

Facteurs associés à l'accès d'un logement décent dans les milieux urbains congolais.

Par

Jocelyn MANTEMPA NZINUNU

Démographe

UNIVERSITE DE KINSHASA

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion

Département des Sciences de la Population et du Développement (Démographie)

E-mail : jocelynmantempa@gmail.com

RESUME

L'accès à un logement est l'un des défis les plus redoutables du 21ème siècle pour les pays africains. L'urbanisation rapide, l'augmentation de la pauvreté conjuguée à la croissance de la population et à l'exode rural poussent la population à résoudre d'elle-même ses problèmes de logements sans tenir compte de la réglementation en matière d'installation urbaine. Il se dégage, en effet, une inadéquation entre les instruments internationaux ratifiés et leur mise en application. L'analyse des données de l'Enquête nationale 1-2-3 RDC 2015 montre que la majorité de la population congolaise n'a pas accès à un logement décent (7,8%). Ce dernier est fonction de la province de résidence du ménage, est largement corrélé au niveau d'instruction du Chef de ménage et son statut socioprofessionnelle car les ménages logés par les employeurs du chef de ménage sont enclins d'habiter un logement plus décent que les locataires ou ceux logés par des tiers.

SYNTHÈSE DE LA LITTÉRATURE

D'après une réflexion sur le logement et urbanisation en Afrique : Libérer le développement du marché formel, de Paul Collier et Anthony J. Venables du Département des sciences économiques, Université d'Oxford (2013), l'accumulation de logements décents est cruciale tant par son effet sur les niveaux de vie que par le rôle central qu'elle joue dans le développement économique. Ainsi, Les effets sur les niveaux de vie sont d'une portée considérable. Outre son utilité immédiate, un logement décent améliore la santé des occupants et permet aux enfants de faire leurs devoirs. Il libère l'emploi du temps des femmes et leur permet de participer au marché du travail.1 Plus subtilement, le foyer et son environnement

Aussi, le logement influe en outre sur le développement économique par son effet sur le marché du travail. En Afrique, le processus de l'investissement formel des ménages urbains ordinaires dans le logement n'a pas encore commencé. Le ménage type vit dans une modeste cabane, le plus souvent construite par ses soins. Elle n'est pas conforme aux normes de construction officielles. Le droit d'occupation du ménage, bien que probablement fondé, est informel et la construction a été autofinancée. La cabane est située dans un bidonville, qui est lui aussi informel : l'administration locale n'y a pas fourni de routes, de réseau électrique, d'éclairage public ou d'assainissement.

Par ailleurs, l'offre de logements dans les villes africaines du XXIème siècle diffère de celle de Londres et de beaucoup d'autres villes semblables au XIXème siècle.4 Ces villes présentaient fondamentalement des situations d'afflux de migrants et des niveaux de revenus similaires. Entre 1800 et 1900, alimentée par l'exode rural, la population de Londres est passée de 1 million à 6 millions d'habitants. De plus, les revenus par habitant dans le Londres du XIXème siècle étaient comparables à ceux de l'Afrique urbaine du XXIème. Pourtant la construction de logements à Londres au XIXème

siècle, et en fait dans toute l'Europe, est demeurée essentiellement formelle. Il sied de noter que ce processus n'est pas apparu en Afrique.

Cependant, des politiques publiques appropriées peuvent remédier à chacune de ces vulnérabilités, mais il n'est guère payant d'en éliminer une ou deux si les autres demeurent sans solution. En outre les vulnérabilités dont souffre le logement sont du ressort d'administrations publiques différentes, qui ne collaborent guère naturellement entre elles. L'élimination des multiples obstacles au logement exige donc une coordination qui ne peut venir que de la direction de l'État : les ministères de l'Urbanisme et Habitat et de l'Aménagement du Territoire en RD Congo n'ont ni le poids politique ni la capacité d'analyse nécessaires pour jouer efficacement ce rôle.

En dépit du fait que la RDC se soit dotée en 2002 d'un Plan d'Action National pour l'Habitat (PANH) avec l'appui du Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) et l'assistance technique d'ONU-HABITAT. Outre les Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) et le DSCR adoptés en août 2006, et que le PANH demeure un cadre clair et incontournable pour toute intervention programmée dans le secteur des établissements humains en RDC (UNHABITAT, 2008), en Afrique le logement n'a jamais bénéficié d'une priorité politique aussi élevée. Cela est dû à ce que le rôle capital du logement pour la prospérité et de l'investissement immobilier pour le développement économique n'ont jamais été suffisamment appréciés.

Or, ce secteur est révélateur d'opportunités d'emploi et de développement socioéconomique. Mais, il se dégage un grand fossé entre les souhaits des décideurs du monde et le vécu de la population, cependant, le droit à un logement convenable concerne tous les États car tous ont ratifié au moins un instrument international y faisant référence et se sont engagés à le protéger, dans des déclarations, plans d'action ou documents finals de conférences internationaux. Plusieurs constitutions protègent le droit à un logement convenable ou énoncent la responsabilité générale incombant aux États de garantir à tous un logement convenable et des conditions de vie suffisantes (ONU-HABITAT, Fiche d'information no 21/Rev.1).

De ce qui précèdent plus paramètres sont mis en exergue pour faciliter l'accès à un logement décent à la population urbaine de la RD Congo. Notre préoccupation va se limiter autour des facteurs liés aux ménages et à leurs chefs pour en dégager les caractéristiques qui prédisposent l'accès en vue d'une contribution à la résolution de ce grand problème du siècle. Parce que quand un droit n'est pas garanti, aucune direction d'un pays n'est cette fois-là justifiée.

Objectif général : contribuer à l'amélioration de connaissance sur le cadre de vie des ménages congolais par ricochet au processus de la mise en œuvre effective de l'article 15 de la Constitution de la RDC qui stipule : « Tout congolais a droit à un logement décent ... ».

Objectifs spécifiques :

- Déterminer la proportion de la population congolaise habitant dans les milieux urbains et qui a accès à un logement décent.
- Déterminer les facteurs associés à un logement décent
- Caractériser la population qui a accès à un logement décent

HYPOTHÈSES

La majorité de la population congolaise quel que soit son milieu de résidence vit dans un logement non décent

H1 : les ménages logés par les employeurs du chef de ménage sont enclins d'habiter un logement plus décent que les locataires ou ceux logés par des tiers

H2 : l'accès à un logement décent est largement corrélé au niveau d'instruction du chef de ménage. Ainsi le chef de ménage de niveau d'instruction supérieur a une forte propension d'habiter un logement décent que celui qui n'a pas étudié.

SOURCES DES DONNÉES : Enquête 1-2-3 RDC 2015, seuls les ménages du milieu urbain ont fait l'objet de nos analyses (9873 ménages échantillonnés)

METHODES D'ANALYSE STATISTIQUE

Le test khi-deux établit l'association entre l'accès au logement et les variables indépendantes et la régression logistique a mis en évidence les facteurs associés individuellement (modèle non-ajusté) et globaux (modèle ajusté) explicatifs de la variable dépendante « accès à un logement décent ».

RÉSULTATS

Construction de la variable logement décent

La variable « logement décent » est composée des variables liées :

- aux caractéristiques de logement : le type de logement, la nature du sol, la nature du toit et la nature des murs.
- Aux caractéristiques liées aux membres de ménages : la taille de ménage, le nombre des chambres à coucher
- aux conditions d'hygiène : le mode d'évacuation des déchets humains (type de latrines), des ordures ménagères, des eaux usées et le mode d'approvisionnement en eau de boisson.

Caractéristiques sociodémographiques du chef de ménage et le logement décent

L'accès à logement décent n'est pas statistiquement lié au sexe du chef de ménage. Ce qui démontre à priori quel que soit le sexe de celui qui dirige le ménage, cela n'influe en rien sur sa capacité d'offrir au ménage un logement décent.

Habiter un logement décent est directement proportionnel à l'âge du chef de ménage. En effet, le chef de ménage les plus âgés sont ceux qui habitent plus les logements décents que les moins âgés. L'écart est trop significatif (près de 6%) entre la proportion des chefs de ménage de la tranche d'âge de 55-64 ans et ceux d'âge inférieur à 35 ans. Une situation qui est tributaire aux années de récolte et d'opportunités professionnelles des anciennes générations de jouir d'un climat favorable à la construction des logements qui répondent aux normes recommandées (tableau 1).

Tableau 1. Caractéristiques sociodémographiques du chef de ménage et logement décent

Caractéristiques sociodémographiques du chef de ménage		LOGEMENT DÉCENT		Total	Khi-deux
		Non décent	Décent		
Sexe	Masculin	92,4%	7,6%	100,0%	1,6ns
	Féminin	91,6%	8,4%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Age du CM	< 25	98,2%	1,8%	100,0%	78,1***
	25-34	95,1%	4,9%	100,0%	
	35-44	92,4%	7,6%	100,0%	
	45-54	91,2%	8,8%	100,0%	
	55-64	89,0%	11,0%	100,0%	
	65 +	89,3%	10,7%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Nationalité	Congolaise	92,3%	7,7%	100,0%	6,7**
	Autre nationalité	81,8%	18,2%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Situation matrimoniale du chef de ménage	Célibataire	91,3%	8,7%	100,0%	35,5***
	Marié(e) monogame	92,1%	7,9%	100,0%	
	Marié(e) polygame	95,9%	4,1%	100,0%	
	Union libre	96,1%	3,9%	100,0%	
	Divorcée	92,9%	7,1%	100,0%	
	Veuf / veuve	89,6%	10,4%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	

*** Significativité de Khi-deux à 1%, ** à 5%, * à 10% et ns : non significatif

Par ailleurs, près de 2 étrangers sur 10 vivants en RDC vivent dans un logement pendant qu'à peine 8 congolais du milieu urbain sur 100 en ont à peine l'accès.

En ce qui le situation matrimoniale du chef de ménage, il se dégage que les non en union «jamais mariés» (8,7%) et les «veuf(ve)s» (10,4%) soient parmi les chefs qui ont plus accès à un logement décent que les unis de faits ou les mariés polygames.

Situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le logement décent

Le chef de ménage dont l'employeur assure la maladie accède plus à un logement décent que celui qui en n'a pas le privilège (22% contre 7%, soit un écart de près de 13%).

Au regard du secteur institutionnel du chef de ménage, il sied de noter que le chef de ménage qui exerce dans le secteur formel autre l'administration publique a accès à un logement décent que son homologue de secteur informel. Ceci concerne plus le chef de ménage dont la branche d'activité est « les services » (10,5%) ou l'industrie (8,7%).

Par contre, le chef de ménage qui a plus d'un emploi est celui qui a du mal à accéder à logement décent que celui qui en a qu'un et quasi-stable. Cette situation s'explique par le fait que la multiplication des ressources de revenu prouve pour la plupart des cas, l'insatisfaction de sa situation précaire ou de survivance liée au premier emploi et exprimé par le nombre d'Unité de Production Informel que possède un ménage (tableau 2).

Tableau 2. Caractéristiques liées à la Situation socioprofessionnelle du Chef de ménage et logement décent

Caractéristiques liées à la Situation socioprofessionnelle du CM		LOGEMENT DECENT		Total	Khi-deux
		Non décent	Décent		
Assurance maladie employeur	Oui	78,0%	22,0%	100,0%	155,7***
	Non	93,0%	7,0%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Secteur institutionnel du chef de ménage	Adm. publique	88,5%	11,5%	100,0%	321,9***
	Entse publique/Org. inter.	84,1%	15,9%	100,0%	
	Entse privée formelle	84,2%	15,8%	100,0%	
	Entse informelle N. Agri.	94,8%	5,2%	100,0%	
	Entse informelle Agri.	98,9%	1,1%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Branche d'activité du chef de ménage	Secteur primaire	98,8%	1,2%	100,0%	170,7***
	Industrie	91,3%	8,7%	100,0%	
	Commerce	94,1%	5,9%	100,0%	
	Services	89,5%	10,5%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Cumul d'emploi	Oui	95,8%	4,2%	2197	36,9***
	Non	91,9%	8,1%	5824	
	Total	92,2%	7,8%	8021	
Nombre d'UPI dans le ménage	Aucune	90,6%	9,4%	100,0%	49,7***
	1-2 UPI	94,4%	5,6%	100,0%	
	3 UPI et +	95,3%	4,7%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	

*** Significativité de Khi-deux à 1%, ** à 5%, * à 10% et ns : non significatif

Caractéristiques liées à la résidence actuelle et niveau d'instruction du Chef de ménage

D'après la Province de résidence actuelle, le chef de ménage qui habite la Ville Province de Kinshasa a plus de privilège d'accès à un logement décent que le chef de ménage résident dans une autre provinces. Il est suivi de celui qui du grand Katanga (11%) et celui du Nord-Kivu (10,9%). Cette situation trouve son explication dans le boom immobilier de ces trois chefs-lieux de la RDC (tableau 3).

Tableau 3. Caractéristiques liées au lieu de résidence actuelle et au niveau d'instruction du Chef de ménage en rapport avec le logement décent

Caractéristiques liées à la résidence actuelle et au niveau d'instruction du CM		LOGEMENT DECENT		Total	Khi-deux
		Non décent	Décent		
Province	Kinshasa	80,0%	20,0%	100,0%	728,7***
	Bandundu	98,0%	2,0%	100,0%	
	Bas-Congo	93,7%	6,3%	100,0%	
	Katanga	89,0%	11,0%	100,0%	
	Kasaï Oriental	99,7%	0,3%	100,0%	
	Kasaï occidental	99,1%	0,9%	100,0%	
	Equateur	99,4%	0,6%	100,0%	
	Nord-Kivu	89,1%	10,9%	100,0%	
	Sud-Kivu	98,5%	1,5%	100,0%	
	Maniema	99,2%	0,8%	100,0%	
	Province Orientale	95,6%	4,4%	100,0%	
Total	92,2%	7,8%	100,0%		
Niveau d'instruction formel du chef de ménage	Non scolarisé	95,7%	4,3%	100,0%	569,9***
	Primaire	96,4%	3,6%	100,0%	
	Secondaire	94,5%	5,5%	100,0%	
	Supérieur	77,8%	22,2%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	

*** Significativité de Khi-deux à 1%, ** à 5%, * à 10% et ns : non significatif

Quant au niveau d’instruction, le lien statistique est établi entre le niveau d’instruction du chef de ménage et l’accès à un logement décent. En effet, le chef de ménage qui a un niveau d’instruction supérieur (22,2%) a plus d’accès à un logement décent que le chef de niveau d’instruction inférieur. L’écart entre les deux niveaux se penchant de 19% plus du côté du niveau supérieur.

Caractéristiques liées au statut d'occupation du ménage et abonnement aux chaînes câblées en rapport avec l'accès au logement décent

Le ménage qui est logé par l’employeur du Chef de ménage a plus accès à un logement décent que celui dont le chef est propriétaire ou locataire. Il se dégage que même les propriétaires des parcelles ne savent se construire ou acheter un logement décent où y vivre.

Tableau 4. Logement décent et caractéristiques liées au statut d'occupation du ménage et abonnement aux chaînes câblées

caractéristiques liées au statut d'occupation du ménage et abonnement aux chaînes câblées		LOGEMENT DECENT		Total	Khi-deux
		Non décent	Décent		
Statut d'occupation	Propriétaire	92,1%	7,9%	100,0%	31,9***
	Locataire	92,2%	7,8%	100,0%	
	Logé par l'employeur	83,7%	16,3%	100,0%	
	Logé gratuitement par un tiers	95,6%	4,4%	100,0%	
	Autre	94,5%	5,5%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	
Le ménage est abonné aux chaînes de télévision par câble, satellite ou ADSL	Oui	39,7%	60,3%	100,0%	492,6***
	Non	92,9%	7,1%	100,0%	
	Total	92,2%	7,8%	100,0%	

*** Significativité de Khi-deux à 1%, ** à 5%, * à 10% et ns : non significatif

Facteurs associés à l'accès au logement décent sont directement liés au ménage, sa situation géographique (province) et à certaines caractéristiques de son chef.

Le cumul d’activités rémunératrices, l’assurance maladie par son employeur, le niveau d’instruction, la situation matrimoniale, le statut d’occupation du ménage et la province de résidence constituent les facteurs associés à l’accès au logement décent en République Démocratique du Congo (tableau .

En effet, le non cumulard a 1,4 fois plus de chance d’accès à un logement décent qu’un cumulard. Ce qui démontre que la multiplication des sources des revenus en RDC est l’un des véritables signes de pauvreté des ménages. Aussi, les ménages dont les chefs sont assurés en ce qui concerne la maladie par leurs employeurs, ont 7 fois plus de chance de résider dans un logement décent que ceux dont les chefs ne sont pas assurés. Il en va de même du niveau d’instruction : les ménages dont les chefs ont un niveau d’instruction supérieur ont 4,5 fois plus de chance de résider dans un logement décent que ceux dirigés par des chefs non scolarisés. La plupart de ces chefs sont veufs/ves, car ils ont 2 fois plus de chance de résider dans un logement décent que les unis de fait.

Quant au statut d’occupation, il se dégage que les ménages logés par l’employeur du Chef de ménage aient 3,7 fois de plus de chance de loger décentement que les ménages logés gratuitement par des tiers. Même les bailleurs ou les propriétaires préfèrent laisser la grande

maison avec les conditions idoines aux locataires et choisissent de loger dans les ^petites maisons en vue de maximiser à la fin de chaque mois.

Si résider dans les provinces ville de Kinshasa et du Nord-Kivu de résidence confèrent une propension de près de 70 fois plus d'accéder à un logement décent que résider par exemple dans le Kasai-Oriental, il sied noter que la RDC n'a pas encore suffisamment investi dans la construction des logements décents au regard de sa démographie.

Tableau 5. *Modèle de régression ajusté et non-ajusté d'accès à un logement décent dans les milieux urbains congolais*

Variables explicatives	Modalités	Non-ajusté	Ajusté
		OR (p)	OR (p)
Province de résidence	Kinshasa	94,81***	68,28***
	Bandundu	7,85***	6,71*
	Bas-Congo	25,38***	25,72***
	Katanga	46,83***	45,79***
	Province Orientale	17,63***	20,95***
	Kasaï occidental	3,45NS	3,43NS
	Equateur	2,23NS	3,88NS
	Nord-Kivu	46,63***	69,54***
	Sud-Kivu	5,97**	6,51NS
	Maniema	3,04NS	3,68NS
	Kasaï Oriental	MR	
Statut d'occupation	Propriétaire	1,89*	1,53NS
	Locataire	1,86*	0,913
	Logé par l'employeur	4,28***	3,65***
	Autre	1,28NS	1,07ns
	Logé gratuitement par un tiers	MR	
Situation matrimoniale du CM	Célibataire	2,36***	1,40NS
	Marié(e) monogame	2,13***	1,69NS
	Marié(e) polygame	1,06NS	1,63NS
	Veuf / veuve	2,87***	2,11**
	Divorcée	1,89**	1,60NS
	Union libre	MR	
Nombre d'UPI	AUCUNE	2,11**	1,12NS
	1-2 UPI	1,22NS	1,07NS
	3 UPI ET +	MR	
Age du CM	< 25	MR	
	25-34	2,76**	1,65NS
	35-44	4,45***	2,24NS
	45-54	5,22***	2,69NS
	55-64	6,68***	3,16*
	65+	6,49***	3,46*
Nationalité du CM	Congolaise	MR	
	Autre	2,66**	1,456ns
A exercé d'autres emplois	Oui	MR	
	Non	2,01***	1,41**
Assurance maladie employeur	Oui	3,76***	1,32 NS
	Non		
Niveau d'instruction formel du chef de ménage	Non scolarisé		
	Primaire	0,82NS	,905ns
	Secondaire	1,28*	1,59**
	Supérieur	6,28***	4,53***
Secteur institutionnel du chef de ménage	Adm. publique	12,06***	1,915ns
	Entse publique/Org. inter.	17,62***	2,161ns
	Entse privée formelle	17,47***	2,039ns
	Entse informelle N. Agri.	5,07***	1,337ns
	Entse informelle Agri.	MR	
Branche d'activité du chef de ménage	Secteur primaire	MR	
	Industrie	8,08***	2,354ns
	Commerce	5,35***	2,497ns
	Services	9,93***	2,162ns
Assurance maladie employeur	Oui	3,76***	7,13***
	Non	MR	
Sexe du chef de ménage	Masculin	MR	
	Féminin	1,19NS	1,4 NS
Constant			0,000

Conclusion

Les intentions des dirigeants de l'Afrique en général et celle de la RDC en particulier d'améliorer considérablement les conditions socioéconomiques de la population ne sont jusque-là que lettres mortes. Chaque jour une génération s'ajoute dans la population, une autre survit avec ses problèmes et besoins non satisfaits entretenus dans la pauvreté et dans les conditions insalubres. Si de 2002 à 2013 moins d'un congolais sur dix n'a accès à un logement, le peu qui en bénéficie l'est grâce à un emploi. Ce dernier n'est simplement que l'apanage des congolais qui ont un niveau d'études acceptables (supérieur). Si le niveau d'instruction, la province de résidence, le cumul d'emploi, la situation matrimoniale du chef de ménage discriminent dans l'accès à un logement décent, l'Etat congolais a consacré dans sa constitution l'égalité des chances, la non-discrimination quant à l'accès besoins sociaux de base. Résider dans un logement confère une dignité et fierté d'appartenance nationale. Là où l'Etat ne sait arriver, plusieurs privées et bailleurs de fonds peuvent subvenir aux besoins de logement en RDC. Ce pays ne manque pas les matériaux nécessaires pour la construction des logements décents en quantité et en qualité.

Cet article a fait l'état de lieux de l'accès à un logement décent dans les milieux urbains de la RDC où les ménages sont censés accéder aux meilleures conditions de vie, mais la situation est encore à ce niveau beaucoup plus catastrophique.

D'où :

- encourager la jeunesse à aller plus les plus possibles aux études et susciter en eux l'esprit de compétition qui vise le mieux être individuelle et celui de la communauté ;
- la mutualisation des énergies et des réflexions poussées en interdisciplinarité en vue d'une politique courageuse et planification d'octroi des logements décents aux congolais sans tenir compte de coloration politique et promesse des campagnes ;
- Garantir une ligne budgétaire y afférente évolutive sous l'œil vigilant de la population par la société civile ou les parlementaires ;
- Chaque province va maximiser dans les éléments qui garantissent des logements durables et décents ;
- Conditionner les grandes entreprises privées dans leur volet social de suppléer dans le rôle de l'Etat en la matière ;
- Encourager les entreprises qui les font déjà par l'allègement de certaines taxes ;
- Utiliser au maximum le peu d'ingénieurs que le pays produit chaque année dans le domaine des bâtiments ;
- Associer les sociologues, les ethnologues, les historiens, les démographes, les ingénieurs, anthropologue ... dans la délocalisation des populations pour une nouvelle vie dans un logement décent même en dehors de son lieu d'origine et de socialisation ;
- Etc.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. Belich, James. 2009. *Replenishing the Earth: The Settler Revolution and the Rise of the AngloWorld, 1783–1939*. New York: Oxford University Press.
2. Bertaud, Alain, et Stephen Malpezzi. 2003. “The Spatial Distribution of Population in 48 World Cities: Implications for Transition Economies.” ECA Region Working Paper. World Bank, Washington, DC. <http://rsrscs.elretoincae.com/webinars/1201/Bertaud%20and%20Malpezzi%20Density%2050%20World%20Cities.pdf>.
3. Buckley, Robert M., et Jerry Kalarickal. 2005. “Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations.” *World Bank Research Observer* 20 (2): 233–57.
4. Dyos, H.J. 1968. “The Speculative Builders and Developers of Victorian London.” *Victorian Studies* 11: 641–90.
5. Franklin, Simon. 2012. “Enabled to Work? The Impact of Housing Subsidies on Slum Dwellers in South Africa.” Processed. Oxford, UK
6. Gulyani, Sumila, Ellen Bassett et Debabrata Talukdar. 2012. “Living Conditions, Rents and Their Determinants in the Slums of Nairobi and Dakar.” *Land Economics* 88 (2): 251–74.
7. Malpezzi, Stephen et Jarjisu Sa-Aadu. 1996. “What Have African Housing Policies Wrought?” *Real Estate Economics* 24 (2): 133–60.
8. Malpezzi, Stephen. 2006. “Cross-Country Patterns of Urban Development.” In *A Companion to Urban Economics*, eds. R.J. Arnott et D.P. McMillen. Hoboken, NJ: Blackwell.
9. Olsen, Donald J. 1976. *The Growth of Victorian London*. London: B.T. Batsford.
10. ONS (Office of National Statistics). 2009. *Wealth in Great Britain: Main Results from the Wealth and Assets Survey 2006/08*. Londres : HMSO.
11. ONUHABITAT.2015. RD-Congo-Habitat-III_FINAL_OCT-015-Final_19.11.15.pdf).
12. Porter, Roy. 1995. *London: A Social History*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
13. Rental-Housing-Conference_White-Paper_FRENCH-FINAL.pdf).
14. Saunders, Doug. 2010. *Arrival City: How the Largest Migration in History Is Reshaping Our World*. London: Heinemann.
15. The Nigerian Voice. 2011. “Dangote is Africa’s Richest Man.” mars 2011.
16. UKP WORKING PAPER—FOR RETHINKING CITIES PUBLICATION—COMING IN MAY 2013
17. Von Pischke, J.D. 1975. *A Penny Saved: Kenya’s Cooperative Saving Scheme and Some Related Aspects of Rural Finance*. Institute for Development Studies, University of Nairobi.