. Présenté comme un « nouveau Manhattan » ou « le Dubaï de Kinshasa », les vidéos promotionnelles proposaient aux clients des logements haut de gamme loin du chaos de la ville, avec des piscines, des gymnases, des écoles et des magasins d'alimentation. Les plans du projet assuraient « un niveau de vie inégalé à Kinshasa » qui « sera un modèle pour le reste de l'Afrique »<sup>89</sup>

Dès le début, son développement a fait l'objet de controverses. Le projet a été financé par Mukwa Investments, une société enregistrée aux Bermudes, un paradis fiscal, par l'intermédiaire du fonds spéculatif britannique Hawkwood Properties. Les gestionnaires de Hawkwood Properties ont à leur tour été cités dans les récents Panama Papers.<sup>90</sup> Le mégaprojet a rencontré diverses difficultés dès le début, y compris diverses enquêtes de la Banque centrale et du Bureau national de renseignements financiers, mais il a évité les sanctions grâce à la création d'une société distincte pour canaliser les fonds—dont des millions de dollars ont été retirés en espèces. Une enquête du consortium anti-corruption congolais Congo Hold Up<sup>91</sup> a démontré que le projet a bénéficié du soutien d'un organisme financier partenaire, BGFIBank, pour rassurer les personnalités politiques et encourager leur investissement dans le projet—vente d'appartements pour plus de 220 000 USD. L'enquête a également montré que certains de ces acteurs avaient des liens antérieurs avec des sociétés utilisées par l'élite politique pour détourner de l'argent public.<sup>92</sup>

Le mégaprojet reflétait également la réalité inégale du développement urbain à Kinshasa. Alors que la Cité du Fleuve devait être construite sur des terres récupérées du fleuve, des centaines de familles de la Cité du Pêcheur adjacente—qui avaient déjà souffert des modes de déplacement sous le régime colonial belge—se sont retrouvées sous la menace d'être déplacées.<sup>93</sup> Alors que l'entreprise prétendait que chaque ménage recevait une compensation, les pêcheurs ont rapporté que les propriétaires gardaient l'argent et forçaient les gens à partir sans compensation.

Dix ans plus tard, en 2021, seuls 40 des 400 hectares avaient été viabilisés et 500 appartements avaient été construits sur les 10 000 promis. Les inondations fréquentes et le manque d'équipements ont donné lieu à des batailles entre les investisseurs et la direction du projet, et des millions de dollars ont été perdus à cause d'une promesse non tenue.<sup>94</sup>

### Encadré 2 : Que signifie la « commercialisation » du logement ?

Il n'existe pas de définition universellement acceptée du concept et de ses nombreux attributs et résultats.<sup>95</sup> Selon le Haut Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (OHCHR), la commercialisation du logement se produit « lorsque le logement est traité comme une marchandise—un véhicule pour la richesse et l'investissement—plutôt que comme un bien social ». De même, elle a été décrite comme « la domination croissante des acteurs financiers, des marchés, des pratiques, des mesures et des récits, à différentes échelles, entraînant une transformation structurelle des économies, des entreprises (y compris des institutions financières), des États et des ménages »<sup>96</sup>

La commercialisation peut être considérée comme représentant un changement de motivation, de la production de biens et de services—tels que la fourniture de logements et de sécurité aux personnes—à la génération de profits et aux activités financières telles que l'investissement, le prêt et le commerce spéculatif.

La masse mondiale croissante de capitaux, qu'il s'agisse de banques, de particuliers fortunés, de fonds de dotation ou de régimes de retraite, est attirée par le logement, qui est souvent considéré comme un investissement sûr et rentable.<sup>97</sup> Si, dans certains cas, des particuliers peuvent acheter plusieurs logements qu'ils louent à titre privé, il existe de nombreux investisseurs à grande échelle, tels que les excédents commerciaux accumulés par les économies émergentes, y compris les nombreux pays producteurs de pétrole dotés de fonds souverains, ainsi que les bénéfices accumulés par les sociétés transnationales dans les paradis fiscaux.<sup>98</sup>

Alors qu'à l'origine, la commercialisation du logement était principalement associée au Nord global, il s'agit aujourd'hui d'un phénomène mondial. Selon un rapport de la société immobilière Savills, l'immobilier mondial représentait une valeur totale de 379,7 billions de dollars en 2022, indiquant que « l'immobilier reste la plus grande réserve de richesse au monde ».<sup>99</sup> L'immobilier vaut plus que les marchés mondiaux des actions et des obligations combinés et représente presque quatre fois le PIB mondial. La valeur de tout l'or jamais extrait—12,2 billions de dollars—ne représente que 3 % de la valeur de l'immobilier mondial. Il convient de noter que les trois quarts de la valeur de l'immobilier sont des biens résidentiels, d'une valeur de 287,6 billions de dollars. L'immobilier commercial représente environ 13 %, et les terres agricoles 11 %.

Alors que les villes africaines s'efforcent de s'intégrer dans l'économie mondiale, leurs paysages urbains offrent d'importantes possibilités d'investissement dans la plus-value. Toutefois, les efforts visant à attirer les investissements par le biais de projets ambitieux promettant une prospérité rapide comportent des risques considérables. La course aux financements pour relever les défis urbains tels que le « déficit d'infrastructures »<sup>100</sup> et réaliser la vision d'une « ville de classe mondiale » a fait de l'Afrique une « frontière immobilière »<sup>101</sup>, favorisant la spéculation sur la hausse de la valeur des terrains et accélérant la commercialisation de la terre et du logement.

La commercialisation de l'immobilier n'a pas réussi à profiter aux habitants des villes dans leur ensemble. Au fur et à mesure que les villes s'étendent, les habitants des quartiers informels situés sur des terrains convoités risquent d'être déplacés par des acteurs politiques ou des promoteurs désireux de construire des propriétés de luxe. Les terrains et les logements sont souvent vendus aux plus offrants, qui les conservent comme des actifs spéculatifs au lieu de les utiliser pour le logement. Cette approche normalise la gouvernance urbaine privée, utilise des stratégies militarisées contre les résidents et limite la responsabilité démocratique. Ces modèles de développement urbain exclusifs détournent les ressources de l'élargissement de l'accès aux services de base, créant au contraire des « enclaves » privatisées qui répondent aux besoins d'une minorité d'élite tout en excluant la majorité de sa vision de l'avenir de la ville.<sup>102</sup>

## 2.6 Les récits qui perpétuent l'inégalité en matière de logement

Les dangers d'une approche marchandisée de la terre et du logement ne résident pas seulement dans la priorité qu'elle accorde au profit et aux intérêts de quelques privilégiés par rapport au droit universel au logement, mais aussi dans le discours culturel qu'elle renforce, à savoir que le logement est un bien ou un privilège aspiré et « gagné », plutôt qu'un droit de l'homme fondamental. Il met l'accent sur le pouvoir économique de la terre et du logement sans comprendre qu'il peut être une porte d'entrée vers l'accès aux services de base et aux opportunités économiques. Elle place le gain économique sous la responsabilité de l'individu. Ces récits promeuvent une vision du monde qui présente la richesse comme le résultat du mérite et d'un travail acharné, tandis que la pauvreté est perçue comme un échec. Cette perspective occulte les profondes inégalités structurelles évoquées plus haut dans ce chapitre. Elle ne tient pas compte du fait que, pour le Kinois moyen, il est tout à fait impossible de gagner suffisamment pour louer—et encore moins pour acheter—un logement dans des lotissements comme Cité Oasis.

Une histoire commune est l'idée que dans un « Kinshasa moderne », la richesse est au coin de la rue, ce qui s'inscrit dans un récit plus large selon lequel la mobilité sociale vers le haut est une possibilité qui ne demande qu'à se réaliser, et que la pauvreté est temporaire. On dit souvent que les Kinois « n'acceptent pas d'être qualifiés de pauvres (...) ; ils se considèrent comme temporairement défavorisés. Ils pensent pouvoir changer de statut et de situation du jour au lendemain, en passant d'un état de précarité à un état d'aisance ».<sup>103</sup> Cette vision d'un « nouveau Kinshasa » et d'une prospérité potentielle, aussi séduisante soit-elle, véhicule le mythe d'une société méritocratique qui, à son tour, comporte une implication puissante : la richesse est perçue comme une récompense pour le mérite, tandis que la pauvreté est présentée comme un échec, ignorant les inégalités perverses qui façonnent ces résultats. Des récits similaires dans les villes du monde entier servent à promouvoir « de nouvelles formes d'exaltation « séduisante » grâce auxquelles les élites nationales et urbaines peuvent présenter des visions d'exclusion du développement urbain comme étant bénéfiques pour le développement, durables ou même nécessaires »<sup>104</sup>

Un autre récit perpétué par le développement urbain est le double standard qui présente les groupes à faibles revenus comme s'engageant dans l'informalité et « ne respectant pas les règles », alors que les actions similaires des élites sont célébrées comme étant trop urgentes pour être entravées par la paperasserie bureaucratique. La bataille agressive pour le contrôle des terres reflète sans doute la culture du « se débrouiller »<sup>105</sup> qui a fini par caractériser la société kinoise en réponse à des institutions inefficaces et non responsables—un héritage de l'ère coloniale. Elle démontre également que « fonctionner en dehors de la formalité » est autant un comportement des riches—qui utilisent leur capital politique et leur argent pour accéder à la terre et obtenir l'autorisation de construire—que des populations plus pauvres.<sup>106</sup> Cependant, les actions des groupes riches et politiquement connectés sont justifiées dans l'espoir d'attirer les investissements, tandis

que les communautés à faibles revenus qui se construisent une maison par nécessité sont punies et souvent expulsées au nom de l'ouverture de la voie à la prospérité.

Enfin, dans de nombreux contextes, l'habitat « informel » ou « illégal » est considéré comme intrinsèquement problématique, les populations à faibles revenus vivant dans les campements ou les « bidonvilles » étant qualifiés de « parasites » ou de « cancer » dans des villes telles que la capitale congolaise. Ce discours qui, une fois de plus, contraste de manière flagrante avec l'ambition d'une ville « moderne » et « propre », est souvent utilisé pour justifier l'expulsion ou le déplacement de populations dans des villes du monde entier. Alors que l'habitat progressif et informel est la réponse des résidents urbains aux systèmes et politiques de logement qui n'ont pas apporté de solutions à leurs besoins, ces types de réponses sont souvent criminalisés, critiqués comme étant « sales » ou « chaotiques », et démolis parce qu'ils ne sont pas conformes aux réglementations formelles. Cette approche punitive ne tient pas compte de la manière dont le partenariat avec ces communautés et les fournisseurs à petite échelle peut transformer ces quartiers informels en solutions de logement améliorées, négligeant ainsi une opportunité clé de mobiliser des ressources pour répondre aux besoins de logement d'une grande partie de la population dans des villes comme Kinshasa.

Des récits profondément ancrés sur la terre, le logement et la méritocratie perpétuent les inégalités systémiques, criminalisent les solutions de logement informelles, et non seulement donnent la priorité mais servent à légitimer les intérêts des élites au détriment des droits et des besoins fondamentaux de la majorité. La culture et les récits entourant le logement à Kinshasa doivent être remis en question, car ils servent à justifier les politiques d'exclusion et à renforcer les inégalités systémiques, en privilégiant l'élite tout en criminalisant les stratégies de survie des communautés à faibles revenus.

## 2.6 Conclusion

Les importants déficits en matière de logement observés à Kinshasa et ailleurs aujourd'hui appellent à des efforts urgents et ambitieux pour fournir un logement adéquat à tous. Cependant, une approche commercialisée de la terre et du logement risque de renforcer les inégalités, laissant les plus vulnérables vivre dans des quartiers informels, criminalisés et exclus, tandis que les ressources sont concentrées dans les enclaves de l'élite. Sans un changement vers des politiques urbaines inclusives et équitables, la crise du logement à Kinshasa restera un symptôme flagrant d'échecs systémiques plus larges.

# 3 L'immobilier résidentiel comme passerelle : Vers l'équité, la justice et l'opportunité

Le droit au logement se situe à l'intersection des droits de l'homme fondamentaux et du contrat social plus large qui lie les sociétés. En RDC, la Constitution de 2006 reconnaît la famille comme le fondement de la communauté et garantit le droit à un logement décent. Pourtant, la crise persistante du logement reflète non seulement un manquement à ce droit fondamental, mais aussi une rupture du contrat social lui-même. Pour résoudre ce problème, il faut repenser la politique du logement comme une pierre angulaire de la gouvernance équitable—une politique qui donne la priorité aux personnes plutôt qu'au profit, qui corrige les injustices historiques et qui garantit que le logement sert de passerelle vers une plus grande inclusion et des opportunités plus larges.

Bien que la portée de ce document ne permette pas d'aborder de manière exhaustive tous les défis ou solutions à la crise du logement à Kinshasa, ce dernier chapitre met en évidence des domaines d'intérêt possibles pour guider un développement urbain plus équitable. Après avoir examiné les complexités et les dynamiques à l'origine de la croissance inégale de Kinshasa, une étape importante consiste à remettre en question la logique de plus en plus dominante qui considère le logement comme un investissement plutôt que comme un foyer. **L'optique de la justice en matière de logement, telle qu'elle est explorée ci-dessous, permet non seulement de remodeler la politique du logement, mais aussi de raviver notre imagination politique, en ancrant les visions de sociétés inclusives dans la réalité physique en matière de construction.** Ce chapitre met l'accent sur le rôle essentiel des solutions communautaires et sur la nécessité de renforcer les partenariats avec les petits fournisseurs et les communautés qui ont fourni des logements à la grande majorité des Kinois. Enfin, les réflexions sur le rôle du gouvernement et des politiques publiques dans la résolution de la crise soulignent la nécessité de mettre à jour les lois d'urbanisme, de renforcer les mesures de lutte contre la corruption, de prévenir l'utilisation abusive des terres et de combler les déficits de financement afin d'assurer un avenir plus juste et plus durable aux habitants de Kinshasa.

## Tableau 1 : Solutions pratiques en matière de logement pour le changement

1. JUSTICE EN MATIÈRE DE LOGEMENT	2. SOUTENIR LES SOLUTIONS COMMUNAUTAIRES	3. AMÉLIORER LES POLITIQUES PUBLIQUES
<p><b>Faire du logement un droit de l'homme</b> grâce à des récits et des messages qui renforcent la solidarité entre les groupes pour répondre au besoin collectif d'un foyer et d'un sentiment d'appartenance à la ville.</p>	<p><b>Adopter des partenariats publics-communautaires</b> avec des approches collaboratives impliquant les organisations de la société civile, les organisations de base et les parties prenantes locales. Renforcer le dialogue pour permettre aux communautés de participer aux processus de prise de décision.</p>	<p><b>Améliorer les logements existants et les espaces urbains en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorant les conditions de location grâce au contrôle des prix, à la réglementation en matière de sécurité et à la protection des locataires.</li> <li>• Légalisant les logements dans les arrière-cours et les logements informels afin de garantir la sécurité d'occupation.</li> <li>• Rénovant les bidonvilles grâce à des programmes tels que le programme participatif de rénovation des bidonvilles de l'ONU-Habitat avec des investissements dans des infrastructures durables, le programme indonésien Kampung Neighborhood et le programme chilien Quiero Mi Barrio.</li> </ul>
<p>Plaider en faveur d'une <b>politique de logement centrée sur les personnes</b> pour que les besoins immédiats soient satisfaits et pris en compte dans le cadre du processus d'élaboration des politiques.</p>	<p>Encourager les <b>initiatives de logement participatif</b> pour refléter la voix des communautés et garantir des résultats équitables, en particulier pour les groupes marginalisés.</p>	<p><b>Mettre à jour et appliquer les lois et les responsabilités en matière de planification afin de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre l'étalement urbain et la répartition équitable des terres.</li> <li>• Rationaliser les processus réglementaires afin d'améliorer l'accès au logement abordable.</li> </ul>
<p><b>Intégrer la politique du logement</b> dans le cadre d'une politique d'adaptation au climat et de lutte contre la pauvreté axée sur le bien-être.</p>	<p>Soutenir les <b>initiatives de logement menées par les communautés</b> en proposant des conceptions, des productions et des gestions alternatives. Faciliter l'accès au financement par le biais de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Petits groupes d'épargne.</li> <li>• Modèles de propriété coopérative.</li> <li>• Partenariats d'investissement public-privé pour réduire les coûts des terrains et des logements.</li> </ul>	<p><b>Renforcer les capacités de l'État en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentant les ressources financières par le biais d'impôts fonciers progressifs.</li> <li>• Luttant contre la corruption et la mainmise de l'État sur la gestion foncière.</li> <li>• Mobilisant des fonds bilatéraux et multilatéraux pour des programmes de logement durables.</li> </ul>

## 1. JUSTICE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Faire le lien entre les mouvements sociaux et les demandes politiques, par exemple en associant le logement à la question des femmes et à celle des droits de l'enfant, afin de mettre l'accent sur ses impacts sociaux plus larges.

Soutenir et financer la société civile et les groupes de plaidoyer pour qu'ils étudient la politique du logement et les questions connexes.

## 2. SOUTENIR LES SOLUTIONS LOGEMENT SOLUTIONS COMMUNAUTAIRES

Investir dans des solutions basées sur des données en collectant des données désagrégées (par exemple, le sexe, l'âge, les niveaux de revenus) sur les besoins en matière de logement à Kinshasa. Collaborer avec des groupes tels que **Slum Dwellers International** pour répondre aux priorités locales.

Promouvoir des mécanismes communautaires de médiation des conflits afin de traiter les litiges fonciers de manière équitable et efficace tout en réduisant les délais bureaucratiques

## 3. AMÉLIORER LES POLITIQUES PUBLIQUES

Renforcer les mesures de lutte contre la corruption et de transparence afin de :

- Tirer parti des nouvelles technologies pour accroître la transparence des flux financiers et des investissements immobiliers.
- Mettre en œuvre des programmes de responsabilité sociale des entreprises (RSE) axés sur la fourniture de logements équitables et la durabilité urbaine.
- Empêcher l'utilisation abusive des terres et les pratiques spéculatives.
- Garantir la transparence dans l'attribution des terrains et la mise en œuvre de la politique du logement.

Utiliser des stratégies communautaires de résolution des conflits fonciers pour prévenir la violence, améliorer la confiance et garantir un accès équitable aux ressources en matière de logement.

## 3.1 Le droit au logement comme contrat social renouvelé

La Constitution de 2006 de la RDC décrit la famille comme « la cellule de base de la communauté humaine », et déclare qu'elle « est placée sous la protection des autorités publiques ». <sup>107</sup> L'article 48 de la Constitution énonce également l'obligation de garantir « le droit à un logement décent, l'accès à l'eau potable et à l'énergie ». <sup>108</sup> L'incapacité de nos sociétés, en RDC et ailleurs, à fournir des logements représente la négligence d'un droit fondamental mais signifie la rupture du contrat social, où les personnes et les familles qui constituent le « fondement » de la société ne sont pas protégées par ceux qui sont chargés de le faire.

La politique du logement devrait être guidée par une approche fondée sur les droits de l'homme, où le logement est considéré comme le cœur du contrat social. L'objectif de réaliser et de sauvegarder le droit au logement—plutôt que de donner la priorité à sa commercialisation—devrait façonner les incitations et les décisions fiscales des autorités gouvernementales locales et nationales, ainsi que guider l'allocation des ressources par les bailleurs de fonds internationaux qui soutiennent la RDC. Pour ce faire, il faut non seulement s'engager à corriger les inégalités et l'exclusion historiques dans la politique du logement, mais aussi souligner et intégrer dans la politique la façon dont le logement sert de passerelle pour exercer d'autres droits et même consolider des formes de gouvernance plus inclusives.

### 3.1.1 Changer le cours des choses : Une approche fondée sur la justice en matière de logement

La réalisation de l'ODD 11.1—garantir l'accès de tous à un logement adéquat, sûr et abordable et réhabiliter les bidonvilles d'ici à 2030—ne se limite pas à des changements de politique. Il faut remettre en question les logiques dominantes concernant l'appartenance à une ville et les personnes jugées dignes de bénéficier d'espaces conçus pour elles. La crise actuelle du logement en RDC et ailleurs n'est pas seulement due à un déficit d'unités de logement, mais aussi à des systèmes qui ne répondent pas aux besoins et aux aspirations de la majorité de la population. Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, les décisions en matière de politique du logement sont souvent rationalisées par des récits erronés sur le logement et les divers groupes vivant dans les villes. Ces récits ne doivent pas être négligés car ils influencent et sont influencés par de profondes inégalités en termes de revenus, de richesse et de pouvoir.

Le plaidoyer en faveur d'une optique de justice en matière de logement <sup>109</sup> appelle à la transformation des systèmes de logement exclusifs, non durables, exploitants et rigides qui perpétuent les cycles d'inégalité. Une approche fondée sur la justice en matière de logement, telle que proposée par le International Institute for Environment and Development (IIED), reconnaît que « les injustices en matière de logement sont fondées sur une combinaison de distribution injuste, de reconnaissance injuste et de participation injuste ». <sup>110</sup> L'application d'une optique de justice a un impact sur les réglementations, l'utilisation des terres, les protections juridiques, les allocations budgétaires et les mécanismes de financement. Cela implique également de transformer la prise de décision et d'adopter des formes alternatives de conception, de production et de gestion des logements (voir encadré 3). Pour résoudre la crise du logement, il faut des politiques et des pratiques qui redistribuent à la fois les ressources matérielles et le pouvoir. Le logement doit être considéré à la fois comme « une fin et un moyen pour la justice sociale » <sup>111</sup>, reflétant son rôle central dans l'équité et l'inclusion dans des domaines tels que la santé, l'éducation et les opportunités économiques.



### Encadré 3 : Quatre propositions pour une approche de la justice en matière de logement<sup>112</sup>

Le Hub for Housing Justice, lancé en novembre 2024, est une initiative collaborative menée par un groupe de réseaux de la société civile et d'organismes de recherche. Il vise à faire progresser la justice en matière de logement en concevant conjointement des agendas, en partageant des ressources, en alignant les efforts de plaidoyer et en promouvant l'apprentissage et l'action dans différents contextes. Ce cadre préconise qu'une perspective de justice offre une opportunité de transformer les systèmes de logement à travers quatre propositions, avec des implications politiques spécifiques :

- **Politiques et pratiques antidiscriminatoires en matière de logement** : Plaider pour des actions positives qui soutiennent les groupes historiquement marginalisés, appliquer des réglementations plus strictes contre les pratiques discriminatoires, s'attaquer à la répartition inégale des charges et des risques liés au logement, sauvegarder les droits des locataires et garantir des réglementations équitables du marché immobilier.
- **Des formes radicalement démocratiques de production de logements** : Adopter, protéger, soutenir et étendre les approches démocratiques du développement du logement, y compris les initiatives collectives, non spéculatives et communautaires en matière de logement, ainsi que l'amélioration participative, le logement public inclusif et d'autres efforts qui positionnent le logement comme un bien public.
- **Le logement en tant qu'infrastructure pour des villes plus durables, plus solidaires et plus équitables** : Axer les politiques sur les rôles sociaux et environnementaux de la terre en utilisant le zonage et les incitations pour lutter contre la discrimination en matière de logement et donner la priorité aux populations à faible revenu dans les rénovations urbaines. Intégrer le droit au logement dans les efforts de résilience aux catastrophes, soutenir les efforts locaux, par exemple en matière de décarbonisation, et appliquer les principes de l'économie circulaire au domaine du logement.
- **Politique et pratiques du logement qui élargissent l'imaginaire des futurs de l'habitat** : Promouvoir des approches plus inclusives et diversifiées de la compréhension des politiques de logement, en reconnaissant comme des contributions légitimes au développement urbain les pratiques alternatives, y compris celles qui se situent en dehors des systèmes de planification officiels ou qui les remettent en question.

### 3.1.2. L'intégration de la politique du logement

S'éloignant de la notion de logement en tant qu'investissement rentable, les politiques qui intègrent les considérations relatives au logement dans la planification du climat, de l'éducation, de la santé et de l'économie peuvent contribuer à libérer le potentiel du logement en tant que moteur d'inclusion, plutôt que d'inégalité et d'exclusion. Par conséquent, le logement doit également être intégré dans des domaines politiques plus larges, ce qui implique de l'associer à des programmes et avantages sociaux et de l'incorporer plus explicitement dans les stratégies de réduction de la pauvreté. Différentes formes d'aide sociale liées à l'aide au logement peuvent également jouer un rôle important en soutenant les locataires, largement oubliés dans de nombreuses politiques qui se concentrent sur l'accession à la propriété. Le logement est également un élément important de l'adaptation au climat, d'autant plus que les communautés de la RDC sont très vulnérables aux impacts de la crise climatique. Il s'agit notamment d'intégrer la question du logement dans les recommandations politiques relatives à la réduction des risques de catastrophe, en explorant l'utilisation de matériaux de construction locaux et plus durables dans la construction des logements.

### 3.1.3 Unir les forces avec les mouvements sociaux

Les difficultés liées au logement de la majorité des résidents urbains se comprennent d'un point de vue plus systémique, où les systèmes de logement sont discriminatoires, excluants et exploitants.<sup>113</sup> La lutte contre ces systèmes et leurs politiques n'est pas seulement une question de logement, mais aussi une question de droits des femmes et des enfants, de santé, de justice climatique et de démocratisation de manière plus générale. La lutte pour des systèmes de logement plus équitables est donc liée aux demandes de nombreux autres mouvements sociaux. Lorsque des inégalités politiques et socio-économiques extrêmes bloquent le progrès, de larges coalitions sont essentielles. Les partisans du secteur du logement peuvent aligner leurs efforts sur ceux des mouvements qui luttent contre la pauvreté, les droits fonciers et la justice environnementale, et ils l'ont déjà fait, afin de susciter un changement transformateur.

Des enquêtes telles que celle menée par Congo Hold Up sur le projet de la Cité du Fleuve ou les rapports de plus en plus nombreux sur l'utilisation de propriétés de luxe en Afrique du Sud pour blanchir de l'argent en provenance du continent<sup>114</sup> montrent comment les inégalités, la mainmise de l'État et le logement sont étroitement liés. Dans un pays qui lutte contre des niveaux d'inégalité frappants et des décennies d'affaiblissement des institutions, le contrôle de la terre et du logement est un moyen important de consolider le pouvoir économique et politique. Des enquêtes menées par des organisations internationales telles qu'Amnesty International<sup>115</sup> ont mis en évidence des expulsions forcées dans des zones riches en minerais, ce qui permet de comprendre comment

le logement est lié à des questions plus larges d'exploitation et d'inégalités. Il est essentiel de continuer à établir ces liens pour démontrer la nature politique du débat sur le logement afin de comprendre comment donner aux citoyens les moyens de faire valoir leurs droits et de soutenir les appels des mouvements sociaux en faveur de la justice sociale et d'institutions plus responsables. En établissant un lien plus clair entre la commercialisation du logement et d'autres formes d'appropriation des terres par l'État et de corruption, non seulement en RDC mais aussi en tant que problème transfrontalier, on peut contribuer à rapprocher les mouvements internationaux en faveur de la démocratie et de la justice sociale.

## 3.2 Soutenir les solutions communautaires et inclusives

Malgré les défis posés par ces tendances, à Kinshasa et dans de nombreuses villes, les acteurs à l'intérieur et à l'extérieur du gouvernement, ainsi que les communautés elles-mêmes, se mobilisent, établissent des partenariats et développent des moyens créatifs pour fournir des logements. Ces efforts ne doivent pas être sous-estimés ou ignorés, car ils ont démontré ce qui est possible. Ils offrent de précieuses indications sur la manière de fournir un logement à ceux qui en ont le plus besoin, en soulignant l'importance de s'appuyer sur les initiatives existantes et de les renforcer.

### 3.2.1 Élaboration de politiques axées sur les personnes

Une approche axée sur les personnes place les besoins des communautés, en particulier les plus marginalisées, au centre et à l'objectif de l'élaboration des politiques. Des progrès significatifs ont été réalisés dans les « systèmes judiciaires centrés sur les personnes », où l'agenda politique est déterminé par les besoins des personnes.<sup>116</sup> Dans ce contexte, les problèmes les plus courants sont l'absence de droits du travail, les besoins civils et administratifs non satisfaits, les victimes de crimes non violents et l'insécurité du logement ou des droits fonciers. Une approche centrée sur les personnes se concentre sur la satisfaction de ces besoins en premier lieu et sur l'élimination des obstacles qui empêchent leur réalisation.

L'absence de données sur les conditions de vie des habitants de Kinshasa limite la capacité à élaborer des réponses appropriées à leurs besoins en matière de logement. Comme le démontrent des initiatives telles que les campagnes Know Your City de Slum Dwellers International, les communautés peuvent organiser des exercices de collecte de données approfondies qui fournissent des informations utiles sur la qualité de vie, les besoins et les opportunités dans différents quartiers informels.<sup>117</sup> Cependant, il peut y avoir des réticences à accepter ces données pour diverses raisons—allant d'un manque de sensibilisation à des doutes sur leur solidité, ou parce que les reconnaître légitimerait

l'existence d'une communauté qui a été historiquement et délibérément marginalisée. La promotion de ces formes multipartites de production de connaissances peut néanmoins constituer un domaine essentiel de partenariat pour faire progresser les droits au logement et améliorer la planification.

La collecte d'enquêtes et de données est un moyen d'intégrer les communautés dans le processus d'élaboration des politiques, mais elle ne s'arrête pas là. Le plaidoyer centré sur les personnes consiste à mobiliser la politique des personnes pour s'assurer que la politique de l'État reste responsable, transparente, éthique et démocratique. Il s'agit d'un mode d'action sociale et politique qui donne la priorité aux besoins de la communauté et permet aux individus de façonner leur propre avenir.

### 3.2.2 Soutenir les initiatives communautaires en matière de logement

Il est essentiel de s'appuyer sur les initiatives existantes en reconnaissant et en intensifiant les efforts informels et communautaires en matière de logement grâce à des cadres juridiques et financiers favorables. Dans la volonté de combler rapidement le déficit de logements, les discussions se concentrent souvent sur les acteurs privés, considérés comme ayant la capacité de construire à l'échelle nécessaire. C'est oublier que les principaux fournisseurs de logements dans la plupart des villes africaines sont en fait des fournisseurs à plus petite échelle et les ménages eux-mêmes. Exclues du marché formel du logement, les communautés sont obligées de mettre en commun des fonds et de se mobiliser pour financer et construire des logements.

Si les formes communautaires de production de logements ne suffisent pas à elles seules à combler le déficit de logements dans son intégralité, leur potentiel de contribution aux solutions est souvent fortement limité par le manque de cadres juridiques et d'accès aux outils permettant d'augmenter leur échelle. L'adoption d'une approche collaborative plutôt que punitive peut renforcer ces initiatives, les rendant plus évolutives et mieux alignées sur l'utilisation des terres et les réglementations urbaines.

De la Thaïlande,<sup>118</sup> au Kenya,<sup>119</sup> en passant par l'Uruguay,<sup>120</sup> le logement communautaire a pris différentes formes en fonction des besoins des communautés elles-mêmes et des outils juridiques et financiers à leur disposition. Par exemple, en Égypte, l'initiative « Tahweesha », qui signifie « épargne » en arabe, a été lancée en 2021 pour renforcer l'inclusion financière des femmes égyptiennes rurales en officialisant les cercles d'épargne traditionnels des femmes.<sup>121</sup> Inspirée de la tradition Gameya—où les femmes versent régulièrement de petites sommes d'argent dans un pot commun et collectent à tour de rôle la somme totale—Tahweesha modernise cette pratique. Au lieu de détenir physiquement de l'argent liquide, ces épargnes collectives sont désormais déposées sur des comptes bancaires collectifs, ce qui offre une plus grande sécurité, réduit le risque de vol ou de perte et permet aux participantes de percevoir des intérêts sur leurs épargnes. En outre, ces comptes donnent accès à des microcrédits. En s'appuyant sur la

structure du groupe, Tahweesha réduit le besoin de garanties, ce qui facilite l'accès des participants aux ressources financières. Cela pourrait permettre aux individus d'améliorer leurs maisons informelles, d'acheter des terres ou d'acquérir des ressources essentielles, favorisant ainsi une plus grande autosuffisance économique et une plus grande résilience. Ce modèle innovant pourrait être adapté à la RDC afin d'autonomiser les personnes à faibles revenus et les travailleurs informels, en s'appuyant sur les groupes informels d'épargne et de prêt existants, appelés likelemba ou ristournes.<sup>122</sup>

En RDC, des entités telles que le FONHAB et l'ACOPRIM ont déjà des mandats existants pour s'engager dans des formes de logement collectif et de logement auto-construit. Elles pourraient faciliter la mise en place de fonds et d'outils de financement qui aideraient à rendre le logement formel plus accessible à un public plus large. Parallèlement, la mise en place de fonds renouvelables et l'incitation des partenaires financiers et internationaux à soutenir les formes de planification et de construction de logements menées par les communautés permettraient de mettre en place des processus de fourniture de logements plus inclusifs et plus adéquats. Les projets internationaux visant à améliorer la prestation de services auront plus d'impact s'ils se coordonnent avec les communautés locales afin d'optimiser les ressources et d'harmoniser les initiatives d'amélioration du logement. Par exemple, le projet Kin Elenda, qui fait partie du projet de développement multisectoriel et de résilience urbaine de Kinshasa, est une initiative de 500 millions USD menée par le gouvernement congolais avec un financement de la Banque mondiale et une assistance technique de l'Organisation internationale du travail (OIT).<sup>123</sup> Le projet vise à renforcer la capacité institutionnelle de gestion urbaine et à améliorer l'accès aux infrastructures et aux services essentiels à Kinshasa. Les principaux objectifs sont l'amélioration des routes, l'atténuation des risques d'inondation, la lutte contre l'érosion, le développement des espaces publics et l'élargissement des opportunités socio-économiques pour les résidents.<sup>124</sup>

### 3.2.3 Partenariats public-communautaire pour améliorer la gestion des terres et moderniser les logements existants

Une étape importante pour résoudre la crise du logement consiste à rendre les terres plus accessibles, non seulement à la périphérie urbaine, mais aussi dans les zones de la ville où les terres ne sont pas utilisées de manière productive. **Des partenariats constructifs avec les communautés peuvent aider à résoudre les conflits de propriété et à négocier l'accès au logement et aux services de base, ainsi qu'à améliorer les habitations et les communautés existantes.**

Étant donné que la question de la terre et du logement est l'un des problèmes de justice les plus courants auxquels les gens sont confrontés dans le monde entier, des mécanismes efficaces de résolution des conflits et de médiation centrés sur les personnes et prenant en compte les mécanismes de justice traditionnels et préparatoires sont

nécessaires pour faire avancer tout programme de justice en matière de logement. Il est important de comprendre le rôle de chaque acteur. Au niveau local, par exemple, les autorités traditionnelles ou les chefs coutumiers qui se sont vus accorder divers degrés d'autonomie et de légitimité tout au long de l'histoire congolaise jouent un rôle essentiel dans le contrôle et la gestion des terres, jouant souvent une variété de rôles d'« intermédiaires, de gardiens, de facilitateurs ou de spéculateurs »<sup>125</sup> Ils peuvent souvent entrer en conflit avec les autorités publiques formelles au sujet de revendications conflictuelles sur les terres, les ressources et le pouvoir de prise de décision. Ils sont cependant des acteurs importants dans la gestion des conflits et sont nécessaires dans les négociations pour obtenir de meilleurs résultats.

La Sierra Leone offre un exemple pertinent de réformes progressives de la gestion foncière.<sup>126</sup> Pour remédier à l'exclusion des communautés locales des négociations sur les investissements fonciers, à l'absence de paiements promis ou de partage des bénéfices, et aux dommages environnementaux causés par les activités industrielles—tels que la déforestation, les glissements de terrain et l'érosion des sols —la Sierra Leone a promulgué des lois foncières transformatrices en août 2022. Il s'agit notamment de la loi sur les droits fonciers coutumiers, qui accorde aux communautés propriétaires et utilisatrices de terres le droit au consentement préalable, libre et éclairé (FPIC) pour tous les projets industriels sur leurs terres, et de la loi sur la Commission foncière nationale, qui établit des comités locaux d'utilisation des terres afin de garantir une administration foncière efficace et inclusive. Ces comités sont tenus d'avoir une représentation féminine d'au moins 30 %. Bien que la loi soit encore relativement récente, selon Sonkita Conteh, directeur de Namati Sierra Leone, aucun autre cadre juridique n'offre des protections aussi solides pour les communautés menacées.

En outre, les accords avec les communautés peuvent contribuer à libérer des terrains pour des utilisations plus productives. Des accords de partage des terres, dans le cadre desquels les communautés et les autorités collaborent pour réorganiser les unités d'habitation à l'intérieur d'une parcelle afin de créer un espace pour les services publics et les utilisations commerciales, ont été mis en œuvre dans le monde entier.<sup>120</sup> À Kinshasa, des initiatives telles que le Programme Participatif d'Amélioration de Bidonvilles (PPAB) d'ONU-Habitat ont travaillé avec succès avec les communautés pour construire des infrastructures publiques et négocier la récupération de terres publiques pour les autorités locales. Cependant, ces efforts sont souvent des projets ponctuels qui peinent à obtenir un financement à long terme. L'intégration de ces partenariats public-communautaire dans des politiques de logement plus larges pourrait apporter un soutien plus durable par le biais du financement et du renforcement des capacités.

En outre, les structures de gouvernance locale peuvent collaborer avec les communautés pour améliorer les logements et les quartiers existants, en complément des efforts de construction de nouveaux logements. Par exemple, comme la RDC, l'Indonésie a commencé à s'urbaniser rapidement à partir des années 1950. Au cours des années 1960, les deux plus grandes villes ont connu une croissance d'environ 50 %, y compris l'expansion de nombreux kampungs—des quartiers à faible revenu, informels et

densément peuplés. Des efforts ont été déployés pour améliorer les conditions de vie d'environ 30 millions de personnes en facilitant l'accès aux infrastructures et aux services de base.

Ces améliorations comprenaient la modernisation des routes, des sentiers, des systèmes de drainage, des poubelles, des fontaines d'eau potable, des toilettes publiques, des cliniques de quartier et des écoles primaires. Dans les années 1990, le programme s'est étendu à 800 villes du pays et a été mis en œuvre dans 70 % des kampungs des villes. Les évaluations ont démontré une amélioration de la qualité de vie des résidents.<sup>128</sup> En 1976, une enquête à Jakarta a montré que les deux tiers des résidents des zones de projet avaient constaté des améliorations de leurs infrastructures grâce au programme.<sup>129</sup> Rien qu'à Surabaya, entre 1984 et 1990, 70 kilomètres de routes d'accès et 150 kilomètres de sentiers ont été améliorés, 93 kilomètres de canalisations et de ponceaux ont été construits et 56 000 mètres de conduites d'eau ont été posés.<sup>130</sup> Les kampungs bénéficiant du programme ont également connu un investissement plus important des résidents dans l'entretien des logements, ainsi qu'une rotation plus faible des propriétaires, considérée par certaines évaluations comme un indicateur d'accessibilité financière durable.<sup>131</sup>

### 3.3 Renforcer les politiques publiques en matière de logement

Alors que l'État est confronté à d'importantes contraintes financières et institutionnelles, l'orientation de la politique urbaine reflète également les choix de ceux qui donnent la priorité à leurs intérêts. Les quartiers de luxe destinés à une petite élite sont souvent consommateurs de ressources publiques, de terrains et d'attention, ce qui met en évidence les inégalités perpétuées par les politiques de logement et soulève des questions quant à la valeur réelle qu'elles apportent à l'ensemble de la population urbaine.

Le renforcement des politiques publiques en matière de logement ne se limite pas à des solutions techniques, mais exige un changement global et délibéré des priorités en faveur de l'inclusion, de l'équité et de la durabilité à long terme.

Cette section explore quelques points d'entrée clés pour relever les défis de Kinshasa en matière de logement, notamment la mise à jour de lois de planification obsolètes, la lutte contre la corruption et la réduction des déficits de financement. Ces mesures soulignent l'importance d'aligner les stratégies de logement sur les besoins divers et croissants de la population de la ville.

### 3.3.1 Mettre à jour les lois de planification et les responsabilités

Le plan d'urbanisme le plus récent pour Kinshasa a été approuvé en 1967.<sup>132</sup> De nombreuses réglementations n'ont pas été mises à jour depuis avant l'indépendance, et d'autres restent figées sur les documents. L'élaboration d'un cadre juridique et réglementaire qui définit mieux les responsabilités aux différents niveaux, des chefs coutumiers aux autorités locales, en passant par les différents ministères nationaux, peut favoriser une réponse mieux coordonnée pour relever les défis du logement.

Il ne s'agit pas de déboursier de grosses sommes d'argent pour l'élaboration de plans directeurs ou de projets ambitieux mais inapplicables visant à créer de nouvelles villes à partir de rien, comme les administrations sont parfois tentées de le faire, mais plutôt de s'engager dans l'effort « désordonné » mais nécessaire du renforcement des institutions.<sup>133</sup>

Il est extrêmement difficile d'y remédier, non seulement en raison des limites des capacités du secteur public, mais aussi parce que le pouvoir en matière d'aménagement et de gestion du territoire est politiquement contesté. Les efforts de décentralisation, bien que nécessaires pour une planification urbaine efficace, sont compliqués et hautement politiques.<sup>134</sup> Accorder certaines responsabilités décisionnelles au niveau du gouvernement local, par exemple, pourrait signifier donner plus de pouvoir à un parti d'opposition, ce qui pourrait potentiellement augmenter son influence lors des futures élections. En outre, le chevauchement des responsabilités entre les autorités publiques et les chefs traditionnels accroît la complexité de la conduite des réformes juridiques. Enfin, ces réformes devront être menées en tenant compte des autres relations informelles entre les différents acteurs, y compris les élites et les habitants des quartiers informels, telles que la manière dont la prestation de services et le soutien électoral ont été négociés afin d'éviter que les groupes vulnérables ne soient davantage dépossédés de leurs terres.

En juillet 2024, le gouvernement a présenté des plans pour mettre en œuvre un nouveau code de planification urbaine et de construction.<sup>135</sup> Il s'agit d'une occasion utile de travailler à tous les niveaux pour identifier les moyens de traduire le nouveau code du papier à l'action sur le terrain. Les partenaires internationaux—de l'ONU-Habitat aux bailleurs de fonds bilatéraux et multilatéraux—peuvent également fournir un important soutien financier et en termes de capacités dans le cadre de leurs accords de coopération avec les acteurs gouvernementaux, privés et de la société civile.

En outre, les responsables des politiques urbaines doivent tenir compte du fait que de nombreux résidents sont locataires, notamment les jeunes citadins à la recherche d'opportunités économiques plus diversifiées, ou ceux qui souhaitent retourner dans les zones rurales. Les politiques officielles en matière de logement ont tendance à se concentrer sur la promotion de l'accession à la propriété, mais les programmes qui combinent une conception progressive ou la légalisation des logements dans les arrière-



cours avec des protections juridiques pour les locataires peuvent contribuer grandement à permettre des arrangements de logement plus flexibles qui reflètent mieux les besoins des citoyens.<sup>136</sup> La décision de l'Afrique du Sud d'autoriser les locations dans les arrière-cours ou de rénover les logements locatifs du centre-ville<sup>137</sup> et le programme Casa Minha Nosso Bairro de Maputo au Mozambique pour soutenir les constructeurs à plus petite échelle représentent des étapes prometteuses pour permettre une plus grande variété de logements qui peuvent mieux refléter les besoins et les capacités des fournisseurs de logements.<sup>138</sup>

### 3.3.2. Renforcer la lutte contre la corruption et prévenir l'utilisation abusive des terres

L'accès au logement n'est pas seulement une question de pauvreté, mais plutôt une crise alimentée par les inégalités et exacerbée par la commercialisation et l'appropriation des terres par l'État. Pour s'attaquer à ces dynamiques complexes et souvent dissimulées, il faut faire la lumière sur l'influence indue des élites économiques et politiques sur les politiques foncières et de développement urbain. Les mesures de transparence pourraient inclure un meilleur accès à l'information sur les transactions, les propriétaires fonciers, les promoteurs et les flux de financement dans les secteurs privé et public. Les acteurs internationaux ont un rôle clé à jouer à cet égard, par exemple en protégeant les lanceurs d'alerte et les militants de la justice sociale, mais aussi en s'efforçant de financer des recherches plus approfondies sur les liens entre la dynamique mondiale de la commercialisation du logement et les inégalités nationales et locales. Bien que cela dépasse le cadre de ce document, l'exploration d'exemples réussis d'utilisation de la technologie pour améliorer la transparence des flux de financement et l'utilisation des fonds dans l'immobilier et le développement urbain est une voie qui mérite d'être approfondie par les militants en faveur des droits de l'homme et de la transparence, aux niveaux local, national et international.

### 3.3.3 Comblant le déficit de financement

Kinshasa, et la RDC dans son ensemble, est confrontée à une inadéquation significative entre les besoins d'investissement dans le logement et les ressources publiques disponibles. La mobilisation de fonds importants est essentielle, mais la RDC reste confrontée à une grave pénurie de financement, en particulier dans le domaine climatique.<sup>139</sup> Les études réalisées dans le cadre de la contribution déterminée au niveau national (CDN) du pays estiment ses besoins en matière d'adaptation au climat à 48,68 milliards USD pour la période 2020-2030 (soit environ 4,8 milliards USD par an), ce qui dépasse de loin ce qui a été réalisé. Ce déficit compromet les efforts visant à renforcer la résilience des communautés et des familles vulnérables qui subissent déjà les effets du climat. En outre, les investissements dans le domaine du climat ont souvent une perspective limitée sur le rôle du logement dans l'amélioration de la résilience des communautés,<sup>140</sup> ce qui représente une occasion manquée de renforcer les efforts visant

à protéger les communautés dans les zones urbaines des conséquences du changement climatique, telles que les inondations.

Etant donné la richesse de la RDC, il vaut la peine d'explorer les moyens par lesquels les revenus des ressources naturelles peuvent être distribués plus équitablement parmi la population, et d'empêcher les sorties excessives de capitaux du pays. De nombreux pays ont eu recours à des impôts sur la fortune pour les industries à forte intensité de ressources, comme la Norvège avec son fonds souverain.<sup>141</sup> En outre, les impôts ponctuels sur la fortune peuvent servir de source temporaire de revenus, tout en étant politiquement plus viables lorsqu'ils sont présentés comme des mesures ponctuelles et axées sur la solidarité. Cette approche pourrait être une option réalisable pour la RDC afin d'améliorer les habitations informelles et de construire des logements conçus pour les résidents à faible revenu. Par exemple, en avril 2020, l'Uruguay a créé le Fonds de solidarité COVID-19 (Fondo Solidario COVID-19) afin de mobiliser des ressources publiques pour faire face à la crise sanitaire et atténuer les impacts de la pandémie.<sup>142</sup> Le fonds a été financé par une taxe d'urgence sanitaire COVID-19 à court terme, appliquée aux revenus du gouvernement supérieurs à 120 000 UYU (30 000 USD), y compris une contribution de 20 pour cent de la part des hauts responsables politiques. En janvier 2021, le gouvernement a déclaré avoir collecté 625 millions USD. Des entreprises privées ont également contribué au fonds, bien que le pourcentage exact ne soit pas clair. En 2021, les dépenses du gouvernement provenant du fonds devraient représenter 1,7 % du PIB et couvrir les dépenses de santé supplémentaires telles que l'achat de vaccins et de fournitures médicales.

Enfin, il est important d'identifier les possibilités d'utiliser les politiques publiques et les outils de planification pour investir directement dans la lutte contre les inégalités en matière de logement. Les projets initiaux sur l'utilisation des terres et la fiscalité immobilière, en collaboration avec des partenaires internationaux tels que la Banque mondiale, l'Agence française de développement, la Banque africaine de développement et d'autres agences de coopération bilatérale, visent à réformer les systèmes d'utilisation des terres et la fiscalité.<sup>143</sup> Les efforts déployés à Freetown, en Sierra Leone, pour mettre en œuvre une taxe foncière devraient permettre de tripler les recettes de la ville.<sup>144</sup> Quelques villes de la RDC commencent maintenant à recevoir un soutien pour mettre en œuvre des réformes de l'impôt foncier.<sup>145</sup> Cependant, il sera crucial de s'assurer que ces réformes donnent la priorité à la redistribution des richesses et à l'investissement dans les services publics plutôt que d'exacerber les inégalités par le biais d'une privatisation agressive. Des efforts pour exiger des promoteurs qu'ils contribuent, par exemple, financièrement ou par la construction d'infrastructures publiques, existent également dans des pays comme le Ghana et le Zimbabwe, mais ces efforts nécessitent des investissements substantiels dans la capacité du service public. À cet égard, les partenaires bilatéraux et internationaux—de la Banque mondiale aux agences de coopération—peuvent également jouer un rôle dans le renforcement de la capacité des gouvernements (en particulier au niveau local) à capitaliser sur les investissements publics, afin de garantir que les améliorations de l'infrastructure urbaine profitent à tous les habitants de la ville, plutôt qu'à une minorité de riches.

# Conclusion

La crise du logement à Kinshasa reflète des défis économiques et de gouvernance systémiques plus larges qui vont au-delà du développement urbain. Pour remédier à l'insuffisance de logements, il faut notamment s'attaquer au marché du travail précaire afin d'augmenter les revenus, diversifier l'économie pour créer des opportunités productives et améliorer les conditions dans d'autres villes pour équilibrer la migration urbaine. Sans ces changements fondamentaux, Kinshasa continuera à se débattre sous le poids d'une croissance démographique rapide, d'infrastructures limitées et d'inégalités socio-économiques criantes. L'approche actuelle de la ville en matière de développement urbain donne la priorité à l'attraction des investissements, transformant souvent la terre et le logement en véhicules d'accumulation de richesses et d'influence politique. Non seulement cette pratique détourne les ressources des services essentiels, mais elle favorise également la « bunkerisation », où une minorité privilégiée s'isole dans des enclaves bien dotées, tandis que la majorité vit dans des conditions précaires et mal desservies. Cette dynamique aggrave les inégalités, érode la confiance du public et perpétue les cycles de crise. Pour transformer cette trajectoire, il faut repenser le logement comme un droit plutôt que comme une marchandise et s'assurer qu'il sert de base à une urbanisation inclusive. Cela signifie qu'il faut s'attaquer aux problèmes économiques structurels, intégrer l'équité dans les décisions politiques et d'investissement, et s'engager dans des réformes de lutte contre la corruption. Les recommandations politiques doivent tenir compte de la complexité de la situation. Il n'existe pas de solution miracle. Au contraire, un mélange réfléchi de politiques est nécessaire pour aborder efficacement la nature multidimensionnelle du problème. Les défis de Kinshasa soulignent le besoin urgent de réclamer le droit à la ville pour tous ses résidents, en favorisant un avenir où les politiques de logement renforcent la résilience, réduisent les inégalités et permettent une croissance urbaine équitable. **Les enseignements tirés de Kinshasa peuvent éclairer les efforts mondiaux visant à lutter contre les injustices en matière de logement dans les contextes d'urbanisation rapide, en offrant un modèle pour que les villes deviennent des espaces d'opportunités, d'inclusion et de prospérité partagée.**

# Notes de fin d'ouvrage

- 1 **Groupe** de la Banque mondiale, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo", *Banque mondiale*, 2018, <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/476fa459-a41b-5ca3-9532-33266c6034f3/content>.
- 2 **Nathalie Sala Gisa**, "RDC : Kinshasa noyée sous une mer de déchets plastiques," *Le Monde*, 4 janvier 2023, [https://www.lemonde.fr/afrique/article/2023/01/04/rdc-kinshasa-noyee-sous-une-mer-de-dechets-plastiques\\_6156648\\_3212.html](https://www.lemonde.fr/afrique/article/2023/01/04/rdc-kinshasa-noyee-sous-une-mer-de-dechets-plastiques_6156648_3212.html).
- 3 "Kinshasa - Population de la République démocratique du Congo en 2024," *Base de données sur la population mondiale*, consulté en décembre 2023, <https://worldpopulationreview.com/cities/dr-congo/kinshasa>.
- 4 **Sameh Wahba, Dina Ranarifidy**, "Re-awakening Kinshasa's Splendor Through Targeted Urban Interventions," *The World Bank Blogs*, 20 septembre 2018, <https://blogs.worldbank.org/en/africacan/re-awakening-kinshasas-splendor-through-targeted-urban-interventions>.
- 5 "World Urban Population," *The World Counts*, consulté en décembre 2023, <https://www.theworldcounts.com/populations/world/world-urban-population>.
- 6 **Richard Florida**, "The Problem of Urbanization Without Economic Growth (Le problème de l'urbanisation sans croissance économique)," *CityLab*, 15 juin 2015, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-06-12/the-problem-of-urbanization-without-economic-growth>.
- 7 **Paula Sevilla Nuñez**, "Pour qui seront les villes? Inégalités, logement et avenir de l'urbanisation en Afrique," *NYU Center on International Cooperation*, avril 2024, <https://www.sdg16.plus/resources/who-will-cities-be-for-inequality-housing-and-the-future-of-african-urbanization/>.
- 8 **Alexandre Aspan Frediani, Camila Cociña, and José Manuel Roche**, "Improving Housing in Informal Settlements: Assessing the Impacts in Human Development," *Habitat for Humanity International*, 2023, [https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Home-Equals-Launch-Report\\_Full.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Home-Equals-Launch-Report_Full.pdf).
- 9 **Département** des affaires économiques et sociales des Nations Unies, "Objectif 11," [https://sdgs.un.org/goals/goal11#targets\\_and\\_indicators](https://sdgs.un.org/goals/goal11#targets_and_indicators).
- 10 **Maimunah Mohd Sharif**, "La crise du logement est un symptôme de l'échec des politiques mondiales." *ONU-Habitat*, 16 janvier 2024, <https://unhabitat.org/news/16-jan-2024/the-housing-crisis-is-a-symptom-of-global-policy-failure#:~:text=Approximately%202.8%20billion%20people%20worldwide,%2C%20safe%2C%20and%20affordable%20housing>.
- 11 **Raquel Rolnik**. *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance* (Londres et New York City : Versobooks, 2019).
- 12 **Jocelyn Mantempa Nzinunu et al.**, "Access to Decent Housing in Congolese Urban Areas: Evolution of Associated Factors between 2005 and 2016," *Open Journal of Social Sciences* 11 (2023): 479–498, <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=123423>.
- 13 **Données** - République démocratique du Congo, Organisation mondiale de la santé, consulté en janvier 2025, <https://data.who.int/countries/180>.
- 14 **Núñez**, "Pour qui seront les villes."
- 15 **Joan Tilouine, Pierre Benetti**, "Mégapole insaisissable, Kinshasa croît hors de tout contrôle," *Le Monde*, July 31, 2017, [https://www.lemonde.fr/afrique/article/2017/07/31/megapole-insaisissable-kinshasa-croit-hors-de-tout-controle\\_5167155\\_3212.html](https://www.lemonde.fr/afrique/article/2017/07/31/megapole-insaisissable-kinshasa-croit-hors-de-tout-controle_5167155_3212.html).

- 16 **T. Guérin et al.**, "Figure 1 - Construire des biens communs pour faire face à l'urbanisation chaotique? Performance et durabilité des services d'eau décentralisés dans la périphérie de Kinshasa - Scientific Figure sur ResearchGate," *ResearchGate*, 2013, [https://www.researchgate.net/figure/Historical-map-produced-for-the-Kinshasa-Metropolitan-Area-Strategic-Master-Plan-Guerin\\_fig1\\_305384914](https://www.researchgate.net/figure/Historical-map-produced-for-the-Kinshasa-Metropolitan-Area-Strategic-Master-Plan-Guerin_fig1_305384914).
- 17 **Janet MacGaffey et Wyatt MacGaffey**, "Kinshasa: Cultural Life," *Britannica*, dernière mise à jour le 21 décembre 2024, <https://www.britannica.com/place/Kinshasa/Cultural-life>.
- 18 **"Shirambere Philippe Tunamsifu**, "The Colonial Legacy and Transitional Justice in the Democratic Republic of the Congo," *ACCORD*, 12 décembre 2022, <https://www.accord.org.za/ajcr-issues/the-colonial-legacy-and-transitional-justice-in-the-democratic-republic-of-the-congo>.
- 19 **Amnesty International**, "Why is the Democratic Republic of Congo wracked by conflict?," October 29, 2024, <https://www.amnesty.org/en/latest/campaigns/2024/10/why-is-the-democratic-republic-of-congo-wracked-by-conflict>.
- 20 **Susan Graseck** (ed.), *Le colonialisme au Congo : conquête, conflit et commerce*. (Lansing, MI: The Choice Program, 2005).
- 21 **Hilaire Katalayi Mutombo**, "Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa: défis et opportunités d'aménagement," *Géographie. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III*, 2024, <https://theses.hal.science/tel-01151044>.
- 22 **Arter Groupe Huit**, "Schéma d'orientation stratégique de l'agglomération Kinois & plan particulier d'aménagement de la zone Nord de la ville," December 2013, [https://www.fsmttoolbox.com/assets/pdf/Schema\\_d\\_orientation\\_strategique\\_de\\_Kinshasa\\_SOSAK.pdf](https://www.fsmttoolbox.com/assets/pdf/Schema_d_orientation_strategique_de_Kinshasa_SOSAK.pdf).
- 23 **Centre Culturel Andrée Blouin et al.**, "Les Congolais luttent pour leur propre richesse," *Tricontinental*, 25 juin 2024, <https://thetricontinental.org/dossier-77-the-congolese-fight-for-their-own-wealth>.
- 24 **Jasmine Owens et Tara Drozdenko**, "The DRC and America's Nuclear Weapons," *Outrider*, 27 février 2019, <https://outrider.org/nuclear-weapons/articles/drc-and-americas-nuclear-weapons?FNAME=Raquel&EMAIL=raj8955%4Onyu.edu&subscribe=>.
- 25 **Godfrey Mwakikagile**, *L'art de gouverner et la construction nationale en Afrique : une étude postcoloniale* (Dar es Salaam: New Africa Press, 2014).
- 26 **Deo Batakafua Tshiyoyo**, "Droit au logement en République démocratique du Congo," *Village de la Justice*, 16 février 2022, <https://www.village-justice.com/articles/droit-logement-republique-democratique-congo,41668.html>.
- 27 **Francis Lelo Nzuzi & Claudine Tshimanga Mbuyi**, "Pauvreté urbaine à Kinshasa," *Cordaid*, La Haye, 2004, [https://www.researchgate.net/publication/321887955\\_Pauvrete\\_urbaine\\_a\\_Kinshasa](https://www.researchgate.net/publication/321887955_Pauvrete_urbaine_a_Kinshasa).
- 28 **Debt Justice**, "République démocratique du Congo, Statistiques de la dette, 2017," 2017, <https://debtjustice.org.uk/countries/congo-the-democratic-republic-of-the>.
- 29 **Huit**, "Schéma d'orientation stratégique de l'agglomération Kinois & plan particulier d'aménagement de la zone Nord de la ville."
- 30 **Huit**, "Schéma d'orientation stratégique."
- 31 **La Rédaction**, "Kinshasa : Didier Tenge plaide pour la mise en œuvre du SOSAK évalué à près de 4,7 milliards USD," *Zoomeco*, 2 décembre 2021, Zoomeco, <https://zoom-eco.net/developpement/kinshasa-didier-tenge-plaide-pour-la-mise-en-oeuvre-du-sosak-evalue-a-pres-de-47-milliards-usd>.
- 32 **"Kinshasa: de nombreux projets de construction des logements sociaux piétinent,"** *Radio Okapi*, 16 mars 2015, <https://www.radiookapi.net/actualite/2015/03/16/kinshasa-de-nombreux-projets-de-construction-des-logements-sociaux-pietinent>.
- 33 **News**, "RD Congo : la construction de 10 000 logements sociaux en perspective," *AfricaNews*, août 2017, <https://fr.africanews.com/2017/05/01/rd-congo-la-construction-de-10-000-logements-sociaux-en-perspective>.

- 34 **“La RDC accuse un déficit de près de 4 millions d’unités de logement, selon le ministère de l’Urbanisme et Habitat,”** *Radio Okapi*, June 3, 2023, <https://www.radiookapi.net/2023/06/03/actualite/societe/la-rdc-accuse-un-deficit-de-pres-de-4-millions-dunites-de-logement>.
- 35 **Gouvernement** de la République démocratique du Congo, “Compte rendu de la 100<sup>e</sup> réunion du Conseil des Ministres,” 5 juin 2023, <https://presidence.cd/conseil-de-ministres/compte-rendu-de-la-100e-reunion-du-conseil-des-ministres>.
- 36 **Fonds National de l’Habitat (FONHAB)**, “Plan d’Action Stratégique du FONHAB,” consulté en décembre 2024, [https://fonhab.cd/sites/default/files/PLAN%20STRATEGIQUE%20DU%20FONHAB\\_o.pdf](https://fonhab.cd/sites/default/files/PLAN%20STRATEGIQUE%20DU%20FONHAB_o.pdf).
- 37 **Manlio Michieletto, Victor Bay Mukanya Kayembe**, “Analysis of a planned neighbourhood of Kinshasa and its mix with spontaneous extension neighbourhoods: the case of the Maman Mobutu City,” *Ciudades*, 27 (2024): 135–153, <https://doi.org/10.24197/ciudades.27.2024.135-153>.
- 38 **Ebuteli et le Congo Research Group**, “Expectations and Disillusionment of Climate Financing in the Democratic Republic of Congo,” *NYU Center on International Cooperation*, 29 octobre 2024, <https://cic.nyu.edu/resources/expectations-and-disillusionment-of-climate-financing-in-the-democratic-republic-of-congo>.
- 39 **Lemien Saka**, “‘Kin la belle’ devenue ‘Kin la poubelle,’” *Habari RDC*, 19 août 2016, <https://habairdc.net/kin-belle-devenue-kin-poubelle>.
- 40 **Groupe** de la Banque mondiale, “The World Bank in DRC,” consulté en novembre 2023, <https://www.worldbank.org/en/country/drc/overview>.
- 41 En 2009, le gouvernement congolais n’a perçu que 155 millions USD de recettes de l’ensemble du secteur minier. En revanche, selon le FMI, les exportations minières et pétrolières du Congo représentaient une valeur de 4,2 milliards USD. L’État congolais a donc reçu moins de 4 % de la valeur des minerais en recettes fiscales.
- 42 **Badyon Kawanda Bakiman**, “DR Congo: Government sets 2024 draft budget at \$16.6 billion,” *Pan African Visions*, 29 août 2023, <https://panafricanvisions.com/2023/08/dr-congo-government-sets-2024-draft-budget-at-16-6-billion>.
- 43 **Ed Cropley**, “Tesla kills three birds with one Congolese stone,” *Reuters*, 17 juin 2020, <https://www.reuters.com/article/breakingviews/breakingviews-tesla-kills-three-birds-with-one-congolese-stone-idUSKBN23O1JW>.
- 44 **Blouin et al**, “Les Congolais se battent pour leurs propres richesses”.
- 45 **Congo**, République démocratique du : Datasets”, Fonds monétaire international, consulté en décembre , <https://www.imf.org/external/datamapper/profile/COD>.
- 46 **Benedict Vigers**, “Humanitarian Crisis Looms Over DRC’s election,” *Gallup*, 18 décembre 2023, <https://news.gallup.com/poll/547082/humanitarian-crisis-looms-drc-election.aspx>.
- 47 **“Inégalité de genre et institutions sociales en RDC,”** *PeaceWomen*, <http://www.peacewomen.org/content/gender-inequality-and-social-institutions-dr-congo>.
- 48 **“Inégalité des revenus, République démocratique du Congo, 2023”** *Base de données sur les inégalités mondiales*, <https://wid.world/country/dr-congo>.
- 49 **“RDC: Les enseignants exigent un salaire minimum de 500 \$ avant la rentrée scolaire.”** *Actualité.CD*, 12 août 2024, <https://actualite.cd/2024/08/12/rdc-les-enseignants-exigent-un-salaire-minimum-de-500-avant-la-rentree-scolaire>.
- 50 **Jean-Noël Ba-Mweze**, “RDC: les salaires mirobolants des élus secouent l’Assemblée,” *DW*, 1 septembre 2022, <https://www.dw.com/fr/rdc-les-salaires-mirobolants-des-d%C3%A9put%C3%A9s-%C3%A9branlent-l'assemblee/a-62997788>.
- 51 **Nzinunu et al**, “Access to Decent Housing in Congolese Urban Areas ” (Accès à un logement décent dans les zones urbaines congolaises).
- 52 **Ibid.**

- 53 **Ibid.**
- 54 **Groupe de la Banque mondiale**, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo".
- 55 **Issa Sikita Da Silva**, "2023 Housing Finance Yearbook: Congo, Democratic Republic of," *Center for Affordable Housing Finance in Africa (CAHF)*, 21 novembre 2023, <https://housingfinanceafrica.org/documents/2023-housing-finance-yearbook-congo-democratic-republic-of-the-profile>.
- 56 **Groupe de la Banque mondiale**, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo".
- 57 **Centre pour le financement du logement abordable en Afrique (CAHF)** "2023 Housing Finance Yearbook" (Annuaire 2023 du financement du logement).
- 58 **Ibid.**
- 59 **Groupe de la Banque mondiale**, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo".
- 60 **"Cimentière de Lukala SA,"** *Centre d'information et de données sur les projets de la SF*, <https://disclosures.ifc.org/project-detail/SII/36898/cimenterie-de-lukala-sa>.
- 61 **Manilo Michieletto et Victor Bay Mukanya Kayembe**, "Analyse d'un quartier planifié de Kinshasa et de sa mixité avec des quartiers d'extension spontanée : le cas de la Cité Maman Mobutu," *CIUDADES* 27 (2024): 135-153, <https://doaj.org/article/872b05abb5344a729ab86ce0f6b55976>.
- 62 **Neli Esipova, Julie Ray, Ying Han**, "750 Million Struggling to Meet Basic Needs With No Safety Net," *Gallup*, 16 juin 2020, <https://news.gallup.com/poll/312401/750-million-struggling-meet-basic-needs-no-safety-net.aspx>.
- 63 **Ebuteli et le groupe**, "Expectations and Disillusionment of Climate Financing".
- 64 **"Cimentière de Lukala SA."**
- 65 **Bien** que les normes spécifiques des terrains viabilisés varient, il s'agit en général d'une zone de terrain accessible aux véhicules et aux piétons, raccordée aux services publics de base (eau, égouts, gaz, électricité) et prête à être construite.
- 66 **Godelive Phanzu Vangu**, "Contribution à la réinvention de l'aménagement du territoire post-covid 19, cas de la ville de Kinshasa," *Intervention at FGF45E Congress, Webinaire 2: La réinvention de l'aménagement du territoire post-COVID 19, le cas de la Ville de Kinshasa, octobre 2022*, <https://www.geometres-francophones.org/5e8sef5sdgf/uploads/2022/10/11738.pdf>.
- 67 **ONU-Habitat**, "Document du programme-pays d'ONU-Habitat pour la République Démocratique du Congo (RDC)," 2022, [https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/document\\_de\\_programme\\_pays\\_-\\_drc\\_web.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/document_de_programme_pays_-_drc_web.pdf).
- 68 **Karen Büscher**, "African cities and violent conflict: the urban dimension of conflict and post conflict dynamics in Central and Eastern Africa," *Journal of Eastern African Studies* 12, no. 2 (2018): 193–210, <https://doi.org/10.1080/17531055.2018.1458399>.
- 69 **Groupe de la Banque mondiale**, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo".
- 70 **Ambassade de la République démocratique du Congo**, "Housing," <https://www.ambardcusa.org/invest-in-the-drc/industries/housing>.
- 71 **Agence Nationale pour la Promotion des Investissements**, "Habitat et Immobilier," accessed January 2025, <https://investindrc.cd/fr/Habitat-et-immobilier?lang=fr>.
- 72 **Hordel Biakoro-Malonga**, "Société chinoise Zhengwei Technique Congo : L'entreprise ouvre ses portes aux étudiants congolais," *Semaine Africaine*, 6 décembre 2013, <https://lasemaineafricaine.net/index.php/societe/7449-societe-chinoise-zhengwei-technique-congo-l-entreprise-ouvre-ses-portes-aux-etudiants-congolais>.

- 73 **Announce Airbnb UK**, "Adeva Apartment Cité Kin-Oasis," consulté en décembre 2024, [https://www.airbnb.co.uk/rooms/24775078?source\\_impression\\_id=p3\\_1732026236\\_P39UWaijFRDaTavX&check\\_in=2024-12-04&guests=1&adults=1&check\\_out=2024-12-11](https://www.airbnb.co.uk/rooms/24775078?source_impression_id=p3_1732026236_P39UWaijFRDaTavX&check_in=2024-12-04&guests=1&adults=1&check_out=2024-12-11).
- 74 **Filip De Boeck**, "« La pauvreté » et la politique de la syncope : exemples urbains à Kinshasa (RD Congo)," *Current Anthropology* 56, no. S11 (2015): S146–S158, <https://www.journals.uchicago.edu/doi/10.1086/682392>.
- 75 **Groupe de la Banque mondiale**, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo".
- 76 **Huit**, "Schéma d'orientation stratégique."
- 77 **Groupe de la Banque mondiale**, "Revue de l'urbanisation de la République démocratique du Congo".
- 78 **Yele Maweki Batana et al.**, "Profilage des conditions de vie de la population urbaine de la RDC : Access to Housing and Services in Kinshasa Province" *World Bank Group, Poverty and Equity Global Practice*, 2021, <https://documents1.worldbank.org/curated/en/638901637330907469/pdf/Profiling-Living-Conditions-of-the-DRC-Urban-Population-Access-to-Housing-and-Services-in-Kinshasa-Province.pdf>.
- 79 **Filip de Boeck**, "Inhabiting Ocular Ground: Kinshasa's Future in the Light of Congo's Spectral Urban Politics," *Cultural Anthropology* 26, no. 2 (2011): 263–286 <https://doi.org/10.1111/j.1548-1360.2011.01099.x>; also see Vanessa Watson, "African urban fantasies: Dreams or nightmares?," *Environment and Urbanization* 26, no. 1 (2014): 215–231, <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0956247813513705>.
- 80 **de Boeck**, "Inhabiting Ocular Ground."
- 81 **Tom Goodfellow**, "Finance, infrastructure and urban capital: The political economy of african 'gap-filling,'" *Review of African Political Economy* 47, no. 164 (2020b): 256–274, <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/03056244.2020.1722088>.
- 82 **Africanews**, "DRC: Turkish builders 'faster than the Chinese,'" *Africanews*, 19 octobre 2023, <https://www.africanews.com/2023/10/19/drc-turkish-builders-faster-than-the-chinese>.
- 83 **Tom Goodfellow**, "Urban fortunes and skeleton cityscapes: Real estate and late urbanization in Kigali and Addis Ababa," *International Journal of Urban and Regional Research* 41, no. 5 (2017a): 786–803, <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2427.12550>.
- 84 **Sonia Rolley**, "Congo Hold-up: La Cité du fleuve, l'autre histoire de la 'cité merveilleuse' au coeur de Kinshasa," *RFI*, December 6, 2021, <https://www.rfi.fr/fr/afrique/20211205-congo-hold-up-la-cit%C3%A9-du-fleuve-l-autre-histoire-de-la-cit%C3%A9-merveilleuse-au-c%C5%93ur-de-kinshasa>.
- 85 **Ibid.**
- 86 **Jean-Luc Piermay**, *Kinshasa: A reprieved megacity?* (Tokyo : Université des Nations Unies, 1997), <https://archive.unu.edu/unupress/unupbooks/uu26ue/uu26ueok.htm>.
- 87 **Camila Cocifia, Alexandre Apsan Frediani**, "Towards Housing Justice: four propositions to transform policy and practice," *IIED*, avril 2024, <https://www.iied.org/22321IIED>.
- 88 **Büscher**, "Les villes africaines et les conflits violents".
- 89 **de Boeck**, "Inhabiting Ocular Ground."
- 90 **"Putting Humpty Dumpty back together," Congo Research Group Archive**, 18 avril 2010, <https://www.congoresearchgroup.org/en/2010/04/18/putting-humpty-dumpty-back-together>.
- 91 **Page web**, Congo Hold Up, consultée en décembre 2024.
- 92 **Rolley**, "Congo Hold-up: La Cité du fleuve."
- 93 **Thomas Fessy**, "Congo River luxury condos cause Kinshasa controversy," *BBC*, 20 août 2011, <https://www.bbc.com/news/world-africa-14595625>.
- 94 **Rédaction Africanews**, "Hit by delays and shoddy work, Kinshasa's urban housing project falters," *Africanews*, 20 avril 2021, <https://www.africanews.com/2021/04/20/hit-by-delays-and-shoddy-work-kinshasa-s-urban-housing-project-falters>.



- 95 **Francis Lelo Nzuzi, Mbuyi Tshimanga**, "Pauvreté urbaine à Kinshasa, Kinshasa," *Edition Cordaid*, 2004, as quoted in Huit, "Schéma d'orientation stratégique."
- 96 **Manuel B. Aalbers**, *The financialization of housing: A political economy approach* (New York, Routledge: 2016).
- 97 **Rolnik**, *Urban Warfare*.
- 98 **Henry**, 2012.
- 99 **Paul Tostevin and Charlotte Rushton**, "Total Value of Global Real Estate: Property remains the world's biggest store of wealth," *Savills*, septembre 2023, <https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html>.
- 100 **Goodfellow**, "Finance, infrastructure et capital urbain".capital."
- 101 **Tom Gillespie et Seth Schindler**, "Africa's New Urban Spaces: Deindustrialisation, Infrastructure-Led Development and Real Estate Frontiers," *Review of African Political Economy* 49, no. 174 (2022): 531–49, <https://doi.org/10.1080/03056244.2023.2171284>.
- 102 **Pour** plus d'informations, voir les sources citées dans la section 5, "Changer le visage des villes africaines" dans Núñez, "Who Will Cities Be For".
- 103 **Francis Lelo Nzuzi, Mbuyi Tshimanga**, "Pauvreté urbaine à Kinshasa, Kinshasa," *Edition Cordaid*, 2004, cité dans Huit, "Schéma d'orientation stratégique".
- 104 **Laurence Côté-Roy, et Sarah Moser**, "'Does Africa not deserve shiny new cities?' The power of seductive rhetoric around new cities in Africa" *Urban Studies* 56, no. 12 (2019): 2391–2407, <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098018793032>, cité dans Michaela Collord, Tom Goodfellow, Lewis Abedi Asante, "Uneven development, politics and governance in urban Africa: An analytical literature review," *African Cities Research Consortium Working Paper* 2, 2021, [https://www.african-cities.org/wp-content/uploads/2021/12/ACRC\\_Working-Paper-2\\_November-2021.pdf](https://www.african-cities.org/wp-content/uploads/2021/12/ACRC_Working-Paper-2_November-2021.pdf).
- 105 **Laurent Larcher**, "'Mobte Kinshasa,' la débrouille en RD-Congo," *La Croix*, 4 octobre 2016, <https://www.la-croix.com/Monde/Afrique/Mbote-Kinshasa-debrouille-RD-Congo-pays-rien-2016-10-04-1200793620>.
- 106 **Nicolas Basabose**, "L'anarchie dans la construction à Kinshasa: prévalence, dangers et solutions," *Basabose Studio*, <https://www.basabosestudio.com/lanarchie-dans-la-construction-a-kinshasa-prevalence-dangers-et-solutions>.
- 107 **"Budget Enquêter - Constitution de la République Démocratique du Congo,"** *CABRI*, 2006, <https://www.cabri-sbo.org/en/documents/constitution-de-la-r%C3%A9publique-democratique-du-congo>.
- 108 **"Constitution** du Congo (République démocratique du) de 2005 avec des amendements jusqu'en 2011," *ICT Policy Africa*, <https://ictpolicyafrica.org/pt/document/w8w2ra57ss?page=1>.
- 109 **Cociña et Frediani**, "Towards housing justice."
- 110 **Ibid.**
- 111 **Alexandre Apsan Frediani**, *Cities for Human Development: A Capability Approach to City-Making* (Ruby: Practical Action Publishing, 2021), <https://practicalactionpublishing.com/book/2574/cities-for-human-development>.
- 112 **Webpage**, "Hub for Housing Justice," <https://www.hubforhousingjustice.org>; Source sur les quatre propositions : Cociña et Frediani, "Towards housing justice".
- 113 **Cociña et Frediani**, "Vers la justice en matière de logement".
- 114 **Carrien du Plessis**, "Presidential elites use South Africa as "property laundromat," new report claims," *The Africa Report*, 14 novembre 2024, <https://www.theafricareport.com/368537/presidential-elites-use-south-africa-as-property-laundromat-new-report-claims>.

- 115 **Rapport**, "Powering Change or Business as Usual? Forced evictions at industrial cobalt and copper mines in the Democratic Republic of Congo," *Amnesty International*, 11 septembre 2023, <https://www.business-humanrights.org/en/latest-news/drc-amnesty-international-and-a-local-ngo-shed-the-light-on-the-disastrous-impacts-of-industrial-scale-mining-on-communities-rights>.
- 116 **Groupe de travail sur la justice**, "Justice for All: Report of the Task Force on Justice," *Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies*, 2019, <https://www.sdg16.plus/resources/justice-for-all-report-of-the-task-force-on-justice>.
- 117 **Vidéo**, "The Know Your City Campaign," *Slum Dwellers International*, <https://sdinet.org/video/the-know-your-city-campaign>.
- 118 **Somsook Boonyabanha et al.**, "Lessons from CODI on co-production," *Environment and Urbanization* 30, no. 2 (2018): <https://doi.org/10.1177/0956247818791239>.
- 119 **Davina Wood**, "The role of savings and credit cooperative organizations in Kenya's housing finance sector," *Center for Affordable Housing Finance in Africa*, 2018, <https://housingfinanceafrica.org/documents/case-study-12-the-role-of-savings-and-credit-cooperative-organizations-in-kenyas-housing-finance-sector>.
- 120 **Jan Bredenoord**, "Self-Managed Cooperative Housing by Mutual-Assistance as Introduced in Central America between 2004 and 2016 the Attractiveness of the 'FUCVAM' Model of Uruguay," *Journal of Architectural Engineering Technology* 6, no. 1 (2017): [https://www.researchgate.net/publication/317554654\\_Self-Managed\\_Cooperative\\_Housing\\_by\\_Mutual-Assistance\\_as\\_Introduced\\_in\\_Central\\_America\\_between\\_2004\\_and\\_2016\\_the\\_Attractiveness\\_of\\_the\\_%27FUCVAM%27\\_Model\\_of\\_Uruguay](https://www.researchgate.net/publication/317554654_Self-Managed_Cooperative_Housing_by_Mutual-Assistance_as_Introduced_in_Central_America_between_2004_and_2016_the_Attractiveness_of_the_%27FUCVAM%27_Model_of_Uruguay).
- 121 **Rabab Hteit**, "Egypt's Tahweesha initiative enhances rural women's financial inclusion via formal savings groups (2021–ongoing)," *Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies*, April 23, 2024, <https://www.sdg16.plus/policies/financial-inclusion-for-rural-women-egypt>.
- 122 **Judith Hermann Gaele Fonteyne Régine Nambuwa**, "Adolescent girls and young women's trajectories to economic empowerment," Social Development Direct (décembre 2022): [https://www.sddirect.org.uk/sites/default/files/2022-12/17\\_03\\_la-pepiniere\\_trans-et-traj-des-ajf\\_compressed.pdf](https://www.sddirect.org.uk/sites/default/files/2022-12/17_03_la-pepiniere_trans-et-traj-des-ajf_compressed.pdf).
- 123 **Agence** Congolaise de Presse. "La ristourne, un moyen pour soutenir le petit commerce," 13 juillet 2023, <https://acp.cd/economie/la-ristourne-un-moyen-pour-soutenir-le-petit-commerce>.
- 124 **Communiqué** de presse, "World Bank Approves \$500 Million to Support Urban Resilience and Expand Access to Services and Opportunities in Kinshasa, DRC," *Groupe de la Banque mondiale*, 30 mars 2021, <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2021/03/30/world-bank-approves-500-million-to-support-urban-resilience-and-expand-access-to-services-and-opportunities-in-kinshasa>.
- 125 **Núñez**, "À qui seront destinées les villes ?"
- 126 **Léah Guyot**, "Sierra Leone enacts land laws that allow communities to protect their lands and empower women," *Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies*, 2 juin 2023, <https://www.sdg16.plus/policies/sierra-leone-enacts-land-laws-that-allow-communities-to-protect-their-lands-and-empower-women>.
- 127 **ONU-Habitat**, "Land readjustment in the Republic of Korea: A case study for learning lessons," 2019, [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/lrk\\_layout\\_ha\\_150519\\_o.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/lrk_layout_ha_150519_o.pdf).
- 128 **Groupe** de la Banque mondiale, "Indonesia - Enhancing the quality of life in urban Indonesia: the legacy of Kampung Improvement Program," *World Bank Group*, 1995, <http://documents.worldbank.org/curated/en/927561468752367336/Indonesia-Enhancing-the-quality-of-life-in-urban-Indonesia-the-legacy-of-Kampung-Improvement-Program>.

- 129 **A. Das and R. King**, "Surabaya: The Legacy of Participatory Upgrading of Informal Settlements," *World Resources Institute*, 2019, <https://files.wri.org/d8/s3fs-public/surabaya-legacy-participatory-upgrading-informal-settlements.pdf>.
- 130 **"The Kampung Improvement Program, Surabaya,"** *World Habitat Awards*, 1992, <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/the-kampung-improvement-programme-surabaya/#award-content>.
- 131 **Groupe de la Banque mondiale**, "Indonesia - Enhancing the quality of life in urban Indonesia."
- 132 **Batana et al.**, "Profilage des conditions de vie de la population urbaine de la RDC."
- 133 **Astrid Haas**, "Building Cities for all (not the privileged few)," *African Cities Research Consortium*, 8 avril 2023, <https://www.african-cities.org/building-cities-for-all-not-the-privileged-few>.
- 134 **Collord, Goodfellow, and Asante**, "Uneven development, politics and governance in urban Africa."
- 135 **"Le Gouvernement élabore un nouveau code de l'urbanisme et de construction de la RDC."** *Radio Okapi*, 30 juillet 2024, <https://www.radiookapi.net/2024/07/30/actualite/societe/le-gouvernement-elabore-un-nouveau-code-de-lurbanisme-et-de>.
- 136 **Astrid Haas**, "Can we do informal housing better?" *NYU Center on International Cooperation*, 2021, <https://cic.nyu.edu/resources/can-we-do-informal-housing-better>.
- 137 **Ibid.**
- 138 **Groupe de la Banque mondiale**, "Kinshasa Multisector Development and Urban Resilience," 2021, <https://documents1.worldbank.org/curated/en/138381614864527545/pdf/Project-Information-Document-Kinshasa-Multisector-Development-and-Urban-Resilience-Project-P171141.pdf>.
- 139 **Ebuteli et le Congo Research Group**, "Expectations and Disillusionment of Climate Financing."
- 140 **Alexandre A. Frediani**, "No climate justice without housing justice," *International Institute for Environment Development*, 23 juin 2022, <https://www.iied.org/no-climate-justice-without-housing-justice#:~:text=Climate%20justice%20in%20cities%20must,but%20instead%20tackle%20housing%20injustices>.
- 141 **Symphony Chau**, "Norway has one of the world's highest carbon tax rates (1991-ongoing)," *Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies*, 5 septembre 2024, <https://www.sdg16.plus/policies/carbon-tax-norway>.
- 142 **Raquel Jesse**, "Uruguay established health emergency tax to create COVID-19 Solidarity Fund or Fondo Solidario COVID-19," *Pathfinders for Peaceful, Just and Inclusive Societies*, 5 juin 2023, <https://www.sdg16.plus/policies/uruguay-established-health-emergency-tax-to-create-covid-19-solidarity-fund-or-fondo-solidario-covid-19>.
- 143 **ONU-Habitat**, "Democratic Republic of Congo: Country Brief," 2023, [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/07/drc\\_country\\_brief\\_en.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/07/drc_country_brief_en.pdf).
- 144 **International Center for Tax & Development**, "World Cities Day: why subnational property tax can support urban development," 31 octobre 2024, <https://www.ictd.ac/news/world-cities-day-why-subnational-property-tax-can-support-urban-development>.
- 145 **Local Government Reçvenue Initiative**, ""République démocratique du Congo (RDC)," <https://logri.org/our-work/where-we-work/democratic-republic-of-congo-drc>.

**CONTACTEZ-NOUS**

**[pathfinders@sdg16.plus](mailto:pathfinders@sdg16.plus)**

**[www.sdg16.plus](http://www.sdg16.plus)**